



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 558-2020
Huancavelica**

Desalojo por Ocupación Precaria

En un proceso sobre desalojo por ocupación precaria 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 presente caso la parte demandada no ha acreditado ostentar título alguno que justifique la posesión.

Lima, veintisiete de enero de dos mil veintidós

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**; vista la causa número 558-2020, con los acompañados, en audiencia pública virtual de la fecha con los señores jueces supremos Aranda Rodríguez, Salazar Lizárraga, Cunya Celi, Calderón Puertas y Echevarría Gaviria; y producida la votación correspondiente, conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente resolución:

1. MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación interpuesto por el litisconsorte pasivo, **Víctor Taipe Zúñiga**, obrante a fojas seiscientos doce, contra la sentencia de vista de fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve de fojas quinientos cuarenta y seis, que **confirma** la sentencia de primera instancia del dieciocho de junio de dos mil diecinueve de fojas cuatrocientos sesenta y cuatro, que declara **fundada** la demanda; en consecuencia, ordena a los demandados y litisconsorte necesario pasivo desocupen y entreguen a la demandante el inmueble sito en avenida Los Chancas número cuatrocientos treinta y ocho - Cercado Huancavelica.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 558-2020
Huancavelica**

Desalojo por Ocupación Precaria

2. ANTECEDENTES

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones:

2.1. Demanda

Mediante escrito obrante a fojas trece, **Roxana Dávila Huayra** interpone demanda de desalojo por ocupante precario en contra de Hilda Linares López y Albina Teves de Taipe, a fin que se ordene a los demandados desocupen y entreguen a la demandante el inmueble sito en avenida Los Chancas número cuatrocientos treinta y ocho - Cercado Huancavelica. Funda su pretensión en lo siguiente: **1)** La actora es propietaria del inmueble ubicado en la avenida Los Chancas número cuatrocientos treinta y ocho, conforme así lo acredita con la escritura pública de compra venta de fecha treinta y uno de enero de dos mil catorce a fojas ocho, de sus anteriores propietarios Juan Jesús, Alejandro y Socorro Ramírez López (hijos de Herminio Ramírez Monterrey fallecido el veinticinco de mayo de mil novecientos cincuenta y cuatro, y Salomé López Mora fallecida el diecisiete de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro); **2)** Las ahora demandadas, aduciendo que las habían despojado de su posesión y que eran propietarias, interpusieron demanda de interdicto de recobrar, proceso que ha concluido definitivamente, habiendo adquirido la autoridad de cosa juzgado, la misma que les ha resultado desfavorable, en razón que ha sido declarada fundada la solicitud de la medida cautelar de manera provisional; en consecuencia, la solicitante Albina Teves de Taipe debe continuar ejerciendo el derecho de posesión; sin embargo, ese título que las autorizaba y facultaba a poseer una parte de la propiedad de la recurrente, ha sido cancelada mediante resolución número dieciséis de fecha catorce de abril de dos mil dieciséis a



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 558-2020
Huancavelica**

Desalojo por Ocupación Precaria

fojas doscientos doce, recaído en el expediente número 271-2 014-38-1101-JR-CI-02, que corresponde a la medida cautelar. Además, el proceso principal de interdicto de recobrar, ha sido declarado infundado y se encuentra concluido; en tal sentido, las demandadas devienen en precarios.

2.2. Contestación de la Demanda

El litisconsorte pasivo, **Víctor Taipe Zúñiga**, mediante escrito de fojas ciento sesenta y tres, se apersona al proceso y contesta la demanda, alegando lo siguiente: **1)** Que, ostentó la posesión conjuntamente con su esposa en virtud de un derecho devenido de la institución de herencia que corresponde a su cónyuge Albina Teves de Taipe conforme fluye del artículo 666 del Código Civil; **2)** Sobre el presunto título de propiedad que alega la actora está siendo cuestionado mediante nulidad de acto jurídico de compra venta de inmueble ubicado en avenida Los Chancas número cuatrocientos treinta y seis – cuatrocientos treinta y ocho en expediente judicial número 00022-2016-0-1101-JR-CI-02 interpuesto justamente por su esposa Albina Teves de Taipe, pues la referida compra venta se efectuó de forma ilegal obviando los derechos de coherederas o copropietarias de las personas de Albina Teves de Taipe e Hilda Linares López, ya que las mismas son descendientes de la causante Salomé López Mora y tiene derecho en el inmueble que ha adquirido ilegalmente la actora; **3)** Asimismo, se tiene un proceso de petición de herencia signado con expediente judicial número 403-2014-0-1101-JR-CI-02 a fojas ciento cincuenta y ocho, interpuesto por Albina Teves de Taipe y otro, en el cual se discute efectivamente derechos de heredera de su esposa y que tiene sobre el bien inmueble que alega la actora es de su propiedad; y, **4)** Que la propia actora ha reconocido en sede fiscal en el proceso que se le sigue por el delito falsedad ideológica, fraude procesal, carpeta fiscal N° 2016-103-0 a fojas cien to sesenta y cuarenta y dos, reconoce que su esposa es media hermana de los vendedores (por



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 558-2020
Huancavelica**

Desalojo por Ocupación Precaria

parte de madre) y que no participe en la compra venta, menos que he dado poder a su vendedor para la transferencia del inmueble y que conoce de la ilicitud de su proceder en cuanto no he participado de la compraventa del inmueble.

Mediante resolución número nueve de fecha veinte de octubre de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento treinta y dos, se declaró **rebeldes** a las demandadas Hilda Linares López y Albina Teves de Taipe.

2.3. Puntos Controvertidos

Mediante Audiencia única de fecha dieciséis de agosto de dos mil dieciocho obrante a fojas ciento ochenta y siete, se declaró saneado el proceso y se fijaron los siguientes puntos controvertidos determinar; **1)** Si los demandados Hilda Linares López, Albina Teves de Taipe y Víctor Taipe Zúñiga ostentan la calidad de ocupantes precarios del bien inmueble ubicado en la avenida Los Chancas número cuatrocientos treinta y ocho del Cercado de Huancavelica; **2)** Si los demandados Hilda Linares López, Albina Teves de Taipe y Víctor Taipe Zúñiga ostentan derecho alguno para ocupar el bien inmueble ubicado en la avenida Los Chancas número cuatrocientos treinta y ocho del Cercado de Huancavelica; y, **3)** Si corresponde ordenar a los demandados restituyan la posesión del bien inmueble ubicado en la avenida Los Chancas número cuatrocientos treinta y ocho del Cercado de Huancavelica, a la demandante Roxana Dávila Huayra.

2.4. Sentencia de Primera Instancia

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fecha dieciocho de junio de dos mil diecinueve obrante a fojas cuatrocientos sesenta y cuatro, declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, tras considerar: **1)** De la revisión de autos se observa que la recurrente a efectos de acreditar que tiene la titularidad del bien materia de



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 558-2020
Huancavelica**

Desalojo por Ocupación Precaria

litis, presenta el contrato de Compraventa, Instrumento 0098, Serie CNH - 0I04578, Minuta 0093-2014, celebrado entre Juan Jesús Ramírez López, en nombre propio y en representación de sus hermanos Alejandro Ramírez López y Socorro Ramírez de Rosado (vendedores) a favor de Roxana Dávila Huayra (compradora), del documento indicado precedentemente se advierte a todas luces que la recurrente vendría a ser propietaria del bien materia de litis, por tanto tendría legitimidad para solicitar que desalojen a las demandadas y litisconsorte pasivo del bien inmueble ubicado en la avenida Los Chancas número cuatrocientos treinta y ocho - Cercado Huancavelica, por tener un justo título de propiedad; **2)** De la revisión, de los expedientes indicados se advierte que respecto a los Procesos de Interdicto de Recobrar (expediente N° 271-2014-0- 1101-JR-CI-02) y Nulidad de Acto Jurídico (expediente N° 22-2016-0-1101-JR-CI-02), los mismos fueron archivados de manera definitiva, esto porque en el primer caso se declaró **improcedente** la demanda de Interdicto de Recobrar interpuesto por Albina Tevés de Taipe e Hilda Linares López contra Roxana Dávila Huayra (P. 173-179 del expediente N° 271-2014-0-1101-JR-CI- 02) y en cuanto al proceso de Nulidad de Acto Jurídico se declaró el abandono (P. 173-174 del expediente N° 22-2016-0-1101-JR-CI-02); por tanto, respecto a los procesos judiciales en los cuales el litisconsorte indica que hay cuestionamiento respecto a legitimidad del título de propiedad que ostenta la recurrente, se advierte que los mismos han sido rechazados y abandonados; por lo tanto, el título de propiedad de la recurrente tiene plena validez y vigencia, por lo que su pretensión de desalojo debería de ser amparada; y, **3)** Por otro lado, en cuanto al proceso judicial de Petición de Herencia (expediente N° 403-2014-0-1101-JR-CI-02) seguido por Albina Teves de Taipe e Hilda Linares López han interpuesto demanda contra Juan Jesús Ramírez López, Alejandro Ramírez López y Socorro Ramírez López, de la revisión de las copias incorporadas al presente proceso (P. 196-438), así como de la revisión del



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 558-2020
Huancavelica**

Desalojo por Ocupación Precaria

Sistema Integrado de Justicia (SIJ), se advierte que dicho proceso a la fecha no tiene un pronunciamiento final; por tanto al no existir una decisión definitiva que estime su pretensión, se debe considerar como derecho expectatio, por ende no puede generar certeza acerca de la existencia de un título a favor de las demandadas y el litisconsorte necesario pasivo; por tanto, las demandadas y litisconsorte pasivo necesario devienen en precarios.

2.5. Fundamentos de la Apelación

El litisconsorte pasivo **Víctor Taipe Zúñiga**, mediante escrito de fojas cuatrocientos ochenta y uno, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando: **1)** El recurrente, su esposa Albina Teves de Taipe son poseedores legítimos, en razón que conforme al artículo 660 del Código Civil - que establece derecho sucesorio en favor de Albina Teves de Taipe e Hilda Linares López, conforme se acredita con el acta de nacimiento presentado por las herederas de doña Salomé López Mora viuda de Ramírez - Albina Teves de Taipe; y que por el vínculo matrimonial se hace extensivo al recurrente; **2)** Conforme se ha acreditado con el proceso de petición de herencia, expediente N° 403-2014 interpuesto por Albina Teves de Taipe e Hilda Linares López, en la que reclama como heredera una alícuota del inmueble que es objeto de desalojo, debiendo resaltar que esta demanda es anterior a la demanda de desalojo, por lo que esta situación del derecho reclamado tampoco ha sido pronunciado y ponderado debidamente en la sentencia; **3)** En la compra venta del inmueble objeto de desalojo adquirido por la actora no figura su esposa como vendedora por ende su derecho real de heredera y con derecho en el inmueble no ha variado, ni cesado en su vigencia existiendo, evidencia de ello es el proceso de petición de herencia, lo que justifica el ejercicio del disfrute del derecho a poseer y que es antes de la compra venta festinada por la actora y



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 558-2020
Huancavelica**

Desalojo por Ocupación Precaria

vendedores; y, **4)** Asimismo, además de lo expuesto existe otra prueba que constituye título posesorio y legítimo, que se encuentran en el proceso de interdicto de recobrar -expediente N° 841-2014 seg uido por Albina Teves de Taipe, en el que se emitió la Sentencia de Vista de fecha veintinueve de agosto del dos mil diecisiete en la que se declara fundada la demanda de interdicto -sobre su posesión- y que la parte demandada alegaba que su ocupación era ilegítima y sin título, pero conforme fluye de esta sentencia se reconoce su título posesorio, valoración que no existe en la sentencia objeto de apelación.

2.6. Sentencia de Vista

Los Jueces Superiores de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica expiden la sentencia de vista de fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve, de fojas quinientos cuarenta y seis, que **confirma** la sentencia de primera instancia del dieciocho de junio de dos mil diecinueve de fojas cuatrocientos sesenta y cuatro, que declara **fundada** la demanda; en consecuencia, ordena a los demandados y litisconsorte necesario pasivo desocupen y entreguen a la demandante el inmueble sito en venida Los Chancas número cuatrocientos treinta y ocho – Cercado de Huancavelica, fundamentando la decisión en lo siguiente: **1)** La parte demandante ha acreditado tener la propiedad del bien materia de litis, pues cuenta con el Testimonio del Instrumento 0098, Serie CNH-0104578, fojas 12728, Año 2014. Minuta 0093-2014 de compra venta otorgada por Juan Jesús Ramírez López en nombre propio y en representación de sus hermanos Alejandro Ramírez López y Socorro Ramírez Rosado a favor de Roxana Dávila Huayra sobre el predio urbano ubicado en la avenida Los Chancas número cuatrocientos treinta y ocho, antes conocido con el nombre de “Pochccocc” de la ciudad, distrito, provincia y departamento de Huancavelica, con una extensión superficial de ciento ochenta y siete metros cuadrados (187 m²)



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 558-2020
Huancavelica**

Desalojo por Ocupación Precaria

con los linderos y medias perimétricas ahí descritas; **2)** Cabe señalar que el apelante invoca el artículo 660 del Código Civil¹ para justificar su posesión, alegando que conforme se acredita con el acta de nacimiento, doña Albina Teves de Taipe es heredera de doña Salomé López Mora viuda de Ramírez, y que, por el vínculo matrimonial con dicha heredera, ello se hace extensivo al litisconsorte necesario. Al respecto, se debe tener en cuenta que la sentencia o el acta que contiene la declaratoria de herederos o la sentencia de petición de herencia tienen carácter declarativo, y como tal reconocen los derechos ya existentes que surgen al momento del fallecimiento del causante, se entiende que para el ejercicio de los derechos y obligaciones la calidad de heredero debe ser reconocido por el funcionario competente (el juez o notario según sea el caso de sucesión intestada o petición de herencia), y en vista a que no hay sentencia con la calidad de cosa juzgada que declare que la cónyuge del litisconsorte necesario tiene título sucesorio y acceso al bien de la herencia, no basta la mera afirmación de la calidad de heredera de la cónyuge del litisconsorte necesario pasivo impugnante para determinar que existe una circunstancia que justifica el uso y disfrute del bien inmueble materia de litis; por ende, no está demostrada la existencia una circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble materia del desalojo, por el impugnante; y, **3)** Ahora en cuanto al supuesto hipotético en la sentencia de primera instancia no se hubiese valorado el proceso de interdicto, ello no constituiría vicio insubsanable que conduzca a la nulidad procesal, pues en los interdictos no se considera el derecho o no a la posesión, sino el hecho posesorio actual. En todo caso, lo que demuestra el expediente acompañando en referencia es que doña Hilda Linares López y doña Albina Teves de Taipe detentan la posesión en el área y ambiente físico del inmueble ubicado en la avenida Los Chancas número 436-438 del

¹ Establece que desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 558-2020
Huancavelica**

Desalojo por Ocupación Precaria

distrito, provincia y región Huancavelica, pues en virtud al mandato contenido en la medida cautelar dictada con la Resolución número ocho de fecha veintidós de agosto de dos mil catorce, en el Cuaderno Cautelar N° 00271-2014-38-1101-JR-CI-02, se dispuso que doña Albina Teves de Taipe tendría acceso libre por la puerta principal y al patio o área libre del inmueble ubicado en la avenida Los Chancas número 436-438 del distrito, provincia y región Huancavelica que posesionaba antes del dieciséis de febrero de dos mil catorce, sin restricción alguna, la que deberían facilitar las demandadas Roxana Dávila Huayra y Fabia Huayta Apacla hasta las resultas del interdicto de recobrar (folios 119-127 del Cuaderno cautelar en mención). Tal medida cautelar fue cancelada con la Resolución número dieciséis de fecha catorce de abril de dos mil dieciséis, dictada a folios doscientos doce, ello en razón a que el colegiado de la Sala Civil con la Resolución número once (Sentencia) de fecha treinta de diciembre de dos mil catorce, emitida en el expediente principal, había declarado **improcedente** la demanda interpuesta por doña Albina Teves de Taipe e Hilda Linares López contra Roxana Dávila Huayra y Fabia Huayra Apaccla.

**3. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE
EL RECURSO DE CASACIÓN**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha seis de agosto de dos mil veinte, obrante a fojas cincuenta y uno del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el litisconsorte pasivo, **Víctor Taipe Zúñiga**, por las siguientes causales:

Infracción normativa de los artículos 138 y 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Perú; del artículo I del Título Preliminar y de los artículos 122 y 197 del Código Procesal Civil. Sostiene que, la sentencia impugnada contiene una motivación que no resulta adecuada, ni



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 558-2020
Huancavelica**

Desalojo por Ocupación Precaria

suficiente, que no compulsa debidamente los hechos y por tal razón no se ajusta al mérito de lo actuado, pues fluye de la absolución de la demanda y de los medios probatorios adjuntados, que sí existe título judicial que justifica su posesión, el cual no fue cancelado, manteniéndose el derecho incuestionable, contemplado en el artículo 899 del Código Civil, que precisa la existencia de coposesión, cuando dos o más personas poseen conjuntamente el mismo bien y que la defensa de la posesión puede ejercerlo cualquiera de los poseedores y todo derecho logrado por cualquiera de ellos es extensivo a todos los poseedores del bien; por tanto, una resolución judicial que declara fundado el interdicto de retener contra el transferente del inmueble (vendedor) sí constituye título vigente contra el derecho del adquirente-demandante de desalojo; sin embargo, el argumento señalado no fue apreciado por la Sala Superior, al momento de resolver.

Agrega que, mediante Casación N° 04-2013-Lima, se estableció que la vocación sucesoria justifica la posesión y que éste fue invocado mediante escrito, ante el juez especializado de Huancavelica, empero, la Sala Superior tampoco se pronunció al respecto; asimismo sostiene que él y los demás coposeedores no ostentan, ni tienen la condición de ocupantes precarios, por ende, no concurren los presupuestos señalados en el IV Pleno Casatorio Civil, sobre desalojo, siendo además que la Sala Superior efectuó un indebida interpretación del citado plenario, así como ha realizado una aplicación errada del artículo 911 del Código Civil. Señala que de haberse observado estas normas de índole constitucional, control difuso, tutela judicial efectiva, control del debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, con aplicación de la jurisprudencia (Casación N° 04-2013-Lima), que considera en sentido concreto que la vocación sucesoria justifica la posesión, constituyéndose en un título, se habría revocado la sentencia de primera instancia.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 558-2020
Huancavelica**

Desalojo por Ocupación Precaria

4. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

De la lectura de los fundamentos del auto de procedencia del recurso de casación, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si en la sentencia de vista se han infringido los artículos 138 y 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Perú; del artículo I del Título Preliminar y de los artículos 122 y 197 del Código Procesal Civil, esto es, si se ha vulnerado el derecho al debido proceso, motivación de las resoluciones judiciales y la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios.

5. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA

PRIMERO.- Es menester precisar que el recurso de Casación es un medio impugnatorio extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la Jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, así como determinar si en dichas decisiones se ha respetado el debido proceso, traducido en el respeto a los principios que lo integran.

SEGUNDO.- Que, se procede al análisis de la infracción contenida en el numeral 3 de la presente resolución, al respecto es pertinente indicar que el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, norma que resulta concordante con lo preceptuado por el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo, debe precisarse que, la



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 558-2020
Huancavelica**

Desalojo por Ocupación Precaria

exigencia de la motivación suficiente, prevista en el inciso 5 del referido artículo de la Carta Magna, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso, y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

TERCERO.- Asimismo, se debe entender que el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, una de cuyas expresiones es el principio de congruencia, exige la identidad que debe mediar entre la materia, las partes y los hechos del proceso y lo resuelto por el juez; lo que implica que los jueces se encuentran obligados, por un lado, a no dar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido, ni a fundar sus decisiones jurisdiccionales en hechos no alegados por las partes, lo que significa que tienen la obligación de pronunciarse respecto a las alegaciones efectuadas por las partes tanto en sus escritos postulatorios como, de ser el caso, en sus medios impugnatorios; y, por otro, a no omitir dicho pronunciamiento, pues de lo contrario se produce una incongruencia, que altera la relación procesal, transgrediéndose las garantías del debido proceso.

CUARTO.- Es menester precisar previamente que en un proceso de desalojo por ocupación precaria, 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, por un lado, el accionante debe acreditar ser propietario o, por lo menos, tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586 del Código Procesal Civil; y, por otro lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia. En



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 558-2020
Huancavelica**

Desalojo por Ocupación Precaria

conclusión, el conflicto de intereses en procesos de esta naturaleza, está constituido por el interés del accionante de que se le restituya el bien; y, el interés del emplazado de no ser despojado de la posesión del mismo bien, de lo que dependerá, entre otros supuestos, si éste tiene o no la condición de precario, según el artículo 911 del Código Civil.

QUINTO.- Que, a la luz de la doctrina más difundida, entre ella el jurista Eugenio María Ramírez, sostiene que: “*si la **posesión precaria** es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, entonces "se posee precariamente cuando se usa un bien, conociendo que es ajeno y sin intención de apropiárselo"*²; por ende, la precariedad es una especie de característica de la posesión ilegítima de mala fe, cuyas causales para nuestra dogmática jurídica son: **a)** Falta de existencia del título (nunca existió); **b)** El título que dio vida a la posesión ha fenecido o caducado. En ese sentido, se puede afirmar que el artículo 911 del Código Civil nos conduce a establecer que deben probarse dos condiciones copulativas: a) Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende; y, b) Que la parte emplazada ocupe el bien sin título o el que tenía hubiere fenecido.

SEXTO.- Dentro de este contexto dogmático y normativo, y procediendo al análisis de la sentencia recurrida se advierte que el *ad quem* comienza con el examen conceptual y normativo del ocupante precario (ver considerandos 4.6.1 al 4.6.3) procediendo luego a realizar el análisis de la titularidad de la demandante sobre el predio sub litis, coligiendo que en el caso concreto la actora Roxana Dávila Huayra es propietaria del inmueble sub litis como se acredita del Testimonio del Instrumento 0098-Serie CNH-0104578, fojas 12728, Año 2014. Minuta 0093-2014 de compra venta otorgada por Juan

² RAMÍREZ CRUZ, Eugenio María. *Tratado de Derechos Reales*, Editorial Rodhas, p. 531.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 558-2020
Huancavelica**

Desalojo por Ocupación Precaria

Jesús Ramírez López en nombre propio y en representación de sus hermanos Alejandro Ramírez López y Socorro Ramírez Rosado a favor de Roxana Dávila Huayra sobre el predio urbano ubicado en la avenida Los Chancas número 438, antes conocido con el nombre de “Pochccocc” de la ciudad, distrito, provincia y departamento de Huancavelica.

Asimismo se tiene que la parte demandada cuestiona el título por el cual adquiere la demandante el inmueble sub materia, mediante proceso de nulidad de acto jurídico EXP 0022-2016-0-1101-JR-CI-02, sin embargo, se advierte que el proceso ha concluido sin pronunciamiento de fondo, pues con fecha siete de mayo de dos mil dieciocho se ha dictado la resolución número ocho (folios 173-174 del expediente acompañado en referencia) que ha declarado el abandono del proceso y ordenado el archivo del proceso y la consiguiente remisión al Archivo Central, resolución que ha sido declarada consentida con la Resolución número nueve de fecha once de junio de dos mil dieciocho, corriente a folios ciento ochenta y cuatro del expediente acompañado, siendo ello así, el título de propiedad de la demandante tiene plena validez y vigencia.

SÉTIMO.- Respecto a la parte demandada, el *ad quem* arriba a la conclusión que durante la secuela del proceso, no ha acreditado tener título u hecho que justifique su posesión, pues en cuanto a la alegación que en el Expediente N° 841-2014 existe otra prueba que const ituye título posesorio y legítimo, donde se ha declarado fundada la demanda de interdicto de recobrar seguido por doña Albina Teves de Taipe, y cuya sentencia de vista de fecha veintinueve de agosto de dos mil diecisiete se ha declarado fundada la demanda de interdicto. Al respecto se advierte que la referida sentencia se sustenta en que la demandante Albina Teves de Taipe detentaba la posesión y ha sufrido despojo del inmueble sub litis por la parte demandada, es decir en los procesos de interdicto se considera el hecho



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 558-2020
Huancavelica**

Desalojo por Ocupación Precaria

posesorio actual y no el derecho no a la posesión, por consiguiente no constituye título de posesión alguna para poseer (ver considerando 4.7.1 de la sentencia recurrida).

En cuanto a la alegación de la vocación sucesoria que justificaría su posesión, del proceso judicial de Petición de Herencia (expediente N° 403-2014-0-1101-JR-CI-02), seguido por Alvina Teves de Taipe e Hilda Linares López han interpuesto demanda contra Juan Jesús Ramírez López, Alejandro Ramírez López y Socorro Ramírez López, de la revisión de las copias incorporadas al presente proceso (fojas 196-438), así como de la revisión del Sistema Integrado de Justicia (SIJ), se advierte que dicho proceso a la fecha no tiene un pronunciamiento de fondo final con calidad de cosa juzgada; y, siendo que para el ejercicio de los derechos y obligaciones la calidad de heredero debe ser reconocido por el funcionario competente (el juez o notario según sea el caso de sucesión intestada o petición de herencia), no basta la mera afirmación de la calidad de heredera de la cónyuge del litisconsorte necesario pasivo impugnante para determinar que existe una circunstancia que justifica el uso y disfrute del bien inmueble materia de litis; por ende, no está demostrada la existencia una circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble materia del desalojo, por el recurrente.

OCTAVO.- En tal sentido, del análisis de la sentencia cuestionada, se advierte una exposición lógica, razonada y suficiente de los criterios fácticos y jurídicos en mérito de los cuales el órgano de fallo resolvió la controversia; asimismo, se observa que se ha efectuado una adecuada subsunción de los hechos en la norma pertinente, el artículo 911 del Código Civil; que, siendo ello así, no se advierte que se haya transgredido el principio de congruencia, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva ni que exista una indebida valoración del material probatorio; habiéndose respetado el principio de



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 558-2020
Huancavelica**

Desalojo por Ocupación Precaria

motivación de las resoluciones judiciales, contenido en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, concordante con el artículo 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil.

6. DECISIÓN

Por estos fundamentos, de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Víctor Taípe Zúñiga**, obrante a fojas seiscientos doce; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve, de fojas quinientos cuarenta y seis, que **Confirma** la sentencia de primera instancia del dieciocho de junio de dos mil diecinueve, de fojas cuatrocientos sesenta y cuatro, que declaró **fundada** la demanda y, en consecuencia, ordena a los demandados y litisconsorte necesario pasivo desocupen y entreguen a la demandante el inmueble sito en avenida Los Chancas número cuatrocientos treinta y ocho - Cercado Huancavelica. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Roxana Dávila Huayra con Albina Teves de Taípe y otros, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Intervino como ponente el Juez Supremo señor **Salazar Lizárraga**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

Ect/jd