



## **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

### **SALA CIVIL TRANSITORIA**

#### **CASACIÓN Nº 1426-2006**

#### **LIMA**

**CASACIÓN Nº 1426-2006-LIMA.-** Lima, 8 de noviembre del 2006.- **LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; VISTA** la causa número mil cuatrocientos veintiséis - dos mil seis, en audiencia pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia. **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por Lucila Moreno Román, mediante escrito de fojas trescientos treinticuatro, contra la sentencia de vista emitida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, de fojas trescientos dieciséis, su fecha seis de setiembre del dos mil cinco, que confirmó la sentencia apelada de fojas doscientos veintisiete, que declaró fundada la demanda interpuesta por Jazmín Violeta Toro Solgorre, y ordena que Lucila Moreno Román, Rogelio Ochoa Medina y Antonio Hidalgo Valdez Cabrera cumplan con desocupar el inmueble sub litis en el plazo de seis días, con costas y costos. **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución del veintiséis de julio del dos mil seis, por la causal prevista en el inciso primero del artículo trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil, en virtud de lo cual la recurrente denuncia la aplicación indebida del artículo novecientos once del Código Civil, puesto que -señala- no ostenta la calidad de precaria, ya que su título deriva del derecho de uso que le fuera concedido a su esposo (padre de la demandante) durante la vigencia de la sociedad de gananciales, derecho que es reconocido por la propia demandante en el punto dos de los fundamentos de hecho de su demanda. Sostiene además que, para ser calificada como precaria, no basta ejercer la posesión sin título alguno, sino que debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, situación que no se da en este caso, debido al propio consentimiento de ocupación expresado por la demandante; y, **CONSIDERANDO: Primero.-** Que, en el presente proceso sobre desalojo por ocupación precaria, las instancias de mérito han establecido como probado que la demandante Jazmín Violeta Toro Solgorre acredita ser -conjuntamente con sus hermanos copropietaria del bien sub litis en virtud a la escritura pública de compra venta del veinticinco de junio de mil novecientos ochenta y uno, debidamente inscrito en la ficha número uno seis cuatro tres tres siete del registro de la propiedad inmueble de lima, y su continuación, partida número cuatro cero uno nueve uno siete tres nueve, que obran de fojas siete a diecinueve por lo que goza de los atributos que le confiere el artículo novecientos



veintitrés del Código Civil en concordancia con el artículo novecientos setenta y seis del mismo código; de otro lado, también concluyen que la demandada no acredita tener título para poseer el bien sub litis, el cual detenta en calidad de precaria, en aplicación del artículo novecientos once del Código Civil, y si bien afirma ser cónyuge del padre de la demandante, lo cierto es que los propietarios del inmueble otorgaron en uso a su padre el local comercial cuando éste no había contraído matrimonio con la demandada. **Segundo.-** Que, en sede casatoria la demandada rechaza, una vez más, tener la calidad de precaria pues alega que el sólo derecho de uso otorgado a su cónyuge, hoy fallecido, es suficiente para justificar su ocupación del bien sub litis, con lo cual concluye que se habría aplicado indebidamente el artículo novecientos once del Código Civil. **Tercero.-** Que, la causal de aplicación indebida se configura cuando: a) el juez, a través de una valoración conjunta y razonada dé las pruebas aportadas al proceso, llega a establecer determinados hechos relevantes del conflicto de intereses; b) que tales hechos establecidos, guardan relación de identidad con los supuestos fácticos de una norma jurídica determinada; c) que sin embargo, el juez, en lugar de aplicar esta última norma; aplica una distinta para resolver el caso concreto, vulnerando los valores y principios del ordenamiento jurídico, particularmente el valor superior de la justicia. **Cuarto.-** Que, el artículo novecientos once 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 acotada exige que se prueben dos condiciones copulativas: que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende, y que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido. El “título” a que refiere la segunda condición copulativa 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 sólo estado o condición familiar del ocupante, como sería el ser hermano, padre, hijo, primo o cónyuge del anterior propietario del bien o del actual, inclusive. Tal posición ha quedado establecida por este supremo tribunal, entre otros, en la Casación número dos mil setecientos cincuenta y ocho - dos mil cuatro (Lima) del veinticuatro de noviembre del dos mil cinco. **Quinto.-** Que, en autos las partes coinciden en señalar que los hijos de Fidel Humberto Toro Collantes le cedieron en vida el derecho de uso sobre el inmueble sub litis. Así lo afirma la accionante en el punto dos de los fundamentos de hecho de su demanda, señalando: “en un acto de generosidad, una vez adquirido dicho inmueble, permitimos que, en los últimos años de su vida, nuestro anciano padre don Fidel Humberto Toro Collantes hiciera uso del mismo”. agrega además: “de forma extraña, estando gravemente afectado por el mal de Alzheimer (razón por la cual se le diagnosticó demencia senil), nuestro querido padre desapareció temporalmente del inmueble (...) para luego reaparecer insólitamente casado con doña Lucila Moreno Román (...)”; es decir, el inmueble no sólo fue cedido en uso al padre una vez adquirido (mil novecientos



ochenta y uno), sino que tal derecho fue otorgado cuando aquél aún no había contraído nupcias con la demandada, circunstancia que no ha sido negada por aquella, pues conforme a la acta de matrimonio de fojas noventidós, su celebración tuvo lugar el siete de julio de mil novecientos ochentiocho. **Sexto.-** 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 mil veintiséis 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 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” (Código Civil comentado por los cien mejores especialistas. Primera edición, Tomo V, Gaceta Jurídica Sociedad Anónima, Lima, dos mil tres; página setecientos seis). **Sétimo.-** 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 mil veintiocho 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. **Octavo.-** Que, conviene precisar, igualmente, que el derecho de uso es temporal, pudiendo extinguirse por cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo mil veintiuno del Código Civil, por remisión del artículo mil veintiséis del anotado cuerpo normativo. Particularmente, el inciso primero del citado artículo mil veintiuno señala que el derecho se extingue por cumplimiento de los plazos establecidos en el acto constitutivo. **Noveno.-** Que, en ese orden de ideas, aplicando lo expuesto en el caso concreto, se tiene que el derecho de uso otorgado al padre de la demandante en el año mil novecientos ochenta y uno podía extenderse, por excepción, a la familia de éste, por lo que la cónyuge demandada, en su momento, se vio beneficiada con tal derecho desde que contrajo nupcias con Fidel Humberto Toro Collantes en el año mil novecientos ochenta y ocho. Sin embargo, el derecho de uso fue constituido por un plazo determinable, pues los propietarios del bien permitieron a su padre usar el mismo mientras estuviera con vida, es decir, sólo podía darse por terminado el derecho constituido con el fallecimiento del titular y no antes. en autos no obra acta de defunción de Fidel Humberto Toro Collantes, ni las partes precisan la fecha de su deceso, pero si aparece a fojas ciento treinta la partida dos cuatro cero cinco seis cuatro cuatro nueve del registro de sucesión intestada, en el que se encuentra inscrita la sentencia del



veinticuatro de enero de mil novecientos noventa y dos que declara la sucesión intestada del causante y a sus herederos; es decir, con anterioridad a la fecha de expedición de dicha sentencia el señor Toro Collantes ya había fallecido, con lo cual se dio término igualmente el derecho de uso otorgado a su favor y, por tanto, también se dio por finalizada la extensión del mismo a sus familiares, es decir, a la demanda, momento a partir del cual ésta adquirió la calidad de ocupante precario. Hipótesis distinta sería que el derecho de uso se hubiera concedido al señor Toro Collantes estando casado, supuesto en el que se entendería que el anotado derecho se concede no a favor de dicha persona sino de la sociedad conyugal, figura que no se presenta en este caso. **Décimo.-** Que, en conclusión, la coposesión que la emplazada ejercía sobre el bien sub litis, conjuntamente con su cónyuge Fidel Humberto Toro Collantes, subsistió mientras aquél fue titular del derecho de uso otorgado por sus hijos, pero una vez producido su deceso, el título que detentaba la ocupante feneció; en consecuencia, el sólo estado de casada de la demandada respecto del anterior titular del derecho de uso, no la convierte en poseedora con título si es que su posesión no se legitima mediante algún acto jurídico que autorice esa posesión, por lo que asiste el derecho a la copropietaria y actual demandante de promover el desalojo por la causal de ocupación precaria prevista en el artículo novecientos once del Código Civil contra los que se encuentren ocupando el bien de su propiedad -como lo es Lucila Moreno Román- por lo que la actividad hermenéutica de las instancias de mérito se encuentra ajustada a ley y la norma denunciada ha sido debidamente aplicada. **Décimo Primero.-** Que, en consecuencia, al no verificarse la causal material denunciada, el recurso de casación resulta infundado, debiendo procederse conforme a lo dispuesto en los artículos trescientos noventa y siete, trescientos noventa y ocho y trescientos noventa y nueve del Código Procesal Civil; por cuyas razones, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas trescientos treinta y cuatro por Lucila Moreno Román; **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas trescientos dieciséis, su fecha seis de setiembre del dos mil cinco; **CONDENARON** a la parte recurrente al pago de las costas y costos originados por la tramitación del presente recurso, así como al pago de una multa ascendente a dos unidades de referencia procesal; **DISPUSIERON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; en los seguidos por Jazmín Violeta Toro Solgorre contra Lucila Moreno Román y otro sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron.-

S.S.

TICONA POSTIGO, CARRIÓN LUGO, FERREIRA VILDOZOLA, PALOMINO GARCÍA, HERNÁNDEZ PÉREZ.