



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

CASACIÓN NRO. 1358 – 2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Posesión precaria. Se considera supuestos de posesión precaria a los siguientes: 5.1 Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia.

Lima, siete de diciembre de dos mil veintiuno. -

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número 1358-2019, en audiencia pública de la fecha; y producida la votación correspondiente, conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente resolución:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por los litisconsorte necesarios pasivos **Ricardo Antonino Elías Obando y Gloria Isabel Caffo Suarez**, obrante a fojas seiscientos cuarenta y dos, contra la sentencia de vista de fecha diez de enero de dos mil diecinueve obrante a fojas quinientos nueve, que **revoca** la sentencia de primera instancia del ocho de enero de dos mil dieciocho obrante a fojas cuatrocientos cuarenta y nueve que declara **infundada** la demanda; **reformándola** la declararon **fundada**; en consecuencia, ordena a los litisconsortes desocupen y entreguen a la demandante todo el departamento del tercer piso (N° 301 y 302), que actualmente tiene la numeración en el Jirón General Felipe Varela N° 792 – Avenida República de Portugal N°



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

CASACIÓN NRO. 1358 – 2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

400 (cuarta cuadra acera derecha), Urbanización “Juan Simón”, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima.

II. 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:

1. DEMANDA.

Mediante escrito postulatorio obrante a fojas treinta y ocho, **Cleribert Gamarra Medrano**, interpone demanda de desalojo por ocupante precario en contra de **Christian José Rubio Trelles, Walter Olimpo Huerta Palacios y esposa Cristina Luz Amao Taype**, a fin que se ordene a los demandados desocupen y entreguen a la demandante el departamento del tercer piso (N° 301 y 302), que actualmente tiene la numeración en el Jirón General Felipe Varela N°792 – Avenida República de Portugal N° 400 (cuarta cuadra acera derecha), Urbanización “Juan Simón”, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima. Funda su pretensión en lo siguiente: **1)** Mediante Escritura Pública de compraventa de derechos y acciones de bien inmueble de fecha veintisiete de octubre de dos mil tres –que corre de fojas tres, la señora Yolanda Luz Sánchez Barrenechea le transfiere a la demandante el inmueble *sub litis*, documento en cuya cláusula primera el vendedor afirma haber adquirido el inmueble mediante testamento otorgado por don Evaristo Sánchez Paz según Escritura Pública del veintiocho de enero de mil novecientos ochenta y uno e inscrita en el asiento 21, folios 432, Tomo 68-PD del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; y, **2)** Expresa que



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

CASACIÓN NRO. 1358 – 2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

los emplazados vienen ocupando el departamento sin tener título alguno y se niegan a restituirle la posesión, pese haberles requerido e invitado a conciliar con el propósito que desocupen, restituyan y le entreguen el inmueble, expresando que dicha conciliación no prosperó por la incomparecencia de los demandados, por lo que se ve obligada a interponer la presente demanda.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Los litisconsortes necesarios pasivos **Ricardo Antonino Elías Obando y Gloria Isabel Caffo Suarez**, mediante escrito de fojas doscientos setenta, se apersonan al proceso y contestan la demanda, alegando lo siguiente: **1)** Mediante contrato privado de compraventa de fecha diez de febrero de mil novecientos noventa y cinco (original) a fojas ciento veintitrés celebrado de una parte por la señora Yolanda Luz Sánchez Barrenechea –como vendedora- y de la otra parte litisconsorte don Ricardo Antonio Elías Obando y Gloria Isabel Caffo Suárez –en calidad de compradores- por medio del cual la vendedora da en venta real y enajenación perpetua a favor de los compradores el departamento y oficina descritos en la cláusula primera, en referencia al departamento 301 y la oficina 302, ambos sin independizarse; **2)** Dicho contrato de compraventa es de fecha diez de febrero de mil novecientos noventa y cinco y cuyas firmas fueron legalizadas notarialmente el dieciocho de mayo de mil novecientos noventa y cinco, conforme así consta a fojas ciento veinticinco vuelta, documento que no ha sido materia de tacha por la parte demandante; y, **3)** De otro lado, mediante Minuta de compraventa de fecha cuatro de enero de dos mil dos obrante ciento veintiséis



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

**CASACIÓN NRO. 1358 – 2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

celebrada entre la señora Yolanda Luz Sánchez Barrenechea – como vendedora- y Gloria Isabel Caffo Suárez –en calidad de compradora.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.

En Audiencia Única de fecha veintisiete de marzo de dos mil diecisiete obrante a fojas trescientos noventa y cinco, se declaró **fundadas las excepciones de falta de legitimidad formulada por los esposos Walter Olimpo Huerta Palacios y Cristina Luz Amao Taype, y Christian José Rubio Trelles**, debiendo continuar la causa contra los litisconsortes necesarios pasivos conformados por Ricardo Antonino Elías Obando y Gloria Isabel Caffo Suárez.

Se declaró saneado el proceso y se fijaron los siguientes puntos controvertidos: **a)** Determinar si los litisconsorte necesarios pasivos Ricardo Antonino Elías Obando y Gloria Isabel Caffo Suarez ocupan el departamento del tercer piso (N° 301 y 302), que actualmente tiene la numeración en el Jirón General Felipe Varela N° 792 – Avenida República de Portugal N° 400 (cuarta cuadra acera derecha), Urbanización “Juan Simón”, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima, con justo título o no; y, **b)** Como consecuencia de lo anterior establecer si corresponde ordenar el desalojo y la restitución del bien *sub litis* a los litisconsortes necesario pasivos.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fecha ocho de enero de dos mil dieciocho, declara **infundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria, tras considerar: **1)** De la revisión de los presentes actuados, se acredita que no obra medio



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

CASACIÓN NRO. 1358 – 2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

probatorio alguno mediante el cual se determine o se establezca de modo fehaciente que la demandante sea la única que tenga la calidad de sujeto activo con derecho a la restitución del bien *sub litis*, pues existen hasta tres títulos de propiedad, a saber: **i)** La copia certificada de la Escritura Pública de fecha veintisiete de octubre de dos mil tres obrante a fojas tres con el que actúa la demandante, en la que se advierte que doña Yolanda Luz Sánchez Barrenechea le vende el bien materia de desalojo; **ii)** El contrato privado de compraventa de fecha diez de febrero de mil novecientos noventa y cinco obrante a fojas ciento veintitrés, con firmas legalizadas presentado por los litisconsortes pasivos Elías Obando-Caffo Suárez, donde se aprecia que doña Yolanda Luz Sánchez Barrenechea les vende el bien materia de litis; y, **iii)** La copia certificada del contrato de compra venta de fecha cuatro de enero de dos mil dos obrante a fojas ciento veintiséis, presentado por los litisconsortes pasivos Elías Obando-Caffo Suárez, donde se aprecia que doña Yolanda Luz Sánchez Barrenechea le vende el bien materia de *litis* a la litisconsorte Gloria Isabel Caffo Suárez; **2)** Un documento privado de fecha cierta se caracteriza porque adquiere eficacia jurídica en los supuestos regulados en el artículo 245° incisos segundo y tercero del Código Procesal Civil, cuando se presenta ante funcionario público o ante notario público para que certifique la fecha o legalice las firmas. En el presente caso, el documento privado de compra venta de fecha diez de febrero de mil novecientos noventa y cinco obrante a fojas ciento veintitrés ha sido presentado ante el oficio notarial del doctor Manuel Forero G. C. el pasado dieciocho de mayo de mil novecientos noventa y cinco, con el propósito de certificar las firmas del documento original que se tuvo a la vista en su oportunidad; **3)** De otro lado, según la Hoja



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

CASACIÓN NRO. 1358 – 2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Informativa Catastral N° 517-2013 emitida por la Municipalidad de Breña, la litisconsorte Gloria Isabel Caffo Suarez tiene signado código de propietario N° 42029 respecto del predio *sub litis*, según fecha de declaración del trece de agosto de dos mil trece, conforme se verifica del documento que corre a fojas ciento sesenta y dos; y, **4)** Por ello, no está probado fehacientemente que la parte demandante aparezca como propietaria del inmueble *sub litis*, resultando así válida la posesión de los demandados – en referencia a los litis consortes Ricardo Antonio Elías Obando y Gloria Isabel Caffo Suárez- sobre el bien *sub litis*, ya que como se ha dilucidado en el presente proceso, la parte emplazada [en referencia a los litis consortes Ricardo Antonio Elías Obando y Gloria Isabel Caffo Suárez] han demostrado poseer con justo título, conforme al mérito de los documentos antes descritos. En este orden de ideas y con el mérito de los medios probatorios ofrecidos por los litisconsortes, ellos han demostrado que no tienen la calidad de ocupantes precarios.

5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.

La demandante **Cleribert Gamarra Medrano**, mediante escrito obrante a fojas cuatrocientos sesenta y siete, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia que declara infundada la demanda, alegando que no ha tomado en cuenta que el contrato privado de fecha diez de febrero de mil novecientos noventa y cinco, fue resuelto por incumplimiento de pago, por la vendedora Yolanda Sánchez Barrenechea, conforme se acredita de la carta notarial de fecha veintitrés de abril del dos mil tres a fojas trescientos veintitrés, advirtiéndose que la referida carta fue admitida como medio probatorio de oficio en audiencia única de fecha



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

CASACIÓN NRO. 1358 – 2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

veintisiete de marzo de dos mil diecisiete; sin embargo, no ha merecido pronunciamiento alguno en la apelada, incurriendo la misma en motivación aparente.

6. SENTENCIA DE VISTA.

Los Jueces Superiores de la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima expiden la sentencia de vista de fecha diez de enero de dos mil diecinueve obrante a fojas quinientos nueve, que **revoca** la sentencia de primera instancia del ocho de enero de dos mil dieciocho obrante a fojas cuatrocientos cuarenta y nueve que declara **infundada** la demanda; **reformándola** la declararon **fundada**; en consecuencia, ordena a los litisconsortes desocupen y entreguen a la demandante todo el departamento del tercer piso (N° 301 y 302), que actualmente tiene la numeración en el Jirón General Felipe Varela N° 792 – Avenida República de Portugal N° 400 (cuarta cuadra acera derecha), Urbanización “Juan Simón”, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima, fundamentando la decisión en lo siguiente: **1)** Mediante escrito de fecha veintitrés de octubre de dos mil catorce, los litisconsortes adjuntaron el contrato de fecha cierta celebrado entre los mismos y la ex propietaria del inmueble *sub litis* Yolanda Luz Sánchez Barrenechea, con fecha diez de febrero de mil novecientos noventa y cinco, advirtiéndose del referido documento que se consignó en su cláusula sexta lo siguiente: *“Queda establecido entre las partes contratantes, que tratándose de una venta a plazos, el presente contrato se rige por las disposiciones contenidas en los artículos 1583^o y 1586^o del*

¹ **Código Civil, Artículo 1583°**:- En la compra venta puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al



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

CASACIÓN NRO. 1358 – 2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Código Civil, bastando para esto último sea aplicado en el caso de que los compradores dejasen de abonar tres mensualidades consecutivas pactadas (...)”. Es así que mediante la carta notarial de fecha veintitrés de abril de dos mil tres, remitida por la ex propietaria del inmueble sub materia Yolanda Sánchez Barrenechea, a los litisconsortes, ante el incumplimiento de pago incurrido por los litisconsortes, se dio por resuelto el mencionado contrato; **2)** Por otro lado, los litisconsortes señalan mediante su escrito de fecha treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete obrante a fojas cuatrocientos catorce, que el señalado contrato de compraventa no ha sido resuelto, lo que se acredita con la escritura pública de fecha cuatro de dos mil dos obrante de fojas ciento veintiséis, la misma que en su cláusula quinta señala que el precio del inmueble fue cancelado íntegramente y al contado en la fecha de celebración del contrato de compra venta, esto es el diez de febrero de mil novecientos noventa y cinco, aspecto que se contradice con lo señalado en la cláusula tercera de éste último, lo que no ha sido aclarado por los litisconsortes a efectos de crear mayor convicción respecto a su situación jurídica frente al inmueble *sub litis*; y, **3)** Siendo ello así, no habiendo logrado desvirtuar el contrato de compraventa celebrado entre el demandante y la ex propietaria Yolanda Luz Sánchez Barrenechea con fecha veinte de agosto de dos mil tres y la correspondiente escritura pública de fecha veintisiete de octubre de dos mil tres, se colige que la parte demandante ha cumplido con demostrar que ostenta título de dominio respecto del bien cuya posesión pretende se le restituya, mientras que los litisconsortes no

comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega (...).

² **Código Civil, Artículo 1586**:- Por la retroventa, el vendedor adquiere el derecho de resolver unilateralmente el contrato, sin necesidad de decisión judicial.



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

CASACIÓN NRO. 1358 – 2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

ha presentado medio probatorio que justifique válidamente la posesión que detentan sobre el inmueble sub litis, configurándose así la posesión precaria prevista en el artículo 911° del Código Civil³, correspondiendo en consecuencia revocar la sentencia apelada.

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

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha nueve de octubre de dos mil diecinueve obrante a fojas cincuenta y tres del cuaderno de casación, ha declarado **procedente** el recurso de casación interpuesto por los litisconsortes necesarios pasivos **Ricardo Antonino Elías Obando y Gloria Isabel Caffo Suarez**, por las siguientes causales:

En atención a la función dikelógica que también tiene el recurso de casación, referente a la búsqueda de la justicia al caso concreto sometido a evaluación; advierte, del análisis de autos y de lo que se desprende del texto del recurso propuesto por los recurrentes, la aparente **infracción normativa de forma excepcional de los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, 197 del Código Procesal Civil y 911 del Código Civil**, referentes al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, a la debida valoración probatoria, y la aplicación indebida de la norma que recoge la figura del poseedor precario, por lo que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 392-A, del Código Procesal Civil, debe **declararse la procedencia excepcional** del recurso de casación a fin de corroborar la existencia de las infracciones citadas.

³ **Código Civil, Artículo 911°**.- La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.



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

CASACIÓN NRO. 1358 – 2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE.

La materia jurídica en debate en el presente proceso se centra en determinar, si la sentencia de segunda instancia incurre en infracción normativa de las normas denunciadas, esto es, si se ha vulnerado el derecho al debido proceso y valoración de los medios probatorios adjuntados en autos; al determinar que los litisconsortes necesarios pasivos tienen la condición de precario, infringiéndose con ello, además el artículo 911 del Código Civil.

V. 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.- Según se advierte del auto calificadorio de fecha nueve de octubre de dos mil diecinueve, este Supremo Tribunal ha declarado procedente de forma excepcional el recurso por infracciones de naturaleza procesal así como material, por lo que en caso de advertirse la existencia de algún defecto de orden procesal, se reenviará la causa a la instancia que corresponda, resultando innecesario pronunciarse sobre las otra causal. En caso de desestimarse las infracciones procesales se analizará las infracciones materiales.



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

CASACIÓN NRO. 1358 – 2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

TERCERO.- Que, se procede entonces, al análisis de las infracciones contenidas procesal 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 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.

CUARTO.- Que, el artículo 197 del Código Procesal Civil regula la valoración de la prueba, en los siguientes términos: *“Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”*. En virtud del numeral glosado, los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser



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

CASACIÓN NRO. 1358 – 2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

examinados y valorados por el Juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para que a partir de dicha evaluación el juzgador se forma una cabal convicción respecto del asunto en *litis*. Michele Taruffo al respecto señala: *“la función principal de la prueba es ofrecer al juzgador información fiable acerca de la verdad de los hechos en litigio. En realidad, al comienzo de un proceso, los hechos se presentan en formas de enunciados fácticos caracterizados por un estatus epistémico de incertidumbre. Así, en cierto sentido, decidir sobre los hechos significa resolver esa incertidumbre y determinar, a partir de los medios prueba presentados, si se ha probado la verdad o falsedad de esos enunciados (...)”*⁴.

QUINTO.- Como se advierte de la sentencia recurrida, la Sala de mérito ha arribado a la conclusión que el actor tiene la calidad de propietario, al no haberse logrado desvirtuar el contrato de compraventa celebrado entre el demandante y la ex propietaria Yolanda Luz Sánchez Barrenechea con fecha veinte de agosto de dos mil tres y la correspondiente escritura pública de fecha veintisiete de octubre de dos mil tres, y por el contrario los litisconsortes necesarios pasivos no ha presentado medio probatorio que justifique válidamente la posesión que detentan sobre el inmueble *sub litis*, en razón a que su título ha fenecido mediante la carta notarial de fecha veintitrés de abril de dos mil tres, remitida por la ex propietaria del inmueble sub materia Yolanda Sánchez Barrenechea a los litisconsortes ante el incumplimiento de pago incurrido por los litisconsortes, se dio por resuelto el contrato de

⁴ MICHELE TARUFFO, *La Prueba*, Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. Madrid 2008. p. 131.



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

CASACIÓN NRO. 1358 – 2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

compra venta de fecha diez de febrero de mil novecientos noventa y cinco; por ende, devienen en precario.

De lo expuesto, esta Suprema Sala arriba a la conclusión que la sentencia recurrida expresa desde su criterio los argumentos, respecto a lo peticionado por la parte demandante, valorando los medios probatorios ofrecidos por las partes, los cuales son sustento del fallo; en consecuencia, no se advierte que se haya transgredido el Principio de Motivación de las Resoluciones Judiciales y la Debida Valoración de las Pruebas.

SEXTO.- Que, se procede entonces al análisis de las causales de derecho material. Resulta menester destacar previamente, que en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria la pretensión 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, el accionante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien; por su lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente o un hecho habilitante que justifique la posesión que ejerce sobre el bien, materia de controversia.

SÉTIMO.- En ese sentido, es necesario señalar que la posesión precaria en el Código Civil, el artículo 911 del Código sustantivo establece que *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*; la posesión precaria es aquella posesión de hecho que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha *fenecido*, caracterizándose por tanto por la ausencia de un título que justifique el uso o disfrute del bien. Al respecto, este Supremo Tribunal en reiterada y uniforme



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

CASACIÓN NRO. 1358 – 2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

jurisprudencia ha establecido, que la ocupación precaria de un bien inmueble se configura: **a)** con la posesión del mismo sin ostentar título alguno que justifique dicha posesión o el que se tenía hubiera fenecido; y **b)** quien pretenda la restitución o entrega de un predio ocupado bajo dicha calidad, debe acreditar, en su caso, el derecho de propiedad; o, que lo ejerce en representación del titular; o, en todo caso, la existencia de título válido y suficiente que otorgue el derecho a la restitución del bien, de conformidad con los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil, condiciones copulativas para amparar la demanda de desalojo por ocupación precaria.

OCTAVO.- De los autos se advierte que la demandante Cleribert Gamarra Medrano, interpone demanda de desalojo por ocupante precario, mediante escrito de fojas treinta y ocho, a fin que se ordene a la parte demandada desocupen el departamento del tercer piso (N° 301 y 302), que actualmente tiene la numeración en el Jirón General Felipe Varela N° 792 – Avenida República de Portugal N° 400 (cuarta cuadra acera derecha), Urbanización “Juan Simón”, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima, a fin de acreditar su legitimidad adjunta escritura pública de compraventa de fecha veintisiete de octubre de dos mil tres obrante a fojas tres, en la cual aparece que la señora Yolanda Luz Sánchez Barrenechea (propietaria registral) le transfiere a la demandante el inmueble *sub litis*, por ende, la actora se encuentra legitimada para interponer la presente acción, ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 586 del Código Procesal Civil. Por lo tanto, en el presente caso, queda probada la primera condición copulativa que exige el artículo 911 del Código Civil.



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

CASACIÓN NRO. 1358 – 2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

NOVENO.- Por otro lado, respecto al título que ostentan los litisconsortes necesario pasivos para justificar la posesión del bien, debe tenerse en consideración que en el IV Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, esta Suprema Corte sometió a análisis, entre otros tópicos, la determinación de aquello que debe entenderse por ocupación precaria, a la luz del artículo 911 del Código Civil, estableciendo como regla vinculante en el punto 5 de su fallo: *“se considera supuestos de posesión precaria a los siguientes: 5.1 Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia”.*

DÉCIMO.- En el presente caso, los litisconsortes a través de todo el proceso justifican la relación de posesión que tienen respecto del bien, por cuanto refieren que adquirieron el inmueble *sub litis* mediante contrato privado de compraventa de fecha diez de febrero de mil novecientos noventa y cinco obrante a fojas ciento veintitrés, con firmas legalizadas de su anterior propietaria Yolanda Luz Sánchez Barrenechea, quien es la misma propietaria primigenia que transfiere a la demandante; por ende, la parte demandada ostenta con título de propietarios que justifica su posesión; y si bien la



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

CASACIÓN NRO. 1358 – 2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

demandante alega que el referido contrato se ha resuelto por incumplimiento de pago, dicha alegación se diluye, con el hecho que el referido contrato de compraventa de fojas ciento veintitrés es ratificado por las mismas partes mediante contrato de compraventa de fecha cuatro de enero de dos mil dos obrante a fojas ciento veintiséis, en cuya cláusula quinta señala que el precio del inmueble fue cancelado íntegramente y al contado en la fecha de celebración del contrato de compraventa, esto es el diez de febrero de mil novecientos noventa y cinco.

DÉCIMO PRIMERO.- De lo expuesto se advierte que los hechos antes descritos revisten mayor complejidad, que debe ser dilucidado en el proceso correspondiente, tanto más si se advierte una duplicidad de títulos que se contraponen, lo que implicaría la determinación del mejor derecho de propiedad o un proceso de reivindicación; en consecuencia, esta Sala Suprema determina que los litisconsortes necesarios pasivos cuentan con título que justifica su posesión, por ende, no tienen la condición de precarios; máxime, si se advierte de la Hoja Informativa Catastral N° 517-2013 emitida por la Municipalidad de Breña, que la litisconsorte Gloria Isabel Caffo Suarez tiene signado código de propietario N° 42029 respecto del predio *sub litis*; siendo ello así la demanda de desalojo por ocupación precaria debe ser desestimada.

VI. DECISIÓN.

A) Por estos fundamentos, de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los litisconsortes necesarios pasivos **Ricardo Antonino Elías Obando y Gloria Isabel Caffo Suarez,**



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

CASACIÓN NRO. 1358 – 2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

obran a fojas seiscientos cuarenta y dos; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fecha diez de enero de dos mil diecinueve, obrante a fojas quinientos nueve.

B) Actuando en sede de instancia CONFIRMARON la sentencia apelada de fecha ocho de enero de dos mil dieciocho obrante a fojas cuatrocientos cuarenta y nueve, que declara **infundada** la demanda.

C) DISPUSIERON la publicación de la presente Ejecutoria Suprema en el Diario Oficial “El Peruano”; en los seguidos por Cleribert Gamarra Medrano con Ricardo Antonino Elías Obando y otros, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como Juez Supremo Ponente el señor **Salazar Lizárraga**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

RUEDA FERNÁNDEZ

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

EC/sg