



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1015-2015

HUAURA

Desalojo por ocupación precaria

**Sumilla.- La posesión precaria**

La posesión precaria se presenta cuando se posee el bien sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de algún acto jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer posesión sobre el bien, o, cuando aquel ha fenecido debido a causas extrínsecas o intrínsecas al mismo acto, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas.

Art. 911 del CC.

Lima, diecisiete de setiembre de dos mil quince.-

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**: con el proceso judicial acompañado; vista la causa número mil quince – 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 este proceso de desalojo por ocupación precaria, es objeto de examen el recurso de casación interpuesto por la demandada **Nancy Jaqueline Flores León**, mediante escrito de fojas ciento treinta y dos, contra la resolución de vista de fecha veinticuatro de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas ciento veintiuno, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, que revoca la sentencia apelada obrante a fojas noventa y ocho, su fecha veintidós de agosto de dos mil catorce, que declara infundada la demanda; y, reformándola la declara fundada, en



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 1015-2015**

**HUAURA**

**Desalojo por ocupación precaria**

consecuencia, ordena que los demandados restituyan el inmueble sito en Jirón Víctor Raúl Haya De La Torre número doscientos dieciocho, Distrito y Provincia de Barranca, Departamento de Lima.

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Mediante escrito presentado ante el órgano jurisdiccional respectivo, con fecha veinticinco de noviembre de dos mil trece, obrante a fojas treinta y ocho, los esposos Vicente Márquez Médico y Flormira Valero Soberanis de Márquez interponen demanda de desalojo por ocupación precaria respecto del inmueble de su propiedad, sito en el Jirón Víctor Raúl Haya De La Torre número doscientos dieciocho, Distrito y Provincia de Barranca, Departamento de Lima. Los hechos que sustentan la demanda son los siguientes:

- Los actores son propietarios del inmueble antes mencionado al haberlo adquirido mediante escritura pública de compraventa de fecha veintiocho de febrero de dos mil cinco, venta que quedó inscrita en la Partida Registral número 801219621, asiento número G0001, de los Registros Públicos de Barranca, con fecha doce de setiembre de dos mil trece.
- La demandada Nancy Jaqueline Flores León, conjuntamente con su conviviente Reynaldo Valencia Avía, ocupan el predio objeto de restitución, en razón a que dicha demandada es hija del vendedor del



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 1015-2015**

**HUAURA**

**Desalojo por ocupación precaria**

inmueble, José Antonio Flores Díaz, por tal razón, se resisten a desocupar el bien pese a los constantes requerimientos.

**2. Contestación de la demanda**

Mediante escrito presentado el veinticuatro de enero de dos mil catorce, obrante a fojas sesenta y ocho, los demandados Nancy Jaqueline Flores León y Víctor Reynaldo Valencia Avia contestan la demanda, negándola y contradiciéndola en los siguientes términos:

- La demandada es hija de José Antonio Flores Díaz y Beatriz León Gordo, ambos ya fallecidos, quienes adquirieron diversos bienes, entre ellos, dos centros educativos ubicados en Huacho y Barranca.
- Al separarse, los padres de la recurrente decidieron dividir de hecho los dos bienes sociales, esto es: el Centro Educativo ubicado en Huacho le correspondió a José Antonio Flores Díaz, mientras que el de Barranca denominado "Augusto Salazar Bondy" quedó a cargo de Beatriz León Gordo.
- El diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, la madre de la recurrente falleció, por lo que debió asumir la conducción del centro educativo ubicado en Barranca, que viene a ser el predio materia de restitución.
- Sin embargo, José Antonio Flores Díaz le inició un proceso de desalojo por ocupación precaria, mediante el expediente número dos mil tres – cero ochenta y nueve, en el que se declaró infundada la demanda por sentencia ejecutoriada, en virtud a que la recurrente no tenía la condición de ocupante precaria, pues su padre le concedió un derecho de uso y habitación.



# CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

## SALA CIVIL PERMANENTE

### CASACIÓN 1015-2015

#### HUAURA

#### Desalojo por ocupación precaria

- El bien fue entregado por sus abuelos a José Antonio Flores Díaz, en calidad de anticipo de legítima, y después del matrimonio de aquel con Beatriz León Gordo, se construyó el inmueble con dinero de dicha sociedad conyugal.
- El padre de la demandada vendió el bien objeto de restitución al actor, pero al fallecer José Antonio Flores Díaz, el demandante decidió accionar contra la sucesión de aquel, mediante el proceso judicial número cuatro mil quinientos nueve – dos mil diez, sobre resolución de contrato, proceso que fue desestimado.
- El causante solo ha vendido el terreno como solar, más no la construcción; por lo tanto, considera que no tiene la calidad de ocupante precaria.

### 3. Sentencia de primera instancia

El Juzgado Civil Transitorio de Barranca expide la sentencia de primer grado, su fecha veintidós de agosto de dos mil catorce, obrante a fojas noventa y ocho, que declara infundada la demanda. Los fundamentos que sustentan dicha decisión son los siguientes:

- El Juez sostiene que, mediante el proceso judicial número cero ochenta y nueve – dos mil tres, José Antonio Flores Díaz demandó a su hija Nancy Jaqueline Flores León, el desalojo por ocupación precaria del inmueble objeto de litigio, proceso que fue desestimado, en razón a que se acreditó que aquel autorizó a su hija, expresa y voluntariamente, a la posesión del inmueble, situación que implicaba un título de uso, disfrute y habitación; por lo que no se configuraba la condición de ocupante precaria.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 1015-2015**

**HUAURA**

**Desalojo por ocupación precaria**

- 
- A ello también agrega que en la sentencia de vista obrante a fojas noventa y uno del citado proceso judicial, se señaló que a la fecha de otorgamiento del anticipo de legítima, los padres de la demandada ya se encontraban en posesión del predio y habían construido su vivienda, de lo que se colige que la construcción se efectuó con dinero de ambos cónyuges, por lo que el bien tendría la calidad de bien social; siendo ello así, la demandada -al tener vocación hereditaria respecto de su madre Beatriz Flores de León- resultaría ser copropietaria de los bienes dejados por su causante, entre ellos, la edificación del inmueble en litigio; ello se desprende de la escritura pública de anticipo de legítima otorgada a favor de José Antonio Flores Díaz, casado con Beatriz León Gordo.
  - En virtud de ello, el Juez concluye que la construcción del inmueble no solo era de propiedad de José Antonio Flores Díaz, sino también de Beatriz León Gordo, por lo que al fallecer ésta, la parte del inmueble que le correspondía se trasmite a sus herederos, esto es, a la demandada Nancy Flores León.
  - Siendo ello así y no habiendo participado la demandada en la celebración de la escritura pública de compraventa de fecha veintiocho de febrero de dos mil cinco, dicho acto jurídico deviene en ineficaz, por lo tanto, no tiene la condición de ocupante precaria.



**4. Recurso de apelación**



Mediante escrito obrante a fojas ciento nueve, el demandante Vicente Márquez Médico formula apelación contra la antes mencionada sentencia, alegando lo siguiente:



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 1015-2015**

**HUAURA**

**Desalojo por ocupación precaria**

- El vendedor José Antonio Flores Díaz no estaba casado con Beatriz León Gordo, pues mediante la escritura pública de aclaración de fecha once de mayo de dos mil cinco, otorgada por el propio José Antonio Flores Díaz, se adjuntó el certificado de soltería requerido para realizar la corrección; más aun si se tiene en cuenta que en el proceso judicial número cero ochenta y nueve- dos mil tres no obra ningún acta de matrimonio de los padres de la demandada.
- En el caso hipotético de que el padre de la demandada hubiera tenido la condición de casado, se estaría frente a un imposible jurídico de inscripción del predio ante los Registros Públicos, pues no se puede sustentar una decisión judicial en presunciones.

**6. Sentencia de vista**

La Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura expidió la sentencia de vista de fecha veinticuatro de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas ciento veintiuno, que revoca la apelada que declara infundada la demanda; y, reformándola la declara fundada, en consecuencia, ordena la restitución del predio a favor de los actores dentro del plazo de ley. Las razones esenciales que sustentan dicha decisión son las siguientes:

- La Sala Superior considera que, en la sentencia apelada, se asume que existe por parte de la demandada un derecho de copropiedad sobre el inmueble, por lo que no puede ser desalojada, sin embargo, llega a dicha conclusión basándose en que existió un matrimonio entre José Antonio Flores Díaz y Beatriz León Gordo; no obstante este argumento es aparente para construir su teoría, ya que ni del



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 1015-2015**

**HUAURA**

**Desalojo por ocupación precaria**

proceso principal ni del acompañado aparecen medios probatorios que así lo acrediten.

- También sostiene que si bien en la escritura pública en la que se le otorga la propiedad del terreno al padre de la demandada se registra su estado civil como casado, y en el contrato de compraventa celebrado con los demandantes señaló ser viudo para aclararlo posteriormente, ello constituye un error sin trascendencia, pues era la demandada quien debía probar que sus padres se encontraban casados y que el bien correspondía a la sociedad de gananciales para así poder adquirir de su madre en calidad de sucesora, hecho que tampoco ha sido acreditado.
  - Por tanto, la Sala concluye que si no hay prueba que contradiga la condición de bien propio que asumió José Antonio Flores Díaz sobre el terreno materia de litigio, resulta errado considerar la existencia de un bien social, ya que la transferencia a favor de los demandantes se realizó el veintiocho de febrero de dos mil cinco, cuando aquel contaba con poder para transferir.
  - Agrega la Sala que no es posible probar que la edificación en el terreno también le pertenecía a la madre de la demandante, dada la finalidad del proceso sumarísimo y la imposibilidad de ventilar una pretensión de accesión en esta clase de procesos.
- Finalmente, señala que la existencia de un derecho sucesorio no ha sido acreditado y, en todo caso, su dilucidación no puede ser debatida en este proceso; por lo tanto, los demandantes acreditan un derecho de propiedad inscrito en Registros Públicos, conforme a la Partida Registral número 80121961, cumpliendo así con el presupuesto establecido en el artículo 911 del Código Civil, al no



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1015-2015

HUAURA

Desalojo por ocupación precaria

haber acreditado los demandados un derecho de posesión actual o vigente respecto del predio materia de restitución.

**III. RECURSO DE CASACIÓN**

Mediante escrito presentado con fecha veintisiete de enero del año en curso, obrante a fojas ciento treinta y dos, la demandada interpone recurso de casación, proponiendo las siguientes infracciones normativas:

- a) **Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, así como de los artículos 122 inciso 3 del Código Procesal Civil y 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial:** alega que la sentencia de vista no tiene motivación alguna, por cuanto la Sala Superior se ha limitado en debatir lo relativo al derecho de propiedad, sin pronunciarse sobre su derecho de posesión sustentado en el derecho de uso y habitación por ser hija de José Antonio Flores Díaz y Beatriz León Gordo, como consecuencia del matrimonio de aquellos; agrega que se pone en duda la existencia de la sociedad conyugal de sus padres, pese a que José Antonio Flores Díaz reconoció expresamente en el proceso judicial número cero ochenta y nueve – dos mil tres que el inmueble había sido entregado a la demandada por la separación de hecho entre los padres de la misma; siendo así, concluye que no se presenta la figura de la ocupación precaria, pues cuenta con un título que justifica su posesión, que viene a ser su condición de hija del extinto José Antonio Flores Díaz.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 1015-2015**

**HUAURA**

**Desalojo por ocupación precaria**



**b) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil:** sostiene que lo primordial es establecer si la posesión (no la propiedad) que ejerce sobre el predio es con título o si el que tenía feneció. En este caso, alega que en la Casación número 4072-2010-Cusco, sobre desalojo, se ha señalado que: "(...) debe tenerse en cuenta que la precariedad a que se refiere el artículo 911 del Código Civil no se determina únicamente por la falta de título de propiedad o posesión de quien ocupa el bien, sino que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del mismo"; agrega a ello que las circunstancias que justifican el uso y disfrute del bien es el derecho hereditario que le asiste.



**c) Infracción normativa de los artículos 1026, 1027 y 1028 del Código Civil:** manifiesta que, mediante los expedientes números 2003-89, 3990-2009 y 4509-2010, la Sala de mérito no valora que se encuentra acreditado el derecho de posesión de la recurrente, que se evidencia con los derechos de uso y habitación que tiene sobre el bien materia de restitución, el mismo que conduce con vocación hereditaria.



Este Supremo Tribunal, mediante resolución del tres de enero de dos mil catorce, obrante a fojas treinta y tres del cuaderno de casación, declaró la procedencia del recurso interpuesto por las infracciones normativas antes citadas.

**IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE**



La cuestión jurídica en debate consiste en determinar, en primer lugar, si la decisión impugnada se emitió en cumplimiento de la garantía que otorga el



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN 1015-2015

#### HUAURA

#### Desalojo por ocupación precaria

derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, luego de ello, debe establecerse si en este caso se presenta la figura de la posesión precaria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil.

#### V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

**PRIMERO**.- Que, en principio, debe señalarse que este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso de casación por infracciones normativas tanto de orden procesal y material, por lo que, en primer término, deberá analizarse la infracción procesal debido a la naturaleza y los efectos de ésta, pues si mereciera amparo carecería de objeto pronunciarse respecto de las infracciones que tienen relación con el derecho material.

**SEGUNDO**.- Que, examinada la denuncia propuesta en el acápite a) del Título III de esta sentencia, sobre el Recurso de Casación, se aprecia que la impugnante acusa la infracción de los derechos al debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales, contemplados en los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, 122 inciso 3 del Código Procesal Civil y 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, argumentando que la sentencia de vista no tiene motivación alguna, por cuanto la Sala Superior solo se ha pronunciado sobre el derecho de propiedad, sin pronunciarse sobre su derecho de posesión, sustentado en el derecho de uso y habitación por ser hija de los fallecidos José Antonio Flores Díaz y Beatriz León Gordo, como consecuencia del matrimonio de aquellos; agrega que se pone en duda la existencia de la sociedad conyugal de sus padres, pese a que José Antonio



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 1015-2015**

**HUAURA**

**Desalojo por ocupación precaria**



Flores Díaz reconoció expresamente (a través del proceso judicial número cero ochenta y nueve – dos mil tres) que el inmueble materia de restitución había sido entregado a la demandada debido a la separación de hecho entre los padres de la misma; siendo así, concluye que no se presenta la figura de la ocupación precaria, pues cuenta con un título que justifica su posesión, que viene a ser su condición de hija del extinto José Antonio Flores Díaz.



**TERCERO**.- Que, sobre el derecho al debido proceso reconocido constitucionalmente en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, cuya infracción acusa la impugnante, Landa Arroyo comenta que "... es un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Se considera un derecho "continente" pues comprende una serie de garantías formales y materiales. Como tal, carece de un ámbito constitucionalmente protegido de manera autónoma, de modo que su lesión se produce cuando se afecta cualquiera de los derechos que consagra, y no uno de manera específica"<sup>1</sup>. Así, se puede entender que el debido proceso está compuesto de una serie de derechos, principios y garantías, entre ellos, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales.



**CUARTO**.- Que, la debida motivación de las resoluciones judiciales consagrada constitucionalmente en el artículo 139 inciso 5 de la

<sup>1</sup> LANDA ARROYO, César. El Derecho al Debido Proceso en la Jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Volumen 1. Fondo Editorial Academia de la Magistratura. Lima, Perú, 2012. Pág.16



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 1015-2015**

**HUAURA**

**Desalojo por ocupación precaria**



Constitución Política, constituye un deber-derecho de las decisiones judiciales. Es un deber porque vincula ineludiblemente a los órganos jurisdiccionales y es un derecho porque son titulares de la misma todos los ciudadanos que acceden a los Tribunales con el fin de ejercer la tutela judicial efectiva de sus derechos e intereses legítimos. Por ello, se puede decir que estamos ante una debida motivación cuando ésta presenta una argumentación que expresa las justificaciones internas y externas de la decisión.



**QUINTO.-** Que, el deber de motivar las resoluciones judiciales también ha sido regulado a nivel legislativo a través de los artículos 122 inciso 3 del Código Procesal Civil y 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que exigen que las resoluciones judiciales deben contener la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado.



**SEXTO.-** Que, para efectos de determinar si la sentencia recurrida en casación satisface el deber de motivar las resoluciones judiciales es necesario analizar si ésta presenta una argumentación que exprese las justificaciones tanto internas y externas de la decisión.



Así pues, en cuanto a la justificación interna, entendida como la proposición de las premisas mayor y menor que, deductivamente, llevan a una conclusión, la Sala Superior señala como premisa mayor que es precario tanto el que ejerce la posesión sin título, o sea con ausencia absoluta que



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 1015-2015**

**HUAURA**

**Desalojo por ocupación precaria**



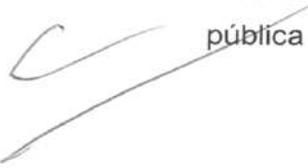
permita advertir que se le haya concedido la custodia, uso o disfrute del bien, o cuando el título que tenía ha fenecido, y como premisa menor indica que los demandados no han acreditado un derecho de posesión actual o vigente, toda vez que la existencia de un derecho sucesorio, o de copropiedad, o de invalidez del contrato de compraventa, constituyen asuntos que no han sido probados; por lo que concluye que los demandados no tienen título que justifique su posesión sobre el predio; por ende, son ocupantes precarios.



En cuanto a la justificación externa, entendida como las razones que demuestran la certeza de cada una de las premisas, la Sala de mérito considera que, en el plano normativo, resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 311, 911 y 923 del Código Civil, normas que regulan las reglas para la calificación de los bienes de la sociedad conyugal, la figura de la posesión precaria y los atributos del derecho de propiedad, respectivamente; asimismo, la Sala invoca el Cuarto Pleno Casatorio, dictado por las Salas Civiles de la Corte Suprema, mediante la sentencia en casación número dos mil ciento noventa y cinco –dos mil once - Ucayali.



En el aspecto fáctico, la Sala Superior justifica la premisa menor, entre otros documentos, con la escritura pública de compraventa de fecha veintiocho de febrero de dos mil cinco, obrante a fojas siete, otorgada por José Antonio Flores Díaz a favor de los esposos demandantes Vicente Márquez Médico y Flormira Valerio Soberanis de Márquez, acompañado de la copia certificada de la Partida Registral número 80121961, de fojas dieciséis, documentos que acreditan el derecho de propiedad de los actores sobre el predio materia de restitución; asimismo, con la escritura pública de aclaración de fecha once de mayo de dos mil cinco, de fojas





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 1015-2015**

**HUAURA**

**Desalojo por ocupación precaria**

veinticinco, se demuestra la condición de soltero del vendedor del inmueble, José Antonio Flores Díaz.

**SÉTIMO.**- Que, en virtud de ello, se puede concluir que en ningún caso se aprecia déficit motivacional en la resolución recurrida en casación, toda vez que la Sala Superior ha sido escrupulosa al expresar la justificación tanto interna como externa de la decisión, en base al material probatorio aportado al proceso y el análisis de las normas jurídicas y hechos sometidos a controversia; por lo tanto, satisface el deber de motivar las resoluciones judiciales y, por ello, no resulta atendible la denuncia propuesta en el acápite **a)** del Título III de esta sentencia.

**OCTAVO.**- Que, en cuanto a la infracción normativa material propuesta en el acápite **b)** del Título III de esta resolución, la impugnante denuncia la infracción del artículo 911 del Código Civil, pues considera que en este caso lo primordial es establecer si la posesión (no la propiedad) que ejerce sobre el predio es con título o si el que tenía feneció, indicando que la circunstancia que justifica el uso y disfrute del bien lo constituye el derecho hereditario que le asiste.

**NOVENO.**- Que, en efecto, el artículo 911 del Código Civil establece que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. La norma en cuestión regula la figura jurídica del poseedor precario, entendido como aquel poseedor sin título –o con título fenecido- obligado a la restitución del bien cuando lo requiera su concedente. El precedente judicial dictado por el Cuarto Pleno Casatorio, mediante la sentencia en casación número dos mil ciento noventa y cinco –



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1015-2015

HUAURA

Desalojo por ocupación precaria

dos mil once – Ucayali<sup>2</sup>, fija una serie de reglas para los casos del desalojo por ocupación precaria.

En el acápite b), numeral 1, de la parte decisoria de dicho Pleno Casatorio, se ha establecido, por mayoría, como doctrina jurisprudencial que: “Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe 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 el mismo”.

En el numeral 2 del mismo acápite señala 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 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 el derecho a poseer”.

Así, queda claro que la figura del precario se presenta cuando aquel posee el bien sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de algún acto jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer posesión sobre el bien, o, cuando aquel ha fenecido debido a causas extrínsecas o intrínsecas al mismo acto, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas.

**DÉCIMO.-** En el caso bajo análisis, se aprecia que la demandante alega que el título que justifica su posesión sobre el predio en litigio lo constituye

<sup>2</sup> El Cuarto Pleno Casatorio fue publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el catorce de agosto de dos mil trece.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1015-2015

HUAURA

Desalojo por ocupación precaria



el derecho hereditario respecto de su causante Beatriz León Gordo, quien – según afirma- estuvo casada con José Antonio Flores Díaz; sin embargo, en el proceso no existe prueba alguna que acredite fehacientemente el vínculo matrimonial entre los padres de la recurrente, más aun si no se aprecia declaración alguna de que el inmueble o la edificación construida sobre él representen bienes de la masa hereditaria de la causante Beatriz León Gordo, por lo que dichas alegaciones subjetivas no pueden constituir título que justifique el derecho de posesión de la recurrente sobre el predio en litigio; por el contrario, está probado el derecho de los demandantes a la restitución del predio con la escritura pública de compraventa de fecha veintiocho de febrero de dos mil cinco, mediante la que José Antonio Flores Díaz les vende dicho inmueble, adquisición que quedó inscrita registralmente con fecha doce de setiembre de dos mil trece, conforme se aprecia de la Partida Registral número 80121961; obrante a fojas dieciséis, siendo esto así, resulta correcta la interpretación efectuada por la Sala Superior respecto del artículo 911 del Código sustantivo al sostener que el derecho sucesorio de la demandada no está acreditado, por ende, no tiene título que justifique la posesión sobre el bien; por tales razones, tampoco resulta atendible la denuncia propuesta en el acápite **b)** del Título III de esta resolución.



**UNDÉCIMO.**- Finalmente, en cuanto a la denuncia propuesta en el acápite **c)**, referida a las infracciones de los artículos 1026, 1027 y 1028 del Código Civil, es pertinente señalar que el supuesto derecho de uso y habitación que alega ostentar la recurrente no se presentan, en razón a que si bien se le reconoció dichos derechos mediante la sentencia dictada en el proceso de desalojo número cero ochenta y nueve – dos mil tres, seguido por José Antonio Flores Díaz, también es cierto que el concedente vendió el predio a





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 1015-2015**

**HUAURA**

**Desalojo por ocupación precaria**

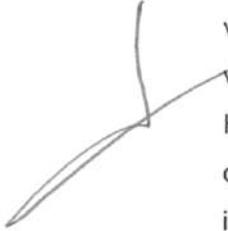


los ahora demandantes por escritura pública de compraventa del veintiocho de febrero de dos mil cinco, obrante a fojas cinco; por tal razón, el derecho de uso y habitación de la recurrente se extinguió, toda vez que, de conformidad con el artículo 922 del Código Civil, la posesión se extingue con la tradición; agregándose a ello que los demandantes cumplieron con remitir a los emplazados la carta notarial de fojas diecisiete solicitando la restitución del bien; por lo tanto, resulta correcta la afirmación de la Sala Superior al sostener que el supuesto derecho sucesorio de la recurrente no vincula a los demandantes; siendo esto así, este extremo del recurso no puede ampararse.



**VI. DECISIÓN**

Por tales fundamentos, esta Sala Suprema, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil:

- 
1. Declara **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Nancy Jaqueline Flores León**, mediante escrito de fojas ciento treinta y dos; en consecuencia, **NO CASARON** la resolución de vista de fecha veinticuatro de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas ciento veintiuno, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, que revoca la sentencia apelada obrante a fojas noventa y ocho, su fecha veintidós de agosto de dos mil catorce, que declara infundada la demanda; y, reformándola la declara fundada; en consecuencia, ordena que los demandados restituyan el inmueble sito en Jirón Víctor Raúl Haya De La Torre número doscientos dieciocho, Distrito y Provincia de Barranca, Departamento de Lima.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 1015-2015**

**HUAURA**

**Desalojo por ocupación precaria**

2. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad de ley; en los seguidos por Vicente Márquez Médico y Flormira Valero Soberanis de Márquez con Nancy Jaqueline Flores León y otro, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Almenara Bryson.

**SS.**

**WALDE JÁUREGUI**

**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

**CUNYA CELI**

**CALDERÓN PUERTAS**

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

**DR. J. MANUEL FJARDO JULCA**  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA

**28 MAR. 2016**

*Ncd*

El Relator de la Sala que suscribe certifica: Que el señor Juez Supremo Almenara Bryson, Presidente de esta Sala Suprema no suscribe la presente resolución, habiendo dejado su voto en relatoría de conformidad con lo acordado el día de la votación, según consta en la tablilla y registro correspondiente, por cuanto presenta una dolencia física en el miembro superior derecho, lo que le imposibilita la suscripción.

**SAVIN CAMPAÑA CORDOVA**

Relator

Sala Civil Permanente de la Corte Suprema