

**SENTENCIA**  
**CAS. N° 8821 – 2012**  
**PIURA**

Lima, veintiséis de junio  
de dos mil catorce.-

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE  
LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.**-----

**VISTA;** la causa en la fecha, integrada por los Jueces Supremos: Walde Jáuregui, Acevedo Mena, Vinatea Medina, Rueda Fernández y Malca Guaylupo; y, producida la votación conforme a ley, se ha emitido la siguiente resolución:

**I.- MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandado don César Aurelio Rojas Falla, de fecha veinte de agosto de dos mil doce, obrante a fojas seiscientos sesenta y tres, contra la sentencia de vista de fecha trece de julio de dos mil doce, obrante a fojas seiscientos treinta y tres, que confirma la sentencia apelada, de fecha veintiocho de diciembre de dos mil once, obrante a fojas quinientos cuatro, que declara fundada en parte la demanda, precisando la orden para que el demandado restituya al demandante la porción del predio de propiedad de éste que viene ocupando, en una extensión de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m<sup>2</sup>), área que se identifica en el plano de fojas ciento veinte; con lo demás que contiene; en los seguidos por don Walter John Carlson Cuglievan, sobre Desalojo por Ocupación Precaria.

**II.- CAUSALES DE CASACIÓN:**

Mediante el auto calificadorio de fojas setenta y seis del cuaderno de casación, este Supremo Tribunal ha resuelto declarar procedente el recurso de casación interpuesto por el demandado, únicamente por la causal de: ***infracción normativa del artículo 911 del Código Civil***, alegando el recurrente que la resolución impugnada lo ha declarado ocupante precario, pese a haber acreditado que la posesión que ostenta respecto del predio de

**SENTENCIA**  
**CAS. N° 8821 – 2012**  
**PIURA**

cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m<sup>2</sup>), el cual fue adquirido mediante contrato de compra venta de fecha trece de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro, no encontrándose en ninguno de los supuestos a los que se refiere el artículo en comento, por el contrario, su posesión respecto del referido predio siempre fue legítima y de buena fe, lo que el Ad quem desconoce, no siendo la posesión que ejerce sobre el bien ilegítima ni de mala fe, la cual se da cuando no existe título o el que existió feneció, y en el presente caso posee título vigente que da cuenta de su posesión, conforme al contrato de compra venta que ha referido, habiéndose aplicado de esta manera indebidamente el artículo 911 del Código Civil, que constituye contravención de la norma que se materializa al haber declarado el Colegiado Superior su condición de precario, cuando la posesión precaria implica que el propietario o, en su defecto, el poseedor legal del bien, tiene que demostrar su relación de propiedad o de posesión con el bien, además de comprobar que el poseedor precario no tiene ningún vínculo legal o fáctico con el bien, siendo que, en el presente caso ha demostrado tener no solo vínculo de poseedor sino también de propietario del bien que posee y que no es el mismo cuya restitución se pretende, es así que conforme el propio informe pericial tanto el título que ostenta el demandante como el que ostenta como demandado, se origina de una misma fuente como es la parcela.

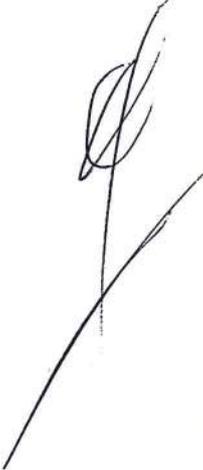
**III.- CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Mediante escrito de fojas diecisiete, don Walter John Carlson Cuglievan, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, a efecto que el demandado le restituya el inmueble ubicado en el Kilómetro 1061.45, Carretera Sullana - Tambogrande y/o Parcela N° P15838A del Valle San Lorenzo - Tambogrande - Piura, que manifiesta ser de su propiedad, en virtud al documento privado de compraventa de fojas seis.

**SEGUNDO:** En el escrito de contestación de fojas ochenta y uno, el demandado don César Aurelio Rojas Falla sostiene que no es ocupante precario, toda vez que, su posesión data desde el año mil novecientos

**SENTENCIA**  
**CAS. N° 8821 – 2012**  
**PIURA**

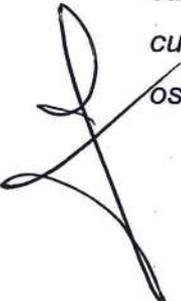
ochenta y cuatro, en que adquirió la propiedad del bien mediante contrato de compra venta que le otorgó don Asunción Alvarado Ramos.



**TERCERO:** A través de la sentencia de primera instancia de fecha veintiocho de diciembre de dos mil once, obrante a fojas quinientos cuatro, se resolvió declarar fundada la demanda, ordenando que el demandado restituya el bien ocupado al demandante, tras considerar que a través del Informe Pericial de fojas cuatrocientos diecinueve y cuatrocientos veinte, se ha determinado que el bien ocupado por el demandado se encuentra dentro del terreno de propiedad del demandante, es decir, el terreno cuya área es de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450.00 m<sup>2</sup>) se encuentra dentro del terreno cuya área es de ocho mil ciento veintitrés punto cero dos metros cuadrados (8,123.02 m<sup>2</sup>), determinándose que respecto a dicho bien, el demandado no tiene título alguno.



**CUARTO:** La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura, confirma la sentencia apelada, pues, considera que el contrato de compra venta de fojas veintinueve, con el que el demandado pretende acreditar título de propiedad respecto del predio sub litis, no desvanece su calidad de precario, en la medida que los datos que identifican al predio objeto de dicho contrato no se condicen con los que corresponden al predio de la demanda, ni en ubicación y menos en área ni medidas verificadas en la inspección judicial y en la pericia de su propósito.



**QUINTO:** De conformidad con la doctrina jurisprudencial de carácter vinculante que le otorga el IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de la República a los procesos de desalojo por ocupación precaria, emitida el trece de agosto de dos mil doce, *“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”*.

**SENTENCIA**  
**CAS. N° 8821 – 2012**  
**PIURA**

**SEXTO:** Al señalar el artículo 911 del Código Civil, que: “*La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido*”; además de disgregar la norma en dos supuestos distintos, establece que la posesión precaria se presenta tanto en el caso que el demandado no ostenta título alguno o cuando habiéndolo tenido, éste ha fenecido.

**SÉTIMO:** De los fundamentos del recurso de casación se aprecia que al señalar el impugnante que la sentencia de vista ha declarado fundada la demanda pese a haber acreditado que la posesión que ostenta respecto del predio de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m<sup>2</sup>), el cual fue adquirido mediante contrato de compra venta de fecha trece de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro, no encontrándose en ninguno de los supuestos a los que se refiere el artículo en comento, pues, su posesión respecto del referido predio siempre fue legítima y de buena fe, es evidente que el impugnante pretende desvirtuar la ocupación precaria que se le atribuye alegando una posesión legítima y de buena fe.

**OCTAVO:** Al respecto, es menester precisar que, tanto la posesión legítima como la posesión precaria son dos figuras jurídicas absolutamente distintas, en la medida que la primera sirve para distinguir a aquella posesión que se ejerce de acuerdo a derecho, es decir, de conformidad con las disposiciones legales del ordenamiento civil, siendo que, la que es contraria al derecho se denomina posesión ilegítima, mientras que, la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título o el que se tenía ha fenecido.

**NOVENO:** Conviene precisar que, la posesión ilegítima, es decir, aquella que se ejerce mediando título pero contrario al derecho, se presenta cuando ha sido adquirido por un modo insuficiente para ejercer los derechos reales, o cuando se adquiere del que no tenía derecho a transmitirla.

**DÉCIMO:** En el presente caso, el impugnante confunde los términos, y pretende establecer que por el hecho de haber ejercido una posesión sujeta

**SENTENCIA**  
**CAS. N° 8821 – 2012**  
**PIURA**

a derecho y de buena fe, no es precario, cuando de lo que se trata en un proceso de desalojo por ocupación precaria, es de establecer que respecto al predio que el demandante reclama al demandado, no existe en este último título alguno que justifique su posesión, destacándose que en el presente caso, la controversia ha versado sobre la identificación del predio, en la medida que el demandado, para justificar su posesión, ha exhibido documentos que, como ha quedado establecido en autos, se refieren a un predio distinto, por lo que, es en relación al predio materia de *litis* que el impugnante debió de acreditar la existencia del título que justificara su posesión y no alegar posesión legítima y de buena fe, ofreciendo documentos de un predio diferente al que se reclama en la demanda.

**DÉCIMO PRIMERO:** Al respecto, debe concluirse conforme al IV Pleno Casatorio Civil, que en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía ha fenecido, configurándose el primer supuesto en el presente caso, pues respecto del bien materia de *litis*, el impugnante no ha acreditado contar con título alguno que justifique su posesión.

**DÉCIMO SEGUNDO:** En ese sentido, pretender que la valoración efectuada por la Sala Superior respecto a que la ubicación del inmueble que viene ocupando el demandado no corresponde a los límites señalados en el contrato de compra venta, con el cual pretende acreditar la existencia del título de posesión, no importa en modo alguno infracción normativa del artículo 911 del Código Civil, consideraciones por las que el recurso de casación no merece ser amparado.

**IV.- DECISIÓN:**

Por estas consideraciones, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado don César Aurelio Rojas Falla, de fecha veinte de agosto de dos mil doce; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de

**SENTENCIA**  
**CAS. N° 8821 – 2012**  
**PIURA**

vista de fecha trece de julio de dos mil doce, obrante a fojas seiscientos treinta y tres; **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por don Walter John Carlson Cuglievan, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron.- **Juez Supremo Ponente: Walde Jáuregui.-**

S.S.

WALDE JÁUREGUI

ACEVEDO MENA

VINATEA MEDINA

RUEDA FERNÁNDEZ

MALCA GUAYLUPO

dkrp/lgc

07 ENO 2012