



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4454-2019

LIMA

Desalojo por ocupación precaria

En un proceso de desalojo por precario se ventila la restitución del bien y el título posesorio. No es posible pronunciarse sobre la validez del acto jurídico: **i)** cuando la nulidad no sea manifiesta, a tenor de lo prescrito en el artículo 220 del Código Civil y lo establecido en el IX Pleno Casatorio Civil; y, **ii)** cuando exista otro proceso donde se debate la referida nulidad, pues se estaría invadiendo competencia jurisdiccional que no se tiene. Además, aún si fuera manifiesta la nulidad que se invoca, ésta debe referirse al acto jurídico de quien invoca la restitución del bien, y no a persona distinta cuyo acto jurídico no ha sido cuestionado.

Lima, veintitrés de febrero de dos mil veintiuno

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa N° 4454-2019, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por el demandado, **Gilberto Cerdán Aguilar**, de fecha 15 de julio de 2019¹, contra la sentencia de vista, de fecha 18 de junio de 2019², que confirmó la sentencia de primera instancia, de fecha 17 de diciembre de 2018³, en el extremo que declaró fundada en parte la demanda.

¹ Ver página 252.

² Ver página 230.

³ Ver página 181.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4454-2019

LIMA

Desalojo por ocupación precaria

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha 1 de abril de 2016⁴ y escrito de modificación de demanda, de fecha 31 de marzo de 2017⁵, **Isabel Córdova Román**, interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria, contra **Gilberto Cerdán Aguilar y contra cualquier ocupante de dicho inmueble**, a fin que se le restituya el predio de su propiedad, ubicado en el Asentamiento Humano Tarma Chico, manzana 12, lote 12, distrito de Rímac, provincia y departamento de Lima, con código de predio P02075566, y que ante la Municipalidad de Rímac se le conoce como jirón Los Diamantes N° 555 o pasaje Francisco de Ze la N° 555.

Fundamentos de la demanda:

- Adquirió la propiedad mediante donación.
- En reiteradas oportunidades, le ha solicitado al demandado y a los que viven en el bien que se retiren, conforme lo acredita con la copia certificada del acta de conciliación.
- La parte demandada no tiene ningún título que justifique su posesión precaria, en razón que no tiene ningún tipo de vínculo contractual con su persona o con los anteriores propietarios del bien.

⁴ Ver página 41.

⁵ Ver página 75.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4454-2019

LIMA

Desalojo por ocupación precaria

2. Contestación de la demanda

Mediante escrito, de fecha 30 de abril de 2018⁶, el demandado, **Gilberto Cerdán Aguilar**, contesta la demanda bajo los siguientes argumentos:

- A la fecha está siguiendo un proceso de desalojo contra Isabel Córdova Román, en el expediente N° 04579-2016, respecto del bien materia de este proceso.
- La demandante no es la titular de la relación jurídico sustancial, pues según la partida P02075566, el bien es de Elsa Esperanza Navarrete Gonzales, por lo que la demanda debe declararse infundada.
- Ha interpuesto demanda de nulidad del acto jurídico de donación, proceso que se sigue en el expediente N° 20880-2008, por lo que hay una controversia jurídica no resuelta entre ambas partes, razón por la que solicita que el Juzgado solicite las copias certificadas de las principales piezas de ese proceso.

3. Sentencia de primera instancia

El juez de la causa, mediante sentencia, de fecha 17 de diciembre de 2018⁷, declaró fundada en parte la demanda, en consecuencia, que la parte demandada haga dejación y entrega a la parte demandante, en su integridad y totalmente desocupado del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Tarma Chico, manzana 12, lote 12, distrito de Rímac; e, infundada en el extremo a lo solicitado mediante escrito, de

⁶ Ver página 129.

⁷ Ver página 181.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4454-2019

LIMA

Desalojo por ocupación precaria

fecha 31 de marzo de 2017, de modificación de demanda; bajo los siguientes fundamentos:

- La demandante, Elsa Esperanza Navarrete Gonzales (sucesora procesal de Isabel Córdova Román), ha probado tener la condición de propietaria del inmueble en litigio.
- La parte demandada no ha probado con medio probatorio idóneo tener justo título que legitime la posesión del bien en litigio, por lo que su condición es la de precaria.
- Mediante escrito, de fecha 31 de marzo de 2017, la demandante modificó su demanda, en el sentido de que al inmueble también se le conocía como jirón Los Diamantes N° 555 o Pasaje Francisco de Zela N° 555, pero no ha cumplido con ofrecer medio probatorio que acredite ello, por lo que corresponde desestimar la modificación solicitada.

4. Recurso de apelación

Mediante escrito, de fecha 26 de diciembre de 2018⁸, el demandado, **Gilberto Cerdán Aguilar**, fundamentó su recurso de apelación, señalando:

- Que ha solicitado una medida cautelar a su favor que acredita que al momento de realizarse la compraventa del bien, Elsa Esperanza Navarrete Gonzales, tenía conocimiento que el mismo se encontraba

⁸ Ver página 195.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4454-2019

LIMA

Desalojo por ocupación precaria

en controversia jurídica, por lo que la demandante no es un tercero de buena fe.

- Es el propietario del bien, pues el acto jurídico por el cual la demandante adquiere el bien es nulo, y si bien es cierto aún está en trámite la declaración de nulidad (Expediente N° 20 880-2008) eso no significa que no tenga derecho, pues la nulidad es declarativa y no constitutiva.
- El bien se encuentra en proceso de nulidad de acto jurídico, pues Isabel Córdova adquirió la propiedad mediante donación por parte de su tía, quien padecía de demencia senil, siendo que él vive desde hace 50 años en el inmueble y es heredero forzoso de la donante.

5. Sentencia de vista

Elevados los autos, en virtud del recurso de apelación interpuesto, la Sala Superior, mediante sentencia de vista, de fecha 18 de junio de 2019⁹, confirmó la resolución apelada en el extremo que declaró fundada en parte la demanda, señalando que:

- El demandado no ha logrado acreditar que la demandante no tenga derecho a solicitar el desalojo del bien en litigio, cuya propiedad se encuentra inscrita en Registros Públicos, no enervando esa situación jurídica el proceso judicial que señala instauró contra la primigenia propietaria, más aún, si este se encuentra en estado de trámite, no existiendo pronunciamiento firme que declare el derecho que alega el demandado.

⁹ Ver página 230.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4454-2019

LIMA

Desalojo por ocupación precaria

- No es materia del proceso declarar la existencia o no de buena fe en el contrato de compraventa por el que Elsa Esperanza Navarrete Gonzales adquiere el bien materia del proceso.

III. RECURSO DE CASACIÓN

La Suprema Sala, mediante resolución, de fecha 28 de abril de 2020¹⁰, ha declarado procedente el recurso de casación del demandado, **Gilberto Cerdán Aguilar**, por las causales de: **contravención de los incisos 14 y 16, del artículo 2 de la Constitución Política del Estado; e, inaplicación de los incisos 2 y 5, del artículo 139 de la Constitución Política del Estado**, al haber sido expuestas las referidas infracciones con claridad y precisión, señalándose además la incidencia de ellas en la decisión impugnada.

IV. FUNDAMENTOS

Primero. Materia controvertida

Los temas cuestionados son la presunta infracción a las normas del contrato, la propiedad y la herencia, recogidas en la Constitución Política del Estado, así como las reglas del debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales.

Segundo. Presunta infracción de los incisos 14 y 16, del artículo 2 de la Constitución Política del Estado

¹⁰ Ver página 32, del cuaderno de casación.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4454-2019

LIMA

Desalojo por ocupación precaria

1. El inciso 14, del artículo 2 de la Constitución del Estado, prescribe que toda persona tiene derecho a contratar con fines lícitos. El inciso 16, del mismo artículo, expresa que toda persona tiene derecho a la propiedad y a la herencia.

2. Las alusiones que se hacen a las referidas normas se efectúan porque el recurrente sostiene que el contrato de donación celebrado a favor de Isabel Córdova Román es nulo. Se trata, sin embargo, de una afirmación no corroborada, siendo relevante manifestar que existe un proceso judicial donde se discute ese hecho (16º Juzgado Civil de Lima, expediente N° 20880-2008), en el que no existe todavía decisión alguna, por lo que considerar que se está ante un acto jurídico nulo por la sola aseveración de una de las partes, no es posible aceptar.

3. En un proceso de desalojo por precario se ventila la restitución del bien y el título posesorio. No es posible pronunciarse sobre la validez del acto jurídico: **i)** cuando la nulidad no sea manifiesta, a tenor de lo prescrito en el artículo 220 del Código Civil y lo establecido en el IX Pleno Casatorio Civil; y, **ii)** cuando exista otro proceso donde se debate la referida nulidad, pues se estaría invadiendo competencia jurisdiccional que no se tiene. Además, aún si fuera manifiesta la nulidad que se invoca, esta debe referirse al acto jurídico de quien invoca la restitución del bien, y no a persona distinta cuyo acto jurídico no ha sido cuestionado.

4. En tal sentido, la invocación de normas constitucionales debe ser realizada siempre atendiendo a los hechos ocurridos y acreditados, y



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4454-2019

LIMA

Desalojo por ocupación precaria

no, como ha sucedido en el recurso impugnatorio, de manera abstracta y general.

Tercero. Debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales

1. El auto de calificación menciona que se habría denunciado infracción normativa del inciso 2, del artículo 139 de la Constitución Política del Estado. Se trata de error material, pues se observa que se fundamentó el pedido en torno a los incisos 3 y 5, del indicado artículo 139 de la Carta Política. Haciendo esa precisión, se realizará el análisis respectivo.

2. El recurso de casación señala: *“Bajo dichos contextos legales, esta parte considera que no se ha tenido en cuenta los medios probatorios aportados recientemente al momento de resolver y asimismo se ha atentado contra el debido proceso, toda vez que los actos jurídicos realizados por ambos demandantes se han realizado de forma simulada a fin de perjudicar al recurrente”*. Antes se había sostenido que existe una declaratoria de herederos de Elena Hernández Valera, que cuestionaría el contrato de donación realizado por ésta a favor de Isabel Córdova Román.

3. Como se observa, se trata de cuestionamientos al acto jurídico primigenio que otorgó la propiedad del bien a Isabel Córdova Román, cuya situación, como se ha dicho en el considerando precedente, se está ventilando en otro proceso judicial; debiéndose reiterar que la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4454-2019

LIMA

Desalojo por ocupación precaria

demandante en este proceso es Elsa Esperanza Navarrete Gonzales, en virtud de sucesión procesal.

4. La sentencia impugnada, de manera detallada, ha fundamentado las razones de su fallo. Así: **i)** en el punto 9, describe la adquisición del bien por parte de la señora Córdova Román, el 3 de junio de 1999 y la inscripción registral de la transferencia, el 10 de junio del mismo año; **ii)** en el punto 11, se refiere a la transferencia del inmueble a favor de la señora Navarrete Gonzales, realizada el 13 de enero del 2018 e inscrita el 5 de marzo del mismo año; **iii)** en el punto 14, alude al proceso judicial sobre nulidad de la donación, haciendo presente que éste se encuentra en trámite; **iv)** en el numeral 15, expresa que la sucesora procesal tiene título de propiedad del bien y se encuentra legitimada para solicitar el desalojo; y, **v)** en el mismo acápite señala que el demandado carece de título de posesión. Se trata de un razonamiento argumentado y específico que responde a los agravios de la apelación y decide en torno a los actuados procesales, por lo que no se aprecia vulneración al debido proceso ni a la motivación de las resoluciones judiciales, denuncias que por lo demás han sido bastante generalizadas y con apenas algunas precisiones.

Cuarto. Conclusión

En una demanda de desalojo por precario lo que se discute es si existe legitimidad para solicitar la restitución del predio y si hay título que habilite al demandado para poseer. Sobre el primer punto, ha quedado evidenciado que la calidad de propietaria de la demandante le permite incoar la demanda; sobre el segundo extremo, no existe título para



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4454-2019

LIMA

Desalojo por ocupación precaria

poseer del demandado, de forma que se encuentra en la condición de precario, tal como ha indicado la sentencia impugnada.

V. DECISIÓN

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado, **Gilberto Cerdán Aguilar**; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista, de fecha 18 de junio de 2019, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima. **DISPUSIERON** la publicación de la presente ejecutoria en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por Elsa Esperanza Navarrete Gonzales, sucesora procesal de Isabel Córdova Román, sobre desalojo por ocupación precaria; *devuélvase*. Por licencia del señor juez supremo Távara Córdova, integra esta Sala Suprema el señor juez supremo Lévano Vergara. Interviene como ponente el señor juez supremo **Calderón Puertas**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

LÉVANO VERGARA

Mmv/Mam.