



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 6246-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

El recurso de casación es infundado, al no haberse acreditado las infracciones materiales denunciadas contra la sentencia recurrida emitida por el *Ad quem*, quien ha sustentado adecuadamente su decisión al establecer la legitimidad del demandante (artículo 581 del Código Procesal Civil) en mérito a que cuenta con título de propiedad inscrito en Registros Públicos y de otro lado, que la demandada no ha acreditado contar con título que justifique su posesión, ya que la misma se basó en un contrato de compraventa a su favor celebrado por solo una de las copropietarias (quien no se encontraba habilitada para su transferencia) y por diversos recibos de pagos de impuestos municipales y prediales a nombre de terceras personas, distintas a la parte demandada; por lo que, se configura su condición de ocupante precaria, en los términos del artículo 911 del Código Civil.

Lima, veinticuatro de febrero de dos mil veintidós.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA LA REPÚBLICA: vista la causa número seis mil doscientos cuarenta y seis del año dos mil diecinueve, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 6246-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fecha veintiocho de octubre de dos mil diecinueve, interpuesto por la demandada **SANDRA CECILIA PESCHIERA DEL RÍO**¹ contra la sentencia de vista de fecha dieciocho de setiembre del mismo año², que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha seis de mayo de dos mil diecinueve³, que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, con lo demás que contiene.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha veintiséis de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas diecisiete, **MARIO PEDRO DEL RÍO ÁLVAREZ**, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra: SANDRA CECILIA PESCHIERA DEL RÍO quien se encuentra en posesión del inmueble ubicado en Calle Roca de Vergallo N° 120, departamento N° 120, distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima. Expresa los siguientes fundamentos:

- Es copropietario del inmueble sub materia, al haberlo adquirido por adjudicación vía *mortis causa* de su anterior propietario, conforme aparece inscrito en la partida N° 40976558 de Registros Públicos.
- La demandada viene ocupando el inmueble sub litis sin contar con título que lo justifique.

¹ Ver fojas 495.

² Ver fojas 143.

³ Ver fojas 91.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 6246-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- Habiendo cursado invitación para conciliar, en las dos oportunidades que la demandada fue convocada para conciliar, no se arribó a una solución consensuada.

2. Contestación.-

Mediante escrito de fecha veintitrés de octubre de dos mil diecisiete⁴, SANDRA CECILIA PESCHIERA DEL RÍO, contestó la demanda, en los siguientes términos:

- El veintisiete de mayo de dos mil siete, adquirió la propiedad del inmueble submateria por contrato de compraventa, de la sociedad conyugal conformada por MARÍA CECILIA DEL RÍO FLORES DE PESCHIERA y LUIS AURELIO PESCHIERA SAÑUDO; fecha desde la cual viene poseyendo el citado inmueble, de manera pacífica, pública y continua por más de diez años, tiempo en el cual ha venido efectuando los pagos relativos al inmueble, así como a sus servicios básicos.
- Realizó actos de disposición y administración como el arrendamiento del veintinueve de mayo de dos mil siete, así como sendos documentos de diversos años que demuestran que viene poseyendo el inmueble sub materia.
- Dado que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio es de carácter declarativo, la recurrente no requiere de una decisión judicial que la declare como propietaria, al haber demostrado su condición de tal con los documentos que acompaña.
- Debe tenerse en cuenta lo establecido en el IV Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, en su fundamento 5.6 que establece:

⁴ Ver fojas 228.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 6246-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

“(…) correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante o del demandado”.

3. Sentencia de Primera Instancia

El Vigésimo Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, emitió la sentencia de fecha seis de mayo de dos mil diecinueve⁵, que declaró **fundada** la demanda, con lo demás que contiene. Bajo los siguientes fundamentos:

- El derecho de la parte demandante sobre el inmueble se acredita con la partida registral 40976558, en donde figura como copropietario, inscrito el once de noviembre de dos mil nueve.
- La demandada ha seguido un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, iniciado el veintitrés de octubre de dos mil diecisiete, el cual se encuentra en trámite.
- Las personas que aparecen interviniendo como vendedores en el contrato de compraventa de la demandada, no tenían la propiedad exclusiva sobre el bien, pues solo tenía la calidad de copropietaria MARÍA CECILIA DEL RÍO FLORES DE PESCHIERA, por lo que, no podía haber dispuesto la totalidad del mismo.
- Los recibos de servicio de energía eléctrica, no figuran a nombre de la demandada sino de tercera persona.

⁵ Ver fojas 379.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 6246-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- Los recibos de arbitrios e impuesto predial figuran a nombre de los copropietarios inscritos.
- En los demás documentos es la propia demandada quien declara como domicilio el inmueble sub materia.
- De los citados medios probatorios, lo alegado por la demandada de haber adquirido por prescripción adquisitiva el inmueble sub litis, no causa mayor convicción.
- Conforme al artículo 978 del Código Civil, el acto de disposición practicado por MARÍA CECILIA DEL RÍO FLORES DE PESCHIERA a favor de la demandada, no resulta válida en tanto no fue favorecida con la adjudicación del bien, sino otros copropietarios; asimismo, la demandada se encontraba en condiciones de saber que su transferente no era propietaria exclusiva, conforme aparece inscrito en Registros Públicos.
- Estando a lo anterior, la demandada tiene la condición de ocupante precaria.

4. Recurso de apelación:

Mediante escrito de fecha diecisiete de mayo de dos mil diecinueve⁶, SANDRA CECILIA PESCHIERA DEL RÍO, interpone recurso de apelación contra la referida sentencia; bajo los siguientes argumentos:

- No se ha tenido en cuenta que la recurrente adquirió el inmueble sub materia, por prescripción adquisitiva de dominio, al haber ejercido la posesión continua, pacífica y pública por diez años, conforme a los medios probatorios que adjunta; de ahí que se viene siguientes un proceso de prescripción adquisitiva de dominio sobre el inmueble (Expediente N° 17741-2017).

⁶ Ver fojas 392.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 6246-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- No se ha considerado que el proceso de prescripción adquisitiva de dominio es de carácter declarativo.
- Aun cuando el contrato de compraventa celebrado a favor de la recurrente haya sido celebrado por una de las copropietarias del inmueble, ello no impide que este sea considerado como título habilitante, ya que cualquier imperfección ha sido subsanada por el decurso del tiempo en su posesión pacífica, continua y pública como propietaria del inmueble sub litis por más de diez años.
- Se incurre en error al calificar como inválido el contrato de compraventa a favor de la recurrente, cuando en este proceso no se debe evaluar el derecho de propiedad sino únicamente la posesión.
- La demandante ha acreditado ser titular registral del inmueble, más no propietaria del mismo, ya que no demuestra haber ejercido la posesión del inmueble antes o después del año dos mil siete.
- La demandante no se ha comportado como propietaria al haber descuidado el inmueble, al no hacerse cargo de los impuestos ni mantenimiento del inmueble.

5. Sentencia de Vista

La Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por sentencia de vista de fecha dieciocho de setiembre de dos mil diecinueve⁷, **confirmó** la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, con lo demás que contiene; bajo los siguientes fundamentos:

- Se acredita la adjudicación del inmueble sub litis a la demandante, en la partida 49076558, asiento C00001.

⁷ Ver fojas 439.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 6246-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- No es viable cuestionar el título del demandante en este proceso.

- Del contrato de compraventa del veintisiete de mayo de dos mil siete, legalizado el veintiuno de octubre de dos mil diecisiete, MARÍA CECILIA DEL RÍO FLORES DE PESCHIERA era copropietaria del inmueble, no estando habilitada para disponer de éste, más aún cuando el inmueble fue objeto de adjudicación a favor de la demandante; por tanto, la demandada no tiene un título que justifique su posesión.

- De los medios probatorios admitidos e integrados, estos no generan convicción para declarar el derecho de poseer de la demandada, ya que los recibos de los servicios propios del inmueble adjuntados por la demandada tienen como titular a personas distintas de ésta y en los recibos de arbitrios municipales, tienen como datos referenciales del contribuyente, los datos de la demandante.

- De acuerdo al artículo 197 del Código Procesal Civil, los medios probatorios serán valorados en forma conjunta, expresándose únicamente las valoraciones esenciales y determinantes de la decisión, sin que implique el pronunciamiento de cada medio probatorio ofrecido y actuado en el proceso.

- La demandada no ha presentado medio probatorio que justifique válidamente su posesión.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 6246-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

III. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha ocho de junio de dos mil veinte⁸, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por SANDRA CECILIA PESCHIERA DEL RÍO; por las siguientes causales:

Infracción normativa a los artículos 911 y 950 del Código Civil; y, Apartamiento Inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio Civil.

i. Señala que la Sala Civil se apartó de manera inmotivada de la Doctrina Jurisprudencial Vinculante contenida en el numeral 5.3., del Cuarto Pleno Casatorio Civil; ya que calificó como inválido el contrato de compra venta, del veintisiete de mayo de dos mil siete, celebrado por la demandada y la sociedad conyugal conformada por LUIS AURELIO PESCHIERA SAÑUDO y MARÍA CECILIA DEL RÍO FLORES DE PESCHIERA (integrante de la sucesión de MARIO PEDRO DEL RÍO SALCEDO y MARÍA RENEÉ FLORES ROSELL DEL RÍO), pues adolece de nulidad manifiesta por haberse celebrado solo con una de las copropietarias.

ii. Indica que no es verdad que su posesión sea precaria; ya que mediante contrato de compra venta, de fecha veintisiete de mayo de dos mil siete, adquirió la propiedad y posesión del inmueble *sub Litis*, si bien, dicho contrato fue celebrado por uno de los copropietarios del inmueble, ello no impide que dicho contrato deba ser considerado como título habilitante de la posesión a favor de la demandada, considerando que cualquier imperfección

⁸ Ver fojas 44 del cuaderno de casación.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 6246-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

del mismo ha quedado subsanado por el transcurso de tiempo y la posesión pacífica, pública, continua y como propietaria por más de diez años que viene realizando sobre el inmueble. En tal sentido, la Sala incurrió en error al concluir que la demandada tiene la calidad de poseedora precaria.

iii. Menciona que en la contestación de la demanda presentó medios probatorios que acreditaron de manera suficiente que viene poseyendo el inmueble desde hace más de diez años, como son: **i)** Copia legalizada contrato de compra venta de fecha veintisiete de mayo de dos mil siete, **ii)** Copia legalizada de los recibos por consumo de luz desde el año dos mil siete a la fecha, **iii)** Copia legalizada de los impuestos prediales y arbitrios, **iv)** Copia legalizada del contrato de arrendamiento, **v)** Copia legalizada de los documentos públicos y privados que acreditan posesión del inmueble, **vi)** Certificado Domiciliario Notarial, emitido por la Notaria de Lima, y **vii)** Declaraciones juradas de diversos vecinos que señalan que viene poseyendo el inmueble por más de diez años; y, que por su parte el demandante presentó como única prueba la copia literal de la partida electrónica del inmueble, en la que figura que es titular registral del inmueble, pero ello no prueba que haya ejercido posesión del inmueble, en periodos anteriores o posteriores al año dos mil siete, ni que ostenta mejor derecho de poseer, pues el demandante no presentó medio probatorio alguno que demuestre la posesión del inmueble.

iv. Del mismo modo arguye que el *ad quem* no efectuó un análisis apropiado de los autos y atribuyó erradamente los recibos de servicios públicos (luz) e impuesto predial y arbitrios del inmueble sub Litis la calidad de requisito legal no prescrito en el artículo 950 del Código Civil; a pesar de, que la demandante aportó al presente proceso, medios probatorios que acreditaron



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 6246-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

que obtuvo la propiedad del inmueble a través de la usucapión; el hecho de que los impuestos prediales y arbitrios municipales (HR y PU) del inmueble *sub Litis* se encuentren a nombre de MARIO PEDRO DEL RÍO ÁLVAREZ y ARIANE CRISTINA DEL RÍO ÁLVAREZ, éste no es el único elemento probatorio que acredita la posesión del inmueble. Además, indica si no se consideraba propietaria del inmueble materia de Litis, no hubiera realizado el pago de impuesto predial del inmueble, ya que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 9 del D.S. N.º156-2004, Ley de Tributación Municipal, el pago de dicho impuesto corresponde únicamente al propietario.

v. Finalmente, indica que no existe ningún acuerdo, contrato o convenio, ya sea escrito o verbal, celebrado entre los titulares registrales y su persona sobre la posesión del inmueble y/o que se le encomienda que pague los tributos municipales a su nombre, dejando claro que los pagos que realizó o efectuó por Impuesto Predial y Arbitrios lo realizó en calidad de poseedora-propietaria.

vi. Indica también que la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior incurrió en error de derecho al asignar el carácter de requisito sustantivo al pago de los servicios de luz emitido por Empresa de Distribución Eléctrica de Lima Norte S.A. (EDELNOR) a nombre Guillermo Larrabure, por otro lado señala que no ha podido registrar el referido servicio público a su nombre a causa de no contar con documento que acredite su propiedad sobre el bien inmueble; pues para la empresa EDELNOR no es un documento suficiente la presentación de una minuta de compraventa y siendo que no contaba con la Escritura Pública correspondiente no podía realizar el cambio de titularidad.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 6246-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

vii. Por último, rechaza que la Sala haya otorgado prevalencia a un título de propiedad sobre otros, excediendo todo límite en que se enmarca un proceso de desalojo –de tipo sumarísimo-, toda vez que en el presente proceso no corresponde que se pronuncie acerca del derecho de propiedad, sino únicamente sobre la posesión, la misma que la demandada viene manteniendo de forma continua, pacífica, pública e ininterrumpida por más de diez años, siendo, además que el demandante nunca ejerció la posesión del inmueble *sub Litis*.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si la sentencia de vista ha sido emitida transgrediendo las normas cuya infracción normativa se denuncia.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO.- El recurso ha sido declarado procedente por infracciones de normas de derecho sustantivo y por el apartamiento del precedente judicial del IV Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, siendo esta última de carácter procesal; corresponde pronunciarnos, en primer lugar, conforme a lo prescrito por el artículo 388° del Código Procesal Civil, sobre las infracciones procesales, las que deberán entenderse como principales estando a sus efectos anulatorios, si es que fuesen amparadas; resultando pertinente pronunciarse, respecto de las infracciones materiales, si es que previamente se desestiman las procesales, dado que la regla jurídica anteriormente invocada, las considera como subordinadas si coexisten con las procesales.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 6246-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SEGUNDO.- En el presente proceso, MARIO PEDRO DEL RÍO ÁLVAREZ, en su condición de propietario registral, solicita que la demandada desocupe el inmueble de su propiedad, alegando que ésta no cuenta con ningún título que sustente su posesión; a su vez, la demandada SANDRA CECILIA PESCHIERA DEL RÍO, ha referido ser propietaria del inmueble sub materia, al haberlo adquirido por contrato de compraventa del veintisiete de mayo de dos mil siete, celebrado con MARÍA CECILIA DEL RÍO FLORES DE PESCHIERA Y LUIS AURELIO PESCHIERA SAÑUDO, fecha desde la cual, ha venido ejerciendo la posesión de manera pacífica, continua y pública, por más de diez años, cumpliendo con los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio, conforme a sus medios probatorios, sin requerir de un pronunciamiento judicial que la declare como tal.

TERCERO.- En tal sentido, analizando las denuncias de carácter procesal a que se contrae el **ítem III, acápite i)** de la presente resolución, así como los fundamentos del recurso de casación, tenemos que la misma se encuentra constituida por el apartamiento del precedente judicial del IV Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, en su regla 5.3, que establece: “(...) *Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes: (...) 5.3. Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220° del Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia —sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico—, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta*”.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 6246-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

CUARTO.- Absolviendo el alegado apartamiento de precedente judicial a que se contrae el ítem III, acápite i), se advierte que la parte recurrente sostuvo que la Sala Superior incurrió en el apartamiento de la regla 5.3 del IV Pleno Casatorio Civil, recaída en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, al calificar como inválido el contrato de compraventa del veintisiete de mayo de dos mil siete en favor de la recurrente, al haber sido celebrado solo con una de las copropietarias. Sobre el particular, es de verse que, contrariamente a lo alegado por la recurrente, de los fundamentos jurídicos de la sentencia recurrida, se aprecia que el Colegiado Superior (fundamento jurídico 11), se ha limitado a establecer que el aludido contrato de compraventa, al ser celebrado por una de las copropietarias del inmueble (MARÍA CECILIA DEL RÍO FLORES DE PESCHIERA), quien no tenía el dominio absoluto del inmueble, no se encontraba habilitada para disponer de su totalidad, sobre todo si el inmueble -posteriormente- fue adjudicado a favor del ahora demandante, según se advierte, en el proceso de división y partición con sentencia firme e inscrita en el asiento C0001 de la partida N° 40976 558; de ahí que la demandada no cuente con un título que justifique su posesión. Es decir, la Sala Superior no ha declarado inválido el aludido contrato de compraventa y aun cuando así lo hubiera hecho, tampoco configuraría un apartamiento del precedente judicial del IV Pleno Casatorio Civil, regla 5.3, toda vez que la citada regla, faculta al Juez a analizarla (en la parte considerativa); por consiguiente, el alegado apartamiento del precedente judicial, no resulta amparable.

QUINTO.- Absolviendo las infracciones normativas comprendidas en el ítem III, acápite ii), relativo a que a pesar de que el contrato de compraventa haya sido celebrado por uno de los copropietarios del inmueble, cualquier imperfección del mismo fue subsanada por el tiempo transcurrido (más de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 6246-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

diez años) en que la recurrente ejerció la posesión pacífica, pública y continua sobre el inmueble sub materia. Al respecto, se observa que el aludido argumento en el fondo se trata de un cuestionamiento a no haberse valorado sus medios probatorios que demuestran que la recurrente habría adquirido el inmueble por prescripción adquisitiva de dominio, es decir, el citado argumento se dirige a cuestionar el criterio jurisdiccional adoptado o a revalorar los medios probatorios, no pudiendo ello ser cuestión de debate en sede casatoria, debido a la naturaleza y finalidad del recurso de casación, lo cual ha sido establecido en reiteradas ocasiones por este Supremo Tribunal⁹; por consiguiente, lo alegado en este extremo por el recurrente, no cabe ser amparado.

SEXTO.- Absolviendo las infracciones normativas comprendidas en el **ítem III, acápite iii)**, es de verse que en dicho apartado la recurrente cita diversos medios probatorios (analizados por las instancias de mérito) y por otro lado, argumenta que la inscripción registral a favor del demandante no acredita que éste haya poseído el inmueble con anterioridad o posterioridad al año dos mil siete. Al respecto, frente a los diversos medios de prueba citados, conviene remitirnos a los fundamentos ya expuestos en el considerando precedente (fundamento quinto), en cuanto a que, no cabe, en sede casatoria, cuestionar el criterio jurisdiccional sobre los medios probatorios; y frente al argumento de que el demandante no ha demostrado estar en posesión del inmueble, es de verse que, el citado argumento no resulta pertinente en lo que concierne al presente proceso de desalojo por ocupación precaria. En efecto, tal y como ha sido establecido en el marco de este proceso, las instancias de mérito debían —como así lo han hecho—

⁹ Casación 343-2017-LAMBAYEQUE, fundamento jurídico 12; Casación 4213-2017-LIMA NORTE, fundamento jurídico 16. Ejecutorias Supremas publicadas en el Diario Oficial El Peruano el 09 de diciembre de 2019.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 6246-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

establecer la relación procesal válida entre las partes, conforme al artículo 581 del Código Procesal Civil, acreditando de un lado, la legitimidad para obrar activa, con la titularidad registral del demandante en la partida N° 49076558 (asiento C0001), que conforme al artículo 2013 del Código Civil es válida y surte todos sus efectos, y de otro lado, de la parte demandada, si cuenta con título que justifique su posesión y que, de acuerdo a los medios probatorios, no lo demuestra; por lo tanto, los argumentos alegados en este extremo no resultan amparables.

SÉTIMO.- Absolviendo las infracciones normativas comprendidas en el **ítem III, acápite iv)**, es de verse que, la recurrente cuestiona el análisis de las instancias de mérito de los recibos de servicios públicos del inmueble y del impuesto predial, los cuales aduce haber venido pagando. Sobre el particular, conviene remitirnos a lo establecido en el fundamento jurídico 5, relativo a la imposibilidad de análisis en sede casatoria de los medios probatorios. Sin perjuicio de ello, resulta pertinente lo establecido por la propia Sala Superior, en su fundamento jurídico décimo tercero, al establecer: “(...) *de la revisión de los medios probatorios admitidos e integrados durante el desarrollo del proceso, no se crea suficiente convicción para declarar la posesión del inmueble a favor de la demandada, más aún si los recibos de los servicios propios del inmueble, que fueron adjuntados por la demandada, tienen como titular a personas distintas de la demandada, y en los correspondientes a los arbitrios municipales, tienen como datos referenciales del contribuyente, los datos de la demandante*”. En tal sentido, los argumentos alegados en este extremo, tampoco caben ser estimados.

OCTAVO.- Absolviendo las infracciones normativas comprendidas en el **ítem III, acápite v)**, relativo a que no hubo entre la recurrente y los titulares



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 6246-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

registrales acuerdo sobre el pago de tributos sobre el inmueble, siendo que la recurrente efectuó los pagos como poseedora propietaria. Al respecto, se tiene que este argumento no solo no ha sido alegado como agravio en su recurso de apelación, por lo que, en virtud del principio de congruencia en las impugnaciones no podría ser analizado en sede casatoria, tanto más que el mismo constituye un argumento dirigido a revalorar medios probatorios, lo cual tampoco resulta pertinente de ser analizado en esta sede (véase fundamento jurídico 5); por consiguiente, no cabe amparar lo alegado en este extremo.

NOVENO.- Absolviendo las infracciones normativas comprendidas en el **ítem III, acápite vi**), relativo a haberse valorado erróneamente sus medios probatorios (recibos de servicio de luz) que si bien aparecen a nombre de tercera persona, es debido a que para la empresa de energía eléctrica no es suficiente una minuta sino que se requiere de una escritura pública; al respecto, del análisis del citado argumento, se advierte que el mismo constituye un argumento dirigido a revalorar medios probatorios, lo cual - como se dijo- no corresponde ser analizado en sede casatoria (véase fundamento jurídico 5); siendo así, lo alegado en este extremo, no puede ser amparado.

DÉCIMO.- Absolviendo las infracciones normativas comprendidas en el **ítem III, acápite vii**), relativo a que la Sala Superior se ha excedido del objeto del proceso de desalojo, al pronunciarse sobre el derecho de propiedad de la parte demandante y su prevalencia, debiendo pronunciarse sobre la posesión. Sobre el particular, conforme ya fue expuesto *supra* (véase fundamento jurídico 6), el *Ad quem* en el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, ha emitido pronunciamiento sobre el fondo, respetando



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 6246-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

las etapas del proceso, estableciendo la relación procesal válida entre las partes, de conformidad con el artículo 465 en concordancia con el artículo 581 del Código Procesal Civil, acreditando de un lado, la legitimidad para obrar activa, con la titularidad registral del demandante en la partida N° 49076558 (asiento C0001), que conforme al artículo 2013 del Código Civil es válida y surte todos sus efectos, y de otro lado, de la parte demandada, analizando sus medios probatorios, los cuales (según fundamento jurídico 11 de la sentencia recurrida), se trataría de un contrato de compraventa del veintisiete de mayo de dos mil siete (legalizado en dos mil diecisiete) a favor de la demandada, celebrado por una sola de las copropietarias, quien por tanto, no estaría habilitada para su transferencia, y por otro lado (según fundamento jurídico 13 de la sentencia recurrida), se tratarían de recibos de pagos de arbitrios e impuestos prediales a nombre de terceras personas distintas a la demandada; de ahí que, la Sala de mérito de manera acertada haya establecido que la demandada no cuenta con título que justifique su posesión y que, por tanto, es ocupante precaria del inmueble sub materia, en los términos del artículo 911 del Código Civil. En tal sentido, los argumentos planteados en este extremo tampoco caben ser amparados.

En consecuencia, las alegadas infracciones normativas materiales y alegado apartamiento inmotivado del precedente judicial, denunciados por la parte recurrente, comprendidas en el ítem III, no se hallan configuradas; por lo que, deben ser desestimadas.

VI. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 397° del Código Procesal Civil, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de fecha veintiocho de octubre de dos mil diecinueve, interpuesto por la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 6246-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

demandada **SANDRA CECILIA PESCHIERA DEL RÍO**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha dieciocho de setiembre de dos mil diecinueve, expedida por la Cuarta 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 y los devolvieron; en los seguidos por Mario Pedro Del Río Álvarez, sobre desalojo por ocupación precaria. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema **Echevarría Gaviria**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

Dsz/Lva