



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3488-2015
LA LIBERTAD**

Desalojo por Ocupación Precaria

SUMILLA: El título que ostenta el recurrente para justificar su posesión, es completamente disímil al predio pretensionado por la parte accionante, no habiendo forma de acreditar que el inmueble materia de litis, es el mismo que consigna en el aludido título, cuando éste se encuentra *al frente* del inmueble materia de desalojo.
Artículo 911 del Código Civil.

Lima, treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número tres mil cuatrocientos ochenta y ocho de dos mil quince; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

I. ASUNTO:

Se trata del recurso de casación, interpuesto por el demandado **Abel Carrasco Cáceres** contra la sentencia de vista contenida en la resolución número veintisiete obrante a fojas doscientos ochenta y dos, de fecha veintiséis de mayo de dos mil quince, emitida por la Tercera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad que, confirma la resolución apelada número veinticuatro, de fecha catorce de noviembre de dos mil catorce de fojas doscientos cuarenta y ocho que declara fundada la demanda de desalojo por ocupante precario.

II. ANTECEDENTES:



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3488-2015
LA LIBERTAD**

Desalojo por Ocupación Precaria

1. DEMANDA

Se aprecia que a fojas dieciocho de los autos, la demandante María Cleofé Lobatón de Zavaleta interpone demanda de desalojo por ocupante precario en contra de Abel Carrasco Cáceres, a fin de que se le restituya la parte lateral izquierda posterior del inmueble de su propiedad ubicado en la calle las Copaybas manzana 19 lote 05, 5ta etapa de la urbanización la "Rinconada" de esta ciudad, más el correspondiente pago de costas y costos.

La demandante sostiene como soporte de su pretensión que:

- 1.1. Refiere que con fecha cuatro de mayo de mil novecientos noventa y dos, obtuvo titularidad de la propiedad del inmueble ubicado en manzana 19, lote 5, 5ta etapa de la urbanización la "Rinconada", distrito y provincia de Trujillo – La Libertad, por ante notario público conforme se aprecia del título que adjunta, debidamente inscrita en la Partida N° 11179897 del Registros Públicos Sede Trujillo, con un área de 169.30 m².
- 1.2. Indica que hace 7 años aproximadamente el demandado aprovechando su buena fe viene poseyendo parte de su inmueble, sin ostentar justo título que lo justifique, afectando un total de 10.62 m² del área total antes indicado.

2. CONTESTACION DE LA DEMANDA

Emplazada que fue la misma, el demandado Abel Carrasco Cáceres contesta la demanda a fojas noventa y cuatro, señalando que:



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3488-2015
LA LIBERTAD**

Desalojo por Ocupación Precaria

- 2.1. Con fecha treinta de enero de mil novecientos noventa y dos el recurrente adquirió, mediante contrato privado de compra venta, un lote de terreno de 3,394.06 m², localizado en la zona rústica del ex fundo Santa Julia, perteneciente a la urbanización la "Rinconada" de esta ciudad, el mismo que fue adquirido a su legítima propietaria, quien tiene su derecho inscrito en el tomo 247, folio 159, asiento 1 de la partida XXXIX de registros públicos de la Libertad.
- 2.2. El inmueble adquirido fue uno de forma irregular cuyos linderos se detallan en la cláusula primera del pertinente contrato de compra venta; advirtiéndose que por el frente, la propiedad adquirida colindaba con la manzana 19 de la urbanización la "Rinconada" (que es donde se ubica la propiedad de la demandante) teniendo como lindero natural por dicho frente una acequia con 55.20 ml, tal como se encuentra indicado en el plano que adjunta.
- 2.3. Señala que si bien la demandante ostenta un título de propiedad con el cual pretende sustentar su pedido; no es menos cierto, que el recurrente también posee un documento escrito que acredita su derecho de propiedad sobre el inmueble que ocupa; y si bien éste no se encuentra aun inscrito por ante los registros públicos, ello no enerva el derecho que le asiste sobre aquel; más aun si dicha propiedad ha sido válida y oportunamente reconocida por la propia entidad (ROAYA S.A. Contratistas Generales) que intervino en la transferencia de la propiedad de la hoy demandante, así como por la instancias administrativa pertinente (Municipalidad Provincial de Trujillo) a través de la oficina de PLANDEMETRU, quien suscribió con su persona un acta para la apertura de una vía pública dentro de su propiedad. Además de la instancia judicial la que en su oportunidad declaró infundada una demanda que interpuso la señora Haydee Bracamonte Flores contra su persona, pretendiendo



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3488-2015
LA LIBERTAD**

Desalojo por Ocupación Precaria

resolver el contrato de compra venta del inmueble materia de litis, reconociendo por ende la validez de dicha transferencia inmobiliaria.

3. RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA

Culminado el trámite correspondiente, el juez mediante sentencia de fecha catorce de noviembre de dos mil catorce de fojas doscientos cuarenta y ocho, declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, ordenando que el demandado cumpla con desocupar y restituir la parte lateral izquierda posterior del inmueble ubicado en la calle las copaibas manzana 19 lote 05, 5ta etapa de la urbanización la "Rinconada", sustentando que:

3.1. La demandante acredita su derecho de propiedad del inmueble sub litis, ubicado en la manzana 19, Lote N° 05 de la quinta etapa de la urbanización la "Rinconada", del distrito y provincia de Trujillo con el contrato de compra venta suscrito el cuatro de mayo de mil novecientos noventa y dos por el gerente de inmobiliaria pesquera, en su condición de vendedor y de otro lado, María Cleofé Lobatón de Zavaleta, en su calidad de compradora; el testimonio de escritura pública de ratificación de compra venta N° 1703, celebrado ante notario público el día trece de junio de dos mil once por doña María Cleofé Lobatón de Zavaleta y su cónyuge Herminio Cristian Zavaleta Rodríguez, con la intervención de la empresa Roaya S.A.C Contratistas Generales, representada por su gerente general Rodolfo Cabada Paz; y, con la copia literal de dominio, de cuyo tenor se advierte que su derecho se encuentra inscrito en registro público Asiento G00001 de la partida electrónica N° 11179897 de la zona registral N° V sede Trujillo (fojas ocho a trece).



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3488-2015
LA LIBERTAD**

Desalojo por Ocupación Precaria

3.2. Del contrato de compra venta obrante en copia simple a fojas ochenta y tres se advierte que el demandado Abel Carrasco Cáceres, con fecha treinta de enero de mil novecientos noventa y dos, adquirió un lote de terreno de 3,394.06 m² localizado en la zona rústica del ex fundo "Santa Julia", perteneciente a la urbanización la "Rinconada", de su legítima propietaria doña Haydeé Petronila Bracamonte Flores quien tiene su derecho inscrito en el tomo 247, folio 159 asiento 1, de la partida XXXIX del registro público.

3.3. En el punto 1.1 de dicho contrato se indica que la vendedora es propietaria única y exclusiva del lote de terreno número dos, perteneciente al fundo de "Santa Julia" de la urbanización la "Rinconada", zona rústica el "Bosque" y el "Cerro Pesqueda", con un área de 15,610.25 m²; en el punto 1.2 se indica que dentro de dicho lote número dos existe un lote de terreno rústico irregular s/n de un área superficial de 3,394.06 m²; en el punto 2.2. la vendedora señala que mediante la presente minuta, transfiere en venta real y enajenación perpetua a favor de los compradores y éstos compra para si, el lote de terreno s/n que forma parte del lote de terreno número dos, descrito en la cláusula 1.2 con un área superficial de 3,394.06 m², documento que obra como recaudos de la demanda sobre desalojo tramitado en el expediente N° 4738-2011 y demanda de resolución de contrato, tramitado en el expediente N° 3467-2000 que se tienen a la vista, documental que a parte de no justificar la posesión del demandado por estar referido al lote de terreno número dos, tampoco enervan el título de propiedad de la actora, el mismo que mantiene su validez en tanto no sea declarado judicialmente nulo.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3488-2015
LA LIBERTAD**

Desalojo por Ocupación Precaria

3.4. Del acta de inspección judicial realizada en la calle los copaibas manzana 19 lote 05, quinta etapa de la urbanización la "Rinconada", se evidencia que el demandado se encuentra ocupando parte del terreno que es materia de litis, hecho que se corrobora con el informe pericial de fojas ciento noventa y cuatro; identificándose que el área ocupada por el demandado, **es la parte lateral izquierda posterior** del inmueble que vendría a constituir aproximadamente los 16.16 m² que tiene una extensión de 153.12 m² y área encerrada en los linderos es de **169.30 m²**.

3.5. El demandado no ha demostrado durante la secuela del proceso, que la posesión que ejerce se encuentre justificada en título alguno, limitándose a sustentar su derecho en el contrato de compra venta de fecha treinta de enero de mil novecientos noventa y dos respecto del terreno S/N, que forma parte del lote número dos.

4. RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA

La Tercera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, mediante resolución número veintisiete de fecha veintiséis de mayo de dos mil quince, obrante a fojas doscientos ochenta y dos, confirmó la apelada que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria; sustentando que:

4.1. El emplazado también indica ser propietario del inmueble sub litis, para ello presente un contrato de compra venta que en copia simple obra a fojas ochenta y tres en el expediente N° 03467-2000 sobre *resolución de contrato*, celebrado entre doña Haydeé Petronila Bracamonte Flores, como vendedora y de la otra parte don Abel Carrasco Cáceres, como comprador, del treinta de enero de mil novecientos noventa y dos, no obstante, en dicho contrato se



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3488-2015
LA LIBERTAD**

Desalojo por Ocupación Precaria

muestra que lo adquirido es completamente disimil al predio pretensionado por la parte accionante, tal es así que se habla de la adquisición del lote dos, perteneciente al fundo de Santa Julia, ubicado entre la urbanización la "Rinconada", la zona rústica el "Bosque" y el "Cerro Pesquera", el cual constituye un lote de terreno rústico irregular s/n, de una rea superficial de 3,394.06 m², consecuentemente, dicho contrato no demuestra la posesión del emplazado, al tratarse de un lote completamente distinto al materia de litigio.

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

Es necesario establecer si el demandado cuenta con título vigente que justifique su posesión en el inmueble sub litis.

IV. FUNDAMENTOS:

PRIMERO.- Siendo que por auto de calificación de fecha veintinueve de octubre de dos mil quince a fojas veintinueve del cuadernillo de casación, se declaró procedente el recurso de su propósito por la causales de:

i) Infracción normativa de los artículos 139 inciso 5) de la Constitución Política del Estado, 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 122 inciso 3) del Código Procesal Civil. Refiere el accionante que, no obstante reconocer que el recurrente ha acreditado fehacientemente poseer un contrato privado de compra venta respecto de un área de terreno de 3,394.06 m² ubicado en el lote 02, perteneciente al fundo Santa Julia de la urbanización la "Rinconada", inexplicablemente la sentencia asevera que no demuestra la posesión



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3488-2015
LA LIBERTAD**

Desalojo por Ocupación Precaria

del emplazado, por tratarse de un lote totalmente distinto, sin llegar siquiera a expresar los fundamentos de hecho o de derecho que sustenten tal afirmación.

ii) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil. Argumenta el recurrente que, se le da la condición de precario, pese a obrar un documento que no solo justifica la posesión sino que acredita también de la porción de terreno que se discute, argumentando que dicho documento está referido a un predio distinto, sin que exista sustento normativo para dicha afirmación.

SEGUNDO.- Previamente debemos destacar que en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de litis por carecer de título o por que el que tenía ha fenecido, en consecuencia, el accionante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586 del Código Procesal Civil; y por su lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia. En conclusión, el conflicto de intereses en procesos de este tipo esta configurado por un lado por el interés del accionante de que se le restituya el bien, y por otro lado, por el interés del emplazado de no ser despojado de la posesión del mismo bien, lo que dependerá entre otras cosas, de si éste tiene o no la condición de precario según el artículo 911 del Código Civil.

TERCERO.- A la luz de la doctrina, a decir de María Ramírez ².- "*si la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, entonces "se posee precariamente cuando se usa un bien, conociendo que es ajeno y sin intención de apropiárselo"*, por

² Eugenio María Ramírez. Tratado de Derechos Reales, Pág. 531.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3488-2015
LA LIBERTAD**

Desalojo por Ocupación Precaria

ende, la precariedad es una especie de característica de la posesión ilegítima de mala fe, para nuestra dogmática jurídica 2 son las causales: **a)** Falta de inexistencia del título (nunca existió), **b)** El título que dio vida a la posesión ha fenecido, caducado. En ese sentido, se puede establecer que el artículo 911 del Código Civil nos conduce a establecer a que se prueben dos condiciones copulativas: **i)** Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende y **ii)** Que la parte emplazada ocupe el bien sin título o cuando el que tenía ha fenecido.

CUARTO.- Además se debe destacar que este Supremo Tribunal en reiterada y uniforme jurisprudencia ha establecido, en armonía con el artículo 911 del Código Civil, que la ocupación precaria de un bien inmueble se configura con la posesión del mismo sin detentar título alguno que justifique dicha posesión o el que se tenía ha fenecido, asimismo, quien pretenda la restitución o entrega, en su caso, de un predio ocupado bajo dicha calidad, debe acreditar 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 derecho a la restitución del bien; de conformidad con los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil; consecuentemente la esencia del proceso de desalojo por ocupación precaria no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad sino la validez de la restitución de la posesión en base a cualquier título válido y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; título y ausencia o fenecimiento del mismo que por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación; de allí que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en la vía sumarísima, de conformidad con el acotado artículo quinientos ochenta y cinco y siguientes del mismo cuerpo legal; la misma que



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3488-2015
LA LIBERTAD**

Desalojo por Ocupación Precaria

resulta más breve y expedita siendo improcedente, incluso la reconvencción, el ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia y modificar o ampliar la demanda, entre otros, de acuerdo al artículo 559 del referido Código.

QUINTO.- Siendo ello así y atendiendo a la premisa precedente, se puede colegir que también en caso de que ante la pretensión de desalojo por ocupación precaria la parte demandada oponga algún título para poseer el inmueble reclamado, el juzgador deba verificar si este título guarda un mínimo de verosimilitud y si se mantiene vigente, vale decir, sino ha fenecido; empero, no está facultado a determinar el mejor derecho de propiedad o la nulidad o anulabilidad del acto jurídico contenido en el referido título, toda vez que el proceso de desalojo no es la vía idónea para ello.

SEXTO.- Bajo este contexto, antes absolver los argumentos que sustentan el recurso de casación, previamente debemos analizar los títulos que las partes presentan para justificar su posesión en la parte lateral izquierda posterior del inmueble ubicado en la calle las copaybas manzana 19 lote 05, quinta etapa de la urbanización la "Rinconada":

a. Del título presentado por la demandante:

- i. Del contrato de compra venta de fecha cuatro de mayo de mil novecientos noventa y dos, ratificada notarialmente con fecha trece de junio de dos mil once, se tiene que Inmobiliaria Pesqueda S.A. representado por Carlos Manuel Urquiaga Vega y Rómulo Vásquez Carreras transfieren el inmueble de la manzana 19 lote 05 de la urbanización la "Rinconada", quinta etapa a favor de María Cleofé Lobatín de Zavaleta, la misma que cuenta con una extensión de 169.30 m², así se encuentra detallado en los registros públicos de la Libertad.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3488-2015
LA LIBERTAD**

Desalojo por Ocupación Precaria

- ii. Del informe pericial obrante en autos a fojas ciento noventa y cuatro, se concluye que el área ocupada por la accionante es solo de 153.14 m², existiendo un área menor de 16.16 m² que no está siendo ocupado. El referido informe pericial ha sido ratificado en audiencia, conforme se advierte de autos.
- iii. La inspección judicial de fojas ciento noventa acredita que el demandado está ocupando parte del terreno de la demandante.

b. Del título presentado por el demandado:

- i. El demandado presenta el contrato privado de fecha treinta de enero de mil novecientos noventa y dos por el que Haydeé Petronila Bracamonte Flores vende el lote de terreno rústico irregular sin número de una extensión de 3,394.06 m² a favor de Abel Carrasco Cáceres; lote que se encuentra dentro del lote número dos del fundo Santa Julia de la urbanización la "Rinconada" de una extensión de 15,610.25 m², perteneciente a doña Haydeé Petronila Bracamonte Flores.
- ii. En el mencionado contrato de fecha treinta de enero de mil novecientos noventa y dos, se indica que el mencionado lote de terreno se ubica "por el frente con la manzana 19 de la urbanización la "Rinconada" y una acequia natural".

SÈTIMO.- De la comparación de títulos –en definitiva– no se puede apreciar que el título presentado por el recurrente tenga que ver con el inmueble sub litis materia de desalojo, ya que si hacemos un referente comparativo de los linderos que describen registralmente el inmueble de la demandante, ninguno de ellos colinda con el lote de terreno rústico irregular sin número, ni con el lote número dos o fundo Santa Julia, que



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3488-2015
LA LIBERTAD**

Desalojo por Ocupación Precaria

hacen referencia a la propiedad del demandado. Es más, si bien, en el documento privado de fecha treinta de enero de mil novecientos noventa y dos por el que el recurrente adquiere el dominio de su lote de terreno rústico, se consigna como lindero “por el frente con la manzana 19 de la urbanización la Rinconada”, reafirmaría una vez más, la tesis sustentada por las instancias de mérito de que en dicho contrato se muestra que lo adquirido es completamente disímil al predio pretensionado por la parte accionante, pues no habría forma de acreditar que el inmueble materia de litis [parte lateral izquierda posterior] es el mismo que consigna el título de fecha treinta de enero de mil novecientos noventa y dos, cuando éste se encuentra *al frente* del inmueble materia de desalojo.

OCTAVO.- Analizado dicho aspecto, procederemos a responder los agravios denunciados (i y ii) en el recurso de casación de su propósito, el que por cierto –muy al margen de que se haya acogido la infracción de una norma material– se circunscribe en el mérito del contrato privado de compra venta de fecha treinta de enero de mil novecientos noventa y dos, que a decir del recurrente acreditaría su titularidad en el inmueble sub litis, señalando que la Sala de Vista no explica porqué con dicho contrato no se demostraría su posesión. Al respecto, de la revisión de autos, tenemos que la Sala de revisión en su octavo considerando hace un análisis detallado del aludido documento de compra venta, sustentando que dicho contrato muestra que lo adquirido es completamente distinto al predio pretensionado por la demandante en base al estudio indicado; no siendo cierto lo aseverado por el recurrente, aun más cuando, este Colegiado Supremo, en aras de un debido proceso, a procedido a analizar no solo el título que alega la accionante sino también lo alegado por el recurrente, llegando a la misma conclusión; por tanto, al no existir vulneración a la garantía



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3488-2015
LA LIBERTAD**

Desalojo por Ocupación Precaria

constitucional del debido proceso ni la infracción de los elementos que constituyen el artículo 911 de la norma sustantiva, al haberse acreditado que el recurrente no ostenta título para poseer el inmueble reclamado, el recurso debe desestimarse.

V. DECISIÓN:

Esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado por el artículo 397 del Código Procesal Civil; declara:

a) INFUNDADO el recurso de casación de fojas doscientos noventa y siete, interpuesto por Abel Carrasco Cáceres; **NO CASARON** la resolución de vista de fecha veintiséis de mayo de dos mil quince, obrante a fojas doscientos ochenta y dos.

b) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por María Cleofé Lobatón de Zavaleta con Abel Carrasco Cáceres, sobre desalojo por ocupación precaria. intervino como ponente el señor Juez Supremo **De la Barra Barrera**.

SS.

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÌGUEZ

RODRÌGUEZ CHAVEZ

CALDERÒN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

Ksj/Bag

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

26 DIC. 2016