



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5934 - 2018
JUNIN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

En el presente caso dadas las acotadas deficiencias en el documento denominado “Acta de división y partición”, es evidente que el inmueble de mayor extensión sito en Jirón Ayacucho N° 297, Huancayo, Junín con un área de 306 metros cuadrados dentro de las que se encuentra el predio materia de litis, hasta la actualidad, está indiviso, sujeto al régimen de copropiedad de los hermanos Medina Ramírez, lo que determina que el recurrente haya justificado el ejercicio de la posesión que alegó sobre aquél bajo los alcances del citado precedente vinculante sin que esté incurso en las disposiciones del artículo 911° del Código Civil.

Lima, tres de agosto de dos mil veintiuno.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número cinco mil novecientos treinta y cuatro - dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación¹ interpuesto el diecisiete de octubre de dos mil dieciocho por el demandado **Carlos Enrique Medina Ramírez**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número trece de fecha veinte de agosto de dos mil dieciocho² que, revocó la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número siete de fecha uno de junio de dos mil dieciocho³ que, declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación

¹ Ver fojas 172.

² Ver fojas 158.

³ Ver fojas 112.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5934 - 2018
JUNIN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

precaria interpuesta por la accionante, Dominica Pariachi Huaringa, y, reformándola la declaró fundada, en consecuencia, ordenó que el emplazado restituya la posesión del inmueble ubicado en el Jirón Ayacucho N° 207 Interior, del Distrito y la Provincia de Huancayo, Departamento de Junín con un área de 41,52 metros cuadrados.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito presentado el cuatro de diciembre de dos mil diecisiete⁴, Dominica Pariachi Huaringa interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra Carlos Enrique Medina Ramírez, a fin de que le restituya la posesión del citado inmueble, bajo los siguientes fundamentos:

Refirió que, mediante minuta de compraventa de fecha cuatro de setiembre de dos mil doce adquirió la propiedad del inmueble materia de litis, precisando que dicho documento no fue formalizado hasta la fecha de la demanda por desidia de su vendedora.

Como antecedentes de su adquisición indicó que el hermano del demandado, César Augusto Medina Ramírez vendió acciones y derechos del bien subjudice (equivalentes a 49,39 metros cuadrados según estipularon las partes) a Victoria Artica Huaripata con fecha veintinueve de setiembre de dos mil cinco, la que con fecha diecinueve de agosto de dos mil seis, le transfirió Gloria Cecilia Chávez Maraví el mismo inmueble, pero con una extensión de 41,52 metros cuadrados; y, ésta última a la actora a través del nombrado contrato.

⁴ Ver fojas 32.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5934 - 2018
JUNIN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Señaló que, desde su adquisición, se encontraba en posesión del inmueble; sin embargo, el demandado, alegando ser hermano del primigenio vendedor - César Augusto Medina Ramírez-, y, que el bien se encontraba indiviso, se metió a su propiedad sin que hasta la fecha restituya el ejercicio de dicho derecho.

Alegó que el demandado, con el único fin de apropiarse indebidamente del inmueble de propiedad de la actora, inició proceso de nulidad de acto jurídico (Expediente N° 00466- 2013) aduciendo que el inmueble era indiviso; demanda que fue declarada infundada; por lo que, no tiene título ni circunstancia alguna para quedarse en su propiedad debiendo ser desalojado.

Invocó como fundamentos de derecho los artículos VI del Título Preliminar y 911° del Código Civil; I del Título Preliminar y 424°, 425°, 458° y 585° del Código Procesal Civil, así como los precedentes vinculantes del el IV Pleno Casatorio Civil N° 2195 – 2011 –Ucayali.

2. Contestación



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5934 - 2018
JUNIN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Por escrito presentado el veintiocho de diciembre dos mil diecisiete⁵, contestó la demanda el emplazado Carlos Enrique Medina Ramírez negándola y contradiciéndola en todos sus extremos

Manifestó que, el recurrente es hijo y heredero de que en vida fue Mario Hugo Medina Montes de Oca, juntamente con sus hermanos César Augusto y María del Carmen Medina Ramírez conforme fluye de la Partida Electrónica N° 11175727.

Sostuvo que su padre les dejó en herencia el predio ubicado en el Jirón Ayacucho N° 207 de Huancayo con una extensión de 30 6.00 metros cuadrados, habiéndose enterado en forma casual, que uno de sus hermanos, César Augusto Medina Ramírez, efectuó la venta de una porción de aquél en el año dos mil cinco.

Alegó que la primera venta y demás actos de disposición del área de 49.39 metros cuadrados son nulos porque se realizaron sobre una masa hereditaria indivisa respecto de un área específica, además que no hubo consentimiento de todos propietarios, es decir, el recurrente y su hermana María del Carmen Medina Ramírez, no firmaron los contratos de compraventa que se citan en la demanda.

Señaló que, en anterior oportunidad, la demandante formuló en su contra, una acción similar a la de autos siendo declarada improcedente; asimismo, los denunció penalmente por usurpación agravada; empero fue absuelto.

3. Sentencia de Primera Instancia

⁵ Ver fojas 83



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5934 - 2018
JUNIN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

El Juez del Juzgado Especializado en lo Civil de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, mediante la citada sentencia, declaró infundada la demanda.

En el presente caso, si bien es cierto la demandante es propietaria del predio cuya restitución solicita en mérito a la minuta de compra venta de fecha cuatro de diciembre de dos mil doce, también es verdad que el predio de mayor extensión - del que forma parte el bien materia de litis -, fue adquirido por herencia por el demandado Carlos Enrique Medina Ramírez y sus hermanos César Augusto y María del Carmen Medina Ramírez en calidad de únicos y universales herederos de quien en vida fuera, su padre Mario Hugo Medina Montes de Oca⁶, sin que se haya efectuado la división y partición del bien bajo las formas previstas en el artículo 853° del Código Civil.

Siendo ello así, la venta realizada por César Augusto Medina Ramírez, a favor de María Victoria Artica Huaripata, mediante minuta del veintinueve de setiembre de dos mil cinco; la efectuada por la segunda de las nombradas a Gloria Cecilia Chávez Maraví a través de la minuta del diecinueve de agosto de dos mil seis, así como, la transferencia que ésta hizo a favor de la ahora accionante, el cuatro de diciembre de dos mil trece, son válidas y mantienen su plena eficacia mientras no sean dejadas sin efecto o anuladas judicialmente.

Sin embargo, son ineficaces para el presente caso, porque si bien es cierto, el primigenio vendedor (César Augusto Medina Ramírez) dispuso de sus acciones y derechos haciendo uso del artículo 977° del citado cuerpo normativo, también es verdad que lo realizó especificando áreas, linderos y medidas perimétricas como si existiera una división y partición

⁶ Ver partida registral de fojas 57.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5934 - 2018
JUNIN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

en la que se hubiera dispuesto que la parte del bien que reclama la actora sea precisamente el que es objeto de la demanda y que le correspondió luego de realizadas aquéllas.

En ese sentido, aun cuando la demandante ha probado el derecho de propiedad que le asiste sobre el predio en litis, debe tenerse en cuenta que el inmueble en cuestión, en su mayor extensión se encuentra indiviso; por consiguiente, no se puede pretender la propiedad de una parte del terreno a elección del condómino y menos cuando tal porción está ocupada por otro condómino, en tanto no se ponga fin a la copropiedad a través de la división y partición, entregando a cada copropietario su cuota ideal y a quienes se les adjudicará materialmente la parte de un bien con indicación del área, linderos y medidas perimétricas.

Como tal, el demandado no viene poseyendo como precario, sino viene ocupando el predio materia de litigio en virtud de la calidad de copropietario que ostenta sobre el inmueble en mayor extensión conforme al artículo 844° del Código Civil.

Asimismo, aun cuando haya suscrito el acta de división y partición de fojas trece, en la que se consignó las dimensiones que le tocaría a cada uno; empero en dicho documento no se señaló la delimitación ni colindancias en que se ubicarían cada predio a favor de cada uno de los copropietarios. Además, que las firmas de sus otorgantes no se encuentran legalizadas notarialmente, tal como lo previene el artículo 853° de la norma sustantiva citada; por ende, no surte efectos para el presente caso.

4. Apelación



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5934 - 2018
JUNIN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Por escrito presentado el doce de junio de dos mil dieciocho⁷, la parte demandante interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, expresando los siguientes agravios:

- Sostuvo que el A quo no tuvo en cuenta que la cónyuge del demandado, María Jesús Estrada Sánchez, así como las personas de Margarita Ramírez Calderón, Carlos Andrés Medina Estrada, Frank Richard Media Estrada, Julia Margarita Medina Estrada, Bruno Sebastián Rojas Medina, Bruno Fabricio Rojas Medina y María Alejandra Orrego Medina, viven en el bien inmueble materia de *litis* conforme se aprecia de las fotografías que se adjuntan a la contestación así como de las copias de los documentos nacionales de identidad de cada uno de ellos, lo que se hubiera corroborado con la diligencia de inspección judicial correspondiente.
- Indicó que, por consiguiente, la recurrida vulnera su derecho al debido proceso, el de motivación de las resoluciones judiciales y el de defensa consagrados en los incisos 3), 5) y 14) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú.

5. Sentencia de Segunda Instancia

La Sala Civil de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, mediante sentencia de vista contenida en la resolución número trece de fecha veinte de agosto de dos mil dieciocho, revocó la sentencia apelada y reformándola declaró fundada la demanda en todos sus extremos, según los siguientes fundamentos:

La *ratio decidendi* de la sentencia recurrida se encuentra en la aplicación del artículo 853° del Código Civil, norma que en su primer párrafo

⁷ Ver fojas 124.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5934 - 2018
JUNIN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

establece que la división y partición en caso de bienes inscritos en los Registros Públicos, ha de realizarse por escritura pública ello con el fin de alcanzar eventualmente su inscripción, lo que no es otra cosa más que la aplicación del principio de titulación auténtica contenido en el artículo 2010° del nombrado cuerpo normativo, el que refiere que la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público (judicial, administrativo o notarial).

Por otro lado, y en cuanto concierne a lo previsto en el segundo párrafo del citado artículo 853°, no se requiere esta formalidad pues no estamos frente a una división y partición de bienes no inscritos donde será suficiente documento privado con firmas notarialmente legalizadas.

Empero, si concurren todos los herederos capaces y éstos se encuentran conformes con la división y partición, ésta ha de surtir todos sus efectos legales, requiriéndose únicamente, firmas notarialmente legalizadas a fin de darle fecha cierta al documento.

De la partida electrónica corriente a fojas cincuenta y siete, se advierte que fueron declarados como únicos y universales herederos de Mario Hugo Medina Montes de Oca, el demandado y sus hermanos Cesar Augusto Medina Ramírez, y María del Carmen Medina Ramírez.

Tales herederos son los mismos que con el derecho que les asiste, se reunieron y se pusieron de acuerdo para dividir y partir el bien inmueble ubicado en el Jr. Ayacucho N° 207 de una extensión de 139.406 metros cuadrados, tal y conforme se aprecia del acta de división y partición de fojas trece.

Cabe precisar que, si bien es cierto, en dicha acta no se indicó la delimitación y colindancias de cada área dividida, así como que, tampoco



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5934 - 2018
JUNIN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

contiene firmas notarialmente legalizadas; también es verdad que, para su suscripción, concurrieron todos los herederos de Mario Hugo Medina Montes de Oca, quienes incluso se encontraron conformes con dicha división y partición. Por tales razones, el contenido del nombrado documento – acta de división y partición-, surte todos sus efectos legales, más si ninguna de las partes, en el séquito del proceso, ha negado su contenido o autenticidad.

Así las cosas, encontrándose perfectamente válida la referida acta, ésta puso fin a la copropiedad que pesaba en el bien inmueble ubicado en el Jr. Ayacucho N°207 de una extensión de 139.406 metros cuadrados.

Adviértase que el demandado no ha negado encontrarse en posesión del bien inmueble ubicado en el Jr. Ayacucho N° 207 con una extensión de 41.52m², que pertenece a la recurrente Dominica Pariachi Huaranga conforme así fluye de la minuta de compraventa del cuatro de diciembre de dos mil doce; por lo que, se aprecia que se ha configurado el primer supuesto de hecho que contempla el artículo 911° del Código Civil; razones por las que la demanda debe ser amparada.

III. RECURSO DE CASACIÓN

El diecisiete de octubre de dos mil dieciocho⁸, el demandado Carlos Enrique Medina Ramírez, mediante escrito de fojas ciento setenta y dos, interpuso recurso de casación contra la citada sentencia de vista, el que mediante resolución de fecha diez de junio de dos mil diecinueve, este Tribunal Supremo declaró procedente por la infracción normativa de los artículos 139° incisos 3, 5 y 14 de la Constitución Política del Estado y 971° del Código Civil

⁸ Ver fojas 172.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5934 - 2018
JUNIN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

La materia jurídica en debate en el proceso consiste en determinar si al expedirse la recurrida se infringieron los artículos **139° incisos 3, 5 y 14 de la Constitución Política del Estado y 971° del Código Civil.**

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Que, en el caso de autos corresponde precisar que por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso¹ pues éste ha de sustentarse en las causales previamente señaladas en aquélla, es decir, puede interponerse por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma, considerándose como motivos de casación del primero de los nombrados, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso así como la falta de congruencia entre lo decidido y las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia, mientras que los segundos aluden a las infracciones en el proceso². En tal sentido, si bien todas las causales suponen una violación de la ley también lo es que ésta puede darse en la forma o en el fondo; por lo que, habiéndose declarado procedente la denuncia casatoria por vicios *in procedendo* e *in iudicando*, corresponde hacer un análisis respecto a los primeros nombrados con la finalidad de determinar si el razonamiento adoptado por los juzgadores es el correcto; además, de configurarse dicho agravio, ya no cabría pronunciamiento sobre los restantes.

SEGUNDO.- Atendiendo a la materia de autos, se debe señalar que el desalojo por ocupación precaria es una acción real en la que se discute la

¹ **Monroy Cabra, Marco Gerardo.** Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359.

² **De Pina, Rafael.** Principios de Derecho Procesal Civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F, 1940, p. 222.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5934 - 2018
JUNIN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

posesión de un bien por una persona que no tiene título para poseerlo, ante la legitimidad del propietario, arrendador, administrador y de todo aquel que tenga derecho para reclamarlo; conforme a lo previsto por los artículos 911° del Código Civil y el artículo 586° del Código Procesal Civil. De ahí que, en materia de desalojo no está en controversia la propiedad del bien del que se pretende su restitución, sino su posesión.

TERCERO.- El recurrente al desarrollar sus alegaciones en torno a la denuncia *in procedendo*, manifiesta que el Ad quem incurrió en error al considerarlo como precario, ya que no tiene dicha condición, porque justificó el ejercicio de su posesión sobre el inmueble materia de litis, el que forma parte de uno de mayor extensión que le pertenece juntamente con sus hermanos. En ese sentido, alegó que la materia controvertida fue resuelta sin el debido emplazamiento a todos los copropietarios del predio, lo que resultaba indispensable al dársele valor a un documento privado de división y partición sin firmas legalizadas, sin que los suscribientes hayan tenido oportunidad de negar o ratificar su autenticidad.

CUARTO.- Al respecto, es de precisarse que uno de los derechos fundamentales previstos en el artículo 139° inciso 3 de la Constitución Política del Estado, es el debido proceso que, constituye también una garantía de la administración de justicia e implica que el proceso debe seguirse conforme a una serie de derechos procesales y principios, como garantía de su consecución lógica, jurídica y transparente. Es así como el derecho al debido proceso en su dimensión procesal comprende una serie de derechos procesales que deben ser respetados, como el derecho al juez natural, a la defensa, a la prueba, a la motivación de las resoluciones, entre otros. En cuanto a su dimensión sustantiva, se debe



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5934 - 2018
JUNIN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

tener en cuenta los principios de razonabilidad y proporcionalidad a fin de emitir una decisión judicial justa⁹.

QUINTO.- Asimismo, debe indicarse que la motivación de las resoluciones judiciales constituye una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que los jueces tuvieron en cuenta para pronunciar sus sentencias resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias aspecto que también ha sido establecido por el Tribunal Constitucional en el fundamento jurídico número once de la sentencia número 1230-2003-PCH/TC¹⁰.

SEXTO.- Precisamente, el control de la discrecionalidad del juez y de la arbitrariedad en que podría incurrir, se realiza a través de la motivación de sus resoluciones, las que deben estar justificadas en atención a las pretensiones de las partes y conforme al ordenamiento jurídico vigente; así, “la justificación de una decisión supone poner de manifiesto las razones o argumentos que hacen aceptable la misma. (...) implica hacer patentes las razones por las que la decisión es aceptable desde la óptica del ordenamiento”¹¹. De no emitirse una resolución debidamente motivada, se infringe lo dispuesto en el artículo 139° inciso 5 de la de la Carta Magna, en concordancia con el artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder y el artículo 122° del Código Procesal Civil

⁹ Ver Expediente N°03433-2013-PA/TC, de fecha dieci ocho de marzo de dos mil catorce, fundamento 3.

¹⁰ **Sentencia del Tribunal Constitucional número 1230-2003-PCH/TC “el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales** es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial previendo que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso posición que guarda relación con lo expuesto en la sentencia número 1230-2003.PCH/TC Fundamento jurídico número once, al indicar que, uno de los contenidos del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5 del artículo 139 de la Norma Fundamental garantiza que los jueces cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan expresen el proceso mental que los llevó a decidir una controversia asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. De ese modo la exposición de las consideraciones en que se sustenta el fallo debe ser expresa, clara, legítima, lógica y congruente.

¹¹ Colomer Hernández, Ignacio. La motivación de las sentencias: sus exigencias constitucionales y legales. Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2003, p.38.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5934 - 2018
JUNIN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SÉPTIMO.-De la revisión de autos y atendiendo a las alegaciones expuestas en el recurso de casación respecto a la referida denuncia, se colige que la sentencia expedida por la Sala Superior estableció que la parte accionante se encuentra facultada para incoar la presente demanda, al haber acreditado su legitimidad para obrar como titular del inmueble cuya posesión reclama, según se advierte de la minuta de compraventa de fecha cuatro de diciembre de dos mil doce – corriente a fojas cuatro -, cuyos antecedentes son: **A.-** la minuta de compraventa de fecha veintinueve de setiembre de dos mil cinco celebrada entre César Augusto Medina Ramírez, en calidad de vendedor, y como compradora, María Victoria Artica Huaripata, por la que se le transfirió a ésta última, las acciones y derechos que le correspondían a aquél del terreno ubicado en Jirón Ayacucho N° 207 Interior, Huancayo, de una extensión de 49,39 mt², precisándose en la cláusula segunda lo siguiente: “*SEGUNDO.- Dicho inmueble lo adquiriré por herencia de mi señor padre que fue Don Mario Hugo Medina Montes de Oca, conforme a la sucesión intestada seguida ante el Juez del Primer Juzgado en lo Civil de Huancayo, secretario doña Gabriela Torrejón C., según la sentencia, resolución N° 03 de fecha 17 de octubre de 1991, comprometiéndose el vendedor a realizar la partición, división y/o la intervención de los demás coherederos para realizar la escritura pública que la compradora tiene conocimiento*”; y, **B.-** La minuta de compraventa de fecha diecinueve de agosto de dos mil seis, por la que María Victoria Artica Huaripata transfirió a Gloria Cecilia Chávez Maraví una parte del terreno ubicado en Jirón Ayacucho N° 207 Interior, con una extensión de 41,52 mt², precisándose en la cláusula segunda lo siguiente: “*SEGUNDO.- Dicha propiedad la adquiriré mediante compra venta otorgada por don César Augusto Medina Ramírez el 29 de setiembre de 2005, minuta autorizada por la notaria de esta ciudad doctora Elsa Canchaya Sánchez. La vendedora se compromete a*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5934 - 2018
JUNIN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

regularizar la titulación respectiva para elevarse a escritura pública que la compradora tiene conocimiento.

OCTAVO.- Además de dicha documentación, el Colegiado de Mérito dejó establecido que, el derecho de la actora encuentra respaldo en el documento denominado “Acta de división y partición” - corriente a fojas trece -; por tanto, queda demostrada no solo la alegada titularidad del bien sino también que la parte emplazada ejerce la posesión de éste, como ocupante precario porque no cuenta con título para ello, configurándose el supuesto a que se contrae el artículo 911° del Código Civil, tanto más si no justificó alguna circunstancia que permita advertir que el ejercicio del derecho que mantiene sobre el predio sublitis, se realice bajo los parámetros del precedente vinculante contenido en el IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República - Casación 2195 – 2011 – Ucayali –.

NOVENO.- Entonces, si para la Sala de Vista, se encuentra acreditada la legitimidad y el interés para obrar de la actora como titular del predio que reclama conforme a los alcances previstos por el artículo 586° del Código Procesal Civil que prevé que en los procesos de desalojo por ocupación precaria corresponde al accionante acreditar el derecho de propiedad que ejerce sobre el bien materia de litis o cuando menos tener derecho a la restitución del mismo y al emplazado probar tener derecho vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el predio no siendo objeto en este tipo de procesos la validez o no del título, es evidente que el fallo recurrido no violenta el derecho a un debido proceso, al haberse respetado los derechos procesales que garantizan a los justiciables un proceso imparcial; en especial, se cumplió con la exigencia constitucional de motivación de las resoluciones, al expresarse los fundamentos que sostienen el criterio jurisdiccional adoptado por el Ad quem en la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5934 - 2018
JUNIN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

sentencia impugnada, aunque esta Sala Suprema disiente de la argumentación y conclusión expuesta en ella, lo que será analizado bajo la causal *in iudicando*. Por consiguiente, la denuncia por vicios *in procedendo* deviene en infundada

DECIMO.- De otro lado, como sustento de la denuncia por error *in iudicando*, el recurrente esgrime que la sentencia de vista vulnera lo dispuesto en el artículo 971° del Código Civil, ya que ninguno de los copropietarios acordó la disposición del inmueble sublitis, siendo nulo el contrato de compraventa en el que la actora sustenta su derecho al estar incurso en la causal de nulidad prevista en el inciso 1 del artículo 219° del citado cuerpo normativo.

DECIMO PRIMERO.- Al respecto, debe indicarse que la Corte Suprema de Justicia de la República en el Cuarto Pleno Casatorio dictado el trece de agosto de dos mil doce en la Casación número 2195-2011-UCAYALI publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el catorce de dicho mes y año estableció como doctrina jurisprudencial vinculante, que: “(...) 2. *Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer*”; lo que no acontece en este caso.

DECIMO SEGUNDO.- En ese contexto, acorde con el artículo 911° del Código Civil, son dos las formas de precariedad: **a) falta o inexistencia de título (nunca existió), b) el título que dio vida a la posesión ha fenecido, caducado**¹²; siendo pertinente indicar que, en relación al título para

¹² Ramírez Cruz, Eugenio María. Tratado de Derechos Reales. Teoría General delos Derechos Reales. T.I. 4ª.ed., Ed. Gaceta Jurídica, Lima, 2017, p.472.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5934 - 2018
JUNIN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

poseer, debe entenderse que éste será cualquier acto jurídico que permita a la parte demandada justificar su posesión; así como, considerar como tal el derecho expectatio (latente) a la declaración de ser titular o cotitular del predio por herencia¹³ y, como tal poder ejercer las facultades inherentes al derecho a la propiedad¹⁴

DECIMO TERCERO.- Es pertinente precisar que, acorde con la base fáctica del proceso y el acervo probatorio de éste, se encuentra establecido en autos, que el título que sirvió a la actora, para sustentar su derecho – minuta de compra venta de fecha cuatro de diciembre de dos mil doce -, así como la documentación que constituye antecedente de éste, son válidos cumpliendo con la finalidad para la que fueron otorgados, pues, no obra en el expediente pronunciamiento judicial sobre su invalidez, nulidad o ineficacia; por tanto, surten plena eficacia probatoria, más, si no fueron cuestionados por la parte contraria en la forma prevista en el ordenamiento procesal vigente. También se advierte de la misma base fáctica que el predio materia de litis, forma parte de uno de mayor extensión que es de propiedad, por transmisión sucesoria, del demandado y sus hermanos, César Augusto y María del Carmen Medina Ramírez, al haber sido declarados como únicos y universales herederos de su padre, Mario Hugo Medina Montes de Oca quien también lo recibió por herencia de su madre como se advierte del documento de fojas cincuenta y cinco, en el que se precisa que el inmueble ubicado en Jirón Ayacucho N° 297, Huancayo, Junín tiene un área total de 306 metros cuadrados. Finalmente, puede colegirse del caudal probatorio del proceso que en el caso particular de autos se habría efectuado la venta de cuotas ideales dentro de un régimen de copropiedad, la que generaría dos tipos de derechos, para el copropietario singular respecto a la cuota ideal que

¹³ Ver Casación N°985-2013-Arequipa; Casación N°3806- 2017-Lima.

¹⁴ Derecho a usar o *ius utendi*, derecho a gozar o *ius fruendi*, derecho de disponer o *ius abutendi*, derecho a reivindicar el bien o *ius vindicandi*.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5934 - 2018
JUNIN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

la corresponde, y, respecto al bien común, que es limitado, puesto que, no podrá efectuar actos que importen propiedad exclusiva.

DECIMO CUARTO.- En tal orden de ideas, se tiene que el artículo 971° inciso 1 del Código Civil establece que las decisiones sobre el bien común deben adoptarse por unanimidad, para disponer, gravar, arrendar, dar en comodato o introducir modificaciones en él. En tal sentido, bastará que cualquiera de los copropietarios se oponga a la celebración de un acto de disposición sobre el bien para que éste no se concrete. Entonces si un copropietario practica sobre todo o parte de un bien un acto que importe el ejercicio de propiedad exclusiva (es decir, si actúa como si fuera el único propietario) dicho acto solo será válido desde el momento en que a dicho propietario se le adjudique el bien o parte de él, por así normarlo el artículo 978° del mismo cuerpo normativo, y, en tanto ello no suceda, no hay lugar a considerar válido un acto de tal naturaleza. Por tanto, debe concluirse que la venta del bien común requiere para su validez necesariamente de la conformidad de todos los copropietarios, y si uno de ellos ha dispuesto del mismo sin el asentimiento de los demás, tal acto no será válido en tanto no se produzcan los demás supuestos que contempla el citado artículo 978° del acotado Código.

DECIMO QUINTO.- Ahora bien, se tiene de autos que las instancias de mérito, coincidieron, al determinar que el título de la actora es válido, pues, como se indicó no existe declaración en contrario en el proceso; por lo que, se encuentra habilitada procesalmente para incoar su pretensión. En cambio, los juzgadores discrepan, respecto a la circunstancia que, de acuerdo con el recurrente, justifica el ejercicio de su derecho posesorio sobre el bien materia de litis. Para el A quo, se encuentra acreditada al haberse demostrado que el área subjudice sigue estando sujeta a régimen de copropiedad entre los hermanos Medina Ramírez, formando



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5934 - 2018
JUNIN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

parte del predio de mayor extensión que fuera recibido en herencia por éstos, puesto que, el documento denominado “Acta de división y partición” – corriente a fojas trece -, incumple con las disposiciones legales que se requieren para otorgarle validez – artículo 853° de I Código Civil -, además de otras formalidades (ausencia de identificación de cuotas ideales, colindancias, entre otras). La Sala Superior, por el contrario, arribó a la conclusión que el demandado no acreditó ni justificó el ejercicio del referido derecho, ya que el hecho que el citado documento adolezca de las indicadas formalidades, no quiere decir que no contenga la voluntad de los copropietarios de formalizar la división y partición del inmueble de mayor extensión; con lo cual, se encuentra superada cualquier deficiencia que podría acarrear su invalidez.

DECIMO SEXTO.- Respecto a lo indicado por el Ad quem, es de referirse que, si bien es cierto el documento denominado “Acta de División y Partición” fue celebrado y suscrito en el marco de la libertad contractual que otorga a sus intervinientes el artículo 1354° d el Código Civil, también es verdad que ésta tiene límites, los que no pueden contravenir disposiciones de orden público como las contenidas en el artículo 853° del citado cuerpo normativo. En consecuencia, se comparte la decisión del A quo, sobre que el incumplimiento de la circunstancia descrita le resta eficacia para acreditar que, la división y partición del inmueble de mayor extensión sito en Jirón Ayacucho N° 297 con área de 306 metros cuadrados, sea válida, debiendo considerarse además que: **a)** En dicho documento intervienen todos los condóminos y habría un acuerdo unánime de éstos sobre la disposición del bien, lo que sería acorde a las previsiones contenidas en el artículo 971° inciso 1 del citado cuerpo normativo; empero, el área total del inmueble que se declara es de 139,46 metros cuadrados lo que no guarda correspondencia con la que consta en la documentación obrante en autos respecto a la del citado inmueble –



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5934 - 2018
JUNIN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

306 metros cuadrados; **b)** Se consigna que a cada condómino se le asigna un área respectiva con la especificación del metraje, sin que se aluda al sustento técnico de ello, ni las colindancias, perímetros entre otros; **c)** Tampoco aparecen las cuotas ideales de cada condómino, lo que resultaba de vital importancia para la controversia porque sólo a partir de esto, podía verificarse dentro de qué área dividida se encuentra el predio sublitis; y **d)** Todo ello, permite colegir que el referido acuerdo habría sido sólo otorgado para demostrar el cumplimiento de la obligación a cargo del condómino Cesar Augusto Medina Ramírez, contenida en la cláusula segunda de la minuta de compra venta de fecha veintinueve de setiembre de dos mil cinco, pues, coincidentemente, el área que se le asigna es la que corresponde al inmueble materia de litis – 41,52 metros cuadrados.

DECIMO SEPTIMO.- Siendo todo ello así, y dadas las acotadas deficiencias en el documento denominado “Acta de división y partición”, es evidente que el inmueble de mayor extensión sito en Jirón Ayacucho N° 297, Huancayo, Junín con un área de 306 metros cuadrados dentro de las que se encontraría el predio materia de litis; hasta la actualidad, está indiviso, por tanto, sujeto al régimen de copropiedad de los hermanos Medina Ramírez, lo que determina que el recurrente haya justificado el ejercicio de la posesión que alegó sobre aquél bajo los alcances del citado precedente vinculante sin que esté incurso en las disposiciones del artículo 911° del Código Civil; razones por las que, la denuncia referida a la infracción normativa del artículo 971° del Código Civil deviene en fundada, debiendo procederse con arreglo al artículo 396° inciso 1 del Código Procesal Civil.

VI. DECISION:

Por las consideraciones expuestas, declararon **FUNDADO** el recurso de casación el recurso de casación interpuesto el diecisiete de octubre de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5934 - 2018
JUNIN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

dos mil dieciocho por el demandado **Carlos Enrique Medina Ramírez**, en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fecha veinte de agosto de dos mil dieciocho expedida por la Sala Civil de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, **y actuando en sede de instancia CONFIMARON** la sentencia de primera instancia de fecha uno de junio de ese mismo año, que declaró infundada la demanda interpuesta por Dominica Pariachi Huaranga, sobre desalojo por ocupación precaria; **MANDARON** publicar la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad. Interviniendo como ponente la señora Jueza Suprema **Echevarría Gaviria**.

SS.

**ARANDA RODRÍGUEZ
SALAZAR LIZÁRRAGA
RUEDA FERNÁNDEZ
CALDERÓN PUERTAS
ECHEVARRÍA GAVIRIA**

Aad/Lva