



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1830-2014

AREQUIPA

Desalojo por ocupación precaria

**Sumilla.- Posesión precaria**

La posesión precaria se presenta cuando se posee el bien sin título alguno, sin la presencia y acreditación de ningún acto jurídico que autorice a ejercer la posesión sobre el bien o cuando aquel ha fenecido debido a causas extrínsecas o intrínsecas al mismo acto, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas.

Art. 911 del CC.

Lima, doce de mayo de dos mil quince.-

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**; vista la causa número mil ochocientos treinta - 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 este proceso de desalojo por ocupación precaria, es objeto de examen el recurso de casación interpuesto por la demandada **Victoria Ramos Huerta viuda de Gallegos**, mediante escrito de fojas doscientos setenta y dos, contra la resolución de vista de fecha dieciséis de abril de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos cincuenta y cuatro, expedida por la Segunda Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que confirma la sentencia apelada de fecha veinticinco de setiembre de dos mil trece, obrante a fojas ciento setenta y cuatro, que declara fundada la demanda, con lo demás que contiene.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1830-2014

AREQUIPA

Desalojo por ocupación precaria

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Mediante escrito presentado ante el órgano jurisdiccional respectivo, con fecha diecinueve de abril de dos mil trece, obrante a fojas dieciséis, Miriam Neves Zeballos de Quispe interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra los demandados Máximo Gallegos Ramos, Carlos Manuel Gallegos Ramos y Victoria Ramos Huerta viuda de Gallegos, a fin de que le restituyan el inmueble sito en el Pueblo Joven Salaverry, Calle Sánchez Cerro número trescientos seis, Manzana M, Lote número siete-A, Distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa. Los argumentos que sustentan la demanda son los siguientes:

- La actora es copropietaria del inmueble en litigio al haberlo adquirido por herencia de su padre fallecido Carlos Pastor Neves Zeballos, conjuntamente con sus hermanos Edgard Luis, Sandra Antonella, Ricardo Sigifredo y Jerónimo Carlos Neves Zeballos.

El predio en cuestión está ocupado por los demandados sin tener título alguno o pagar alquiler.

**2. Contestación a la demanda**

Mediante escrito presentado el seis de diciembre de dos mil once, obrante a fojas cincuenta y seis, Victoria Ramos Huerta viuda de Gallegos contesta la demanda, negándola y contradiciéndola en los siguientes términos:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1830-2014

AREQUIPA

Desalojo por ocupación precaria

- Fue conviviente del fallecido Carlos Pastor Neves Zeballos, padre de la actora, por más de treinta y dos años, de forma ininterrumpida, al ser ambos viudos, siendo que durante el tiempo de convivencia realizaron la construcción de la casa sobre el predio en cuestión, por cuanto la misma no existía cuando empezó dicha convivencia, precisando que la construcción fue realizada con el dinero que obtuvo de su pensión de viudez.
- En dicho inmueble ha cuidado a los hermanos menores de la actora, llamados Edgard Luis y Sandra Antonella Neves Zeballos, quienes quedaron huérfanos de diez y once años de edad, respectivamente.
- En tal virtud, al haber ocupado el inmueble por más de treinta y dos años no tiene la calidad de precaria y, por tanto, la demanda debe ser declarada infundada, indicando además que está tramitando un proceso de reconocimiento judicial de convivencia.

**3. Rebeldía**

Mediante resolución número, de fecha diez de junio de dos mil trece, obrante a fojas cien, se declaró la rebeldía de los demandados Máximo y Carlos Manuel Gallegos Ramos.

**4. Sentencia de primera instancia**

El Juez del Segundo Juzgado Mixto de Paucaparta expide la sentencia de primer grado, su fecha veinticinco de setiembre de dos mil trece, obrante a fojas ciento setenta y cuatro, que declara fundada la demanda, en consecuencia, ordena que los demandados entreguen a la actora Miriam



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 1830-2014**

**AREQUIPA**

**Desalojo por ocupación precaria**

Neves Zeballos de Quispe el inmueble ubicado en el Pueblo Joven Salaverry, Calle Sánchez Cerro número trescientos seis, Manzana M, Lote número siete-A, Zona A, Distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa, sin costas ni costos del proceso. Los fundamentos que sustentan la decisión son los siguientes:

- En cuanto al primer punto controvertido, el Juez señala que, en virtud de la copia literal de la Partida Registral número P06057841 del Registro de Predios de la Zona Registral número XII, sede Arequipa, obrante a fojas tres, la actora es copropietaria del inmueble en litigio.
- En cuanto al segundo punto controvertido, referido a que la demandada Victoria Ramos Huerta viuda de Gallegos, además de haber efectuado las construcciones sobre el predio en cuestión, habría convivido con el anterior propietario, el fallecido Carlos Pastor Nieves Zeballos, por más de treinta y dos años, el Juez señala que, de conformidad con el artículo 724 del Código Civil, son herederos forzosos los hijos y los demás descendientes, los padres y los demás ascendientes, así como el cónyuge; para tal efecto se debe requerir de un documento en el que conste, en forma indubitable, el entroncamiento familiar, parentesco o matrimonio (es decir, la copia certificada de la partida de nacimiento o del matrimonio); por lo que, en el caso de la convivencia, resulta necesario contar con un documento que acredite en forma indubitable la unión de hecho que se alega, tal como un reconocimiento de convivencia realizada por ambos convivientes por vía notarial o mediante una declaración judicial; documentos que la demandada no ha presentado.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 1830-2014**

**AREQUIPA**

**Desalojo por ocupación precaria**

- En virtud de ello, el Juez concluye que la actora es copropietaria registral del inmueble en litigio, mientras que la demandada no tiene ningún título que le genere protección, por lo que ampara la demanda.

**5. Recurso de apelación**

Mediante escrito obrante a fojas ciento ochenta y cinco, la demandada Victoria Ramos Huerta viuda de Gallegos interpone recurso de apelación, en los siguientes términos:

- Se ha realizado una errónea interpretación del artículo 911 del Código Civil al señalar que es precario quien no tiene título, entendiéndose como tal al acto jurídico, sin embargo, la norma en cuestión deja abierta la posibilidad a que dicho título no necesariamente sea un acto jurídico, ya que la correcta interpretación de dicho precepto legal consiste en la exigencia de un título suficiente al poseedor para que no caiga en la condición de precario, sin restringir la naturaleza jurídica del mismo, más aun si no se puede distinguir donde la ley no lo hace, y en este caso ha demostrado que convivió con el fallecido padre de la actora.
- El Juez no ha hecho una correcta apreciación de los medios probatorios que acreditan la no precariedad de la recurrente.

**6. Sentencia de vista**

La Segunda Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa expidió la resolución de vista de fecha dieciséis de abril de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos cincuenta y cuatro, que confirma la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 1830-2014**

**AREQUIPA**

**Desalojo por ocupación precaria**

sentencia apelada que declara fundada la demanda, con lo demás que contiene. Las razones esenciales que sustentan dicha decisión son las siguientes:

- La Sala Superior invoca el precedente judicial dictado por el Cuarto Pleno Casatorio, mediante sentencia número dos mil ciento noventa y cinco – dos mil once – Ucayali.
- Agrega a ello que ninguna de las alegaciones de la demandada constituye título de posesión suficiente que la autorice a permanecer en el bien, primero, porque la alegación de haber realizado construcciones en el predio, según el fundamento número sesenta y tres, acápite V), de la mencionada Sentencia Casatoria, no autoriza al poseedor a permanecer en el bien, ya que en el proceso de desalojo solo se discute si tiene derecho o no a poseer, mientras que la titularidad de las construcciones será objeto de otro proceso que por su naturaleza requiere de plazos largos para su probanza; y, segundo, porque al haber fenecido la supuesta convivencia por muerte del titular del bien, solo surte efectos económicos dicha situación de hecho a partir de su declaración judicial de reconocimiento, situación que tampoco se puede discutir en este proceso.

**III. RECURSO DE CASACIÓN**

Mediante escrito presentado con fecha once de junio de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos setenta y dos, la demandada interpone recurso de casación, proponiendo las siguientes infracciones normativas:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1830-2014

AREQUIPA

Desalojo por ocupación precaria

**a) Infracción normativa de los artículos I y IX del Título Preliminar del**

**Código Procesal Civil:** la recurrente refiere que las instancias de mérito no han valorado en forma conjunta las pruebas ofrecidas por su parte, las que demostrarían su posesión sobre el predio en calidad de conviviente del padre de la actora, posesión que mantiene desde hace más de treinta y dos años en forma consecutiva y directa, habiendo educado y criado a los hermanos de la demandante; asimismo, señala que solicitó una declaración de parte de la actora, sin embargo, ésta se negó a prestarla. Refiere que disponer su lanzamiento contraviene el debido proceso y recorta su derecho de defensa, pues ello conllevaría a la existencia de anomalías procesales y vicios que dañarían no solo el proceso sino también su propia integridad.

**b) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la**

**Constitución Política del Estado:** la impugnante sostiene que el debido proceso implica un conjunto de derechos y garantías mínimas para que una causa pueda tramitarse y resolverse con justicia, no obstante, de la sentencia recurrida se advierte que se ha vulnerado el principio de motivación de las resoluciones, en tanto se aprecia la ausencia de valoración probatoria, pues los medios probatorios aportados por su parte acreditarían que convivió con el anterior propietario del predio, el ya fallecido Carlos Pastor Neves Zeballos, por espacio de más de treinta y dos años sin interrupción alguna, periodo durante el cual construyeron la casa sobre el bien en cuestión.

**c) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil:** la recurrente

señala que se ha aplicado indebidamente el artículo 911 del Código



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1830-2014

AREQUIPA

Desalojo por ocupación precaria

Civil, por cuanto ejerce un legítimo derecho de propiedad sobre el inmueble materia de controversia. Precisa que la norma en cuestión deja abierta la posibilidad a que dicho título –a que hace referencia la norma infringida- no necesariamente sea un acto jurídico y que la interpretación correcta de este precepto legal implica la exigencia de un título suficiente al poseedor para que éste no caiga en la condición de precario, sin restringir la naturaleza jurídica del mismo; agrega a ello que, en su caso, está demostrado dicho título con la relación convivencial que mantuvo con el padre de la actora. Finalmente, argumenta que cuenta con documentos que acreditan su posesión y propiedad sobre el predio y que además está siguiendo un proceso de reconocimiento de unión de hecho, ante el Segundo Juzgado Mixto del Módulo Básico de Paucarpata, el mismo que se encuentra en trámite.

Este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha trece de agosto de dos mil catorce, obrante a fojas veintiocho del cuaderno respectivo, declaró la procedencia del referido recurso por las infracciones normativas antes anotadas.

**IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE**

La cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la decisión impugnada se emitió en cumplimiento de la garantía que otorga el derecho constitucional al debido proceso y, luego de ello, se debe establecer si la demandada tiene la calidad de ocupante precaria, de conformidad con el artículo 911 del Código Civil.





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1830-2014

AREQUIPA

Desalojo por ocupación precaria

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**PRIMERO.-** Es el caso señalar que este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso de casación por infracciones normativas tanto de orden procesal y material, por lo que, en primer lugar, deberá analizarse la infracción procesal debido a la naturaleza y los efectos de ésta pues si mereciera amparo carecería de objeto pronunciarse respecto de la infracción que tiene relación con el derecho material.

**SEGUNDO.-** Conviene comenzar el análisis de la infracción normativa de orden procesal descrita en el acápite **b)** del Título III de esta sentencia, sobre el Recurso de Casación, referida a la vulneración de los derechos al debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales, en virtud a su trascendencia.

**TERCERO.-** Sobre el derecho al debido proceso reconocido constitucionalmente en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, cuya infracción acusa la impugnante, Landa Arroyo comenta que "... es un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Se considera un derecho "continente" pues comprende una serie de garantías formales y materiales. Como tal, carece de un ámbito constitucionalmente protegido de manera autónoma, de modo que su lesión se produce cuando se afecta cualquiera de los derechos que consagra, y no uno de manera específica"<sup>1</sup>. Así, se

<sup>1</sup> LANDA ARROYO, César. El Derecho al Debido Proceso en la Jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1830-2014

AREQUIPA

Desalojo por ocupación precaria

puede entender que el debido proceso está compuesto de una serie de derechos, principios y garantías, entre ellos, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales.

**CUARTO.-** La debida motivación de las resoluciones judiciales consagrada constitucionalmente en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política, constituye un deber-derecho de las decisiones judiciales. Es un deber porque vincula ineludiblemente a los órganos jurisdiccionales y es un derecho porque son titulares de la misma todos los ciudadanos que acceden a los Tribunales con el fin de ejercer la tutela judicial efectiva de sus derechos e intereses legítimos. Por ello, se puede decir que estamos ante una debida motivación cuando ésta presenta una argumentación que expresa las justificaciones internas y externas de la decisión.

**QUINTO.-** Ahora bien, analizada la sentencia de vista impugnada, en ningún caso se aprecia déficit motivacional, por el contrario, se advierte que la Sala Superior ha sido escrupulosa al expresar la justificación tanto interna y externa de la decisión, en base al material probatorio aportado al proceso y el análisis de las normas jurídicas y hechos sometidos a controversia.

En efecto, en cuanto a la justificación interna, entendida como la proposición de las premisas mayor y menor que, deductivamente, llevan a una conclusión, la Sala Superior señala como premisa mayor que una persona tiene la condición de precario cuando ocupa un inmueble ajeno,

---

Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Volumen 1. Fondo Editorial Academia de la Magistratura. Lima, Perú, 2012. Pág.16



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 1830-2014**

**AREQUIPA**

**Desalojo por ocupación precaria**

sin pago de renta y sin título alguno para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo, y como premisa menor indica que la demandada no cuenta con título alguno para poseer el predio materia de litigio, toda vez que las construcciones que afirma haber realizado la recurrente no la autorizan a permanecer en el bien, ya que en el proceso de desalojo solo se discute si se tiene derecho o no a poseer, además agrega a ello que al haber fenecido la convivencia por supuesta muerte del titular del bien, ésta solo surte efectos económicos a partir de su declaración judicial de reconocimiento; por consiguiente, concluye que ninguna de las situaciones alegadas por la demandada constituyen título que justifique su posesión, por lo tanto, tiene la calidad de ocupante precaria.

En cuanto a la justificación externa, entendida como las razones que demuestran la certeza de cada una de las premisas, la Sala de mérito considera que, en el plano normativo, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil, norma que regula la figura de la posesión precaria, además de ello invoca el precedente judicial dictado por el Cuarto Pleno Casatorio, mediante la sentencia número dos mil ciento noventa y cinco – dos mil once – Ucayali.

En el aspecto fáctico, la Sala Superior justifica la premisa menor en la copia literal de la Partida Registral número P06057841 del Registro de Predios de la Zona Registral número XII, sede Arequipa, obrante a fojas tres, que acredita que la actora es copropietaria del inmueble en litigio.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1830-2014

AREQUIPA

Desalojo por ocupación precaria

**SEXTO.-** En virtud de dicho análisis, se puede concluir que la resolución recurrida en casación expresa razonablemente las justificaciones que sustentan la decisión; por lo tanto, satisface el deber de motivar las resoluciones judiciales y, por ello, no resulta atendible la infracción propuesta en el acápite **b)**.

**SÉTIMO.-** En cuanto a las infracciones normativas de orden procesal propuestas en el acápite **a)** de la Sección III de esta sentencia, referidas a las infracciones de los artículos I y IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil, normas que regulan el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y el principio de vinculación y formalidad, respectivamente, se aprecia que esta denuncia se sustenta, básicamente, en que los juzgadores no habrían valorado en forma conjunta los medios probatorios ofrecidos por la impugnante que acreditan que aquella sostuvo una relación convivencial con el padre de la demandante, titular originario del predio objeto de controversia.

**OCTAVO.-** Sobre la valoración de los medios probatorios, es preciso señalar que, de conformidad con el artículo 197 del Código Procesal Civil, el juez debe valorar en forma conjunta y razonada los medios probatorios, es decir, en su conjunto, como un todo, mediante la concordancia o discordancia que ofrezcan las pruebas y no de manera aislada, ya que es irrelevante la fuente de donde provienen, en virtud del principio de comunidad o adquisición de la prueba, asimismo, dicha apreciación debe ser razonada, esto es, aplicando las reglas de la lógica y la experiencia, lo que en conjunto se denomina la sana crítica. Ahora bien, es necesario recordar que la valoración que realizan los jueces de mérito respecto de los



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1830-2014

AREQUIPA

Desalojo por ocupación precaria

medios probatorios no puede ser objeto de casación, pues dicha valoración distorsionaría uno de los fines del recurso de casación, esto es, alcanzar la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto, contemplado en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364, y en este caso concreto se aprecia que la impugnante, mediante sus alegaciones, desliza la petición de que este Supremo Tribunal revalore los medios probatorios aportados por su parte al señalar, de modo reiterado, que aquellos demostrarían la posesión que ostenta sobre el predio en calidad de conviviente del padre de la actora, desde hace más de treinta y dos años en forma consecutiva y directa, habiendo educado y criado a los hermanos de la demandante. Por tal motivo, esta denuncia tampoco resulta atendible; por lo que, a continuación, debe analizarse la infracción que tiene relación con la materia en controversia.

**NOVENO.**- En cuanto a la infracción normativa del artículo 911 del Código Civil, la recurrente argumenta que se ha aplicado indebidamente la precitada norma, pues, considera, que aquella deja abierta la posibilidad a que el título no necesariamente sea un acto jurídico y que la interpretación correcta de este precepto legal implica la exigencia de un título suficiente al poseedor para que éste no caiga en la condición de precario, sin restringir la naturaleza jurídica del mismo; agrega a ello que cuenta con documentos que acreditan su posesión y propiedad sobre el predio y que además está siguiendo un proceso de reconocimiento de unión de hecho en contra de los herederos de la actora, el cual se encuentra en trámite.

**DÉCIMO.**- Al respecto, el artículo 911 del Código Civil preceptúa que: "La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1830-2014

AREQUIPA

Desalojo por ocupación precaria

tenía ha fenecido”. La interpretación de dicha norma ha causado posturas divergentes tanto a nivel doctrinario como jurisprudencial, pues algunos autores mantenían la concepción romanista de que la posesión precaria consistía en el acto por el cual una persona cedía a otra, a petición o ruego de ésta, el uso y disfrute de cierto bien sin remuneración ni estipendio alguno, pero con la facultad de darle por terminado en cualquier momento; mientras que otros autores conceptúan la posesión precaria como una modalidad de la posesión ilegítima de mala fe. A nivel jurisprudencial esta realidad no era distinta, pues en algunas sentencias se distinguía la posesión precaria de la ilegítima, y en otras no.

**UNDÉCIMO.**- Estas discrepancias han quedado atrás a raíz del precedente judicial dictado por el Cuarto Pleno Casatorio, mediante la sentencia número dos mil ciento noventa y cinco – dos mil once – Ucayali<sup>2</sup>.

Así, en el acápite b) del numeral 1 de la parte decisoria de dicha sentencia, ha quedado establecido, por mayoría, como doctrina jurisprudencial, que: “Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”. Seguidamente, en el numeral 2 de dicha sentencia señala que: “Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la

<sup>2</sup> El Cuarto Pleno Casatorio fue publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el catorce de agosto de dos mil trece.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1830-2014

AREQUIPA

Desalojo por ocupación precaria

posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”.

**DUODÉCIMO.-** En virtud de los precedentes judiciales antes reseñados, queda claro que la figura del precario se presenta cuando aquel posee el bien sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer posesión sobre el bien, o, cuando aquel ha fenecido debido a causas extrínsecas o intrínsecas al mismo acto, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas.

**DÉCIMO TERCERO.-** Ahora bien, según la impugnante existen dos hechos que constituyen título que justifica su posesión sobre el predio materia de litigio, esto es, las construcciones realizadas sobre el inmueble y la relación de convivencia que mantuvo aquella con el anterior titular del predio, el fallecido Carlos Pastor Neves Zeballos.

Para dilucidar la alegación referida a las construcciones, se debe traer a colación el acápite 5.5), numeral 5, del tantas veces citado Pleno Casatorio, que establece lo siguiente: “Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes: cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo –sea de buena o mala fe- no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 1830-2014**

**AREQUIPA**

**Desalojo por ocupación precaria**

que considere pertinente". En efecto, en aplicación de dicho precedente judicial, se puede concluir con claridad que las construcciones que la recurrente alega haber realizado no constituyen título que justifique su posesión sobre el bien en cuestión.

Ahora bien, en cuanto a la aludida convivencia de la impugnante con el padre de la actora, así como la existencia del proceso judicial sobre reconocimiento de unión de hecho, debe anotarse que aquellas situaciones no se subsumen dentro del presupuesto contemplado en el precedente judicial comentado en el considerando precedente, toda vez que no constituyen actos jurídicos, más aun si se tiene en consideración que la supuesta unión de hecho de la recurrente no ha sido reconocida judicialmente.

**DÉCIMO CUARTO.-** Tal orden de ideas permite a este Supremo Tribunal concluir que no se evidencia la infracción normativa del artículo 911 del Código Civil, pues los jueces de mérito han aplicado correctamente la mencionada norma, toda vez que en el caso concreto se ha presentado la figura del ocupante precario, ya que la demandada no tiene título alguno que justifique su posesión sobre el inmueble materia de litigio, por tal motivo, no resulta atendible el recurso propuesto.

**VI. DECISIÓN**

Esta Sala Suprema, en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil:





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1830-2014

AREQUIPA

Desalojo por ocupación precaria

- 1) Declara **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Victoria Ramos Huerta viuda de Gallegos**, mediante escrito de fojas doscientos setenta y dos; en consecuencia, **NO CASARON** la resolución de vista de fecha dieciséis de abril de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos cincuenta y cuatro, expedida por la Segunda Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que confirma la sentencia apelada de fecha veinticinco de setiembre de dos mil trece, de fojas ciento setenta y cuatro, que declara fundada la demanda, con lo demás que contiene.
  
- 2) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Miriam Neves Zeballos de Quispe con Máximo Gallegos Ramos y otros, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Alménara Bryson.-

SS.

ALMENARA BRYSON

WALDE JÁUREGUI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ncd

17 9 NOV 2015  
SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. STEFANO MORALES INCISO  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA