



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4453-2013
SULLANA

Desalojo por Ocupación Precaria

Desalojo por Ocupación Precaria y Actos de Tolerancia.

Las relaciones posesorias nacidas de las relaciones familiares son actos de tolerancia que no configuran actos de posesión, en tanto el titular del bien no piensa desprenderse de su posesión, salvo extraordinarios.

CC. Art. 911 y Cuarto Pleno Casatorio, Punto 61.
Desalojo por ocupación precaria, actos de tolerancia, relaciones familiares.

Lima, diecinueve de junio de dos mil catorce.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número cuatro mil cuatrocientos cincuenta y tres - dos mil trece, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley; emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO.

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria la demandada Irma De Lelis Ruesta De Alcocer ha interpuesto recurso de casación (página ciento sesenta), contra la sentencia de vista de fecha tres de setiembre de dos mil trece (página ciento cuarenta y ocho), que confirmó la sentencia apelada de fecha veinticinco de abril de dos mil trece (página ciento nueve), que declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, en los seguidos por Maritza Verónica Alcocer Delellis.

II. ANTECEDENTES.

1. DEMANDA.

Por escrito de la página veintiuno, la demandante Maritza Verónica Alcocer Delellis interpone demanda de desalojo por ocupación precaria,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4453-2013
SULLANA

Desalojo por Ocupación Precaria

alegando que el inmueble materia de litis fue adquirido por compraventa a su anterior propietaria la señora María Felixcar Ruesta viuda de Delellis, el veinticinco de noviembre de dos mil diez, mediante contrato de subdivisión y compraventa de inmueble, inscrito en la partida P15212310, asiento 0002, el veinticuatro de enero de dos mil once. Sostiene que el área total del terreno que adquirió es de 65.02 metros cuadrados: 3.35 metros lineales colindantes al frente con calle Puno; 19.41 metros lineales colindantes con el lado derecho con el lote 8; 19.41 metros lineales y 3.35 lineales colindantes al lado izquierdo y al fondo respectivamente con el lote 7, compuesto por cuatro habitaciones: dos dormitorios, baño, cocina y comedor. Que la vendedora del predio fue su señora abuela, quién la crió y con la que ha vivido en el referido inmueble hasta que falleciera el pasado tres de marzo de dos mil diez. Refiere que su abuela manifestó su libre y voluntaria decisión de celebrar dicho acto jurídico, esto unido a la constancia de óptimo estado de salud mental que estableciera el psicólogo clínico del Ministerio de Salud, Licenciado Pablo Castro García, por lo que celebraron dicho contrato de subdivisión y compraventa del bien inmueble, estando presente en calidad de testigo la hija de la vendedora Rosa Amalia Delellis Ruesta, conforme obra en el testimonio respectivo. Agrega que venía ocupando el inmueble materia de litis, pero en el mes de marzo se ausentó de su propiedad por varios días, encontrando a su retorno que la demandada había tomado de hecho su inmueble y al exigirle la desocupación del mismo se comportó de una manera irracional, razón por la cual decidió retirarse de su domicilio junto a su menor hijo para evitar conflictos mayores. Sostiene que ha cursado carta notarial a la demandada con fecha veintitrés de abril de dos mil doce, requiriendo la entrega del inmueble.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4453-2013
SULLANA
Desalojo por Ocupación Precaria

Se declaró inadmisibile el escrito de contestación de la demanda, y no habiéndose realizado la subsanación respectiva, se tuvo por no presentado por lo que se declaró en rebeldía a la demandada.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.

Se establecieron como puntos controvertidos los siguientes:

- 3.1. Establecer si la demandante tiene la calidad de propietaria del bien inmueble ubicado en el Centro Poblado Zona Urbana Bellavista manzana 21 Sub Lote 7 del distrito de Bellavista, provincia de Sullana, Piura.
- 3.2. De ser positivo lo anterior, determinar si la demandada se encuentra ocupando el bien inmueble mencionado en forma precaria, esto es, que no posee título alguno, o si lo tuviese éste ha fenecido; y si en consecuencia debe desocupar y entregar dicho bien inmueble a favor de la demandante.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de la página ciento nueve, su fecha veinticinco de abril de dos mil trece, declaró fundada la demanda; considerando que la parte actora ha acreditado la titularidad del bien (copropiedad), no habiendo la demandada acreditado que posee el bien en litigio en base a un título. La sentencia agrega que de la instrumental de la página doce, se verifica que el inmueble original, adquirido por los padres de la demandada, es de extensión mayor; el mismo que fue subdividido en tres lotes, uno de los cuales fue vendido a la actora, por la madre de la demandada, en el precio de US\$ 10,000.00 (diez mil dólares americanos), mediante escritura pública e inscrito en el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4453-2013
SULLANA

Desalojo por Ocupación Precaria

Registro de Propiedad Inmueble. Título que no ha sido cuestionado en sede judicial, consecuentemente mantiene todos sus efectos jurídicos.

5. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN.

Mediante escrito de la página ciento dieciocho el abogado de la parte demandada interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que en el fundamento sexto de la demanda se aprecia que ésta indica que en el inmueble también viven su hermano Daniel Augusto Alcocer Delellis y su tía materna Rosa Amelia Delellis Ruesta, significando que esas personas son las ocupantes del predio; por tanto, todos ellos debieron ser demandados. Agrega que también existe error en su apellido, pues se le demanda como si se llamara Irma Ruesta de Delillis. Refiere que al dictar sentencia se declara fundada la demanda contra personas distintas a la emplazada haciéndolo contra su patrocinada pese a que oportunamente se solicitó dicha aclaración, peticionando la nulidad de actuados, infringiéndose el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

Sostiene que se ha declarado fundada la demanda, pero al dictarse la misma no se ha observado la disposición del artículo 122 del Código Procesal Civil, en el sentido que el Juez debe valorar los medios probatorios que sirven de sustento para emitir su decisión.

6. SENTENCIA DE VISTA.

Elevados los autos en virtud del recurso de apelación interpuesto, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Sullana, mediante sentencia de vista de fecha tres de setiembre de dos mil trece (página ciento cuarenta y ocho), confirmó la sentencia apelada; considerando que, en la página tres obra la copia legalizada del contrato de subdivisión y compraventa



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4453-2013
SULLANA

Desalojo por Ocupación Precaria

suscrito por doña María Felixcar Ruesta viuda de Delellis y Maritza Verónica Alcocer Delellis; asimismo en la página nueve aparece la copia literal de la partida 15212310 del Registro de Propiedad Inmueble, siendo que dichas instrumentales no fueron objeto de tacha, impugnación o cuestionamiento por la demandada, tampoco se aprecia que adolezca de causal de nulidad o anulabilidad de acto jurídico.

De la lectura, tanto del escrito de demanda como de los medios probatorios presentados en ella, se puede advertir que la demandante no afirma lo que en el escrito impugnativo se señala, en el sentido que en el inmueble habitan otras personas, sino, por el contrario, lo que se señala es que la demandada al momento de absolver la carta notarial remitida por aquella sostiene que en dicho inmueble habitan otras personas, pero no existiendo pruebas o evidencias que acrediten que otras personas habiten el inmueble materia de litis, los argumentos de la demandada deben ser desestimados.

III. RECURSO DE CASACIÓN.

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha quince de enero de dos mil catorce (página veintiocho del cuaderno de casación), ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandada Irma De Lelis Ruesta De Alcocer, **por infracción al Principio de Legalidad y al artículo 911 del Código Civil.**

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA.

PRIMERO.- Que, conforme a los términos del recurso de casación, la controversia se centra en saber si se ha infringido el principio de legalidad recogido en el artículo 911 del Código Civil, en tanto, según la recurrente, no existiría precariedad porque la demandada resulta ser madre de la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4453-2013
SULLANA

Desalojo por Ocupación Precaria

demandante, siendo que han vivido en el mismo predio y que la demandada fue despojada de la posesión, situación distinta a la ocupación precaria.

SEGUNDO.- Que, a fin de resolver la presente causa debe precisarse lo siguiente:

1. El inmueble en litigio se encuentra ubicado en el Centro Poblado Zona Urbana Bellavista, Manzana 21, Sub Lote 7 A, distrito de Bellavista, provincia de Sullana, departamento de Piura, y se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° PO 15212310 del Registro de Propiedad de Inmueble. de Sullana.
2. Conforme a la ficha registral, el inmueble fue de propiedad de María Felixcar Ruesta viuda de Delellis; luego, fue transferido a la demandante.
3. Estando a lo expuesto, la demandante es hija de la demandada y nieta de la vendedora.

TERCERO.- Que, estando a los hechos acreditados en el proceso, la demandante es la propietaria del bien y, como tal, conforme lo expone el artículo 586 del Código Procesal Civil, es posible que solicite la restitución del predio¹.

CUARTO.- Que, de otro lado, se advierte en relación a la demandada:

1. Que está en la condición de rebelde, de lo que sigue que su comportamiento, conforme lo establece el artículo 461 del Código Procesal Civil, causa presunción legal relativa de verdad.
2. Que el contrato de compraventa no ha sido tachado ni impugnado judicialmente, por lo que conserva plena validez. Por lo demás, tal

¹ Casación 2195-2011-Ucayali. Cuarto Pleno Casatorio. Numeral 59.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4453-2013
SULLANA

Desalojo por Ocupación Precaria

asunto no es uno que pueda ventilarse aquí, dado que en este proceso sumarísimo sólo se controvierte el título de posesión del bien, correspondiendo el debate de la supuesta simulación a un proceso de nulidad de acto jurídico.

QUINTO.- Que, en esa perspectiva, lo que queda por debatir es si la condición familiar de la demandada (madre de la demandante) constituye título para poseer. Sobre dicho tema debe señalarse lo que sigue:

1. El título para poseer que exige el artículo 911 del Código Civil es un título jurídico, lo que supone que con ella se establezcan relaciones que vinculen a las partes.
2. Las relaciones posesorias nacidas de las relaciones familiares no generan título jurídico alguno, pues se basan en simples relaciones de cortesía. Son sólo actos de tolerancia que no configuran actos de posesión de los tolerados que no generan consecuencias jurídicas, en tanto el titular del bien no piensa desprenderse de su posesión².
3. En todo caso, las relaciones existentes entre madre e hija se encuentra en el ámbito del derecho de familia y se resuelven conforme las normas sobre alimentos (que incluye la vivienda) y la prelación para su pago establecida en el Código Civil.
4. Además, ateniéndose a lo señalado en el Cuarto Pleno Casatorio, cuyas consideraciones han acogido un concepto amplio de precario,

² Aunque es verdad que en la Casación 2945-2013 Lima, esta Sala Suprema ha señalado que debe respetarse el derecho de los abuelos a mantenerse en el inmueble, debe precisarse que también se indicó que ello sólo procedía en casos extraordinarios y cuando se pusiera en peligro la integridad o la vida misma de los parientes. Tal circunstancia no ocurre aquí, pues la demandada como heredera de María Felixcar Ruesta viuda de Delellis, es copropietaria de los lotes 7 y 7 A ubicados en el Centro Poblado Zona Urbana Bellavista, Manzana 21, distrito de Bellavista, provincia de Sullana, departamento de Piura.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4453-2013
SULLANA

Desalojo por Ocupación Precaria

las relaciones de tolerancia cuando concluyen, otorgan la calidad de precario al poseedor del bien³.

5. En esa perspectiva, la condición de la demandada es la de precaria.

SEXTO.- Que, por otra parte, la recurrente expresa que habiendo la demandante señalado que se le ha despojado de la posesión, la acción que debió haber hecho valer es la de interdicto de retener y no la desalojo por precario; tal argumento, sin embargo, no ha sido presentado ni en la contestación de la demanda ni en la apelación de la misma, de lo que sigue que no es posible evaluar en sede casatoria.

SÉTIMO.- Que, por último, en cuanto al nombre de la demandada, ésta ha sido identificada plenamente, por lo que se trata de anomalía subsanable que no puede originar la nulidad de actuados al carecer de trascendencia, conforme lo señala el artículo 172 del Código Procesal Civil. Asimismo, en cuanto a la existencia de otras personas que habitan el inmueble, se trata de asunto que no perjudica a la recurrente y que, en todo caso, debió haberlo manifestado al momento de su contestación, siendo además que su afirmación no ha podido ser acreditada, tal como se indica en el considerando sétimo de la sentencia impugnada.

OCTAVO.- Que, no habiéndose acreditado infracción a las normas denunciadas debe desestimarse en presente recurso de casación.

V. DECISIÓN:

³ El Cuarto Pleno Casatorio señala lo siguiente: "Estando a lo señalado, esta Corte Suprema acoge un concepto amplio del precario (...) no limitándose únicamente al caso que el propietario cede la posesión de un inmueble para que el otro la use y se la devuelva cuando lo reclame, sino también cuando existe una situación de tolerancia de la posesión de hecho sin título (hecho o acto alguno) que la ampare (...)". Punto 61.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4453-2013
SULLANA

Desalojo por Ocupación Precaria

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto la demandada Irma De Lelis Ruesta De Alcocer ha interpuesto recurso de casación (página ciento sesenta); en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha tres de setiembre de dos mil trece (página ciento cuarenta y ocho); **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", conforme a Ley; en los seguidos por Maritza Verónica Alcocer Delellis, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas**; por licencia de la señora Jueza Suprema Tello Gilardi, participa el señor Juez Supremo Cunya Celi.-

SS.

ALMENARA BRYSON

ESTRELLA CAMA

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

Hmh/Ymbs

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. STEFANO MORALES INCISO
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA