



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

**CASACIÓN 394-2018  
LIMA NORTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

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

Lima, dieciocho de octubre  
de dos mil diecinueve.–

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número trescientos noventa y cuatro - dos mil dieciocho, en audiencia pública y producida la votación con arreglo a ley; emite la siguiente sentencia: -----

**I. ASUNTO**

En el presente proceso sobre desalojo por ocupación precaria, la demandada **Estela Zumaeta Burga** mediante escrito obrante en la página doscientos cuarenta y cinco, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista de fecha veintiocho de agosto de dos mil diecisiete (página doscientos treinta y cinco), que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha dieciséis de enero de dos mil diecisiete (página ciento noventa), que declaro fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, seguido por la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima Sociedad Anónima. -----

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

El dieciséis de mayo de dos mil catorce, mediante escrito obrante en la página veinticuatro, subsanado el doce de junio del mismo año con el escrito de página treinta y uno, la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima Sociedad Anónima (en adelante Emilima S.A.), interpone demanda sobre desalojo por ocupación precaria contra Estela Zumaeta Burga, a fin de que cumpla con



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

**CASACIÓN 394-2018  
LIMA NORTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

restituir el inmueble ubicado en el lote 01 de la manzana “G” con frente a la calle 6, de la urbanización Los Educadores, distrito Rosa, provincia y departamento de Lima, de 208.60 m<sup>2</sup>, por venir ocupándolo de manera precaria; bajo los siguientes fundamentos: -----

- Siendo la Municipalidad Metropolitana de Lima la única propietaria del inmueble de 208.60 m<sup>2</sup>, no puede hacer uso de sus derechos como tal; refiere que la propietaria adquirida obedece a una reversión de dominio que se hiciera a su favor, trasladándosela como aporte de capital con fecha treinta de diciembre de dos mil cinco. -----
- En la constatación policial realizada con fecha diecisiete de setiembre de dos mil trece, se verificó una construcción de material noble dentro del terreno de su propiedad, la misma que se encontraba construida con anterioridad a que Emilima S.A. tenga la propiedad del terreno, por mii no es posible determinar quién habría realizado las construcciones existentes. -----
- Asimismo, tratándose de un bien que pertenece a la corporación edil, resulta de aplicación el artículo 73 de la Constitución Política del Estado, según el cual los bienes de dominio publica son inalienables e imprescriptibles; y, que habiéndose invitado a la demandada a conciliar, esta no ha acudido a ninguna de las invitaciones, motivo por el cual se ve precisada a interponer la demanda. -----

**2. Contestación de la demanda**

La demanda se apersona al proceso, deduce la nulidad de lo actuado, contesta la demanda y propone excepciones, las mismas que son desestimadas conforme a los fundamentos de la resolución número ocho del siete de agosto de dos mil quince (página ciento treinta y ocho), por lo que mediante la citada resolución se decreta su rebeldía. -----

**3. Puntos Controvertidos**



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

**CASACIÓN 394-2018  
LIMA NORTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Conforme consta de la audiencia única (página ciento cuarenta y ocho), la controversia quedó limitada a: -----

- Determinar si la demandada se encuentra ocupando el lote 01 de la manzana “G” con frente a la calle 6, urbanización Los Educadores, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, de 208.60 m<sup>2</sup> inscrito en la partida número 42641286 de los Registros de Lima en forma precaria, es decir, sin ningún título de propiedad o de posesión o si es que lo tenía, ha fenecido. -----
- De ser así, determinar si debe ordenarse el desalojo del bien materia de litis, disponiendo la restitución a favor de la parte demandante. -----

**4. Sentencia de primera instancia**

Mediante resolución número dieciocho de fecha dieciséis de enero de dos mil diecisiete (página ciento noventa), el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Puente Piedra de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, declaró fundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria; señalando lo siguiente: -----

- Se interpone demanda de desalojo invocando como causal la ocupación precaria respecto del inmueble constituido por el lote 01 de la manzana “G” con frente a la calle 6, urbanización Los Educadores, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, 208.60 m<sup>2</sup>. -----
- Según el Acuerdo número 268 de fecha veintidós de octubre de mil novecientos noventa (página nueve), el Consejo Metropolitano de Lima encarga a la demandante la administración del patrimonio inmobiliario de la Municipalidad de Lima Metropolitana, la autoriza a tomar las acciones conducentes a inventariar los terrenos que habiendo sido adjudicados no



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

**CASACIÓN 394-2018  
LIMA NORTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

hayan cumplido con las obras programadas, como el terreno materia de litis, que conforme a la partida registral número 12641286 (página dieciocho), era de propiedad de la Cooperativa de Servicios Múltiples de los Trabajadores en la Educación de Lima Limitada 17; que según el asiento D00001 (página diecinueve), se indica que su dominio revertirá a la Municipalidad de Lima Metropolitana si en el plazo de cinco años no ejecuta las obras del proyecto de habilitación urbana, lo cual se produjo según lo señalado en el asiento C00001, a mérito de la Resolución de Alcaldía número 1283 de fecha veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y seis. -----

—El bien materia de litis fue transferido por la Municipalidad Metropolitana de Lima como aporte de capital a la empresa demandante, según consta en el asiento C00002 de la partida registral número 42641286 (página veintiuno), con lo cual queda acreditada la propiedad de la actora sobre dicho inmueble, y, por ende, su legitimidad e interés para obrar en la presente acción. -----

—La demandada no ha acreditado tener título que acredite la propiedad del bien a su nombre, resultando de aplicación el artículo 911 del Código Civil según el cual: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*, sobre el particular de la revisión de los autos no se advierte que entre la demandante y la demandada hubiera existido algún vínculo contractual de arrendamiento o similares respecto del predio materia de litigio. -----

—Luego de analizar los medios probatorios en forma conjunta y razonada como lo ordena el artículo 197 del Código Procesal Civil, se ha probado que la demandante es la propietaria del predio en controversia, y por otra parte no se ha probado que la demandada ejerza la posesión del predio en merced de un título que sea oponible a la demandante, por ende la parte demandada tiene la calidad de ocupante precaria a tenor de lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil, y por ende está en la obligación legal de restituir el predio de litis a la demandante que en su condición de propietaria está facultada para hacer



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

**CASACIÓN 394-2018  
LIMA NORTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

uso de los atributos de la propiedad previstos en el artículo 923 del Código Civil, concordante con el artículo 585 del Código Procesal Civil.-----

— Se debe de tener presente la condición procesal de rebeldía de la demandada, lo que a tenor de lo dispuesto en el artículo 461 del Código Procesal Civil, implica presunción relativa de veracidad respecto de los hechos expuesto en la demanda. -----

**5. Recurso de apelación**

Mediante escrito de la página doscientos uno, la demandada Estela Zumaeta Burga, interpuso recurso de apelación señalando: -----

— La recurrida no ha tenido en cuenta que la recurrente es propietaria del inmueble materia de autos, en merito al contrato de compraventa del veinticuatro de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, celebrado con la Cooperativa de Ahorro de Crédito Magisterial Limitada. -----

— No se ha realizado una correcta motivación y valorización conjunta y razonable de los medios probatorios. -----

**6. Sentencia de vista**

El veintiocho de agosto de dos mil diecisiete, la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte expide la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria. La Sala Superior señala: -----

— En cuanto a los sujetos activos y pasivos de la relación jurídico procesal de un proceso de esta naturaleza, la ley ha establecido que entre los primeros se encuentra el propietario, y entre los segundos el “ocupante precario” -----



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

**CASACIÓN 394-2018  
LIMA NORTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- En tal contexto, se tiene que de la copia literal completa y actualizada de la partida registral numero 42641286 (página dieciocho a veintidós) del Registro de Propiedad Inmueble Zona Registral número IX, sede Lima, se advierte que el inmueble ubicado en el lote 01 de la manzana “G” calle 6, urbanización Los Educadores, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, con un área de 208.60 m<sup>2</sup>, es de propiedad de la parte demandante; en efecto, consta del asiento C00002 (página veintiuno) que la parte accionante es propietaria del citado inmueble materia de demanda, por transferencia de aporte de capital otorgado por la Municipalidad Metropolitana de Lima. -----
  
- La demandada -que se encuentra en rebeldía en el proceso- no ha acreditado ostentar título (derecho) alguno para poseer el bien; señalándose además que las fotocopias simples del testimonio de escritura pública de compraventa de fechas veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y ochenta y tres) no han sido admitidas como medios probatorios de esta parte, sin perjuicio de lo cual se advierte de su lectura que la demandada habría celebrado contrato de compraventa con la Cooperativa de Ahorro y Crédito Magisterial Lima Limitada, no obstante la carga que pesaba sobre el inmueble material de litis según escritura pública del diez de enero de mil novecientos noventa y uno y que consta inscrita en el asiento D00001 de la partida registral del bien (página diecinueve). -----
  
- La demanda recurrente sostiene que el a *quo* no ha tomado en cuenta ni ha valorado los medios probatorios presentados por esta al contestar la demanda; al respecto, es de señalar que el referido escrito no fue admitido en el proceso, sino que como constar de la resolución número ocho ( página ciento treinta y ocho) fue rechazado, sin que la recurrente haya impugnado tal decisión, por lo que dicho pronunciamiento ha quedado firme; en consecuencia, se tiene que no obra en autos ofertorio alguno de medios probatorios por parte de la demandada y menos aún



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

**CASACIÓN 394-2018  
LIMA NORTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

que estos haya sido admitidos y actuados, así como tampoco el a *quo* los ha actuado de oficio, no corresponde su valoración al momento de resolver la controversia, como en efecto se ha procedido al momento de expedir la recurrida; por lo que, los agraviados denunciado carecen de amparo. -----

- La apelante denuncia como agravio que en la recurrida no se ha efectuado una correcta motivación; al respecto se desprende de la lectura de la recurrida, que el a *quo* ha cumplido con exponer los fundamentos y razones que justifican la decisión a la que arribo, en efecto, ello consta de los considerandos sétimo, octava y noveno de la apelada, por lo que el agravia denunciado en este extremo tampoco puede ser amparado. -----
- En consecuencia, queda acreditado el derecho del accionante a solicitar la restitución del bien, en tanto que la demandada viene ejerciendo la posesión en calidad de precaria, por lo que debemos confirmar la resolución apelada. -----

**III. RECURSO DE CASACIÓN**

El veinte de octubre mil diecisiete, la demandada Estela Zumaeta Burga ha interpuesto recurso de casación (página doscientos cuarenta y cinco), siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante resolución de fecha ocho de junio de dos mil dieciocho (página treinta y uno del cuaderno de casación), por las siguientes infracciones normativas: **infracción normativa material de los artículos 911 y 914 del Código Civil; y excepcionalmente por apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil - Casación 2195-2011- Ucayali.**-----

**IV. CUESTIÓN JURIDICA EN DEBATE**



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

**CASACIÓN 394-2018  
LIMA NORTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si el título de la demandada es título suficiente para justificar su posesión. -----

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

Antes de evaluar las infracciones de las normas materiales, corresponde analizar la causal de apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil- Casación 2195-2011-Ucayali, que ha sido admitida de modo excepcional.

**PRIMERO.**- La Corte Suprema de La República, con motivo de la expedición de la sentencia en el expediente 2195-2011-Ucayali, ha tenido la oportunidad, no sólo de explicar los diversos supuestos de ocupación precaria, sino también, precisar los alcances del artículo 911 del Código Civil.

**SEGUNDO.**- De esta forma nos dice la máxima instancia judicial, *“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 cualquiera acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”*.

**TERCERO.**- En el caso concreto, pese a que la demandada se encuentra en la condición de rebeldía, lo cual ha sido destacado por la propia Sala Superior (considerando 5.5), el Colegiado Superior, de manera contradictoria, realiza un análisis de medio de prueba presentadas por la parte demandada, como son los testimonios de la escritura pública de compra venta de fechas 24 de junio de 1999 y 6 de diciembre de 2001, valorando asimismo, el hecho de haber realizado tal negocio jurídico, con conocimiento de una carga que pesaba sobre el inmueble sub litis, inscrita en el asiento registral D00001 de la partida registral del bien materia de autos.





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

**CASACIÓN 394-2018  
LIMA NORTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**CUARTO**.- En los hechos, la Sala Superior valora medios de prueba, sin incorporarlos formalmente u ordenar su actuación de oficio, existiendo una fuente de prueba (las documentales citadas); lo cual, no sólo genera la inclusión clandestina al proceso de medios de prueba, sino que, al hacerlo de esa forma, impide ciertamente un mayor debate y contracción sobre los mismos, para evaluar precisamente, con mayor detalle, la existencia o no de ocupación precaria en el inmueble sub litis.

**QUINTO**.- A juicio de este Colegiado, ello supone un **apartamento inmotivado del precedente judicial contenido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil - Casación 2195-2011-Ucayali**, ya reseñado precedentemente, esto es, verificar la existencia de un título, entendido éste, como cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino del derecho a poseer, lo que no ha ocurrido en el caso de autos, y cuya imperatividad se explica también en las razones de uniformización contenidas en el considerando 51 del Pleno mencionado.

**SEXTO**.- Si ello es así, debe ampararse el recurso por la causal invocada, careciendo de objeto analizar las demás causales de orden material.

**VI. DECISIÓN**

Por estos fundamentos, y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil; declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto la demandada **Estela Zumaeta Burga** (página doscientos cuarenta y cinco), **CASARON** la sentencia de vista de fecha veintiocho de agosto de dos mil diecisiete (página doscientos treinta y cinco); en consecuencia, **NULA** la misma; **ORDENARON** que la Sala Superior emita nuevo fallo, conforme a lo expuesto en la presente resolución; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima Sociedad Anónima – Emilima S.A. contra Estela



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

**CASACIÓN 394-2018  
LIMA NORTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Zumaeta Burga, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron.*

**Ponente Señor Ruidías Farfán, Juez Supremo.-**

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**AMPUDIA HERRERA**

**LÉVANO VERGARA**

**RUIDÍAS FARFÁN**