



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

**CASACIÓN N° 1191-2014**

**JUNIN**

**Desalojo por ocupación precaria**

Título posesorio:  
El título en virtud del cual dichos sujetos se presenten al proceso solicitando la restitución del inmueble, debe estar plenamente acreditado Art. 911 del CC

Lima, diecinueve de mayo de dos mil quince.-

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**: vista la causa número mil ciento noventa y uno – dos mil catorce, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO:**

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, el demandante **Cirio Teófilo Ruiz Menéndez** ha interpuesto recurso de casación mediante escrito obrante a fojas doscientos ochenta y tres, contra la resolución de vista de fojas doscientos sesenta y tres, su fecha veinticinco de noviembre de dos mil trece, que revocó la sentencia apelada de fojas doscientos treinta y uno, su fecha veintiséis de junio de dos mil trece, y reformándola declaró improcedente la demanda.

**II. ANTECEDENTES:**

**1. DEMANDA**

El dieciséis de diciembre de dos mil once, mediante escrito obrante a fojas veintidós, **Cirio Teófilo Ruiz Menéndez** interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra **Malena Nolasco Navarro** y **Moisés Meza Paucarcaja**; con ella pretende que se le restituya la posesión del inmueble



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

**CASACIÓN N° 1191-2014**

**JUNIN**

**Desalojo por ocupación precaria**

ubicado en el Jirón Cajamarca N° 535, interior 1, Huancayo, Junín, argumentando que es propietario del inmueble sub litis por haber adquirido el dominio y propiedad del indicado inmueble de su anterior propietaria Victoria Rebeca Rojas Villaizan viuda de Calderón, por la suma de treinta y cinco mil dólares americanos, tal como consta de la Escritura Pública de compraventa del quince de julio de dos mil seis, donde consta que canceló veinte mil dólares americanos; y, posteriormente mediante Escritura Pública de cancelación y aclaración de compra venta del veinticuatro de octubre de dos mil nueve, en la que canceló quince mil dólares americanos.

**2. EXCEPCIONES**

El trece de enero de dos mil doce, mediante escrito de fojas treinta y siete, Moisés Rómulo Meza Paucarcaja, dedujo excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, señalando que ha suscrito Contrato de Mutuo Oneroso con su propietario Pelayo Hugo Vásquez Berrocal, el veintiséis de abril de dos mil cinco, quien dejó en garantía dos ambientes ubicados en los interiores tres y cuatro del primer piso, con un área de treinta y cinco metros cuadrados cada uno, del inmueble ubicado en el Jirón Cajamarca N° 535, Huancayo, por la suma de cuatro mil dólares americanos. Señala que el demandante no es propietario del bien y que el documento presentado carece de valor legal porque ha sido suscrito entre personas ajenas al predio materia de litis.

Asimismo, en la misma fecha, mediante escrito de fojas cuarenta y siete, Norma Malena Nolasco Navarro, dedujo excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, señalando que ha suscrito un Contrato de Alquiler de tres cuartos ubicados en el interior del bien inmueble ubicado en el Jr. Cajamarca N° 535, Huancayo, con el propietario Pelayo Hugo Vásquez Berrocal, habiendo pactado la suma de doscientos nuevos soles



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 1191-2014**

**JUNIN**

**Desalojo por ocupación precaria**

por concepto de merced conductiva, tal como se ha acreditado con el contrato de alquiler que acompaña a fojas cuarenta y seis. Afirma también que el bien fue adquirido de su anterior propietaria Victoria Rebeca Rojas Villaizan viuda de Calderón, el demandante no es el propietario del bien inmueble, los documentos que adjunta carecen de valor legal.

**3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

En el mismo escrito de fojas treinta y siete, Moisés Rómulo Meza Paucarcaja contestó la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, argumentando que viene ocupando el predio en mérito al Contrato de Mutuo Oneroso, suscrito por Pelayo Hugo Vásquez Berrocal a su favor, el veintiséis de abril de dos mil cinco, por la suma de cuatro mil dólares americanos; asimismo, se le entregó como garantía dos ambientes. Señala que posee los inmuebles en virtud del mencionado contrato, por lo que no tiene la condición de precario.

De la misma manera, en el escrito de fojas cuarenta y siete, Norma Malena Nolasco Navarro, contestó la demanda, señalando que el trece de agosto de dos mil ocho, celebró con Pelayo Hugo Vásquez Berrocal, propietario del inmueble sub litis, un contrato privado de alquiler de tres cuartos, por la merced conductiva de doscientos nuevos soles, por tanto, no tiene la calidad de precaria.

**4. PUNTOS CONTROVERTIDOS**

El doce de diciembre de dos mil doce, se llevó a cabo la Audiencia Única, expidiéndose la resolución número siete, en la que se declaró improcedentes las excepciones de falta de legitimidad para obrar del



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1191-2014

JUNIN

**Desalojo por ocupación precaria**

demandante interpuestas por los demandados, saneado el proceso, y se fijaron como puntos controvertidos:

- a) Establecer la titularidad del demandante respecto al predio materia del proceso.
- b) Determinar si los demandados tienen la condición de ocupantes precarios.
- c) Determinar si como consecuencia del punto controvertido anterior, los demandados tienen la obligación de restituir al demandante el inmueble materia del proceso.

**5. RESOLUCIÓN FINAL DE PRIMERA INSTANCIA**

El veintiséis de junio de dos mil trece, mediante resolución número catorce, obrante a fojas doscientos treinta y uno, el Tercer Juzgado Civil de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín declaró infundada la demanda; señalando que:

- El demandante suscribió el quince de julio de dos mil seis, contrato de compraventa con Victoria Rebeca Rojas Villaizan viuda de Calderón, respecto del inmueble ubicado en Jirón Cajamarca N° 535 de 395.75 metros cuadrados. Posteriormente, el veinticuatro de octubre de dos mil nueve, se firmó la escritura definitiva de cancelación y aclaración de compra venta, por haber adquirido a título oneroso de la vendedora Victoria Rojas Villaizan, haciendo la aclaración respecto al objeto de la compra venta.
- Por otro lado, los demandados señalan que en mérito al contrato de mutuo y del contrato de alquiler, suscritos con Pelayo Hugo Vásquez Berrocal, quien se adjudicó ser propietario, es que ostentan documentos que acreditan su derecho a poseer el inmueble.
- Se ha establecido que los posesionarios del inmueble objeto del proceso cuentan con título que autoriza la posesión inmediata,



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

**CASACIÓN N° 1191-2014**

**JUNIN**

**Desalojo por ocupación precaria**

conforme se tiene de los contratos de mutuo y de alquiler, no obstante ello, se ha establecido que el título de propiedad del inmueble se encuentra acreditado por el demandante. Siendo ello así, los demandados al poseer título que autoriza la posesión, no se encuentran dentro del supuesto previsto por el artículo 911 del Código Civil, esto es, no tienen la calidad de precarios. En este proceso no puede posibilitarse una discusión de derechos de propiedad y títulos de posesión.

**6. RECURSO DE APELACIÓN**

El dieciséis de julio de dos mil trece, mediante escrito de fojas doscientos cuarenta y uno, el demandante Cirio Teófilo Ruiz Menéndez apeló la citada resolución, bajo los siguientes argumentos:

- El título del demandante se encuentra plenamente acreditado, al estar inscrito en la Partida Registral N° 11006487.
- El contrato de mutuo oneroso, por su naturaleza no está referida a la contratación del derecho de posesión sobre bienes muebles o inmuebles, sino al préstamo de bienes muebles. De la lectura de dicho contrato se puede advertir que en ningún momento el bien ha sido objeto de mutuo, menos la posesión del mismo, solo se advierte de forma genérica que es una garantía.

Respecto al contrato de alquiler, se puede advertir que el mismo ha sido celebrado de mala fe por los demandados Malena Nolasco Navarro y Pelayo Hugo Vásquez Berrocal, pues el trece de agosto del dos mil ocho no constituye fecha cierta, al no haber sido presentado para legalización de firmas ni certificación notarial, no siendo un medio probatorio oponible a terceros.

- Señala que ha adquirido la propiedad materia del proceso con fecha quince de julio de dos mil seis, inscrita en Registros Públicos el



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

**CASACIÓN N° 1191-2014**

**JUNIN**

**Desalojo por ocupación precaria**

diecinueve de diciembre de dos mil once, es así que, teniendo en cuenta que la demanda de desalojo fue presentada el dieciséis de diciembre de dos mil once, el contrato de alquiler no tiene la calidad de fecha cierta, ya que su certificación es del once de enero de dos mil doce.

**7. RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA**

El veinticinco de noviembre de dos mil trece, la Segunda Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín emite la resolución de vista de fojas doscientos sesenta y tres, que revocó la resolución número catorce, que declaró infundada la demanda; y, reformándola, la declara improcedente, bajo los siguientes argumentos:

- Si bien es cierto que la parte demandante cuenta con título debidamente inscrito en los Registros Públicos que acredita su condición de propietario del inmueble sub materia, también es cierto, que los demandados cuentan con documentos (títulos) que acreditan el ejercicio de su posesión del mismo inmueble, conforme a los contratos celebrados con Pelayo Hugo Vásquez Berrocal, quien también habría adquirido el mismo inmueble.
- Este proceso no es el escenario procesal donde deba debatirse cuál de los títulos de propiedad, resulta ser el mejor; los demandados han acreditado su posesión en forma explícita, pero como existen dos títulos de propiedad, sobre el mismo inmueble, esta controversia debe ser dilucidada en otro proceso más lato. Por tanto, al existir dos títulos de propiedad sobre el mismo bien que se pretende el desalojo, la titularidad del derecho de propiedad está en debate, por ello los demandados no son precarios, por tanto, la demanda no resulta estimable.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1191-2014

JUNIN

Desalojo por ocupación precaria

III. RECURSO DE CASACION

El veintiocho de enero de dos mil catorce, el demandante Cirio Teófilo Ruiz Menéndez, mediante escrito de fojas doscientos ochenta y tres, interpone recurso de casación contra la resolución de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha ocho de setiembre de dos mil catorce, por las siguientes infracciones:

- a) **Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil**, ya que el juzgador sostiene que los posesionarios del inmueble materia del proceso cuentan con título que autoriza su posesión inmediata, estando constituidos estos por el contrato de mutuo y contrato privado de alquiler, de fechas veintiséis de abril de dos mil cinco y trece de agosto de dos mil ocho, respectivamente. Sin embargo, dicho razonamiento, resulta errado; ya que de las pruebas actuadas se ha logrado acreditar la condición de precarios de los demandados, puesto que ha demostrado ser el propietario del inmueble materia de litis; por otro lado, el contrato de mutuo no está referido a la contratación de derecho de posesión, mientras que el contrato de alquiler ha sido celebrado con mala fe.
- b) **Apartamiento inmotivado del precedente judicial**, contenido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil – Casación 2195–2011-Ucayali, expedido por la Corte Suprema.

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior ha incurrido en infracción normativa del artículo 911 del Código Civil que genera apartamiento inmotivado del precedente judicial.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1191-2014

JUNIN

Desalojo por ocupación precaria

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero.- Que, el recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.

Segundo.- Que, corresponde emitir pronunciamiento en lo que respecta a la infracción normativa del artículo 911 del Código Civil, el cual preceptúa: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”, que produciría el apartamiento inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio, recaído en la Casación 2195-2011 Ucayali.

Tercero.- Que, la posesión es el derecho real reconocido en el artículo 896 del Código Civil, como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, que cumple una función legitimadora, en virtud de la cual, el comportamiento del poseedor sobre las cosas permite que sea considerado como titular de un derecho sobre ellas, y así realizar actos derivados de aquel, cuestión que también podría generar apariencia frente a terceros, pues se presume que quien posee un bien es su propietario, salvo que se pruebe lo contrario. Asimismo, es también una forma de posesión la posesión precaria, recogida en el artículo 911 de Código Civil, la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Y es frente a este último tipo de posesión que la norma pone a disposición de los litigantes la acción de desalojo, que protege la posesión, y busca recuperar la posesión de quien la posee sin justo título.

Cuarto.- Que, siendo ello así, en el caso en concreto, el demandante Cirio Teófilo Ruiz Menéndez alega ser propietario del inmueble, en virtud del contrato de compraventa celebrado con Victoria Rebeca Rojas Villaizan





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1191-2014

JUNIN

**Desalojo por ocupación precaria**

viuda de Calderón; mientras que los codemandados Moisés Meza Paucarcaja y Norma Malena Nolasco Navarro alegan tener títulos que justifican su posesión, en virtud de contratos celebrados con Pelayo Hugo Vásquez Berrocal (propietario del bien).

**Quinto.-** Que, respecto al título presentado por Moisés Meza Paucarcaja, se advierte que el denominado “Contrato de Mutuo Oneroso”, de fecha veintiséis de abril de dos mil cinco, obrante a fojas treinta y seis, suscrito con Pelayo Hugo Vásquez Berrocal, a quien le hizo entrega de cuatro mil dólares americanos, y éste dejó en calidad de garantía dos ambientes del inmueble materia de *litis*.

**Sexto.-** Que, al respecto, debe hacerse notar que, los contratos no se rigen por el nombre que tengan, sino por lo que esté en ellos pactado, por tanto, siendo ello así, en el contrato de fecha veintiséis de abril de dos mil cinco, se pactó la entrega de dinero y el otorgamiento de una garantía. De ello se advierte además que, la única forma de ejecutar dicha garantía sería con la posesión del inmueble. Por otro lado, no se le puede restar validez por cuanto dicho contrato se ha celebrado con quien también aduce ser propietario del inmueble - Pelayo Hugo Vásquez Berrocal-, manteniendo plena vigencia; por tanto, al ser un justo título que justifica la posesión del inmueble por parte del codemandado, no deviene en precario.

**Sétimo.-** Que, en ese mismo sentido, la codemandada Norma Malena Nolasco Navarro alega haber celebrado contrato de arrendamiento, con fecha trece de agosto de dos mil ocho, obrante a fojas cuarenta y seis, con quien aduce ser propietario, esto es, Pelayo Hugo Vásquez Berrocal, respecto de tres cuartos del inmueble sub *litis*; por tanto, no deviene en precaria, al poseer justo título que autoriza su posesión.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1191-2014

JUNIN

**Desalojo por ocupación precaria**

**Octavo.-** Que, respecto a la causal casatoria de apartamiento inmotivado del precedente judicial contenida en el artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364, es una forma de reconocer a aquellas resoluciones vinculantes emitidas por la Corte Suprema conforme a los lineamientos del artículo 400 del Código Procesal Civil, mas bien, a los argumentos que éstas contienen, como fuente de derecho, y consecuentemente su fuerza vinculante ante los jueces inferiores.

**Noveno.-** Que, ahora bien, el artículo 586 del Código Procesal Civil, establece que: "Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución"; por consiguiente, para que se cumpla con el requisito de legitimidad para obrar, el demandante deberá enmarcarse en cualquiera de los tipos pertinentes establecidos en la norma. Siendo ello así, debe entenderse que cuando el artículo 911 del Código Civil señala "título alguno", éste no se refiere solo a un título de propiedad, sino que en concordancia con el artículo 586 del Código Procesal Civil, puede tratarse de cualquiera de los supuestos antes mencionados.

**Décimo.-** Que, en ese sentido, se ha pronunciado el Cuarto Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación 2195-2011-Ucayali, que ha señalado que tendrá la condición de precario quien ocupe un inmueble ajeno, sin título alguno para ello, o cuando éste ha fenecido, asimismo, dicho título no se refiere a uno que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que autorice la posesión del bien, puesto que en este tipo de procesos lo que se discute es el derecho a poseer y no la propiedad, y por tanto el legitimado para interponer este tipo de procesos no solo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1191-2014

JUNIN

**Desalojo por ocupación precaria**

puede ser el propietario, sino también el administrador, y todo aquel que considere tener derecho a la posesión.

**Undécimo.-** Que, quedando claro que los sujetos legitimados para interponer demanda de desalojo por ocupación precaria son los indicados en el considerando precedente, debe recalarse que, el título en virtud del cual dichos sujetos se presenten al proceso solicitando la restitución del inmueble, debe estar plenamente acreditado, esto es, por ejemplo, si se demanda desalojo por ocupación precaria en la condición de administrador del inmueble, debe acreditar tener título que le dé la condición de administrador, y no debe caber duda de ello.

**Duodécimo.-** Que, siendo ello así, se advierte que al no estar acreditado plenamente la titularidad del predio del demandante, es que, es correcta la decisión de la Sala revisora, en cuanto declara improcedente la demanda, por tanto, las infracciones normativas denunciadas devienen en infundadas.

**Décimo Tercero.-** Que, en consecuencia, este Supremo Tribunal estima que el presente recurso de casación debe ser desestimado.

**V. DECISIÓN**

Por estas consideraciones y en estricta aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon:

- a) **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Cirio Teófilo Ruiz Menéndez a fojas doscientos ochenta y tres; en consecuencia: **NO CASAR** la resolución de vista de fojas doscientos sesenta y tres, su fecha veinticinco de noviembre de dos mil trece.



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

**CASACIÓN N° 1191-2014**

**JUNIN**

**Desalojo por ocupación precaria**

b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario Oficial “*El Peruano*”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Cirio Teófilo Ruiz Menéndez con Malena Nolasco Navarro y otro, sobre desalojo por ocupación precaria; y, los devolvieron. Intervino como ponente el Juez Supremo Señor Almenara Bryson.-

**SS.**

**ALMENARA BRYSON**

**WALDE JÁUREGUI**

**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

**CUNYA CELI**

**CALDERÓN PUERTAS**

**Khm**

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

**DR. J. MANUEL PAJARDO JULCA**  
**SECRETARIO**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CORTE SUPREMA**

**06 ENE 2016**