



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4425-2015
LIMA ESTE

Desalojo por Ocupación Precaria

Desalojo por Ocupación Precaria y Actos de Tolerancia.

Las relaciones posesorias nacidas de las relaciones familiares son actos de tolerancia que no configuran actos de posesión, en tanto el titular del bien no piensa desprenderse de su posesión. Sin embargo, existen circunstancias especiales, como la propia subsistencia de los emplazados, que obligan al juez de la causa a valorar los datos existentes, atendiendo a los valores supremos que informan la Constitución Política del Estado. Const. Arts. 1, 4° y 6°, CC. Art. 911 y Cuarto Pleno Casatorio, Punto 61.

Desalojo por ocupación precaria, actos de tolerancia, relaciones familiares.

Lima, diecinueve de mayo de dos mil dieciséis.-

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**: con el expediente acompañado, vista la causa número cuatro mil cuatrocientos veinticinco – dos mil quince, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria la demandada Rosa Gloria Marín Peñaloza ha interpuesto recurso de casación mediante escrito obrante a fojas ciento setenta y nueve, contra la sentencia de vista de fecha dieciséis de setiembre de dos mil quince (fojas ciento cuarenta y tres), que confirma la sentencia de primera instancia del veinticinco de marzo de dos mil quince (fojas ochenta y nueve), en el extremo que declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, revocándola en el extremo que condena el pago de costas y costos del proceso a los demandados, reformándola dispusieron su expresa exoneración, en los seguidos por Flora Margarita Arapa Caso.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4425-2015
LIMA ESTE
Desalojo por Ocupación Precaria

II. ANTECEDENTES

1. DEMANDA

El dieciocho de diciembre de dos mil trece, mediante escrito obrante a fojas quince, Flora Margarita Arapa Caso interpone demanda de desalojo por ocupación precaria a fin que los demandados le restituyan la posesión del segundo piso del inmueble ubicado en jirón Los Zumanques N° 102 (Lote 23, Manzana A), de la urbanización San Ignacio Ampliación, San Juan de Lurigancho. La demandante:

- Afirma que es propietaria del predio materia del proceso, habiendo inscrito su derecho en la partida registral del mismo.
- Los demandados ejercen la posesión precaria del segundo piso del inmueble, debido a que, sin su consentimiento, su esposo permitió el ingreso de la señora Rosa Gloria Marín Peñaloza, quien, a su vez, sin autorización alguna permitió el ingreso del señor Alejandro Washington Cáceda del Pozo; no obstante, a pesar de que esta autorización a la fecha ya tiene nueve años, los demandados no cumplen con pagar los servicios.
- A pesar de haberle requerido en varias oportunidades que entregue el inmueble, ésta se ha negado, e incluso ha llegado a incendiar el bien.

2. CONTESTACIÓN

Con fecha veintinueve de mayo de dos mil catorce, obrante a fojas cincuenta y cuatro, la demandada Rosa Gloria Marín Peñaloza contestó la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, argumentando que:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4425-2015
LIMA ESTE

Desalojo por Ocupación Precaria

- No es precaria, pues ingresó al bien con la autorización de su hijo José Cáceda Marín, quien es copropietario del mismo. Este la acogió debido a que, por su avanzada edad, no cuenta con medios para sustentarse ni tiene lugar donde vivir, al punto que no cuenta con cocina, por lo que usa leña lo que genera humo, y así manchó la pared, pero no ha ocurrido incendio alguno. Además, sostiene que siempre ha mantenido un comportamiento adecuado y ha realizado mejoras en el bien.
- Afirma que la demanda es fruto de la denuncia que realizó contra la actora por usurpación (actos perturbatorios de la posesión), por la que fue condenada a tres años de pena suspendida.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS

El cuatro de febrero de dos mil trece se llevó a cabo la Audiencia Única, fijándose como puntos controvertidos:

1. Determinar la propiedad del inmueble por la parte accionante.
2. Determinar el justo título que ostentan los demandados para estar en posesión del inmueble.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El veinticinco de marzo de dos mil quince, obrante a fojas ochenta y nueve, el Primer Juzgado Civil de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, declaró fundada la demanda, ordenando a los demandados desocupen el inmueble materia del proceso, más costas y costos, bajo los siguientes fundamentos:

- La demandante ha acreditado la calidad de propietaria del bien (fojas dos).



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4425-2015
LIMA ESTE

Desalojo por Ocupación Precaria

- La codemandada Rosa Gloria Marín Peñaloza señala que su hijo José Cáceda Marin, copropietario del inmueble, permitió su ingreso, acogiéndola conjuntamente con su codemandado, habiendo la misma realizado construcciones en el inmueble y que la presente acción se realiza en atención a un acto de represalia por haber sido denunciada la demandante por la hoy demandada; sin embargo, del decurso de lo actuado se tiene que la codemandada no ha presentado medio probatorio alguno que justifique la posesión del inmueble, entendiéndose con ello que la misma ostenta la calidad de precaria.
- El codemandado Alejandro Washington Cáceda del Pozo se encuentra rebelde.

5. RECURSO DE APELACIÓN

El dieciséis de abril de dos mil quince, mediante escrito de fojas ciento nueve, la demandada apeló la citada resolución, reiterando los argumentos de su contestación, en el sentido que no es precaria, porque su hijo, quien es copropietario del bien, le autorizó el ingreso al mismo, en atención a que no tiene un lugar dónde quedarse.

6. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

El dieciséis de setiembre de dos mil quince, la Sala Civil Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, expide la sentencia de vista de fojas ciento cuarenta y tres, que confirma la sentencia de primera instancia en el extremo que declara fundada la demanda, revocándola en el extremo que condena el pago de costas y costos del proceso a los demandados, reformándola dispusieron su expresa exoneración. La Sala Superior indica:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4425-2015
LIMA ESTE

Desalojo por Ocupación Precaria

- La figura del precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia ni acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer, dentro de lo cual se engloba al servidor de la posesión, esto es, quien posee por un acto de mera liberalidad y con carácter gratuito, y que si no atiende el requerimiento del titular para la devolución devendrá en precario, según se ha establecido en el Pleno Casatorio 2195-2011-Ucayali.

- En el caso que nos ocupa, por la propia declaración de la codemandada Rosa Gloria Marín Peñaloza, se acredita su condición de ocupante precaria, pues, señala que viene ocupando el bien por un acto de liberalidad, al habérselo permitido su hijo José Cáceda Marín, en su calidad de copropietario del bien materia de proceso; y, ante tal circunstancia, si bien es cierto, en un primer momento la posesión de la demandada encontraba justificación en un acto de liberalidad otorgada por uno de los integrantes de la sociedad conyugal propietaria del bien; sin embargo, dicho beneficio feneció al haber sido requerida la demandada para que proceda a entregar el bien, por parte de la otra integrante de la sociedad conyugal, la demandante Flora Margarita Arapa Caso, hecho que se materializó con la invitación para conciliar extrajudicialmente con el fin que desocupe el inmueble, conforme se aprecia del acta de conciliación de fojas ocho.

III. RECURSO DE CASACIÓN

El veinte de octubre de dos mil quince, la demandada Rosa Gloria Marín Peñaloza mediante escrito de fojas ciento setenta y nueve, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha dieciocho de enero de dos mil dieciséis, por las siguientes infracciones:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4425-2015
LIMA ESTE
Desalojo por Ocupación Precaria

Infracción normativa del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil y del artículo 474, inciso 2, del Código Civil.

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior ha incurrido en infracción a la tutela jurisdiccional efectiva y a la obligación alimentaria recíproca.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Conforme a los términos del recurso de casación, la controversia se centra en saber si los vínculos familiares existentes entre los propietarios del inmueble materia de litigio y los demandados, son suficientes para otorgar a estos últimos título para poseer. Si ello es así la condición de precaria no existiría.

SEGUNDO.- A fin de resolver la presente causa debe precisarse lo siguiente:

1. El inmueble en litigio se encuentra ubicado en el segundo piso del jirón Los Zumanques N° 102 (lote 23 de la manzana A) de la Urbanización San Ignacio Ampliación, San Juan de Lurigancho, que se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 13078509 del Registro de Propiedad de Inmueble de Lima.
2. Conforme a las fichas registrales, el inmueble es propiedad de la sociedad conyugal Flora Margarita Arapa Caso y José Cáceda Marín.
3. De lo expuesto en la demanda, la contestación de la demanda y la partida de nacimiento de José Cáceda Marín, los demandados son padres de éste último, que resulta ser copropietario y quién permitió el acceso de los emplazados al inmueble.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4425-2015
LIMA ESTE
Desalojo por Ocupación Precaria

TERCERO.- Estando a lo expuesto, la demandante es la copropietaria del bien y, como tal, conforme lo expone el artículo 586 del Código Procesal Civil, es posible que solicite la restitución del predio¹.

CUARTO.- En lo que concierne a los demandados debe indicarse que ellos no han tenido nunca titularidad alguna sobre el bien. Además, ateniéndose a lo señalado en el Cuarto Pleno Casatorio, cuyas consideraciones han acogido un concepto amplio de precario, se tiene que cuando concluyen las relaciones de tolerancia el poseedor deviene en precario².

QUINTO.- Sin embargo, debe indicarse lo siguiente:

1. Si bien, en el presente caso, también puede señalarse que se está ante actos de tolerancia que hacen precarios a los demandados, no es menos cierto que en el caso de los padres existen circunstancias que permiten evaluar su situación de manera distinta.
2. Así existe una relación entre el copropietario del bien y los demandados que pasa por vínculos directos de parentesco, y haber vivido juntos en el mismo inmueble.
3. A ello se aúna la edad de los propios demandados Rosa Gloria Marín Peñaloza y Alejandro Washington Cáceda del Pozo, los que a la fecha tienen sesenta y dos y setenta y seis años, respectivamente, conforme fluye de las fichas Reniec.
4. En esas condiciones, este Tribunal Supremo estima que no resulta razonable señalar que dichas personas son precarias, tanto por lo expuesto en los acápites precedentes, como por la necesidad de interpretar la legislación atendiendo a normas constitucionales; en

¹ Casación 2195-2011-Ucayali. Cuarto Pleno Casatorio. Numeral 59.

² El Cuarto Pleno Casatorio señala lo siguiente: "Estando a lo señalado, esta Corte Suprema acoge un concepto amplio del precario (...) no limitándose únicamente al caso que el propietario cede la posesión de un inmueble para que el otro la use y se la devuelva cuando lo reclame, sino también cuando existe una situación de tolerancia de la posesión de hecho sin título (hecho o acto alguno) que la ampare (...)". Punto 61.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4425-2015
LIMA ESTE

Desalojo por Ocupación Precaria

esencia a los valores que informan nuestra Carta Magna y que se dirigen a la defensa y respeto de la persona y la dignidad humana (artículo 1) y que, en consonancia con ello, ordena proteger al anciano y a la familia (artículo 4) e indica como deber de los hijos respetar y asistir a los padres (artículo 6).

5. En esas circunstancias, si se declarara fundada la demanda contra los demandados Rosa Gloria Marín Peñaloza y Alejandro Washington Cáceda del Pozo se infringirían normas de orden constitucional, pues, en la práctica, se negaría la propia subsistencia de los padres demandados, lo que implicaría que el rol de solidaridad familiar fuera seriamente lesionado, postergando derechos fundamentales, todo ello en el contexto de que la demandada Rosa Gloria Marín Peñaloza ha interpuesto demanda de alimentos contra su hijo José Cáceda Marín (Expediente N° 0036-2008) y demanda de obligación de dar suma de dinero contra el mismo (Expediente N° 0067-2010).

Por consiguiente, en este caso concreto, los demandados poseen título para poseer, derivado de las razones que se han expuesto en este considerando.

SEXTO.- Que, estando a lo expuesto se han infringido el artículo 474 del Código Civil, por lo que debe ampararse el recurso de casación pues no resultan ser precarios los demandados.

VI. DECISIÓN.

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 396 y 397 del Código Procesal Civil:

1. Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada Rosa Gloria Marín Peñaloza (fojas ciento setenta y nueve); en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fecha dieciséis de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4425-2015
LIMA ESTE

Desalojo por Ocupación Precaria

setiembre de dos mil quince (página ciento cuarenta y tres); y **actuando en sede de instancia: REVOCARON** la sentencia de primera instancia del veinticinco de marzo de dos mil quince (página ochenta y nueve), que declara fundada la demanda REFORMÁNDOLA la declararon infundada;

2. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por Flora Margarita Arapa Caso con Rosa Gloria Marín Peñaloza y Alejandro Washington Cáceda del Pozo, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas**.

S.S.

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

Ymbs/Larf

SE PUBLICO CONFORME A LEY

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

26 AGO. 2016