



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

**CASACIÓN 1368-2016
JUNÍN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SUMILLA.- “De conformidad con el artículo 586 del Código Procesal Civil, puede demandar el Desalojo por Ocupación Precaria todo el que considere tener derecho a la restitución de un predio y no solo el poseedor mediano (arrendador, administrador, comodante, etc.) cuando ha fenecido el título del poseedor inmediato; igualmente, puede ser demandado por ocupación precaria el que tiene la posesión sin título, y el poseedor inmediato (usufructuario, usuario, comodatario, arrendatario, etc.) cuando su título ha fenecido”.

Lima, veinticuatro de abril
de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE

LA REPÚBLICA: Vista la causa número mil trescientos sesenta y ocho – dos mil dieciséis, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; y, producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por Dora Rosaura Vasco Rosales a fojas trescientos noventa y nueve, contra la sentencia de vista de fojas trescientos cuarenta y cuatro, de fecha once de enero de dos mil dieciséis, expedida por la Sala Civil Permanente de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, que confirma la sentencia apelada de fojas doscientos setenta y uno, de fecha uno de junio de dos mil quince, que declara infundada la demanda interpuesta por Dora Rosaura Vasco Rosales, sobre Desalojo por Ocupación Precaria. -----

2. CAUSALES DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Por resolución de fecha catorce de junio de dos mil dieciséis, corriente a fojas sesenta del cuaderno de casación, este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso de su propósito, por las causales denunciadas de **infracción normativa procesal del artículo 586 del Código Procesal Civil e infracción normativa material del artículo 911 del Código Civil, así como por**



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

CASACIÓN 1368-2016

JUNÍN

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

la causal de apartamiento inmotivado del precedente judicial recaído en la Casación número 2195-2011-Ucayali. -----

3. ANTECEDENTES: -----

Previamente a la absolución de las denuncias formuladas por la recurrente, conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso: -----

3.1. Mediante escrito de fojas veintiuno, presentado el siete de setiembre de dos mil trece, Dora Rosaura Vasco Rosales interpone **demanda** de Desalojo por Ocupación Precaria contra Hilda Aurora Espíritu Huatuco, solicitando que la demandada desaloje y le restituya el inmueble de su copropiedad ubicado en jirón Huarancayo número 124 – Jauja. A fin de sustentar la demanda, argumenta lo siguiente: **I)** Señala que el bien materia de *litis* fue adquirido en un área mayor por la “Asociación de Vivienda de Compradores del Terreno de Huarancayo de Jauja” y cumpliendo su finalidad la misma se procedió a subdividir e independizar mediante Resolución Municipal, siendo adjudicados los lotes a cada uno de los socios; **II)** Posteriormente la Asociación fue disuelta y el Lote 11, hoy identificado como jirón Huarancayo número 124, no fue adjudicado a persona alguna, por lo que se transformó en copropiedad de todos los ex asociados; es decir, cada uno tiene derecho a una cuota ideal, tal como está previsto en el artículo 969 del Código Civil y los copropietarios le han autorizado para tomar posesión y defender los derechos frente a terceros; en consecuencia, actualmente es copropietaria y con derecho a posesión; **III)** A consecuencia, del proceso de alimentos seguido por la demandada contra el que fue su esposo Gaudencio Juan Pecho Franco, Expediente número 1997-44, para garantizar el pago de la pensión promovió una medida cautelar de embargo que culminó en la adjudicación a favor de la demandada del lote materia de la demanda; sin embargo, la recurrente interpuso acción de Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta que fue



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

CASACIÓN 1368-2016

JUNÍN

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

declarada fundada, luego fue confirmada por la Sala Mixta y, por último, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema declaró infundado el recurso de casación de la ahora demandada Hilda Aurora Espíritu Huatuco; **IV)** A lo largo del proceso de Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta, la administración de justicia reconoció su derecho; por tanto, tiene interés económico y moral para interponer la acción de autos, es decir, cuenta con legitimidad procesal. -----

3.2. Admitida a trámite la demanda por resolución de fojas veintisiete, la demandada mediante escrito de fojas treinta y cuatro, **contesta** la demanda en los siguientes términos: **I)** Señala que el artículo 969 del Código Civil, no es aplicable al caso de autos, pues la Asociación de Vivienda de Compradores del Terreno de Huarancayo de Jauja no es persona natural, siendo de aplicación el artículo 98 del mismo Código, en donde excluye a los asociados; consecuentemente, la demandante no puede ser copropietaria y no tiene ningún derecho en el inmueble materia de restitución; **II)** El inmueble materia de *litis* primigeniamente debió ser adjudicado a su esposo, quien en vida fue Gaudencio Juan Pecho Franco, quien tuvo la condición de asociado de la citada Asociación. En tal sentido, la recurrente procedió al embargo en el proceso de alimentos, haciendo presente que nunca estuvo en posesión de la actora; **III)** No está acreditada la copropiedad del inmueble *sublitis* a favor de la actora. El testimonio de compraventa de fecha quince de octubre de mil novecientos ochenta y siete, contiene un inmueble con una extensión de mil quinientos diez punto sesenta y cinco metros cuadrados (1,510.65 m²) y corresponde a la Asociación de Vivienda de Compradores del Terreno de Huarancayo de Jauja, mas no a la actora; en tal sentido, carece de legitimidad para obrar en el proceso, razón por la que deduce la excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandante. -----

3.3. A fojas cincuenta y cinco obra el acta de Audiencia Única en la que se declara saneado el proceso e infundada la excepción propuesta. -----



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

**CASACIÓN 1368-2016
JUNÍN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- 3.4.** Mediante sentencia de primera instancia, de fecha uno de junio de dos mil quince, obrante a fojas doscientos setenta y uno, el Juez del Juzgado Especializado Civil de Jauja de la Corte Superior de Justicia de Junín, declara **infundada** la demanda. Los argumentos que sustenta esta decisión son los siguientes: **I)** La accionante sostiene que es copropietaria del bien *sub litis*, sin embargo, de las pruebas actuadas se evidencia que la Asociación a que hace referencia ya fue disuelta, por lo que no podría ser sujeto de derechos y obligaciones; ergo, la actora carecería del título que pretende acreditar; es decir, la demandante no sería copropietaria del bien *sub litis* o al menos no se ha demostrado con la contundencia necesaria tal postura; **II)** El asociado Gaudencio Juan Pecho Franco, quien además resulta ser fundador, tiene la condición de cónyuge de la demandada. Ésta ha sido declarada como única y universal heredera de aquél, por lo que ostenta título sucesorio que respalda su posesión y, por ende, no resulta posible considerarla como ocupante precaria; y, **III)** El Lote 11 fue adjudicado al socio Gaudencio Juan Pecho Franco lo que desbarata la postura de la demandante, quien sostiene que dicho lote no fue adjudicado a persona alguna, más aun si no se ha demostrado su exclusión o renuncia de su calidad de asociado. -----

- 3.5.** Elevado el expediente en mérito al recurso de apelación formulado por la demandante mediante escrito de fojas doscientos noventa, la Sala Civil Permanente de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, por **sentencia de vista** de fecha once de enero de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos cuarenta y cuatro, **confirma** la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, tras considerar lo siguiente: **I)** Respecto a la propiedad que alega la actora en representación de la ex Asociación de Vivienda de Compradores del Terreno de Huarancayo de Jauja, no adjunta medio probatorio que pueda acreditar que se haya identificado plenamente el bien inmueble, por cuanto se trata de la compra de un terreno de mayor extensión. El Lote 11 cuya reivindicación se solicita (sic)



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

CASACIÓN 1368-2016

JUNÍN

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

no está plenamente identificado, no verificándose si se trata de remanente o lote independiente; **II)** Si bien la actora señala que la demandada no acredita tener documento a su favor, se advierte que la demandada posee el bien en calidad de heredera de quien fue su esposo Gaudencio Juan Pecho Franco, quien era socio de la Asociación Civil de Vivienda de Compradores del Terreno de Huarancayo de Jauja; **III)** La escritura de constitución de la Asociación señala cómo debe efectuarse la renuncia y/o exclusión de socios, aspectos que no ha acreditado la actora; **IV)** Se encuentra acreditado que la Asociación Civil de Vivienda Compradores del Terreno de Huarancayo de Jauja, ha sido disuelta no señalando que exista bienes pendientes de liquidación; además que la misma actora inclusive ya no podría iniciar acción alguna, por cuanto ya ha sido disuelta la mencionada Asociación, no demostrando la falta de liquidación y conforme al artículo 98 del Código Civil, ya habría cumplido su objeto de constitución y por lo cual la actora ya no tiene título vigente que la acredite como socia y copropietaria; **V)** Si bien la actora señala que el ex socio Gaudencio Juan Pecho Franco no efectuó aportaciones, este aspecto no es materia del proceso; por lo que, al tener la demandada la condición de heredera de un ex socio que también fue copropietario, no puede ser considerada como ocupante precario, según el fundamento 54 de Pleno Casatorio sobre Desalojo. -----

4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----

PRIMERO.- Que, según lo establecido por el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, el recurso extraordinario de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto así como la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, por ende este Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia adicional en el proceso debe cumplir su



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

CASACIÓN 1368-2016

JUNÍN

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

deber pronunciándose acerca de los fundamentos del recurso por la causal declarada procedente. -----

SEGUNDO.- Que, en ese contexto, habiéndose denunciado causales *in procedendo* como *in iudicando*, corresponde efectuar el primer término el análisis del error procesal, toda vez que de resultar fundada tal denuncia, dada su incidencia en la tramitación del proceso y su efecto nulificante, carecería de sentido emitir pronunciamiento respecto de los errores materiales. -----

Respecto a la causal de infracción normativa procesal del artículo 586 del Código Procesal Civil: -----

TERCERO.- Que, respecto a la citada causal la parte recurrente sostiene que la afirmación hecha por la Sala Superior de que: *“la parte demandante acredite plenamente ser titular del inmueble cuya restitución solicita, esto es, que sea propietario del terreno, así como de las constricciones levantadas”*, no es correcta, pues la simple lectura textual de dicha norma adjetiva determina que además del propietario tiene derecho de incoar al desalojo el arrendador, el administrador y todo aquel que se considere tener a la restitución del predio. En el caso de autos la recurrente actúa en nombre y representación de la ex Asociación de Vivienda de Compradores del Terreno de Huarancayo de Jauja en la compra de mayor extensión del bien inmueble a favor de la Asociación, por lo cual debe ampararse la legitimidad que tiene para incoar la demanda de desalojo. -----

CUARTO.- Que, el artículo 586 del Código Procesal Civil, regula la legitimidad para obrar activa y pasiva en el proceso de desalojo, bajo los siguientes términos: *“Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-*



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

CASACIÓN 1368-2016

JUNÍN

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución". -----

QUINTO.- Que, acorde a la norma procesal en mención, puede demandar el Desalojo por Ocupación Precaria todo el que considere tener derecho a la restitución de un predio y no solo el poseedor mediato (arrendador, administrador, comodante, etc.) cuando ha fenecido el título del poseedor inmediato; igualmente, puede ser demandado por ocupante precario el que tiene la posesión sin título, y el poseedor inmediato (usufructuario, usuario, comodatario, arrendatario, etc.) cuando su título ha fenecido. Consiguientemente, del examen de la sentencia de vista se advierte que la Sala Superior establece que la demandante no tiene título vigente que la acrediten como socia o copropietaria del bien materia de desalojo, porque la Asociación de Vivienda de Compradores del Terreno de Huarancayo de Jauja ha sido disuelta; siendo esto así, no se configura la infracción normativa de los artículos 586 del Código Procesal Civil, pues la recurrente al no haber acreditado su calidad de copropietaria del lote de terreno *sub litis* no le asiste el derecho de restitución del bien materia de desalojo. Además, si bien es cierto que en el proceso de Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta acompañado se señala que la propietaria del lote *sub litis* es la Asociación, este hecho no es suficiente para acreditar la infracción denunciada, pues en este proceso la demandante actuó en representación de los socios que se consideran copropietarios del lote, mas no actuó en representación de la Asociación que ya se liquidó; por tanto, las sentencias de mérito se ajustan a derecho, debiendo desestimarse este extremo del recurso. -----

Respecto a la causal de infracción normativa material del artículo 911 del Código Civil. -----

SEXTO.- Que, la parte recurrente alega que la condición de la demandada es la de precaria, porque ocupa un inmueble que es suyo, no paga ninguna renta



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

**CASACIÓN 1368-2016
JUNÍN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

y sin título para ello y, además, su supuesta condición de heredera de su finado esposo no está acreditada a plenitud, porque Gaudencio Juan Pecho Franco no ha pagado dinero alguno por concepto de aportación en la adquisición hecha por la Asociación de Vivienda Compradores del Terreno de Huarancayo de Jauja, por su total insolvencia económica y por eso existe en autos una Declaración Jurada donde el indicado expresa respecto al Lote 11 que jamás se ha considerado propietario, por lo que no tenía ningún bien que heredar; consecuentemente, su condición es de precaria. -----

SÉTIMO.- Que, el artículo 911 del Código Civil, señala que: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*. -----

OCTAVO.- Que, al respecto, este Colegiado considera que la recurrente al cuestionar la conclusión a que arriba el *Ad quem* al haber establecido que la demandada no puede ser considerada como ocupante precaria porque ocupa el bien en su condición de heredera de su esposo Gaudencio Juan Pecho Franco, ex socio que también fue copropietario, se advierte del examen de la denuncia postulada que claramente está sustentada en la revaloración de la cuestión fáctica establecida en la recurrida, lo cual no es labor de esta Corte de Casación, conforme a lo previsto en el artículo 384 del Código Procesal Civil, debiéndose tener presente que en la casación no puede hacerse una revaloración de la prueba, porque solo versa sobre cuestiones de jure o de derecho; por lo que esta causal debe ser igualmente desestimada. -----

Respecto a la causal de apartamiento inmotivado del precedente judicial recaído en la Casación número 2195-2011-Ucayali. -----

NOVENO.- Que, respecto a esta causal, la parte recurrente sostiene que entre los criterios con calidad de precedentes vinculantes establecidos en el citado precedente, se exige que el juez se pronuncie sobre el fondo, sin que pueda



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

CASACIÓN 1368-2016

JUNÍN

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

declarar la improcedencia ante las alegaciones de edificación, dado que la mera alegación del demandado no basta para desestimar la pretensión; es más, se indica que el juez del proceso no está facultado para decidir sobre la usucapión. ---

DÉCIMO.- Que, estando a la fundamentación expuesta se advierte que la misma no tiene relación con el mérito de lo actuado, pues no es materia de debate en el presente proceso la existencia de edificaciones, por lo que esta última denuncia debe ser desestimada; y en consecuencia, el presente recurso debe ser declarado **infundado** al no haberse configurado las infracciones denunciadas. -----

5. DECISIÓN: -----

Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Dora Rosaura Vasco Rosales a fojas trescientos noventa y nueve; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas trescientos cuarenta y cuatro, de fecha once de enero de dos mil dieciséis, expedida por la Sala Civil Permanente de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, que confirma la sentencia apelada de fojas doscientos setenta y uno, de fecha uno de junio de dos mil quince, que declara infundada la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Dora Rosaura Vasco Rosales contra la Sucesión de Hilda Aurora Espíritu Huatuco Vda. de Pecho, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Ponente Señor Mendoza Ramírez, Juez Supremo.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

ROMERO DÍAZ



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1368-2016
JUNÍN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

DE LA BARRA BARRERA