



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

**CASACIÓN 4246-2015  
HUÁNUCO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**SUMILLA:** *De acuerdo a lo previsto por el artículo 175 inciso 1 del Código Procesal Civil, el pedido de nulidad se declarará inadmisibile o improcedente cuando se formule por quien ha propiciado, permitido o dado lugar al vicio. Aplicado este principio a los presentes autos, se advierte que, si bien es cierto la recurrente alega que no han sido incorporados al proceso sus hijos, quienes según afirma, serían también poseedores del inmueble sub litis, no es menos cierto que dicha parte no cumplió con efectuar la denuncia civil correspondiente, al absolver el traslado de la demanda, de conformidad con el artículo 102 del Código Procesal Civil, siendo evidente que propició la nulidad que ahora alega, en consecuencia resulta improcedente, de conformidad con la norma antes citada.*

Lima, treinta de setiembre  
de dos mil dieciséis.-

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

Vista la causa número cuatro mil doscientos cuarenta y seis – dos mil quince, en Audiencia Pública de la fecha, efectuados el debate y la votación correspondientes, emite la presente sentencia:-----

**MATERIA DEL RECURSO.-** Se trata del recurso de casación interpuesto por Donata Melania Ortega Salazar a fojas doscientos ochenta y ocho, contra la sentencia de vista de fojas doscientos sesenta y cinco, de fecha veintitrés de setiembre de dos mil quince, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, que revoca la sentencia apelada de fojas doscientos ocho, de fecha veintiocho de mayo de dos mil quince, en cuanto declara improcedente la demanda; y reformándola, la declara fundada; en los seguidos por la Municipalidad Provincial de Huamalíes contra Donata Melania Ortega Salazar, sobre Desalojo por Ocupación Precaria.-----

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO.-** Esta Sala Suprema, mediante la Resolución de fojas sesenta y nueve del presente cuadernillo, de fecha doce de enero de dos mil dieciséis, ha estimado procedente el recurso de casación referido por las causales de infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material. La recurrente denuncia: **A) Infracción normativa material del artículo 911 del Código Civil:** Alega que



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

**CASACIÓN 4246-2015  
HUÁNUCO**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

dicha norma establece que es precaria la posesión que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; refiere que la Corte Suprema de Justicia de la República ha establecido que cuando el citado artículo se refiere al título no se trata de un documento, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien (Pleno Casatorio – Casación número 2195-2011 – Ucayali, del trece de agosto de dos mil doce, numeral dos). En el presente caso, como se ha sostenido, la posesión del inmueble tiene larga data y se justifica con la Donación efectuada por el esposo de la demandada; es más, la posesión se justifica por el hecho de ser la demandada cónyuge del donante y madre de sus hijos. Se ha sostenido igualmente que la nulidad de la escritura imperfecta de donación no anula el acto sino únicamente el instrumento; asimismo, la demanda de Nulidad no la interpuso la Municipalidad Provincial de Huamalíes; siendo evidente que producida la nulidad el citado bien inmueble y todos aquéllos a los que se refiere la indicada Donación, pues no es el único materia de dicho acto, corresponden a la Sucesión de quien fuera Marcial Chaupis Laguna. Indica también, que a todo ello debe agregarse que la propia Municipalidad demandante ha admitido la declaración jurada de autoavalúo y el pago del impuesto a la propiedad predial realizados por la demandada, lo que le otorga la condición de legítima poseedora y por lo tanto, también tiene la condición de ocupante precaria, por lo que existe infracción a la norma denunciada; **B) Infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú:** Argumenta que la demanda ha sido interpuesta únicamente contra la recurrente Donata Melania Ortega Salazar, como ocupante del inmueble; la Sala Superior ha resuelto sin tener en consideración que no han sido demandados Raúl, Carolina, Carmen, Víctor, Fernando, Ronald, Violeta y Jesús Chaupis Ortega, a cuyo favor el extinto Marcial Chaupis Ortega Laguna extendió el documento denominado “Escritura Judicial de Donación Voluntaria” de fecha tres de setiembre de mil novecientos noventa y uno que obra a fojas ciento cuarenta, por cuyo mérito ejercen la



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

**CASACIÓN 4246-2015  
HUÁNUCO**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

posesión del inmueble cuya propiedad se atribuye la Municipalidad de Huamalíes; se viola en consecuencia el Derecho de Defensa, el Derecho al Debido Proceso; no se permite el acceso a la justicia de quienes tienen Derecho a la Tutela Jurisdiccional; asimismo, se vulnera el Derecho a la Debida Motivación de las Resoluciones Judiciales, ya que la sentencia de vista no contiene fundamentación alguna en relación a los hijos de la demandada habidos dentro del matrimonio con Marcial Chaupis Laguna, pues no explica las razones por las cuales no corresponde incluir en el proceso a sus hijos antes citados, como ocupantes del inmueble, quienes en todo caso debieron haber sido incluidos en el proceso en la condición de *litis* consortes necesarios, violándose de ese modo la obligación de la Sala Superior y el derecho del justiciable a la debida motivación; la sentencia de vista tampoco contiene fundamentación alguna sobre el hecho alegado en el recurso de apelación interpuesto por la Municipalidad demandante como fundamento de su impugnación, consistente en que según la accionante, la demandada no ocupa el inmueble materia de desalojo, sosteniendo que la misma domicilia “en el Sector Pilluyacu, sin número, Distrito de San Marcos, Provincia de Huarí - Ancash, lo que constituye ausencia de motivación; **C) Infracción normativa procesal de los artículos 93, 197 y 586 del Código Procesal Civil:** Señala que la Sala Superior no obstante haber tomado conocimiento que el inmueble fue donado por su propietario a su esposa e hijos, aún cuando por infracción formal tal donación fue declarada nula, justifica la posesión que ejercen respecto de dicho bien, sus hijos que no han sido demandados, y por lo mismo el *Ad quem* ha debido disponer que se les incorpore al proceso como *litis* consortes necesarios, pues el artículo 93 del Código Procesal Civil establece que la sentencia sólo será expedida válidamente si todos los *litis* consortes necesarios comparecen o son emplazados; indica que uno de los requisitos esenciales de la demanda de Desalojo es la identificación del bien inmueble cuya desocupación se demanda, es necesario que el objeto litigioso sea plenamente identificado; señala que Gonzales Barrón citando a Francesco



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

**CASACIÓN 4246-2015  
HUÁNUCO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Messineo señala: *“al respecto es necesario que el objeto litigioso sea identificado. Los bienes, normalmente, constituyen elementos de la realidad externa, es decir, son los términos de referencia sobre los cuales se ejercen las facultades y poderes del derecho real. En caso contrario, éste caería en el vacío, pues no habría objeto de referencia. Por ello, los bienes deben estar determinados, es decir, conocerse cuál es la entidad física (o ideal) sobre la que su titular cuenta con el poder de obrar lícito. En tal sentido, los bienes deben estar individualizados, aislados o separados de cualquier otro bien; en resumen, deben contar con autonomía jurídica, fundada sobre la función económica y social que el bien cumple de acuerdo a su naturaleza y la voluntad de los objetos”*. En lo que concierne al artículo 586 del Código Procesal Civil referente a los sujetos activo y pasivo en el Desalojo, entre los que pretenden demandar señala al propietario. La demandante no ha acompañado a la demanda el título de propiedad, esto es, el Contrato de Cesión obtenido en “pago de justiprecio”, a lo que estaba obligada porque la demanda la interpone sosteniendo su condición de propietaria, siendo insuficiente al respecto la copia de la Partida Registral número 02027186 (fojas uno) y la Memoria Descriptiva de fojas cuatro que no tiene coincidencia con el inmueble que es ocupado por la demandada y sus hijos, pues la única coincidencia es el Jirón y el número de por sí insuficiente, pues se desconocen los términos del contrato, privándose a la demandada de la posibilidad de cuestionar el título, ya que de su examen podría establecerse la existencia de nulidad manifiesta que conforme al artículo 220 del Código Civil puede ser declarada de oficio por el Juez.-----

**CONSIDERANDO:-----**

**PRIMERO.-** Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que a fojas veintisiete la Municipalidad Provincial de Huamalíes interpone demanda de Desalojo por Ocupación Precaria contra Donata Melania Ortega Salazar solicitando que ésta desocupe el inmueble de



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

**CASACIÓN 4246-2015  
HUÁNUCO**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

una extensión de mil ciento cincuenta y tres punto ochenta y tres metros cuadrados (1,153.83 mts<sup>2</sup>), ubicado en el Jirón Huánuco número 391 de esta localidad (frente a la Plaza de Armas), Distrito de Llata, Provincia de Huamalíes, Departamento de Huánuco. Como fundamentos de su demanda sostiene que el inmueble ubicado en el Jirón Huánuco número 391, es de propiedad de la Municipalidad Provincial de Huamalíes, y se encuentra inscrito en la Partida número 02027186 de la Oficina Registral de Huánuco, anteriormente se inscribió en la Ficha número 456 de la Oficina Registral de la Unión, en forma de inmatriculación, tiene una extensión de mil ciento cincuenta y tres punto ochenta y tres metros cuadrados (1,153.83 mts<sup>2</sup>), Que, durante la primera semana del mes de setiembre de dos mil catorce, la demandada con el apoyo de terceras personas, ha empezado a realizar trabajos de construcción, excavación de zanjas y murallas de tapial en la parte izquierda del inmueble, en un área de nueve por doce metros cuadrados aproximadamente, pese a tener pleno conocimiento que el mismo no es de propiedad de la Municipalidad demandante, conforme lo ha reconocido expresamente la contraria en otro proceso civil; asimismo, con fecha diecinueve de setiembre de dos mil catorce se le ha notificado por conducto notarial a la emplazada, para que se abstenga de realizar cualquier tipo de construcción en el citado inmueble, por no tener ninguna titularidad frente al mismo; sin embargo, la contraria se ha atrevido a responder su misiva pretendiendo desconocer la titularidad de la institución edil respecto al citado inmueble. De acuerdo al artículo 70 de la Constitución Política del Perú: “El derecho de propiedad es inviolable, el Estado lo garantiza”; asimismo el artículo 923 del Código Civil establece: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercitarse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”. Sostiene que la emplazada viene ocupando parcialmente el inmueble sub materia a mérito de una escritura judicial de donación voluntaria realizada por Marcial Chaupis Laguna, a favor de los hijos procreados con la demandada, documento realizado el tres de noviembre de mil novecientos noventa y uno,



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

**CASACIÓN 4246-2015  
HUÁNUCO**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

por ante el Juzgado de Paz No Letrado de Segunda Nominación de Llata, Gregorio Alvarado Jara, documento que posteriormente fue materia de protocolización por ante el Juzgado Mixto de Huamalíes; asimismo, precisa que mediante la Sentencia número 35-2010, de fecha veintinueve de abril de dos mil diez, recaída en el Proceso Civil número 02722-2008, el cual ha terminado por ante el Primer Juzgado Mixto de Huánuco, declarando fundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico, interpuesta por Betty Nieves Chaupis Inocente; en consecuencia, declaró nulo el acto jurídico de protocolización de donación otorgado por ante el Juzgado Mixto de Huamalíes-Llata, a favor de Donata Melania Ortega Salazar, vía Expediente número 64-92, sentencia que a la fecha de la interposición de la demanda tiene la calidad de consentida, toda vez que el recurso impugnatorio de apelación formulado por la emplazada contra la sentencia acotada, ha sido declarado improcedente; por lo tanto, la sentencia aludida tiene la calidad de cosa juzgada. Que, la posesión de la contraria deviene en precaria, ya que si bien es cierto que la misma ostenta una parte de la posesión del inmueble sub materia, la misma lo exhibía en mérito al documento de donación voluntaria efectuada por su cónyuge que en vida fue Marcial Chaupis Laguna; sin embargo, al haberse declarado nulo dicho documento por mandato judicial de fecha veintinueve de abril de dos mil diez, su posesión deviene en precaria.-----

**SEGUNDO.-** Tramitada la demanda según su naturaleza, el Juez de la causa, mediante sentencia de fojas doscientos ocho, de fecha veintiocho de mayo de dos mil quince, la declara improcedente. Como fundamentos de su decisión sostiene que si bien es cierto que la precariedad de la demandada reside en el hecho de que aquélla no mantiene con el demandante vínculo alguno que legitime su posesión; sin embargo, no es menos cierto que la entidad demandante ha alegado la precariedad de la demandada, respecto al inmueble sub materia, pero no respecto a sus copropietarios (hijos). El error en la demanda radica en el hecho de que la Municipalidad demandante parte de una premisa incongruente, como es considerar implícitamente a la actora-



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

**CASACIÓN 4246-2015  
HUÁNUCO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

demandada como la única poseionaria demandada del inmueble, no obstante de existir copropietarios (hijos); en tal sentido, la citada Municipalidad ha omitido accionar con precisión contra los copropietarios Raúl, Carolina, Carmen, Víctor, Fernando, Ronald, Violeta y Jesús Chaupis Ortega, quienes son copropietarios del aludido inmueble, a mérito del documento de Donación efectuado por su padre Marcial Chaupis Laguna (Cuarta Cláusula, fojas ciento treinta y ocho); referente a estas partes no se ha formulado nulidad alguna, por consiguiente, subsisten sus derechos reales de propiedad. Que en ese sentido, no se ha merituado debidamente el hecho de que el inmueble *sub litis* no tiene una única ocupante, poseionaria o, propietaria.-----

**TERCERO.-** Apelada la mencionada sentencia, la Sala Revisora, mediante sentencia de fojas doscientos sesenta y cinco, de fecha veintitrés de setiembre de dos mil quince, la revoca y, reformándola, la declara fundada. Como sustento de su decisión manifiesta que la parte actora funda su pretensión exclusivamente en la titularidad de propiedad, que se encuentra inscrita a su favor en el Asiento número C-1 de la Partida Electrónica número 02027186 del Registro de Propiedad Inmueble de Huánuco (fojas uno), agregando una Memoria Descriptiva (fojas cuatro) y un plano de ubicación (fojas siete), que permite ilustrar al órgano jurisdiccional las características físicas del inmueble. Mientras que la demandada, si bien califica de irregular la inscripción registral que ostenta la entidad demandante, sin embargo, no ofrece ningún medio probatorio que permita advertir que aquélla adolezca manifiestamente de algún vicio que la invalide, a efectos de cuestionar el derecho de restitución que se reclama. Por lo que considerando que los medios probatorios que ofrece, consistentes en un Certificado de Supervivencia de fecha dieciséis de noviembre de mil novecientos noventa y nueve (fojas cincuenta), una Caución Juratoria con firma certificada de fecha veintiséis de noviembre de mil novecientos noventa y nueve (fojas cincuenta y uno), diversos recibos por consumo de agua potable y electrificación (fojas cincuenta y dos a cincuenta y ocho), las declaraciones juradas de autoavalúo (fojas cincuenta y nueve a



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

**CASACIÓN 4246-2015  
HUÁNUCO**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

sesenta y dos), y las testimoniales de Tomasa Nonato Blas y Mardonio Reyes Huarac, no están orientadas a acreditar algún acto jurídico que la autorice a ejercer la posesión del bien, sino tan sólo a acreditar la larga data con la que viene ejerciendo dicha posesión, condición que también se desprende de la Inspección Judicial cuya acta de fojas ciento sesenta permite colegir ineludiblemente que la demandada tiene la condición de ocupante precaria, de conformidad con las reglas establecidas en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, ya que dicha parte procesal no acredita de ninguna forma estar autorizada a ejercer la posesión del bien inmueble ubicado en el Jirón Huánuco número 391 del Distrito de Llata, Provincia de Huamalíes, Departamento de Huánuco, que viene a ser de propiedad de la Municipalidad demandante; y si bien la demandada funda su defensa alegando estar en posesión por más de cuarenta años en forma pacífica, pública y continua, dicho argumento, debe hacerse valer, en todo caso, en la vía pertinente, más no en el presente proceso de naturaleza sumaria.-----

**CUARTO.-** Conforme se ha anotado precedentemente, el recurso de casación ha sido declarado procedente por las causales de infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material, debiendo absolverse, en principio, las denuncias de carácter procesal, de modo que si se declara fundado el recurso por esta causal deberá verificarse el reenvío, careciendo de objeto, en tal supuesto, el pronunciamiento respecto a la causal sustantiva. .-----

**QUINTO.-** En tal sentido, se absolverán conjuntamente las denuncias contenidas en los apartados **B)** y **C)**, pues, se advierte que aún cuando la recurrente invoca la vulneración de diversas normas, ambas denuncias están sustentadas en un mismo hecho, esto es, que (según la recurrente), la demanda debió interponerse contra Raúl, Carolina, Carmen, Víctor, Fernando, Ronald, Violeta y Jesús Chaupis Ortega, a cuyo favor el extinto Marcial Chaupis Laguna habría extendido el documento denominado “Escritura Judicial de Donación Voluntaria”, y estarían ejerciendo también la posesión del





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

**CASACIÓN 4246-2015  
HUÁNUCO**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

inmueble *sub litis*; por lo que al no incluirseles en el proceso se estaría violando su derecho de defensa y al debido proceso.-----

**SEXTO.-** El derecho de defensa, consagrado en el artículo 139, inciso 14 de la Constitución Política del Perú, es una faceta del abanico de derechos que abarca el derecho al debido proceso, siendo concebido como un derecho esencial en nuestro ordenamiento jurídico y que además protege una parte medular del mismo (debido proceso). Implica que las partes en el proceso deben estar en la posibilidad jurídica y fáctica de ser debidamente citadas, oídas e inclusive vencidas mediante prueba evidente y eficiente. El derecho de defensa garantiza que así sea.-----

**SÉTIMO.-** De acuerdo a lo previsto por el artículo 175 inciso 1 del Código Procesal Civil, el pedido de nulidad se declarará inadmisibles o improcedentes cuando se formule por quien ha propiciado, permitido o dado lugar al vicio. Aplicado este principio a los presentes autos (en referencia a las denuncias casatorias bajo examen), se advierte que, si bien es cierto la recurrente (demandada) alega que no han sido incorporados al proceso sus hijos (las personas antes mencionadas), quienes según afirma, serían también poseedores del inmueble *sub litis*, no es menos cierto que dicha parte no cumplió con efectuar la denuncia civil correspondiente, al absolver el traslado de la demanda, de conformidad con el artículo 102 del Código Procesal Civil, siendo evidente que propició la nulidad que ahora alega, por lo que resulta improcedente, de conformidad con la norma antes citada. Por lo tanto, no existe vulneración del derecho de defensa ni del debido proceso, debiendo desestimarse las denuncias bajo examen. Sin perjuicio de ello, debe agregarse que la Sala Superior ha establecido claramente que el título en mérito al cual la demandada ejercería la posesión del bien *sub litis* ("Escritura Judicial de Donación Voluntaria") no puede producir efectos jurídicos al haber sido declarado nulo mediante sentencia judicial emitida en el proceso número 35-10, argumento que no es desvirtuado por la ahora recurrente.-----

**OCTAVO.-** En cuanto a la denuncia de carácter material contenida en el



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

**CASACIÓN 4246-2015  
HUÁNUCO**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

apartado **A)**: Ya se ha indicado anteriormente que la recurrente no ha desvirtuado la conclusión de la Sala Superior en el sentido que mediante la Sentencia recaída en el Proceso número 35-10 se ha declarado nulo el acto jurídico de protocolización de donación a que alude la recurrente. Nótese que contrariamente a lo sostenido por la misma en este extremo, la sentencia en mención, cuyo texto obra a fojas trece y siguientes de los autos, se contrae a declarar la nulidad del acto jurídico como tal, mas no sólo del documento que lo contiene. Por consiguiente, si tal acto de donación ya no produce efectos jurídicos por el mérito de dicha declaración judicial (que ha quedado consentida, como se observa a fojas cuarenta y dos), es evidente que la demandada tiene la calidad de precaria, según el concepto contenido en el artículo 911 del Código Civil, y que según el Pleno Casatorio sobre Desalojo, recaído en el Expediente número 2195-11, consiste en la ocupación de un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genera ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo. En tal orden de ideas, la situación de la demandada precisamente encuadra en esta concepción de precariedad, razón por la cual no existe infracción del artículo 911 del Código Civil; es decir, no se verifica la denuncia postulada en este extremo.-----

Por las consideraciones expuestas, no se configuran las causales de infracción normativa de carácter procesal y material denunciadas, en consecuencia, no procede amparar el presente recurso de casación, por lo que de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Donata Melania Ortega Salazar a fojas doscientos ochenta y ocho; por consiguiente, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas doscientos sesenta y cinco, de fecha veintitrés de setiembre de dos mil quince, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, que revoca la sentencia apelada de fojas doscientos ocho, de fecha veintiocho de mayo de dos mil quince, en cuanto declara



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

**CASACIÓN 4246-2015**

**HUÁNUCO**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

improcedente la demanda; y reformándola, la declara fundada; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Municipalidad Provincial de Huamalíes contra Donata Melania Ortega Salazar, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; *y los devolvieron*. Integra esta Sala el Señor Juez Supremo De La Barra Barrera, por licencia del Señor Juez Supremo Romero Díaz. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

**S.S.**

**MENDOZA RAMÍREZ**

**CABELLO MATAMALA**

**MIRANDA MOLINA**

**YAYA ZUMAETA**

**DE LA BARRA BARRERA**