



Lima, veintiuno de octubre

Del dos mil ocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa número cuatro mil ciento cincuenta – cero siete, en audiencia pública de la fecha, y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia: **MATERIA DEL RECURSO.-** Se trata del recurso de casación interpuesto por Jeny Adela Luzmila Padilla Revilla de Valdivia, a fojas ciento cincuenta y dos, contra la sentencia de vista de fojas ciento treinta y cinco, su fecha cuatro de julio del dos mil siete, expedida por la Sala Mixta Descentralizada de Ilo de la Corte Superior de Justicia de Moquegua, que confirma la sentencia apelada de fojas noventa y cinco, su fecha treinta de marzo del dos mil siete, que declara fundada la demanda de desalojo por precario; en los seguidos por Francisco García Rivasplata contra Álvaro Valdivia Dávila y otra, sobre desalojo. **FUNDAMENTOS DEL RECURSO.-** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas diecisiete del presente cuadernillo, su fecha veintiséis de noviembre del dos mil siete, ha estimado procedente el recurso por la causal de inaplicación normas de derecho material, prevista en el artículo trescientos ochentiséis, inciso segundo, del Código Procesal Civil. El recurrente ha denunciado la inaplicación de los artículos doscientos noventa y dos, doscientos noventa y nueve, trescientos uno y trescientos seis del Código Civil, manifestando que: **i)** No se ha aplicado el artículo doscientos noventa y dos del Código Civil, por cuanto los actos de administración de la sociedad son ejercidos por cualquiera de los cónyuges; el acto de que uno de los cónyuges arriende un inmueble propio o de la sociedad es un acto de administración y el acto de recibir el bien en arrendamiento es un acto de necesidad ordinaria del hogar; no se trata de representación de la sociedad sino de actos de administración de la sociedad. *Agrega que el Ad quem* ha cometido un grave error de derecho porque ha confundido actos de disposición con actos de administración, en donde el acto de arrendar un inmueble es un acto de



administración que puede ejecutar cualquiera de los cónyuges tanto por los bienes propios como por los bienes comunes de la sociedad. **ii)** Tampoco se ha tenido en cuenta el artículo doscientos noventa y nueve del Código Civil, según el cual el régimen patrimonial comprende tanto los bienes propios y los bienes de la sociedad y es sobre los bienes propios o sociales sobre los que se ejerce los actos de administración, como es el acto de arrendamiento que ha efectuado la esposa del demandante al arrendarles el bien propio del demandante desde marzo del dos mil tres. **iii)** El demandante, desde el año dos mil tres, cuando ingresó el recurrente y su esposa, en mérito al contrato de arrendamiento otorgado por la esposa del demandante, permitió el acto de administración que realizó ésta (la esposa del demandante) sobre su bien propio. Por tanto, los sucritos tienen justo título de arrendatarios y no son precarios, conforme a los artículos trescientos uno y trescientos seis del Código Civil. **CONSIDERANDO: Primero.-** Que, previamente a la absolución del recurso de casación interpuesto es menester hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, a fojas veintiséis de los autos se advierte que Francisco García Rivasplata interpone demanda en contra de Álvaro Valdivia Dávila [*cabe señalar que en autos se integra como codemandada a la relación jurídica procesal a Jenny Padilla Revilla*], a fin se ordene la desocupación y restitución del inmueble ubicado en los Edificios Amarillos Enace, Block y/o edificio "C", Departamento trescientos tres, Pampa Inalámbrica, distrito y provincia de Ilo. Manifiesta como fundamentos fácticos se su demanda que mediante contrato de compraventa a plazos con garantía hipotecaria, respecto del inmueble de litis, celebrado con el Ministerio de la Presidencia –UTE FONAVI, representado por ENACE, adquirió el departamento en venta real y enajenación perpetua, con plenas facultades inherentes a los atributos del derecho de propiedad. *Manifiesta también que el emplazado tiene la calidad de ocupante precario y que el veintiséis de agosto del dos mil cinco, le exigió al emplazado notarialmente para que desocupe el departamento, en el término de quince días calendario, haciendo caso omiso hasta la fecha de interposición de la*



demanda. **Segundo.-** Que, tramitada la causa conforme a su naturaleza, mediante sentencia de fojas noventa y cinco, el juez de primera instancia ha declarado fundada la demanda, disponiendo que los demandados restituyan el inmueble de litis. Como sustento de su fallo el juez ha sostenido que con la copia certificada del contrato de compra venta del catorce de mayo del mil novecientos noventa y seis, el accionante acredita la calidad de propietario del inmueble *sub litis*, por lo que tiene derecho a la restitución del bien, estando legitimado para accionar la causa. *Asimismo que* está acreditada la falta de título alguno que ampare a los demandados a mantener la posesión de bien; que, en el contrato de alquiler celebrado con [Jeny Padilla de Revilla] quien no tiene probado su derecho de propiedad sobre el bien, no les faculta a tener tal condición, no habiendo acreditado los demandados tener título para poseer válidamente el bien *sub litis*, por lo que se encuentran dentro de los alcances del artículo novecientos once del Código Civil. **Tercero.-** Que, apelada la sentencia mencionada, el Superior Colegiado, mediante sentencia de vista de fojas ciento treinta y cinco, su fecha cuatro de julio del dos mil siete, la ha confirmado, considerando que si bien a fojas treinta y siete corre la Partida de Matrimonio donde se acredita que el actor y Elva Valdivia Dávila contrajeron matrimonio el once de mayo de mil novecientos noventa y seis, apenas tres días después de contraído el mismo se celebró el contrato de compraventa del inmueble *sub litis*; que, siendo así resulta aplicable al caso de autos lo previsto en el inciso segundo del artículo trescientos dos del Código Civil, por lo que el predio resulta ser un bien propio del actor. *Agrega el ad quem* que por ello, el contrato de alquiler de fojas treinta y cinco carece de eficacia, por lo que los demandados devienen ocupantes precarios. **Cuarto.-** Que, tal como se advierte de lo actuado en el proceso, los demandados, al absolver la demanda han opuesto, como título de posesión el documento de fojas treinta y cinco, consistente en un contrato de alquiler celebrado entre la cónyuge del accionante, Elva Catalina Valdivia Dávila, y los propios demandados, el cual sería su título de posesión, sosteniendo que no tienen la calidad de ocupantes precarios. Sin



embargo, tal como se ha reseñado anteriormente, el Colegiado Superior ha manifestado que tal documento carece de eficacia, en razón de que, de acuerdo al artículo trescientos dos, inciso segundo del Código Civil el bien *sub litis* sería un bien propio del actor y no de la sociedad conyugal, al haberse adquirido pasados tres días de la celebración del matrimonio. **Quinto.-** Que, en tal contexto, de lo resuelto por el *ad quem*, por una parte y de lo sostenido por la parte demandada a través del proceso e inclusive en su recurso de casación, por otra parte, se aprecia que en el caso de autos de ha producido una controversia sobre si el bien *sub litis* sería bien propio del accionante o de la sociedad conyugal conformada por éste y Elva Catalina Valdivia Dávila y también sobre si en tal contexto, sería o no válido, como título de posesión de los demandados el contrato de arrendamiento de fojas treinta y cinco, celebrado entre los emplazados y la cónyuge del demandante. **Sexto.-** Que, este Supremo Colegiado estima que en un proceso de desalojo por ocupación precaria, como el de los autos, el cual se tramita en la vía sumarísima, no es posible discutir la validez o invalidez del título de posesión que ostenta la parte emplazada, puesto que ello está reservado para vías procedimentales más amplias. En tal sentido, se ha violentado el debido proceso, al haberse desnaturalizado la esencia del proceso de desalojo por ocupación precaria, que debe circunscribirse a constatar, por una parte, si al demandante le asiste el derecho a la restitución del bien y, por otro lado, si el demandado cuenta o no con algún título que justifique su posesión, mas no a la discusión acerca de la validez o invalidez del título de posesión ostentado por la parte demandante, y en el caso de determinarse que se trata de un bien propio, no se ha considerado las facultades de administración de los conyuges respecto de ambos bienes a que se refieren los artículos doscientos noventa y dos y trescientos uno del Código Civil. Por las consideraciones expuestas, **Declararon: FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Jeny Adela Luzmila Padilla Revilla de Valdivia, a fojas ciento cincuenta y dos; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista de fojas treinta y cinco, su fecha cuatro de julio del dos mil siete, expedida por la Sala Mixta



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CAS 4150-2007
MOQUEGUA
DESALOJO

Descentralizada de Ilo; y **actuando en sede de instancia, REVOCARON** la apelada de fojas noventa y cinco, su fecha treinta de marzo del dos mil siete, y, **actuando en sede de instancia, Reformándola, Declararon: IMPROCEDENTE** la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Francisco Garcia Rivasplata contra Jeny Adela Luzmila Padilla Revilla de Valdivia y otro sobre desalojo; Vocal Ponente Señor Miranda Molina; y los devolvieron.-

S.S.

TICONA POSTIGO

SOLIS ESPINOZA

PALOMINO GARCIA

CASTAÑEDA SERRANO

MIRANDA MOLINA

rsb