



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1172-2017**  
**LIMA NORTE**  
**Desalojo por ocupación precaria**

En mérito al artículo 911 del Código Civil que estipula “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”, este recurso de casación deviene en infundado, pues ningún medio probatorio adjuntado por la parte demandada, enerva la eficacia del título de propiedad que ha adjuntado la demandante a fojas cinco. Asimismo, en tanto los procesos iniciados por la parte demandada no culminen con sentencia firme y no generen alguna modificación registral sobre la propiedad de dicho bien inmueble, la propiedad de Luz Herlinda Flores Baldeon mantiene su eficacia en el título de propiedad inscrito en el registro de predios de la SUNARP a su favor.

Lima, dieciocho de julio de dos mil diecisiete.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número mil ciento setenta y dos guion dos mil diecisiete, 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, la demandada **Mabel Iliana Baldeon Icochea**, ha interpuesto recurso de casación mediante escrito de fecha tres de enero de dos mil diecisiete (fojas cuatrocientos cuarenta y cinco), contra la sentencia de vista de fecha seis de octubre de dos mil dieciséis (fojas cuatrocientos veintitrés), que confirma la sentencia de primera instancia de fecha primero de junio de dos mil quince (fojas doscientos cuarenta y siete), que declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, en los seguidos por Luz Herlinda Flores Baldeon.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1172-2017**  
**LIMA NORTE**  
**Desalojo por ocupación precaria**

**II. ANTECEDENTES**

**1. DEMANDA**

Mediante escrito de fecha catorce de agosto de dos mil catorce, obrante a fojas dieciséis, Luz Herlinda Flores Baldeon interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra Mabel Iliana Baldeon Icochea, solicitando se le restituya la posesión del inmueble de su propiedad, que la demandada ocupa sin título justificatorio alguno, constituido en la Manzana 133, Lote 14 y/o Jr. Tarapaca s/n del distrito y provincia de Canta y departamento de Lima, el mismo que cuenta con un área de 160 m<sup>2</sup> (ciento sesenta metros cuadrados), tal como se puede advertir del asiento C00001 y C00005 de la copia literal con código de predio y/o la ficha N° PO8020345, emitido por el Registro de Predios de Lima, bajo los siguientes fundamentos:

- Alega que es propietaria del inmueble antes citado y que la demandada viene poseyendo ilegítimamente el predio referido, bajo su uso y disfrute, sin ostentar título alguno, o tener algún tipo de vinculo contractual con la recurrente, puesto que tampoco paga renta alguna, sin mediar alguna circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien. Asimismo señala que a pesar de haber requerido a la demandada mediante carta notarial la restitución de la posesión del predio, ésta se ha negado a devolver el inmueble a su legítima propietaria.

**2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1172-2017**  
**LIMA NORTE**  
**Desalojo por ocupación precaria**

Mediante escrito de fecha once de setiembre de dos mil catorce, obrante a fojas veinticinco, la demandada Mabel Iliana Baldeon Icochea, contesta la demanda bajo los siguientes argumentos:

- Niega y contradice en todos sus extremos la demanda, solicitando se declare infundada en todas sus pretensiones, por ser falso que la recurrente sea ocupante precaria, debiendo declarar que ostenta título en su condición real de copropietario derivada de la transmisión hereditaria de Olinda Esperanza Icochea de Baldeon. Asimismo que ostenta la condición de poseionaria legítima del inmueble señalado, el mismo que ha sido el hogar conyugal de sus padres en cuya posesión se encuentra desde que nació hasta la fecha.

**3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Mediante Resolución N° 16, de fecha primero de junio de dos mil quince, obrante a fojas doscientos cuarenta y siete, el Juzgado Mixto de Canta de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, bajo el siguiente fundamento:

- Los medios probatorios presentados por la demandada, no justifican su posesión del inmueble materia de *litis* pues el interponer una demanda, ya sea cual fuere la pretensión y la acción promovida, no invalida, ni elimina los efectos legales del título de propiedad de la parte demandante.

**4. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1172-2017**  
**LIMA NORTE**  
**Desalojo por ocupación precaria**

Mediante Resolución N° 612, de fecha seis de octubre de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos veintitrés, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, confirmó la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, con lo demás que contiene, bajo los siguientes fundamentos:

- En tanto y en cuanto no hayan culminado con sentencia firme los procesos descritos en el presente proceso, no enervan la eficacia del título de propiedad inscrito en el registro de predios de la SUNARP a favor de la demandante; la acción de desalojo no es la vía para dilucidar dichas pretensiones, menos dejar sin efecto la validez del título que ostenta el actor. En audiencia única, con intervención de ambas partes procesales, quedo establecido que el predio de *litis* se encuentra exactamente identificado y determinado, hecho que se encuentra corroborado con la Partida Registral P180203045, en la que se detalla las medidas y colindancias del bien inmueble. De autos se establece que la demandada no tiene relación contractual con la demandante, de igual modo no paga renta alguna por la ocupación del inmueble, y no tiene título que justifique el derecho de posesión sobre el inmueble *sub iudice*, siendo aplicable al caso que nos ocupa lo dispuesto por el artículo 911 del Código Civil, porque no se ha acreditado en autos la existencia de título que justifique la posesión de la demandada.

**III. RECURSO DE CASACION**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1172-2017**  
**LIMA NORTE**  
**Desalojo por ocupación precaria**

Mediante escrito de fecha tres de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos cuarenta y cinco, la demandada Mabel Iliana Baldeon Icochea, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha doce de junio de dos mil diecisiete, por las siguientes infracciones: **1)** Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil, **2)** Infracción normativa del artículo 660 del Código Civil. **3)** Infracción normativa del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado y I del Título Preliminar del Código Procesal Civil; y, **4)** Apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en la Casación N° 2195-2011-Ucayali.

**IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE**

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si corresponde amparar la demanda de desalojo por ocupación precaria en mérito a las infracciones normativas denunciadas.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**PRIMERO.-** Habiéndose declarado procedentes las denuncias sustentadas en vicios *in procedendo* como vicios *in iudicando*, corresponde efectuar el análisis del error procesal, toda vez que de resultar fundada la denuncia, dada su incidencia en la tramitación del proceso y su efecto nulificante, carecería de sentido emitir pronunciamiento respecto de los errores materiales.

**SEGUNDO.-** Respecto a la causal de infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.- El debido proceso es un principio y derecho de la función



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1172-2017**  
**LIMA NORTE**  
**Desalojo por ocupación precaria**

jurisdiccional, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, que tiene por función velar por el respeto irrestricto de los derechos fundamentales y las garantías constitucionales que lo integran, dando a toda persona la posibilidad de recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional de sus derechos, a través de un procedimiento regular en el que se dé oportunidad razonable y suficiente de ser oído, ejercer el derecho de defensa; de producir prueba y obtener una sentencia debidamente motivada.

**TERCERO.**- Por otra parte, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, consagrado en el inciso 5) del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, garantiza que los jueces cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución Política del Estado y a la ley, pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. Bajo este contexto, el contenido esencial del derecho y principio de motivación de las resoluciones judiciales se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma la resolución judicial expresa una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión.

**CUARTO.**- Si bien en el presente caso se ha declarado la procedencia del recurso de casación por la causal de infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, se aprecia de autos que la Sala ha empleado en forma suficiente los fundamentos que le han servido de base para desestimar la demanda, argumentos que no



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1172-2017**  
**LIMA NORTE**  
**Desalojo por ocupación precaria**

pueden analizarse a través de una causal *in procedendo*, consideraciones por las cuales la causal de infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado resulta **infundada**.

**Respecto a las causales de infracción normativa del artículo 911 del Código Civil, infracción normativa del artículo 660 del Código Civil, apartamento inmotivado del precedente judicial contenido en la Casación N° 2195-2011 Ucayali.**

**QUINTO**.- El Cuarto Pleno Casatorio Civil es un precedente vinculante, emitido bajo los alcances del artículo 400 del Código Civil, siendo así, su fuerza vinculatoria se aplica desde el día siguiente de su publicación, conforme al artículo 109 de la Constitución Política del Estado, esto es, el quince de agosto de dos mil trece, en ese entender los jueces se encontraban obligados a la observancia de las disposiciones del citado precedente vinculante.

**SEXTO**.- Que, en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2195-2011 Ucayali, la Corte Suprema de Justicia de la República, en el fundamento 59 al referirse a la legitimidad para obrar activa, precisa: "(...) en cuanto al artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, con lo cual se colige que el desalojo por ocupación precaria no exige de modo alguno que deba ser incoado únicamente por quien ostenta la propiedad del bien, dado que además de éste se encuentran legitimados los otros sujetos mencionados, quienes resultan tener calidad para solicitar la entrega en posesión del inmueble, con lo cual cobra fuerza lo dicho respecto al artículo 585 del Código Civil,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1172-2017**  
**LIMA NORTE**  
**Desalojo por ocupación precaria**

en cuanto a que el término “restitución” se debe entender en un sentido amplio y no restringido. Quedando entendido que la probanza de la legitimidad para obrar activa estará referida al supuesto que alegue la parte actora (propietario, administrador o que idóneamente considere tener derecho a la restitución del bien)”. Que en el caso de autos, se puede apreciar que la accionante, ostenta la calidad de propietaria, conforme se aprecia a fojas cinco, razón por la cual la demandante tiene legitimación para obrar activa, solicitando en este proceso la restitución de su predio.

**SETIMO.**- De igual manera, en la sentencia recaída en la Casación N° 2195 – 2011, Ucayali, dictada por el Cuarto Pleno Casatorio de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia, que precisamente trató el tema de la posesión precaria, se consideró sobre este punto en particular lo siguiente: “En consecuencia, se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho) o éste haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante –sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etcétera.– pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello 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 según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante”. Que en el caso de autos, la demandada Mabel Iliana Baldeon Icochea, no ha demostrado tener título cierto para ocupar el predio en litigio, ni tampoco ha demostrado estar pagando renta alguna que le otorgue derecho de disfrutar el derecho de poseer del inmueble, por lo que esta causal deviene en infundada.





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1172-2017**  
**LIMA NORTE**  
**Desalojo por ocupación precaria**

**OCTAVO.**- Respecto a la **infracción normativa del artículo 660 del Código Civil**, norma que versa sobre la trasmisión sucesoria de pleno derecho, estipulando: “Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores”. En este sentido, la demandante señala que viene poseyendo el bien materia en litigio, pues este era propiedad de la sociedad conyugal conformada por su madre Olinda Esperanza Icochea Chaves de Baldeon y su padre Ángel Baldeon Huaman, que posteriormente al fallecimiento de su madre, se realiza una sucesión intestada respecto de ella, donde solo se declara heredero a don Ángel Baldeon Huaman y es éste quien trasfiere a la demandante el bien materia de litigio pretiriendo derechos de los demás herederos de doña Olinda Esperanza Icochea, para acreditar tal situación la parte procesal demandada, presenta los siguientes medios probatorios :

- a) Copia de la demanda sobre petición de herencia y declaración de herederos, interpuesta por la demandante ante el 33° Juzgado Civil de Lima, con Expediente N° 37439-2014-8-801-JR-CI-33, con fecha de recepción dieciséis de julio del año de dos mil catorce (fojas cuarenta y dos).
- b) Copia de la demanda de nulidad de acto jurídico promovida por la demandante ante el Cuarto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte contra Ángel Baldeon Huamán y Luz Herlinda Flores Baldeon , con Expediente N° 02857-2014-0-090 1-JR-CI-04, con fecha de recepción diez de setiembre de año dos mil catorce (fojas cincuenta y ocho).
- c) Copia de la denuncia penal promovida por su persona, contra Luz Herlinda Flores Baldeon, con fecha de recepción veinticinco de julio de dos mil catorce (fojas ochenta y tres).



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1172-2017**  
**LIMA NORTE**  
**Desalojo por ocupación precaria**

No obstante, si bien la norma denunciada, podría tener incidencia en el caso de autos, esto es, tener alguna repercusión en la propiedad del bien inmueble, al señalarse que el lugar donde habita la demandada sería herencia de su madre fallecida; no puede desnaturalizarse la esencia misma de este proceso de desalojo y analizarse un tema hereditario.

Además, se tiene que la parte emplazada ocupa el mismo, sin título o cuando el que tenía ha fenecido. El “*Título*” a que se refiere la segunda condición copulativa del artículo 911 del Código Civil, es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que detenta, y no nace del solo estado o condición familiar del ocupante, como sería el ser hermano, padre, hijo, primo o cónyuge – entre otros– del actual propietario del bien, o del anterior, inclusive. Tal posesión ha quedado establecida por este Supremo Tribunal en la Casación N° 2758-2004 Lima, de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil cinco y en la Casación N 1426-2006 Lima de fecha ocho de noviembre de dos mil seis.

**NOVENO.**- Que, el derecho de uso es aquél que autoriza a su beneficiario a servirse de un bien no consumible, tal como lo define el artículo 1026 del Código Civil. Se trata de un derecho de carácter personal, en razón a que se sustenta en el uso directo del bien, por lo que se impide ceder a otros el ejercicio de este derecho, en atención a lo preceptuado en el artículo mil veintinueve del mismo cuerpo normativo; así también lo entiende Max Salazar Gallegos quien, al comentar los alcances de este último artículo, refiere: *“Tratándose de derechos personalísimos, como ya hemos acotado, que atañen sólo a los beneficiarios de los mismos, quienes deben efectuar un uso directo sobre la cosa, se constituye una*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1172-2017**  
**LIMA NORTE**  
**Desalojo por ocupación precaria**

*exclusividad en el beneficio. Este beneficio se traduce en la imposibilidad de transmitir el derecho cedido al beneficiario, ni por herencia u otro acto, sea gratuito u oneroso.”<sup>1</sup>*

**DÉCIMO.-** Que, no obstante el carácter personal del derecho de uso, la ley permite una excepción: el derecho de uso puede extenderse a la familia del usuario, salvo disposición distinta, a tenor de lo prescrito en el artículo 1028 del Código Civil. No debe pensarse, sin embargo, que lo regulado en la norma importa la creación de un derecho independiente del otorgado al beneficiario directo, sino sólo la extensión del mismo, de manera tal que no pierda el carácter personalísimo que lo identifica; en otras palabras, el hecho de que la familia del beneficiario pueda, también, beneficiarse del derecho de uso que le fuera otorgado de forma personalísima, no significa que para ellos se instituya un derecho independiente, sino que éstos podrán acceder al beneficio en tanto que el beneficiario también lo detente, de tal forma que al concluir el derecho del beneficiario concluye también el de sus familiares.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Razones por las cuales, este colegiado Supremo, concluye que en mérito al artículo 911 del Código Civil que estipula: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”, este recurso de casación deviene en infundado, pues ningún medio probatorio adjuntado por la parte demandada, enerva la eficacia del título de propiedad que ha adjuntado la demandante a fojas cinco. Asimismo, en tanto los procesos iniciados por la parte demandada, no culminen con sentencia firme y no generen alguna modificación registral sobre la propiedad de dicho bien inmueble, la propiedad de Luz

---

<sup>1</sup> *Código Civil Comentado por los Cien Mejores Especialistas. Primera edición. Tomo quinto, Gaceta Jurídica Sociedad Anónima. Lima - 2003; pp. 706.*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1172-2017**  
**LIMA NORTE**  
**Desalojo por ocupación precaria**

Herlinda Flores Baldeon mantiene su eficacia en el título de propiedad inscrito en el registro de predios de la SUNARP a su favor.

**VI. DECISIÓN**

Por las consideraciones glosadas, esta Sala Suprema, de conformidad con lo que establece el tercer párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364:

1. Declara **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Mabel Iliana Baldeon Icochea**, obrante a fojas cuatrocientos cuarenta y cinco, de fecha tres de enero del dos mil diecisiete, en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha seis de octubre del dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos veintitrés.
2. **DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Luz Herlinda Flores Baldeon, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Chaves Zapater**. Por licencia del señor Juez Supremo Távara Córdova integra esta Sala Suprema la señora Juez Suprema Céspedes Cabala.-

**S.S.**

**HUAMANI LLAMAS**

**DEL CARPIO RODRIGUEZ**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1172-2017**  
**LIMA NORTE**  
**Desalojo por ocupación precaria**

**CHAVES ZAPATER**

**SANCHEZ MELGAREJO**

**CESPEDES CABALA**

Atm/Maam