



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

CASACIÓN 2957-2018

ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SUMILLA: *La interpretación correcta del artículo 911 del Código Civil, conforme al IV Pleno Casatorio - Casación número 2195-2011-Ucayali, es que la carencia de título del poseedor no se refiere 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 los fundamentos fácticos de la pretensión como de su contradicción, hechos o actos que pueden probarse a través de cualquier medio de prueba, por cuanto el derecho en disputa en el proceso de desalojo por ocupación precaria no es el derecho a la propiedad del bien en litis, sino el derecho a poseer dicho bien. En el presente caso, existen circunstancias que justifican la posesión que detenta la demandada en el predio en litis, sin que el demandante, haya justificado con argumentos valederos y razonables el acceso y permanencia de la emplazada en el predio que reclama, por lo que la posesión petitionada por la parte actora debe hacerse valer en una vía más lata que permita esclarecer debidamente las alegaciones de las partes del proceso.*

Lima, nueve de setiembre
de dos mil veinte.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número dos mil novecientos cincuenta y siete– dos mil dieciocho, en audiencia pública de la fecha, efectuado el debate y la votación correspondientes, emite la siguiente sentencia:-----

I.- MATERIA DEL RECURSO.-----

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandada Maribel Juana Cerrón Ortiz, de fecha veinticuatro de mayo de dos mil dieciocho, a fojas ciento ochenta y nueve, contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número 13, de fecha veinte de marzo de dos mil dieciocho, de fojas ciento sesenta y ocho, que confirmó la sentencia apelada, Resolución número 6, de fecha catorce de noviembre de dos mil diecisiete, de fojas ochenta y dos, que declaró fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, con lo demás que contiene.-----

II. ANTECEDENTES:-----

2.1 DEMANDA.-----

A través de la presente demanda, Miguel Ángel Laynes Pérez, representado por Israel Segura Laynes, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria



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

CASACIÓN 2957-2018

ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

contra Maribel Juana Cerrón Ortiz y Jesús Crisóstomo Torres, con el fin de que estos le restituyan la posesión del inmueble urbano ubicado en el sector Matías, predio El Palto, unidad catastral número 03267, distrito de Sunampe, provincia de Chíncha, departamento de Ica, con un área de mil setecientos metros cuadrados, inscrito en la Partida Registral número 40012389 de los Registros Públicos de Chíncha, por ser de su propiedad.-----

Como fundamentos de hecho sostiene el demandante que: **i)** Es propietario del inmueble en controversia, el cual adquirió mediante escritura pública de compraventa de fecha veintitrés de enero de dos mil siete; **ii)** Los demandados, aprovechando su ausencia, vienen ocupando indebidamente dicho inmueble, sin que les asista ningún derecho y sin pagar ninguna suma por concepto alguno, por consiguiente tienen la condición de ocupantes precarios; **iii)** Se ha requerido a los emplazados que desocupen el bien, haciendo estos caso omiso a su pedido, incluso intentó conciliar extrajudicialmente con ellos, sin embargo, la demandada ha hecho caso omiso a las notificaciones cursadas por el centro de conciliación, no habiendo sido posible conciliar el conflicto por la incomparecencia de los demandados a dicho centro de conciliación; y, **iv)** Finalmente refiere que, con la posesión indebida del inmueble los emplazados le vienen causando una serie de daños y perjuicios económicos y morales, toda vez que no se le permite usar el bien.-----

2.2 SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.-----

Mediante sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número 6, de fecha catorce de noviembre de dos mil diecisiete, de fojas ochenta y dos, el *a quo* declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, en consecuencia ordenó a la emplazada cumpla con desocupar y entregar al demandante el inmueble en litis dentro del plazo de seis días de notificada con el decreto que declare consentida o ejecutoriada dicha sentencia, con costas y



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

CASACIÓN 2957-2018

ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

costos, dejando a salvo su derecho de reclamar en otro proceso lo que considere pertinente con relación a la edificación que alega haber hecho.-----

Sostiene el juez de la causa que: **i)** Con la copia literal de la Partida Registral número 40012389, Asiento 3C, expedida por la Oficina Registral de Chincha, obrante a fojas cinco, y con el testimonio de la escritura pública de compraventa de fecha veintitrés de enero de dos mil siete, de fojas veintiocho, el demandante acredita ser propietario del inmueble en litigio, al haberlo comprado de su anterior propietario Manuel Ascención Atuncar Sánchez, por el precio de cincuenta mil soles, por lo que le asiste el derecho a poseer dicho inmueble, dándose cumplimiento al primer presupuesto para la estimación de la demanda de desalojo por ocupación precaria; **ii)** En cuanto a la posesión del inmueble en controversia por parte de la demandada Maribel Juana Cerrón Ortiz, advierte el juez que esta no cuenta con ningún título que le dé derecho a poseer dicho inmueble, pues no obra en autos medio probatorio alguno que acredite lo contrario; **iii)** No existe medio probatorio alguno que acredite la relación de convivencia alegada por la emplazada que dice haber tenido con el actor cuando el bien fue adquirido por este último, como para deducir que dicho bien sea de la sociedad de gananciales a que se refiere el artículo 326 del Código Civil, advirtiéndose además que estos no podían sostener una relación de convivencia propia conforme al referido artículo 326 del Código sustantivo, puesto que, como la propia demandada lo afirma, ambos estaban casados (con terceras personas) cuando se adquirió el bien, por lo que al no haberse acreditado una relación de convivencia propia entre el demandante y la demandada, se colige que esta última carece de derecho a la posesión del inmueble materia de desalojo, es decir, la demandada viene ocupando dicho inmueble en forma precaria, dándose cumplimiento en autos al segundo y último requisito para la estimación de la demanda; y, **iv)** En cuanto a que fue con el dinero de la demandada que se construyó la casa existente en el



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

CASACIÓN 2957-2018

ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

inmueble en *litis*, señala que en un proceso de desalojo no se debate lo referido a las posibles construcciones que se hubieren hecho en el inmueble materia de desalojo por no ser la vía adecuada, sino el que de acuerdo a ley corresponda.-

2.3 SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA.-----

Ante la apelación de la demandada, la Sala Superior ha confirmado la decisión del *a quo*, declarando fundada la demanda. Sostiene el *ad quem* que: **i)** De la revisión de autos se tiene que mediante el registro de propiedad inmueble correspondiente a la Partida Registral número 40012389, de fojas cinco, se verifica que el accionante es propietario del bien en *litis*, el cual fue adquirido mediante escritura pública de compraventa de fecha veintitrés de enero de dos mil siete. Por su parte, la demandada no ha acreditado poseer título alguno que represente su derecho de posesión vigente y válido para poder permanecer en el bien inmueble reclamado; **ii)** El concubinato impropio no tiene reconocimiento legal para efectos patrimoniales al no generar una sociedad de bienes, sino que únicamente lo tiene el concubinato o unión de hecho propio como lo prescribe el artículo 326 del Código Civil. En ese sentido, precisa que la condición del actor y la demandada de no ser personas libres de impedimento matrimonial, como consta de las actas de matrimonio de fojas cincuenta y dos y cincuenta y tres, corta de plano toda configuración de la alegada relación concubinaria que origine atribuciones patrimoniales entre dichas partes como ha alegado la demandada, en el mejor de los casos dicha relación sería una de carácter impropio, para lo cual la interesada tiene expedita la acción de enriquecimiento indebido según lo prevé el penúltimo párrafo del artículo 326 del Código Civil.-----

III. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN.-----

Esta Sala Suprema por resolución del veintitrés de octubre de dos mil dieciocho, de fojas cuarenta y nueve del cuadernillo formado por este Supremo Tribunal, ha



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

CASACIÓN 2957-2018

ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

declarado procedente el recurso de casación de la demandada por las siguientes causales: **i) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5¹ de la Constitución Política del Perú, e infracción de los artículos 71², 73³, 197⁴, 429⁵ y 559⁶ del Código Procesal Civil.** Alega que, el auto de saneamiento fue impugnado por la recurrente y oportunamente se cuestionó que el apoderado Israel Segura Laynes, no ha cumplido con aceptar expresamente el poder en el escrito que se apersona, pues si Israel Segura Laynes interpone demanda en nombre de Miguel Ángel Laynes Pérez, debió declarar en forma expresa que aceptaba el poder conferido por su poderdante, tal como lo dispone el artículo 73 del Código Procesal Civil, sin embargo ello no ha sucedido hasta la fecha. Indica que también se incurre en motivación aparente al señalar que tiene la condición de precaria, por cuanto como siempre ha sostenido la recurrente adquirió el bien junto con el demandante, y siempre se ha mantenido en posesión del bien y solo aparece a nombre del actor porque a la fecha de la adquisición la recurrente tenía la condición de casada. Precisa que, en todo momento ha indicado y probado que tiene la condición de conviviente del demandante, lo cual no ha sido negado por él, habiendo adjuntado además el Certificado de Posesión número 380-2017,

¹ **Artículo 139 de la Constitución Política del Estado.** - Son principios y derechos de la función jurisdiccional:(...)

³ La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación. (...)

⁵ La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan. (...)

² **Artículo 71 del Código Procesal Civil.**- El poder se presume aceptado por su ejercicio, salvo lo dispuesto en el Artículo 73.

³ **Artículo 73 del Código Procesal Civil.** - El poder otorgado en el extranjero, debidamente traducido de ser el caso, debe ser aceptado expresamente por el apoderado en el escrito en que se apersona como tal.

⁴ **Artículo 197 del Código Procesal Civil.** - Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

⁵**Artículo 429.-** Después de interpuesta la demanda, sólo pueden ser ofrecidos los medios probatorios referidos a hechos nuevos y a los mencionados por la otra parte al contestar la demanda o reconvenir

De presentarse documentos, el Juez concederá traslado a la otra parte para que dentro de cinco días reconozca o niegue la autenticidad de los documentos que se le atribuyen.

⁶ **Artículo 559 del Código Procesal Civil.** - En este proceso no son procedentes:

1. La reconvencción.

2. Los informes sobre los hechos.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2957-2018

ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

expedido por la Municipalidad Distrital de Sunampe, al amparo del artículo 429 del Código Procesal Civil, con lo que se acredita que sí tiene título que justifica su posesión. Precisa que, a pesar de haber adjuntado, entre otros, el referido certificado de posesión, el cual es de fecha posterior a la presentación de la demanda (catorce de agosto de dos mil diecisiete), la Sala Superior emite un pronunciamiento inhibitorio, pese a que presenta el referido certificado al amparo del artículo 559 del Código Procesal Civil; **ii) Infracción normativa de los artículos 326⁷, 897⁸, 911⁹ y 920¹⁰ del Código Civil.** Sustenta que, pese a que se ha señalado y reconocido que tiene la condición de conviviente del demandante, sin embargo el *ad quem* termina afirmando que dicha convivencia es impropia

⁷ **Artículo 326 del Código Civil.**- La unión de hecho, voluntariamente realizada y mantenida por un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, para alcanzar finalidades y cumplir deberes semejantes a los del matrimonio, origina una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable, siempre que dicha unión haya durado por lo menos dos años continuos.

La posesión constante de estado a partir de fecha aproximada puede probarse con cualquiera de los medios admitidos por la ley procesal, siempre que exista un principio de prueba escrita.

La unión de hecho termina por muerte, ausencia, mutuo acuerdo o decisión unilateral. En este último caso, el juez puede conceder, a elección del abandonado, una cantidad de dinero por concepto de indemnización o una pensión de alimentos, además de los derechos que le correspondan de conformidad con el régimen de sociedad de gananciales.

Tratándose de la unión de hecho que no reúna las condiciones señaladas en este artículo, el interesado tiene expedita, en su caso, la acción de enriquecimiento indebido.

“Las uniones de hecho que reúnan las condiciones señaladas en el presente artículo producen, respecto de sus miembros, derechos y deberes sucesorios, similares a los del matrimonio, por lo que las disposiciones contenidas en los artículos 725, 727, 730, 731, 732, 822, 823, 824 y 825 del Código Civil se aplican al integrante sobreviviente de la unión de hecho en los términos en que se aplicarían al cónyuge.” (*)

(*) **Párrafo incorporado por el Artículo 4 de la Ley N°30007, publicada el 17 abril 2013.**

(*) **De conformidad con la Única Disposición Complementaria Final de la Ley N°30311, publicada el 18 marzo 2015, se dispone que la calidad de convivientes conforme a lo señalado en el presente artículo, se acredita con la inscripción del reconocimiento de la unión de hecho en el Registro Personal de la Oficina Registral que corresponda al domicilio de los convivientes.**

⁸ **Artículo 897 del Código Civil.**- No es poseedor quien, encontrándose en relación de dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de éste y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas.

⁹ **Artículo 911 del Código Civil.**- La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

¹⁰ **Artículo 920 del Código Civil.**- El poseedor puede repeler la fuerza que se emplee contra él o el bien y recobrarlo, si fuere desposeído. La acción se realiza dentro de los quince (15) días siguientes a que tome conocimiento de la desposesión. En cualquier caso, debe abstenerse de las vías de hecho no justificadas por las circunstancias.

El propietario de un inmueble que no tenga edificación o esta se encuentre en dicho proceso, puede invocar también la defensa señalada en el párrafo anterior en caso de que su inmueble fuera ocupado por un poseedor precario. En ningún caso procede la defensa posesoria si el poseedor precario ha usufructuado el bien como propietario por lo menos diez (10) años.

La Policía Nacional del Perú así como las Municipalidades respectivas, en el marco de sus competencias previstas en la Ley Orgánica de Municipalidades, deben prestar el apoyo necesario a efectos de garantizar el estricto cumplimiento del presente artículo, bajo responsabilidad.

En ningún caso procede la defensa posesoria contra el propietario de un inmueble, salvo que haya operado la prescripción, regulada en el artículo 950 de este Código.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2957-2018

ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

acorde al artículo 326 del Código Civil y que no tiene reconocimiento legal patrimonial, y termina afirmando que tiene la condición de ocupante precaria pese a que basta con que acredite que cuenta con título que justifique su posesión, lo cual ha cumplido adjuntando el certificado de posesión con el escrito de apelación interpuesto contra la sentencia. Indica que, no se ha tenido en cuenta que la parte demandante no da razones de cómo ingresó al inmueble, desde la adquisición del bien y cómo ha tramitado la inscripción; **iii) Apartamiento inmotivado del Precedente Judicial Casación número 2195-2011- UCAYALI.** Sustentando que, en el referido pleno se establecen dos supuestos de precario sin título; el primer supuesto de ocupación precaria, cuando el propietario entrega a otro gratuitamente la posesión, pero si se remiten al punto dos de los fundamentos de hecho de la demanda, el propio demandante ha señalado expresamente que supuestamente la recurrente aprovechándose de la ausencia del propietario ha ocupado el bien, esto quiere decir, que el bien inmueble nunca le fue entregado por el demandante, ni en forma verbal ni mucho menos escrita, y más aún no está probado en modo alguno la entrega del bien, por lo tanto este supuesto de ocupación precaria, no calza de modo alguno en su caso porque como ha sostenido la recurrente adquirió el bien junto con el demandante, y siempre se ha mantenido en posesión del mismo bien y solo aparece a nombre del actor porque cuanto se adquirió el bien la recurrente tenía la condición de casada. Acota que el segundo supuesto es cuando se ejerce con ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien; frente a lo cual ha demostrado que tiene la condición de conviviente del demandante, lo cual no ha sido negado por este, y tal circunstancia ha sido probada con las documentales adjuntadas en el proceso, inclusive ha adjuntado el certificado de posesión, expedido por la Municipalidad Distrital de Sunampe, con los cuales se acredita de manera contundente que sí cuenta con título que justifica su posesión, y por ello



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

CASACIÓN 2957-2018

ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

hace uso y disfrute del bien. El referido pleno establece que el precario se da en el supuesto de la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, sin embargo ha acreditado con documentales que sí cuenta con título que justifica la posesión al tener la condición de conviviente del demandante y ha ejercitado actos de disposición del bien logrando inscribirlo en los Registros Públicos y tramitando el cambio de uso del predio a nombre del demandante; y, **iv)** En aplicación del artículo 392-A del Código Procesal Civil excepcionalmente se declaró la procedencia del recurso por la causal de infracción normativa del artículo 1365¹¹ del Código Civil.-----

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.- Es necesario determinar si con la expedición de la sentencia de vista, se ha vulnerado el derecho fundamental del debido proceso y del derecho a la motivación de las resoluciones jurisdiccionales; y descartado ello, determinar si la ocupación del inmueble en *litis* por parte de la emplazada Maribel Juana Cerrón Ortiz se ejerce o no en calidad de precaria, estableciendo así si se ha incurrido en las infracciones normativas de carácter material denunciadas.-----

V.- CONSIDERANDO:-----

PRIMERO.- El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia de la República, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil. En materia de casación es factible el control de las decisiones jurisdiccionales, con el propósito de determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan los derechos fundamentales a un debido proceso y a una tutela jurisdiccional efectiva. Entonces, esta Sala Suprema

¹¹ **Artículo 1365 del Código Civil.-** En los contratos de ejecución continuada que no tengan plazo convencional o legal determinado, cualquiera de las partes puede ponerle fin mediante aviso previo remitido por la vía notarial con una anticipación no menor de treinta días. Transcurrido el plazo correspondiente el contrato queda resuelto de pleno derecho.



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

**CASACIÓN 2957-2018
ICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

se encuentra facultada para analizar las infracciones denunciadas por la impugnante, y que puedan incidir en la decisión cuestionada, a fin de determinar si la Sala Superior ha resuelto o no conforme a la normatividad jurídica aplicable al caso de autos, a los parámetros contenidos en la jurisprudencia, doctrina jurisprudencial y precedentes de este poder del Estado y del Tribunal Constitucional, y conforme al Derecho Convencional.-----

SEGUNDO.- Este Tribunal Supremo ha declarado procedente el recurso de casación por denuncias de carácter procesal y material, por lo que, dados los efectos nulificantes de las primeras, en caso de configurarse, corresponde empezar el análisis del recurso a partir de aquellas, y de ser el caso, de no verificarse la vulneración de las normas procesales, analizar las causales in iudicando igualmente declaradas procedentes. Sobre el derecho fundamental del debido proceso, conforme lo consagra el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, el Tribunal Constitucional¹² ha sostenido *-en reiterada jurisprudencia-* que se trata de un derecho continente puesto que comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. En ese sentido, dicho órgano jurisdiccional ha afirmado que: *“(...) su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentre inmerso una persona, se realice y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en el puedan encontrarse comprendidos”*.¹³ Entonces, la vulneración del derecho fundamental del debido proceso se verifica cuando, en el desarrollo del proceso, los jueces no respetan los derechos procesales de las partes, se obvian o alteran actos de procedimiento, La tutela jurisdiccional no es afectiva y/o los órganos jurisdiccionales dejan de

¹² Expediente N°03433-2013-PA/TC. Sentencia expedida por el Tribunal Constitucional, de fecha 18 de marzo de 2014, en los seguidos por Servicios Postales del Perú S.A. – SERPOST S.A. Fj. 3.

¹³ Expediente N°7289-2005-AA/TC. Sentencia expedida por el Tribunal Constitucional, de fecha 3 de mayo de 2006, en los seguidos por Princeton Dover Corporation Sucursal Lima-Perú. Fj. 5.



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

CASACIÓN 2957-2018

ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

motivar sus resoluciones.-----

TERCERO.- Ante el pedido de tutela, es deber de los jueces observar el debido proceso e impartir justicia dentro de los estándares mínimos que su naturaleza impone; así mientras que la tutela jurisdiccional efectiva supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia, como la eficacia de lo decidido en la sentencia, el derecho al debido proceso en cambio significa la observancia de los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso, entre ellas, el de motivación de las resoluciones judiciales. En ese contexto, con relación al derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, la exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas, conforme lo reconoce el artículo 139, numeral 5 de la Constitución Política del Estado, garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a las leyes; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables.-----

CUARTO.- Con relación a la causal de infracción normativa de los artículos 139 inciso 3 de la Carta Fundamental, y 71 y 73 del Código adjetivo, las alegaciones que cuestionan el auto de saneamiento deben desestimarse por infundadas, por cuanto citadas las partes a la audiencia de saneamiento llevada a cabo el dieciséis de marzo de dos mil diecisiete, cuya acta obra a fojas sesenta y tres, la misma se llevó a cabo en estricta observancia del derecho fundamental del debido proceso, toda vez que se fijaron los puntos controvertidos y se admitieron y actuaron los medios probatorios ofrecidos por las partes, quedando así la causa lista para sentenciar; siendo que mediante Resolución número 4 emitida en la audiencia en cuestión, se declaró saneado el proceso, al existir una relación jurídica procesal válida solo entre el demandante Miguel Ángel Laynes Pérez y la ahora casante



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

CASACIÓN 2957-2018

ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Maribel Juana Cerrón Ortiz, mas no con el demandado Jesús Crisóstomo Torres, al carecer este último de legitimidad para obrar, a quien se le separa de esta causa; en tanto que este último en su escrito de contestación a la demanda expresó que tenía la condición de guardián del inmueble materia de desalojo y que su empleadora era la citada Maribel Juana Cerrón Ortiz, lo que fue ratificado en dicha audiencia al ser interrogadas las partes procesales, lo cual es constatado de los autos por esta Sala Suprema.-----

QUINTO.- Ahora bien, es cierto que en la audiencia de saneamiento la demandada Maribel Juana Cerrón Ortiz apeló la Resolución número 4, que declara saneado el proceso, no obstante, en su recurso de apelación de fecha veintiuno de marzo de dos mil diecisiete, de fojas sesenta y nueve, sustenta dicho medio de impugnación cuestionando el poder otorgado en el extranjero por el accionante a Israel Segura Laynes, alegando que en ninguna parte de la demanda cumplió el apoderado citado con aceptar expresamente el poder como lo prescribe el artículo 73 del Código adjetivo; advirtiendo esta Sala Suprema de los fundamentos de la apelación que no se cuestionó los fundamentos fácticos y de derecho que sirvieron de sustento a la citada Resolución número 4. En ese sentido, se tiene que, la emplazada Maribel Cerrón pudo cuestionar oportunamente la representación del demandante vía excepción, lo que no hizo; tampoco lo efectuó en la misma audiencia de saneamiento; por lo que conforme a lo prescrito en el artículo 454¹⁴ del Código Procesal Civil, se desestima una vez más este extremo del recurso, toda vez que los hechos que configuran excepciones no pueden ser alegados como causal de nulidad por la demandada que pudo proponerlas vía excepción.-----

¹⁴ **Artículo 454 del Código Procesal Civil.-** Los hechos que configuran excepciones no podrán ser alegados como causal de nulidad por el demandado que pudo proponerlas como excepciones.



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

CASACIÓN 2957-2018

ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SEXTO.- En cuanto a la denuncia de infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado deviene en infundada, pues este Supremo Tribunal constata que la Sala Superior ha desarrollado las consideraciones de derecho y fácticas que sirven de sustento de la sentencia de vista, no advirtiéndose la motivación aparente alegada. Así pues, el *ad quem* ha precisado que de la revisión de autos se tiene que mediante el registro de propiedad inmueble correspondiente a la Partida Registral número 40012389, el accionante es propietario del bien en controversia, el cual fue adquirido mediante escritura pública de compraventa de fecha veintitrés de enero de dos mil siete; en cambio la demandada no ha acreditado poseer título alguno que represente su derecho de posesión vigente y válido para poder permanecer en el inmueble reclamado. Además, el Colegiado de mérito ha desarrollado las diferencias entre concubinato propio e impropio, señalando respecto al último que no tiene reconocimiento legal para efectos patrimoniales al no generar una sociedad de bienes, sino que únicamente lo tiene el concubinato o unión de hecho propio como lo prescribe el artículo 326 del Código Civil, por lo que al no haber sido las partes procesales al momento de adquirir el bien en *litis* personas libres de impedimento matrimonial, corta de plano toda configuración de la alegada relación concubinaria que origine atribuciones patrimoniales entre dichas partes, verificándose un desarrollo de los fundamentos que sirvieron de sustento a la sentencia en cuestión, lo que no implica que la aplicación e interpretación de las normas contenidas en la sentencia de segunda instancia sea la debida y correcta, lo que ha de verificar este Supremo Tribunal al absolver las denuncias de carácter material, por lo que este extremo del recurso debe desestimarse.-----

SÉTIMO.- Con relación a las alegaciones que guardan relación con la infracción normativa de los artículos 197, 429 y 559 del Código Procesal Civil, en esencia la casante refiere que al interponer recurso de apelación contra la sentencia de



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

**CASACIÓN 2957-2018
ICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

primera instancia adjuntó el Certificado de Posesión número 380-2017-MDS/A, con lo que acreditaría que sí tiene título que justifica su posesión, sin embargo la Sala Superior ha emitido un pronunciamiento inhibitorio. Al respecto, este Supremo Tribunal aprecia de fojas ciento dos que efectivamente la recurrente al interponer apelación contra la sentencia del juez, adjuntó el certificado de posesión citado, otorgado por la Municipalidad Distrital de Sunampe para solicitar la factibilidad de servicios básicos ante las entidades competentes, como consecuencia de la solicitud del tres de julio de dos mil doce, siendo que mediante Resolución número 7, de fecha cinco de diciembre de dos mil diecisiete, de fojas ciento once, el *a quo* concede el recurso referido, y respecto de los documentos adjuntados al mismo los agrega a los autos; resultando que con su escrito de fojas ciento cuarenta y cinco, ante la Sala Superior, volvió a presentar documentos. Ahora bien, al emitirse sentencia en segunda instancia el *ad quem* en el numeral 20 de dicha resolución se ha pronunciado sobre los documentos presentados por la demandada, no dándole mérito, ya que señala que tampoco abonan a configurar un concubinato propio entre el actor y la demandada las misivas, las fotografías, las constancias domiciliarias y el certificado de movimiento migratorio que ha presentado la emplazada con el fin de probar su relación convivencial con el demandante, pues en el mejor de los casos dicha relación sería una de carácter impropio, para lo cual aquella tiene expedita la acción de enriquecimiento indebido según lo prevé el penúltimo párrafo del artículo 326 del Código Civil, pronunciamiento que permite advertir que la Sala de mérito valoró los documentos aportados por la ahora casante, en forma conjunta, expresando las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión, no verificándose la infracción de las normas procesales denunciadas, por lo que este extremo del recurso resulta infundado.-----

OCTAVO.- Respecto a la **infracción normativa de los artículos 920 y 1365 del**



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

**CASACIÓN 2957-2018
ICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Código Civil, estos extremos del recurso devienen en infundados por cuanto el citado artículo 920 no ha sido aplicado por el *ad quem* al emitir la sentencia de vista, y tampoco resulta aplicable a esta controversia al igual que el artículo 1365 del Código sustantivo, toda vez que estamos en un proceso de desalojo por ocupación precaria.-----

NOVENO.- Por otro lado, sobre las causales de **infracción normativa del artículo 911 del Código Civil, y apartamiento inmotivado del IV Pleno Casatorio - Casación número 2195-2011-Ucayali**. En primer término, resulta necesario precisar que en el pleno casatorio citado de fecha trece de agosto de dos mil doce, las Salas Civiles de la Corte Suprema establecieron reglas que constituyen precedentes judiciales vinculantes sobre la materia, habiéndose interpretado los artículos 911 del Código Civil, y 585 y 586 del Código Procesal Civil, con efectos vinculantes sobre todos los órganos jurisdiccionales del país, a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial “El Peruano”, por lo que habiendo tenido lugar dicha publicación el día catorce de agosto de dos mil trece, sus efectos resultan plenamente aplicables a esta controversia.-----

DÉCIMO.- En el fundamento 51 del IV Pleno Casatorio se consideró que era impostergable la necesidad de solucionar este tipo de conflictos en forma predecible, precisa y oportuna, resultando pertinente efectuar una interpretación del artículo 911 del Código sustantivo, a fin de otorgarle un contenido que permita establecer de una manera clara y uniforme, la conceptualización de la figura jurídica del ocupante precario, que priorice la efectividad del derecho fundamental de la tutela jurisdiccional efectiva, entendiéndose dentro de una concepción general y básica que cuando el citado artículo 911 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 o circunstancia que hayan expuesto tanto la parte demandante como la**



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

CASACIÓN 2957-2018

ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

demandada en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión como de su contradicción y que les autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión, hechos o actos cuya probanza pueden realizarla, a través de cualquiera de los medios probatorios que nuestro ordenamiento procesal admite, entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.-----

DÉCIMO PRIMERO.- En esa óptica de análisis, los jueces de las Salas Civiles de la Corte Suprema precisaron que, la figura del precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, **sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer**, identificándose en los fundamentos 54 y 55 del pleno casatorio en mención dos situaciones: **i)** El poseedor real le encarga al servidor el cuidado de un bien, por un acto de mera liberalidad y con carácter gratuito, y si este no atiende el requerimiento del titular para la devolución del bien devendrá en precario, es decir, en este primer caso, no necesariamente se requiere de la presencia de un acto jurídico que legitime la posesión del demandado, lo que no excluye el caso de aquel en que el uso del bien haya sido cedido a título gratuito, sin existir de por medio el pago de una renta; y, **ii)** El segundo supuesto que contempla el artículo 911 del Código Civil es que el título de posesión del demandado ha fenecido, sin precisar los motivos de tal fenecimiento, extinción que se puede deber a diversas causas, tanto intrínsecas o extrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas, entendiéndose que el acto o el hecho existente en el que el demandado venía sustentado su posesión al momento de la interposición de la demanda ha variado debido a un acto que puede o no depender de la voluntad de las partes, variación que deja de justificar la posesión del demandado y, por ende, corresponde otorgársela al demandante, por haber acreditado su derecho a tal disfrute.-----



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

CASACIÓN 2957-2018

ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

DÉCIMO SEGUNDO. - Entonces conforme al parámetro normativo desarrollado en el IV Pleno Casatorio este Tribunal Supremo determina que con la expedición de la sentencia impugnada se ha incurrido en la infracción normativa del pleno citado, así como en la infracción normativa del artículo 911 del Código Civil, por cuanto el *ad quem* al resolver no ha tenido en cuenta la correcta interpretación del artículo 911 del Código sustantivo desarrollada en el pleno casatorio en mención. En efecto, la Sala de mérito ha interpretado el artículo 911 citado en el sentido de que la demandada no ha acreditado poseer título alguno que represente su derecho de posesión vigente y válido para poder permanecer en el inmueble en litigio, al haber alegado ella la calidad de conviviente del actor.-----

DÉCIMO TERCERO.- La interpretación correcta del artículo 911 del Código Civil, conforme al IV Pleno Casatorio, es que la carencia de título del poseedor no se refiere 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 los fundamentos fácticos de la pretensión como de su contradicción, hechos o actos que pueden probarse a través de cualquier medio de prueba, por cuanto el derecho en disputa en esta controversia no es el derecho a la propiedad del bien en *litis*, sino el derecho a poseer dicho bien. En ese escenario, los jueces en las instancias no han tenido en cuenta que la ahora casante al contestar la demanda, sostuvo que posee el bien inmueble al haberlo adquirido por escritura pública del veintitrés de enero de dos mil siete, en compraventa junto con el actor, dentro de una relación de convivencia impropia de veintitrés años, motivo por el cual ella hizo los trámites notariales para la inscripción de la propiedad del bien en litigio ante los Registros Públicos, asimismo, que ha efectuado los trámites del cambio de uso del bien que inicialmente fue rústico a predio urbano, como así fluyen de los reportes y fichas registrales que obran en autos (de fojas treinta y uno a fojas treinta y cuatro),



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

**CASACIÓN 2957-2018
ICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

hechos que han sido expuestos por la demandada recurrente no solo en el escrito de contestación a la demanda, sino también en el recurso de apelación y ahora en el recurso casatorio; no obstante ello el actor al tratar de rebatir el escrito de contestación de la demanda en ningún extremo explica por qué la emplazada hizo esas gestiones administrativa y por qué conserva en su poder documentación de la época relacionada a la compraventa del predio en *litis*, guardando absoluto silencio sobre esos aspectos, a pesar que son relevantes para el esclarecimiento de la controversia, conducta procesal que corresponde apreciar conforme al artículo 282¹⁵ del Código Procesal Civil.-----

DÉCIMO CUARTO.- Lo anterior implica que *-en efecto-* como lo ha afirmado la demandada en el transcurso de este proceso existen circunstancias que justifican la posesión que detenta en el predio en *litis*, sin que el actor, a su vez, justifique con argumentos valederos y razonables el acceso y permanencia de la demandada en el predio que reclama. En base a lo expuesto, este Supremo Tribunal concluye que la posesión demandada debe hacerse valer en una vía más lata que permita esclarecer debidamente las alegaciones de las partes del proceso; por tanto, conforme a lo establecido por el artículo 396 del Código Procesal Civil el recurso de casación deviene en fundado, en consecuencia se debe casar la sentencia de vista, y actuando en sede de instancia revocar la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, y reformándola declararla improcedente; y sin objeto el pronunciamiento sobre las infracciones de los artículos 326 y 897 del Código Civil.-----

Por las razones expuestas, y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada

¹⁵ **Artículo 282 del Código Procesal Civil.**- El Juez puede extraer conclusiones en contra de los intereses de las partes atendiendo a la conducta que éstas asumen en el proceso, particularmente cuando se manifiesta notoriamente en la falta de cooperación para lograr la finalidad de los medios probatorios, o con otras actitudes de obstrucción. Las conclusiones del Juez estarán debidamente fundamentadas.



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

**CASACIÓN 2957-2018
ICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Maribel Juana Cerrón Ortiz, de fecha veinticuatro de mayo de dos mil dieciocho, a fojas ciento ochenta y nueve; en consecuencia: **CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número 13, de fecha veinte de marzo de dos mil dieciocho, de fojas ciento sesenta y ocho; y **ACTUANDO EN SEDE DE INSTANCIA, REVOCARON** la sentencia apelada, Resolución número 6, de fecha catorce de noviembre de dos mil diecisiete, de fojas ochenta y dos, que declaró **fundada la demanda**; y **REFORMÁNDOLA** la declararon **IMPROCEDENTE**; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Miguel Ángel Laynes Pérez contra Maribel Juana Cerrón Ortiz, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Ponente Señor Lévano Vergara, Juez Supremo. -

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

RUIDÍAS FARFÁN

Mcc/Llv