



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3704-2014
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Sumilla: DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA. "La posesión deviene en precaria cuando se ocupa un inmueble ajeno sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genera ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo; tal como lo ha precisado el Pleno Casatorio Civil".

Lima, veintitrés de setiembre
de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número tres mil setecientos cuatro – dos mil catorce, en Audiencia de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

1.- MATERIA DEL RECURSO: -----

Se trata del recurso de casación corriente a fojas trescientos dos, interpuesto por el demandado Jesús Cusquisiban Muñoz, contra la sentencia de vista de fojas doscientos setenta y dos, de fecha tres de junio de dos mil catorce, expedida por la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, la misma que confirmando la apelada de fojas doscientos veintiocho, de fecha veintidós de octubre de dos mil trece, declara fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria incoada por Celso Paredes Mercedes y en consecuencia, ordena que el recurrente desocupe y entregue a favor del actor, el inmueble ubicado en la Calle Manco Cápac, Manzana número cuarenta y cuatro, Lote 1A, Vista Alegre, Distrito de Víctor Larco Herrera, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad. ---

2.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:-----

Mediante resolución suprema de fecha nueve de abril de dos mil quince, se declaró **PROCEDENTE** el recurso por los siguientes extremos: -----

a) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil, bajo cuyo cargo se alega que ostenta la posesión debido a que dentro del régimen matrimonial su esposa



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3704-2014
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

adquirió el inmueble ocupado, de su anterior propietaria, no habiéndose valorado el acta de matrimonio ni la minuta de Compraventa, pese a que está acreditado que es quien se encuentra poseyendo el inmueble con la certeza de que es de su propiedad, agregando que cuando la norma, doctrina y jurisprudencia se refieren a título fenecido, lo están haciendo en clara alusión a los contratos de arrendamiento cuyo plazo ha concluido, pero el caso de autos es completamente distinto; que en la Casación número 2195-2011/UCAYALI que motivó la sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil, que detalla los supuestos en que se adquiere la condición de ocupante precario, ninguna de las situaciones descritas en ella se adecúan a la posesión que ostenta el recurrente. -----

b) Infracción normativa del artículo 585 del Código Procesal Civil, a través de la cual se señala que la configuración del desalojo por ocupación precaria requiere que exista un contrato de alquiler impago o vencido y que en mérito a la Compraventa del bien *sub litis* durante el régimen matrimonial, su posesión es autónoma, incluso *ad usucapionem*; por lo que la demanda de desalojo es improcedente; y es que un poseedor está impedido de invocar la acción posesoria, no habiéndose reparado que el demandante tiene a su favor la acción reivindicatoria; que en el caso de autos se está protegiendo la propiedad en la vía sumarísima, cuando lo que debió incoarse es la acción reivindicatoria a través de un proceso de conocimiento, ya que su posesión no es la de un precario. -----

3.- CONSIDERANDO: -----

PRIMERO: Que, Celso Paredes Mercedes por escrito de fojas dieciocho, acompañando, entre otros, la Escritura Pública de Compraventa de fecha catorce de marzo de dos mil doce celebrada con la anterior propietaria del predio Maritza Bereni Velásquez Angulo, promueve acción de desalojo contra Jesús Cusquisiban Muñoz, atribuyéndole la condición de ocupante precario, para que desocupe y restituya la posesión del inmueble ubicado en la Calle Manco Cápac Manzana número cuarenta y cuatro, Lote 1A, Vista Alegre, Distrito de Víctor Larco Herrera, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad. -----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3704-2014
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SEGUNDO: Que, la sentencia de vista de fojas doscientos setenta y dos, de fecha tres de junio de dos mil catorce, ha confirmado la apelada que declaró fundada la demanda, habiendo concluido que el demandado no ha acreditado que esté habilitado para ejercer la posesión del inmueble *sub litis*; que el título consistente en su condición de esposo de Nancy Baldramina Ortecho Rodríguez -anterior propietaria del inmueble *sub judice*- con el que pretende enervar la calidad de ocupante precario que se le atribuye, ha fenecido, toda vez que ésta ya no detenta tal posición por haber transferido el inmueble a favor de una tercera persona y esta última, a su vez al actual propietario Celso Paredes Mercedes, ahora demandante; por lo que ya no existe causa alguna que justifique su posesión; sumado ello a que la presente no es la vía idónea para determinar la nulidad del título que posee el actor, basándose en que su esposa nunca autorizó la venta del predio *sub litis*. -----

TERCERO: Que, según lo dispone el artículo 911 del Código Civil, la ocupación precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Al respecto, la sentencia de vista por el mérito de la prueba actuada, específicamente la Escritura Pública de Compraventa de fecha catorce de marzo de dos mil doce y la copia literal de dominio de fojas diez a catorce, ha establecido que en aplicación del Principio de Tracto Sucesivo, el actor es el actual propietario del inmueble *sub litis* y que el título alegado por el demandado, en virtud a su calidad de cónyuge de Nancy Baldramina Ortecho Rodríguez, ha fenecido. -----

CUARTO: Que, emitiendo pronunciamiento respecto a la causal descrita en el cargo a), es de señalar que contrario a lo expresado por el recurrente, la Sala de vista sí ha valorado el acta de matrimonio y la minuta de Compraventa de fecha dieciséis de junio de mil novecientos noventa y ocho, estableciendo que la tesis propuesta por el recurrente fundada en que el bien es uno que pertenece a la sociedad de gananciales que conformó con Nancy Baldramina Ortecho Rodríguez y que ésta no autorizó su transferencia, no enerva la decisión de disponerse la desocupación del demandado del predio *judice*, pues tal aseveración orientada a restarle validez al título que ostenta el actor, requiere en el caso concreto, de un escenario amplio en el que se pueda analizar si los actos de disposición que alega el recurrente contienen una serie de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3704-2014
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

vicios que determinarían su invalidez, a la luz del material probatorio respectivo y con pleno respeto al derecho de contradicción de las personas a las que los efectos de la decisión final que ahí se adopte, pudiera alcanzarles; aspectos que no corresponde a lo que se debate en este tipo de procesos, en el que el pronunciamiento debe circunscribirse solamente a la pretensión de desalojo, tal como lo ha enfatizado el Cuarto Pleno Casatorio Civil plasmado en la Casación número 2195-2011/UCAYALI. -

QUINTO: Que, asimismo, lo referido respecto a que está probado que el recurrente viene poseyendo el inmueble con certeza de que es de su propiedad y que por ende la sentencia de vista debe ser anulada, no reviste mayor análisis, pues la pretensión incoada en el presente proceso pasa porque se verifique más bien si tal posesión deviene en precaria o no, conforme a lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil, supuesto que se configura cuando se ocupa 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; tal como lo ha precisado el Pleno Casatorio Civil en mención; presupuesto que se ha configurado en el caso de autos al haberse establecido que el título que ostentaba el demandado y que le permitía detentar la posesión del bien *sub judice*, ha desaparecido; no pudiéndose asumir -tal como lo propone el impugnante- que el término jurídico título fenecido a que hace referencia el artículo 911 del Código Civil está vinculado solamente a un contrato de arrendamiento cuyo plazo ha vencido, sino que está referido a cualquier acto jurídico que le autorizó a la parte demandada a ejercer la posesión del bien; criterio que ha sido recogido en el precedente judicial en comentario. -----

SEXTO: Que, finalmente, tampoco resulta amparable para este cargo, la tesis que propone el recurrente sustentada en que al no encuadrarse la posesión que ejerce en ninguno de los supuestos establecidos en el citado Pleno Casatorio Civil, no se le puede considerar como ocupante precario y por ende la demanda debe ser desestimada; siendo que tal precedente judicial ha subrayado de manera puntual en el marco de la interpretación que se ha otorgado a los artículos 911 del Código Civil y 585 y 586 del Código Procesal Civil que los casos que allí se mencionan no son "*numerus clausus*", sino que han sido abordados en atención a los asuntos más



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3704-2014
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

recurrentes que se han ido presentando en el fuero judicial; de manera que cualquier otra situación jurídica que sea sometida a consideración del juzgador que no pudiera estar prevista en los referidos casos, no determina a *priori* la desestimación de este tipo de acciones -como lo sostiene el recurrente- sino que será necesario un análisis lógico - jurídico del caso concreto, en virtud de la prueba aportada y los hechos alegados por las partes, con plena observancia de las normas pertinentes y del Cuarto Pleno Casatorio Civil contenido en la Casación número 2195-2011/UCAYALI. -----

SÉTIMO: Que, en lo atinente al cargo **b)**, sustentado en la vulneración del artículo 585 del Código Procesal Civil -norma que establece que la restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en el Subcapítulo IV, del Capítulo II del Título III de la Sección Quinta del citado Código Procesal- es del caso precisar que al haberse establecido en autos que al actor es a quien le corresponde gozar del derecho de disfrutar el inmueble *sub judice* en virtud a la Escritura Pública de Compraventa de fecha catorce de marzo de dos mil doce, negocio jurídico que se encuentra debidamente inscrito en los Registros Públicos tal como aparece de las instrumentales de fojas diez a catorce, es indudable que el cargo descrito en este extremo debe ser desestimado, no solo por estar sustentado en el mismo supuesto hecho de que el predio *sub litis* forma parte de una sociedad de gananciales conformada con Nancy Baldramina Ortecho Rodríguez o que el desalojo por ocupación precaria debe ser entendido solo cuando exista de por medio un contrato de alquiler impago o vencido, lo cual ya ha sido desvirtuado de manera precedente, sino además porque la tesis de que se considere que el recurrente ejerce la posesión del inmueble *sub judice* en forma continua, pacífica, pública y como propietario y que por ende la pretensión incoada deviene en improcedente, no puede ser acogida, ya que tal como lo ha establecido el Cuarto Pleno Casatorio Civil esta mera alegación no es suficiente para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar su improcedencia, como lo pretende el recurrente; correspondiendo al juzgador analizar el caudal probatorio aportado, como en efecto ha acontecido en el caso de autos, en el que se ha determinado la calidad de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3704-2014
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

ocupante precario del recurrente en el proceso idóneo, de característica sumarísima, conforme lo prevé el precepto legal anotado. -----

OCTAVO: Que adicionalmente, cabe agregar que la usucapión alegada por el recurrente viene siendo tramitada en otro proceso judicial, resultando además un contrasentido pretender sostener que el actor debió incoar una demanda de reivindicación y a la vez argüir que ejerce la posesión en su condición de propietario del inmueble sub judice, dado que la acción reivindicatoria es aquella incoada por el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario, incoherencia que abona a la desestimación del cargo bajo análisis. Por consiguiente, al no haberse acreditado las denunciadas casatorias, éstas no resultan amparables y el recurso de casación propuesto, debe ser desestimado.-----

Por tales consideraciones, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación de fojas trescientos dos, interpuesto por Jesús Cusquisiban Muñoz; **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas doscientos setenta y dos, de fecha tres de junio de dos mil catorce expedida por la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Celso Paredes Mercedes con Jesús Cusquisiban Muñoz, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ
HUAMANÍ LLAMAS
VALCÁRCEL SALDAÑA
CABELLO MATAMALA
MIRANDA MOLINA

Lsc/jgi/Kpf

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. ÁLVARO CÁCERES PRADO
Secretario(e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

29 JUN 2014