



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

**CASACIÓN 1481-2016
SANTA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SUMILLA: *“El recurso deviene en infundado, pues la parte demandante ha acreditado su derecho a la restitución de la posesión, en tanto que la demandada no ha presentado medio probatorio que justifique su posesión ilegítima sobre el bien sub litis, pues si bien invoca derechos hereditarios sobre este, la constancia de posesión a favor de su madre que obra en autos, no acredita por sí sola tales derechos”.*

Lima, doce de setiembre de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número mil cuatrocientos ochenta y uno – dos mil dieciséis, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia.-----

MATERIA DEL RECURSO.- Se trata del recurso de casación interpuesto por Violeta Apolinar González a fojas doscientos treinta y cinco, contra la sentencia de vista de fojas doscientos veintidós, de fecha veintidós de marzo de dos mil dieciséis, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, que resolvió **CONFIRMAR** la sentencia apelada contenida en la resolución número cinco, de fecha veinticinco de setiembre de dos mil quince, que declaró fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria.-----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO.- Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas ochenta y siete del presente cuadernillo, de fecha veintiuno de junio de dos mil dieciocho, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **A) Infracción normativa de derecho procesal del artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Perú y B) por la causal de infracción normativa de derecho material del artículo 911 del Código Civil:** Alegando que: **1)** El inmueble materia de *litis*, en el que reside, es de propiedad de su señora madre, no pensando que su hermana haya obtenido un título a espaldas de ella y de sus demás hermanos y, que a su fallecimiento les indicara que tenían que desocupar el inmueble con el argumento que lo habría comprado de la Municipalidad Provincial del Santa, siendo los hechos contradictorios, pues dicha comuna nunca vende los terrenos, sino que se tiene que realizar un trámite pagando un derecho para la obtención de un título de propiedad, lo que ha efectuado su hermana, sin adjuntar la Escritura Pública de Compraventa; **2)** No es



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

**CASACIÓN 1481-2016
SANTA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

cierto que la demandante tenga legítimo derecho a la propiedad y que el ocho de febrero de mil novecientos ochenta y nueve celebrara contrato con la Municipalidad Provincial del Santa, estando la recurrente posesionada en el predio según la constancia de posesión expedida a nombre de su madre Isabel Gonzales Cano; **3)** Asimismo, no es que la demandante haya comprado el inmueble, sino que pagó la suma de veintisiete mil ochocientos setenta intis (I/. 27,870.00) por gastos administrativos, inscribiéndose la propiedad en los Registros Públicos de Chimbote el catorce de junio de dos mil, pues lo que ocurrió en el año mil novecientos ochenta y nueve fue que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – Cofopri dejó constancia en todos los domicilios para que los poseedores cumplan con adjuntar los documentos pertinentes para la obtención del respectivo título de propiedad; y, **4)** Para que se configure el supuesto contemplado en el artículo 911 del Código Civil, la parte demandante debe acreditar ser propietaria no solo del predio sino también de lo edificado, y en el peor de los casos, al existir duda razonable respecto a la titularidad, no se puede ordenar la desocupación del bien submateria como lo señala la ley y la jurisprudencia. -----

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 por escrito de fojas sesenta y seis a ochenta y uno, subsanado a fojas ochenta y cinco, Nelly Apolinar Gonzales y Joel Sandoval Lozano interponen demanda contra Violeta Apolinar González sobre desalojo por ocupación precaria. Como fundamentos de su demanda sostienen: **a)** Ser propietarios del inmueble ubicado en jirón Independencia N° 309, pueblo joven 'El Progreso', Chimbote; propiedad que corre inscrita en la Partida Registral N° P09035192; **b)** Hace nueve años atrás, autorizaron a la demandada, Violeta Apolinar González, vivir junto a su familia en la parte no construida de este inmueble, lugar donde se habilitó un baño, una cocina y una habitación; habiendo solicitado incluso la independización del servicio de agua potable; y, **c)** Sin embargo, con el paso de los años, la demandada alega también ser propietaria del inmueble en mención, habiendo



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

**CASACIÓN 1481-2016
SANTA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

intentado construir una casa dentro de la propiedad de los recurrentes, desconociendo que son estos los únicos propietarios y alegando por su parte, que este inmueble es herencia de su madre, lo que no se ajusta a la verdad.-----

SEGUNDO.- Tramitada la demanda según su naturaleza, el *a quo*, mediante sentencia de fojas ciento cuarenta y seis, de fecha veinticinco de setiembre de dos mil quince, declaró **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria. Como fundamentos de su decisión sostiene: **a)** Con el Título de Propiedad otorgado por Cofopri, inscrito en la Partida Registral N° P09035192 del Registro de Predios de la Zona Registral de Chimbote, los demandantes han acreditado su condición de propietarios sobre el inmueble ubicado en jirón Independencia 309, manzana Z, lote 27 del pueblo joven 'El Progreso', Chimbote; **b)** De los medios probatorios presentados por la parte demandada, se advierte que esta no cuenta con título alguno que justifique o legitime su posesión en la parte del inmueble que ocupa de propiedad de los demandantes, pues la constancia de posesión a nombre de su madre, Isabel Gonzales Cano, no legitima la misma; y, **c)** En consecuencia, dado que no se ha justificado ni exhibido título alguno que legitime la posesión de la demandada sobre parte del inmueble en cuestión, se concluye de manera irrefutable que esta tiene la condición de poseedora precaria.-----

TERCERO.- Apelada la mencionada resolución, la Sala Superior, mediante sentencia de fojas doscientos veintidós, de fecha veintidós de marzo de dos mil dieciséis, resolvió **CONFIRMAR** la sentencia contenida en la resolución número cinco de fecha veinticinco de setiembre de dos mil quince. Como sustento de su decisión señala que: **a)** El *a quo* ha verificado correctamente de los medios probatorios actuados, que la demandada no cuenta con título alguno que justifique o legitime su posesión en la parte del inmueble que ocupa de propiedad de los demandantes, pues las constancias de domicilio, de inspección ocular, de constancia de vivencia y de posesión otorgadas por el teniente gobernador de Chimbote no legitima su posesión; y, **b)** En la presente controversia, al verificarse que los demandantes gozan válidamente del derecho a solicitar la restitución de la posesión por encontrarse inscritos como copropietarios en el Registro Inmueble de los Registros Públicos sobre el bien *sub litis*, frente a la ausencia irrefutable de



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

**CASACIÓN 1481-2016
SANTA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

título de la demandada que justifique o legitime su posesión en la parte del inmueble que ocupa, queda establecida su condición de ocupante precaria; máxime si el título de adjudicación inscrito en los Registros Públicos no ha sido dejado sin efecto ni ha sido declarado nulo, surtiendo plenos efectos jurídicos.-----

CUARTO.- Estando a los fundamentos del recurso que nos ocupa, es necesario destacar que, en lo que respecta a la posesión precaria, el contenido en el artículo 911 del Código Civil, según el cual *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*, corresponde precisar que conforme a lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio (Expediente número 2195-2011-Ucayali) que constituye precedente judicial el cual es vinculante a los jueces de la República, conforme lo prescribe el artículo 400 del Código Procesal Civil, señalando que: *“se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este 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, etc.- 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”*¹. Respecto a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, el pleno refiere que *“(…) no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión, como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión (…)”*. -----

QUINTO.- En el presente caso, se ha declarado la procedencia del recurso de casación **por la causal procesal referida a la infracción al debido proceso** (descrita en el literal ‘A’ como causal de procedencia), no obstante, esta Sala Suprema aprecia que la Sala Superior ha empleado en forma suficiente los

¹ Fundamento 61 – Énfasis agregado



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

**CASACIÓN 1481-2016
SANTA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

fundamentos que le han servido de base para emitir la sentencia, observando, cautelando y respetando el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, al debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales; pues la sentencia de vista, cumple con exponer las razones fácticas y jurídicas que determinaron la decisión final, ello acorde a una valoración de los medios probatorios presentados.-----

SEXTO.- Y, **respecto a la causal de infracción normativa material** (descrito en el literal 'B' como causal de procedencia), esta Sala Suprema ha podido constatar, por un lado, que el derecho de propiedad de los demandantes, se ha acreditado fehacientemente con el título otorgado por Cofopri, así como con la copia literal de la Partida Electrónica P09035192, donde corre inscrita su titularidad respecto del inmueble *sub litis*, título que además surte todos sus efectos legales al no haberse declarado su invalidez; y verificándose, por otro lado, que **la demandada no ha presentado medios probatorios suficientes que justifiquen su posesión sobre el mismo**, pues si bien invoca derechos hereditarios sobre este, la constancia de posesión a favor de su madre que obra en autos, no acredita por sí sola tales derechos, por lo cual dichos agravios expuestos por la recurrente deben ser desestimados.-----

SÉPTIMO.- Finalmente, el hecho de que exista alguna edificación sobre el inmueble en cuestión, tal como señala la recurrente, no justifica que no se ampare la presente demanda; pues lo único que corresponde verificarse en este proceso, es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca; dejándose a salvo el derecho de la demandada a reclamar en vía de acción lo que considere pertinente; por lo que, no se advierte infracción alguna que amerite el amparo del presente recurso.-----

OCTAVO.- En consecuencia, esta Sala Suprema, en mérito a los fundamentos antes expuestos, considera que no existe vulneración al derecho al debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva ni motivación, ni infracción normativa material del artículo 911 del Código Civil en la sentencia recurrida, sino más bien, coincide con la decisión vertida por las instancias de mérito al ajustarse a derecho.-----

Por las razones anotadas, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Violeta Apolinar González a fojas doscientos treinta y cinco; en



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

**CASACIÓN 1481-2016
SANTA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas doscientos veintidós, de fecha veintidós de marzo de dos mil dieciséis, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, que resolvió confirmar la sentencia contenida en la resolución número cinco, de fecha veinticinco de setiembre de dos mil quince, que declaró fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Nelly Apolinar Gonzales y Joel Sandoval Lozano contra Violeta Apolinar González, sobre Desalojo por Ocupación Precaria. Integran esta Sala los Jueces Supremos Salazar Lizárraga y Calderón Puertas por impedimento de los Jueces Supremos Cabello Matamala y De la barra Barrera. Ponente Ordoñez Alcántara, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

CÉSPEDES CABALA

Hhh/Kpf/Csc