



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N° 4749-2016
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SUMILLA: No existe título vigente que ampare la posesión del bien *sub litis*, cuando la donación efectuada inicialmente a favor del recurrente, ha sido revertida a favor de la donante.

Lima, veinticinco de julio
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cuatro mil setecientos cuarenta y nueve – dos mil dieciséis; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

I. ASUNTO: -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandado Carlos Iván Maeda Asencios, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número ocho, obrante a fojas mil trece, de fecha veinte de abril de dos mil dieciséis, emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirmó la sentencia apelada contenida en la resolución número treinta y cinco, de fecha dieciocho de agosto de dos mil quince de fojas ochocientos treinta y ocho que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria.-----

II. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Mediante resolución de fecha tres de febrero de dos mil diecisiete obrante a fojas cuarenta y cinco del cuadernillo de casación, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales:-----

- i) Infracción normativa material del artículo 911 del Código Civil.-** Alega que no tiene la calidad de precario, ya que ostenta un título que no ha fenecido, ni ha sido declarado nulo judicialmente; que estando a la fecha



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N° 4749-2016
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

judicializados su legitimidad o validez, la Sala pierde competencia para cuestionar la propiedad de las partes, más aún cuando desde el año dos mil doce se viene tramitando en otros juzgados la pretensión sobre el derecho del bien *sub litis*; que en un proceso de desalojo, no se enerva la validez e invalidez del derecho de propiedad, cuando existe un título que aún se encuentra en proceso de litigio ante otros órganos judiciales, pues lo contrario generaría una incertidumbre jurídica y una posible injerencia a lo que pueda resolverse en las instancias judiciales mucho antes demandadas, por lo que el artículo 911 del Código Civil es inaplicable.-----

- ii) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, de los artículos 122, inciso 3, 197, 198 y III del Título Preliminar del Código Procesal Civil y del artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.-** Señala que la decisión adoptada por la Sala Superior resulta errónea, por cuanto, se trasgrede el derecho de las partes demandadas, quienes no tienen la condición de precarios; que no se ha tenido en cuenta que obran dos procesos seguidos entre las mismas partes, los cuales se encuentran en trámite y podrían contravenir la cuestionada resolución materia de casación; que sería irreparable ejecutar un proceso de desalojo cuando se está cuestionando el derecho de propiedad del titular del inmueble materia de *litis*; que se encuentra acreditada la existencia del Proceso número 12193-2012-0 sobre nulidad del acto jurídico de reversión y del Proceso número 14431-2012-0 sobre nulidad del acto jurídico de compraventa a favor de los demandantes; que el demandado Jean Paúl Maeda Asencios no ha sido válidamente notificado con el Acta de Audiencia Única de fecha veintidós de abril de dos mil quince; que no se ha valorado correctamente todos los medios probatorios en forma conjunta ciñéndose la Sala Superior solo a repetir la errónea decisión del Juez.-----

III.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE: -----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N° 4749-2016
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Establecer si el demandado cuenta con título vigente que justifique su posesión en el inmueble *sub litis*; del mismo modo, determinar si la decisión adoptada se encuentra debidamente motivada. -----

IV.- ANÁLISIS: -----

Primero.- Que, previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine*, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que los demandantes, Jieling Liang y Chung Sam John, interponen demanda de desalojo por ocupación precaria, a efectos de que los demandados cumplan con desocupar el inmueble de su propiedad, situado en la avenida Aviación – urbanización San Borja Sur, primera etapa, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima (actualmente avenida Aviación número 2954 – 2952); argumentando que en su calidad de propietarios del inmueble en litigio, el mismo que adquirieron el veintiuno de junio de dos mil doce, corriendo inscrito en la Partida Electrónica número 10646686 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, mediante Escritura Pública de compraventa celebrada con Nancy Laddy Maeda Vásquez, el mismo que consta de tres pisos. Señalan que su propiedad no cuenta con numeración inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por lo que se le identifica de la siguiente manera: 1) Avenida Aviación 2954 primer piso, San Borja (casa habitación); 2) Avenida Aviación 2954 segundo piso Oficina A y B, San Borja; 3) Avenida Aviación 2954 Tienda A, San Borja; y, 4) Avenida Aviación 2952 Tienda B, San Borja.-----

Señalan que a la fecha el inmueble está siendo ocupado por los codemandados, quienes en algún momento fueron donatarios del predio y por ello tienen la posesión, la misma que les fue requerida mediante carta notarial del diecisiete de setiembre de dos mil doce al ser los nuevos propietarios del inmueble.-----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N° 4749-2016
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Segundo.- Que; emplazada la misma, los demandados Jean Paúl Maeda Asencios y Carlos Iván Maeda Asencios, contestan la demanda señalando que tienen la condición de poseedor legítimo de buena fe del predio en *litis*, en razón de haber adquirido el terreno por donación de su anterior propietaria, su tía Nancy Laddy Maeda Vásquez, a través de contrato de donación de fecha veintisiete de febrero de dos mil cuatro y su aclaratoria de fecha dos de abril de dos mil cuatro, extendidas ante el Notario Público, Igor Sobrevilla Donayre. Es en esa condición que procedieron a construir con sus codemandados, las edificaciones que ahora presenta el predio, de las cuales son propietarios, procediendo a inscribir la declaratoria de fábrica el nueve de junio de dos mil cuatro.-----

Tercero.- Que, mediante resolución de fojas ochocientos treinta y ocho, de fecha dieciocho de agosto de dos mil quince, el *A quo* ha declarado fundada la demanda sustentando que del contenido de la Partida Registral número 11646686 obrante de fojas setenta y tres a ochenta, específicamente a fojas setenta y cuatro, se desprende el Asiento B00002 donde se registra la inscripción de la Declaratoria de Fábrica respecto de las edificaciones efectuadas en el terreno descrito en la citada partida, en la cual se consigna como fecha de terminación de la obra el cinco de mayo de mil novecientos noventa y nueve, conforme a la declaración del Arquitecto Jorge Antonio Padilla Ávalos contenida en el Formulario Registral número 1 con firmas legalizadas ante el Notario Público Jorge Gonzales Loli, de fecha ocho de junio de dos mil cuatro e inscrita el dos de julio del mismo año; apreciándose de su contenido, la descripción de edificaciones efectuadas en diferentes niveles, que implican tiendas en el primer piso, y oficinas y departamento en el segundo nivel y tercer nivel, y que se encuentran debidamente identificadas en el escrito de demanda, de lo cual se infiere, que al momento que la transferente de los compradores demandantes, celebró el contrato de donación a favor de los *codemandados* en fecha veintisiete de febrero de dos mil cuatro y su Aclaratoria de Donación de dos de abril de dos mil cuatro, las edificaciones



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N° 4749-2016
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

que a la fecha parcialmente ocupan los emplazados, ya estaban construidas; por tanto, no es factible que hayan sido los beneficiarios (aquí demandados) quienes las hayan realizado.-----

Cuarto.- Que, por resolución de fojas mil trece, de fecha veinte de abril de dos mil dieciséis, la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, confirmó la apelada que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria; sosteniendo que si bien los demandantes señalan tener conocimiento de la donación realizada a favor de los demandados, también señalan conocer acerca de la reversión de dicha figura, por lo que a pesar de los años que los demandados sostienen poseer el inmueble, no se ha acreditado mediante sentencia con la calidad de cosa juzgada, que se reconozca a favor de los mismos su derecho de prescripción adquisitiva sobre el inmueble, materia de desalojo.-----

Quinto.- Tenemos del escrito de casación propuesto por el recurrente, dos puntos a analizar: el primero, donde cuestiona su condición de poseedor precario al denunciar la infracción del artículo 911 del Código Civil; y, el segundo, la presencia de dos procesos seguidos entre las partes, uno de nulidad del acto jurídico de reversión y el otro, de nulidad de acto jurídico de compraventa a favor de los demandantes, que harían inejecutable el proceso de desalojo; también se cuestiona que el demandado Jean Paúl Maeda Asencios no ha sido válidamente notificado con el Acta de Audiencia de fecha veintidós de abril de dos mil quince.-----

Sexto.- Antes de resolver los agravios denunciados, resulta necesario precisar lo siguiente:

- a) El terreno materia de litis, inicialmente perteneció a los codemandados Humberto Jaime Maeda Asencios, Jean Paúl Maeda Asencios, y Carlos Iván Maeda Asencios, así también a Persy César Rodrigo Maeda Asencios, en virtud de la donación otorgada por Nancy Laddy Maeda Vásquez; así consta en la Escritura Pública de fecha veintisiete de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N° 4749-2016
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

febrero de dos mil cuatro y su aclaratoria de fecha dos de abril de dos mil cuatro.

- b) De la copia literal obrante a folios seis, se advierte la inscripción de la declaratoria de fábrica sobre el inmueble materia de *litis*, en la cual se detalla la data de terminación de la obra (de dos pisos), el cinco de mayo de mil novecientos noventa y nueve, la inscripción registral se anota con fecha dos de julio de dos mil cuatro.
- c) A folios ocho, obra la inscripción registral de la “reversión” de la donación, realizada por Nancy Laddy Maeda Vásquez, donde se precisa que ha “readquirido el dominio del inmueble registrado en esta partida en mérito de haber revertido la donación registrada en el Asiento C00002 que antecede de conformidad a lo establecido en el artículo 1631 del Código Civil (...); se tiene como fecha de inscripción el dos de mayo de dos mil doce.
- d) A folios once obra, la inscripción registral de la venta efectuada a favor de la Sociedad Conyugal conformada por John Chung Sam y Jieling Liang (ahora demandantes) respecto del inmueble *sub litis*; la data de su registro es con fecha dos de julio del dos mil doce.

Sétimo.- Se debe destacar que el proceso de desalojo regulado por el Código Civil y Código Procesal Civil, tiene como línea jurisprudencial vinculante al Cuarto Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, el mismo que en sus numerales 3 y 4 de la doctrina jurisprudencial establece:

3. Interpretar el artículo 585° del Código Procesal Civil, en el sentido que por “restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es propietario o no.-----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

CASACIÓN N° 4749-2016

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

4. Establecer, conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio.-----

Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.-----

Como se puede apreciar en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria, según el artículo 911 del Código Civil y 585 y 586 del Código Procesal Civil la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de *litis* por carecer de título o porque el que tenía ha fenecido, en consecuencia, al accionante, independientemente a si es propietario o no, debe garantizársele ejercer el pleno disfrute del inmueble materia de *litis*.-----

A decir de Gonzales Barrón, el demandante del desalojo, según la jurisprudencia que interpreta el Código Procesal Civil, puede ser el propietario, con o sin posesión, el arrendador, el administrador y cualquier otro que tenga derecho a la restitución del predio, como es el caso del constituyente del usufructo, superficie o uso y habitación, así como el concedente de la posesión por obra de gracia, liberalidad o aquiescencia. El demandado natural en el desalojo, es el arrendatario o cualquier poseedor temporal a quien le es exigible la restitución (artículo 586 Código Procesal Civil): “el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien les exigible la restitución”¹.-----

A la luz del referido Pleno Casatorio Civil, se le permite al Juez de la causa, resolver controversias sobre propiedad, nulidad manifiesta del acto jurídico

¹ Gonzales Barrón Gunther, *Proceso de Desalojo (Y Posesión Precaria)*, N° 03, Tercera Edición, Jurista Editores, pp. 233 y 234.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N° 4749-2016
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

según el artículo 220 del Código Civil, accesión, usucapión, resolución de contrato entre otros supuestos.-----

A decir de Manuel Albaladejo citado por Lama More, la posesión precaria es la que se ejerce sin derecho y se hace extensiva a todos aquellos que sin pagar renta utilizan la posesión de un inmueble sin título para ello, o cuando es ineficaz el invocado para enervar el dominial que ostenta el demandante².-----

Octavo.- Sobre el caso que nos ocupa, podemos advertir que ambas instancias de mérito coinciden en establecer que los demandantes tienen la calidad de propietarios respecto del inmueble materia de *litis*, mediante el Testimonio de Escritura Pública de compraventa del referido inmueble, otorgado por Nancy Laddy Maeda Vásquez en su favor, su fecha veintisiete de junio de dos mil doce y la respectiva inscripción registral según la Partida Registral 11646686, asiento C0004.-----

Por su parte los codemandados no tienen título alguno que justifique su posesión en el inmueble *sub litis*, por cuanto, la donación inicialmente otorgada por Nancy Laddy Maeda Vásquez a su favor respecto del inmueble *sub litis*, ha sido revertida, readquiriendo esta última el dominio de la propiedad.-----

Noveno.- Ahora, los demandados señalan que su título no ha fenecido, ni ha sido declarado nulo judicialmente, pues vienen tramitando una serie de procesos sobre el derecho del bien *sub litis*; aseveración que no tiene fundamento alguno; pues, el título que amparaba su posesión y por ende su propiedad, ha fenecido, al haberse revertido la donación inicialmente dada a su favor, ello de conformidad con el artículo 1631 del Código Civil: “Puede

² Lama More Héctor Enrique, “La Posesión y la Posesión Precaria” Motivensa Editora Jurídica, 2ª Edición, 2012, pp. 212 y 213.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N° 4749-2016
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

establecerse la reversión sólo en favor del donante. La estipulada en favor de tercero es nula; pero no producirá la nulidad de la donación”.-----

Por tanto, la tramitación de otros procesos judiciales, no determina la vigencia de un título de posesión y/o propiedad, menos cuando la donación y su reversión, fueron realizadas conforme a las exigencias legales de la norma sustantiva; y si realmente, estos procesos judiciales entre las partes, surgen a fin de defender lo que consideran suyo, ello se determinará en su oportunidad, lo que de ninguna forma, impedirá al recurrente reivindicar su derecho de propiedad, pues este tipo de procesos, se limita solo a verificar la vigencia o fenecimiento del título que ampara la “posesión”.-----

Siendo esto así, se advierte que no se habría infringido las disposiciones del artículo 911 del Código Civil. Por lo que dicho agravio debe desestimarse.-----

Ahora, respecto del segundo agravio, cuya infracción denunciada está referida a la motivación de resoluciones y debido proceso, con un sustento incongruente, como es, no haberse tomado en cuenta la existencia de procesos judiciales y la indebida notificación a una de las partes, no puede ampararse, pues se ha explicado que la tramitación de esos procesos judiciales, no impedirán en un futuro, en caso la decisión le favorezca, a solicitar la devolución del bien. Finalmente, el argumento de la notificación inválida, no incide en la decisión adoptada por la instancias de mérito, menos cuando no fue cuestionada oportunamente.-----

V.- DECISIÓN: -----

Por las consideraciones expuestas, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Carlos Iván Maeda Asencios, de fojas mil noventa y nueve; por consiguiente, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas mil trece, de fecha veinte de abril de dos mil dieciséis, expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; Dispusieron la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N° 4749-2016
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

los seguidos por Jieling Liang y John Chung Sam, contra Jean Paul Maeda Asencios y otros sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Integra esta Sala los Señores Jueces Supremos Salazar Lizárraga, y Calderón Puertas por licencia de los Jueces Supremos Ordóñez Alcántara y Céspedes Cábala. **Ponente Señor de la Barra Barrera, Juez Supremo.-**

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

ksj/Cgd/Eev