



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

**CASACIÓN 1009-2014
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Sumilla: Aplicación e interpretación de la norma en los plenos jurisdiccionales.

Lima, veintinueve de mayo
de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número mil nueve – dos mil catorce, en audiencia pública de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia. -----

MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación interpuesto por Fidel Bendezú Requena y María Adela Anyaipoma Candiotti de fojas seiscientos contra la sentencia de vista de fojas quinientos sesenta y uno, de fecha diecisiete de diciembre de dos mil trece, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que confirma la sentencia apelada que declara fundada la demanda. -----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO: -----

Esta Sala Suprema mediante Resolución de fecha once de julio de dos mil catorce de fojas sesenta y dos del presente cuadernillo declaró procedente el recurso de casación interpuesto, por la causal de infracción normativa de carácter procesal, denunciándose: **a) La inaplicación del artículo 427 inciso 5 del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 128 del mismo código**, alega que resulta viable la declaración de improcedencia de la demanda por haber acreditado ser dueño de las construcciones mediante pruebas irrefutables como son los contratos de obra, recibos de compra de materiales y fotografías, siendo que el actor no presentó la respectiva declaratoria de fábrica en su demanda que acredite su propiedad sobre el frontis de la vivienda y del segundo piso; y **b) La infracción del artículo 103 de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo III del Título Preliminar del Código Civil**, señala que se encuentra proscrita la irretroactividad de las normas, siendo que en autos el Pleno



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

**CASACIÓN 1009-2014
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Casatorio en lo Civil se publicó el catorce de agosto de dos mil trece, mientras que la vista de la causa que dio lugar a la discordia tuvo lugar el trece de julio del mismo año. -----

CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Para desarrollar la causal de infracción normativa procesal es necesario señalar que Masías Bendezú Requena interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, a fin que Fidel Bendezú Requena y María Adela Anyaipoma Candiotti cumplan con restituir el inmueble de su propiedad sito en Avenida El Retablo números mil ochocientos cuarenta y siete, mil ochocientos cuarenta y nueve y, mil ochocientos cuarenta y nueve–A (antes números mil ochocientos noventa y uno, Manzana M-2, Lote 30) Urbanización El Pinar, Parcela I, Distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima, de ciento treinta y nueve punto sesenta y ocho metros cuadrados (139.68m²) de extensión, inscrito en la Partida número 11578128 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Como fundamentos de hecho señala que: **a)** Es propietario del bien *sub litis* por haberlo adquirido de los esposos Valentín Gerardo Salhuana Carrillo y Vilma Cristina Gamarra Vásquez de Salhuana mediante Escritura Pública de fecha tres de junio de mil novecientos noventa y siete; **b)** Vendió el inmueble a su hermana Pilar Francisca Bendezú Requena mediante Escritura Pública de fecha veinte de febrero de dos mil cuatro, quien posteriormente se lo vuelve a vender mediante Escritura Pública de fecha quince de marzo de dos mil diez; y **c)** En reiteradas oportunidades ha requerido a los demandados para que desocupen el bien de su propiedad, pero hacen caso omiso a sus requerimientos; inclusive fueron citados a conciliación, pero no asistieron. -----

SEGUNDO.- Que al ser declarados rebeldes los demandados por resolución de fojas cincuenta y cinco y tramitado el proceso de acuerdo a ley, el Juez emite sentencia declarando fundada la demanda, al considera que: **1)** Según la Partida número 11578128, Masías Bendezú Requena es propietario del bien *sub litis*, por haberlo adquirido de Pilar Francisca Bendezú Requena mediante Escritura Pública



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

**CASACIÓN 1009-2014
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

de fecha quince de marzo de dos mil diez y con la Carta Notarial de requerimiento que obra a fojas dieciséis, se acredita que el demandante, en su condición de propietario del bien, requirió a los demandados la desocupación y entrega del referido inmueble; **2)** Los demandados no han acreditado con medio probatorio alguno ostentar algún título, condición, razón o circunstancia que justifique la ocupación del inmueble materia de la demanda; **3)** De las pruebas de oficio, se advierte que quien detentaba la propiedad anteriormente era Pilar Francisca Bendezú Requena, quien mediante poder de fojas ciento once, instituyó en calidad de apoderado a su hermano, el demandado, con facultades de carácter administrativo, por lo que en dicha condición ha efectuado las obras o construcciones conforme aparece de los contratos de obra; y **4)** Se concluye que la posesión de los demandados es la de precarios, conforme lo establece el artículo 911 del Código Civil. -----

TERCERO.- Que, al ser apelada dicha resolución, la Sala Superior confirma la sentencia apelada, tras considerar que: **1)** El IV Pleno Casatorio en lo Civil, ha establecido que, en el caso que el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo –sea de buena o de mala fe–, *“ello no justifica que se declare la improcedencia de la demanda bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente”*; **2)** Respecto a la propiedad del bien *sub litis*, el demandante lo acredita con la Escritura Pública de Compra Venta de fecha quince de marzo de dos mil diez (fojas doscientos veintiuno), en donde la vendedora Pilar Francisca Bendezú Requena deja constancia que en el inmueble *sub litis* existe una casa habitación; **3)** Asimismo, en la Declaración Jurada de Autovalúos del año dos mil once, obrante a fojas catorce y quince, aparece declarada la construcción del primer piso, signados como piso uno y piso uno–A, con una antigüedad de diecisiete y seis años, por lo que se trata de construcciones preexistentes al momento de la



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

**CASACIÓN 1009-2014
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

adquisición por parte del actor. El contrato de construcción de fojas ciento quince es insuficiente para acreditar la propiedad del primer piso; tampoco contribuyen los recibos y boletas de fojas ciento diecisiete a ciento veintitrés, pues según la declaración jurada citada la construcción data de unos diecisiete años, mientras que dichos documentos han sido emitidos en el año dos mil cuatro; 4) En cuanto a la construcción del segundo piso, se tiene que con la Declaración Jurada de Autovalúos y Hoja de Resumen correspondientes al año dos mil doce, los demandados acreditan haber levantado el segundo piso, en un área de cien metros cuadrados (100m²), el mismo que tiene una antigüedad de un año; 5) Con la Solicitud de Conciliación que obra a fojas trescientos y el Acta de Conciliación respectiva de fojas trescientos dos, se evidencia que el actor en forma expresa admite tal hecho, cuando refiere que los demandados han construido en su inmueble de mala fe, a sabiendas de que es de su propiedad. No obstante ello, aún cuando los demandados hayan acreditado haber efectuado construcciones en el segundo piso, la determinación de si éstos fueron efectuados de buena o mala fe y su respectivo reintegro deberá ser discutido en otro proceso, conforme se prescribe en el precedente vinculante cinco punto cinco del IV Pleno Casatorio en lo Civil; y 6) Siendo así, se concluye que los demandados tienen calidad de precarios resultando insuficiente para alegar su Derecho de Posesión el poder que obra a fojas ciento once, por haber sido otorgada por la anterior propietaria para que el demandado administre el inmueble; más aún si al haber adquirido la propiedad el demandante, dicho mandato quedó sin efecto; tanto más que la Sala Superior ha establecido si con la Carta Notarial de fojas dieciséis es insuficiente para acreditar el derecho alegado por la parte demandada y que el demandante ha comunicado a los demandados que él es el nuevo propietario, solicitando la desocupación del bien *sub litis*. -----

CUARTO.- El artículo 400 del Código Procesal Civil, establece que la Sala Suprema Civil puede convocar al pleno de los magistrados supremos a efectos de emitir sentencia que constituya o varíe un precedente judicial. La decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio constituye



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

**CASACIÓN 1009-2014
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales de la República, hasta que sea modificada por otro precedente. Los abogados podrán informar oralmente en la vista de la causa, ante el pleno casatorio. El texto íntegro de todas las sentencias casatorias y las resoluciones que declaran improcedente el recurso se publican obligatoriamente en el Diario Oficial, aunque no establezcan precedente. La publicación se hace dentro de los sesenta días de expedidas, bajo responsabilidad. -----

QUINTO.- Con relación a la supuesta infracción al Principio de Irretroactividad de las normas que consagra el artículo 103 de la Constitución Política del Perú, el mismo no resulta aplicable a la jurisprudencia de los tribunales. En efecto, el denominado derecho transitorio o intertemporal que regula la aplicación de las normas en el tiempo solo puede ser aplicado por los jueces cuando se deba decidir sobre la aplicación de dos o más normas legales que resulten antinómicas por razón de su vigencia en el tiempo y de ningún modo a las resoluciones judiciales. En efecto, los tribunales de justicia interpretan y aplican la ley y en esa labor pueden válidamente modificar sus criterios de interpretación de la norma. Así se explica que códigos de muy antigua promulgación continúen formalmente vigentes por la tarea renovadora de la jurisprudencia de los tribunales. Como indica Mauro Barberis "la jurisprudencia es un típico proceso evolutivo y no proyectado" y "por razones que atañen al contexto: un mismo texto, en efecto, puede cambiar de sentido según los contextos de aplicación, como ocurre típicamente en la interpretación judicial, donde cada caso concreto de aplicación proporciona un contexto diferente". (*Mauri Barberis: Introducción al estudio del Derecho. Palestra ediciones 1915 págs.*) -----

SEXTO.- La doctrina jurisprudencial así establecida es vinculante y se convierte de este modo en una fuente formal del derecho nacional: sus principios son de inmediata aplicación. La defensa del derecho objetivo a través de la casación no solamente comprende a la ley o normas de igual jerarquía, sino sobre todo, a la Constitución Política del Perú. -----

SÉTIMO.- En cuanto a la materia de desalojo por ocupación precaria, la Corte



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

**CASACIÓN 1009-2014
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Suprema de Justicia de la República ha dictado el IV Pleno Casatorio en lo Civil, recaída en la Casación 2195-2011-UCAYALI, publicada el catorce de agosto de dos mil trece, en el Diario Oficial "El Peruano", estableciendo como doctrina jurisprudencial, entre otros, lo siguiente: "5. Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes: 5.5. Que cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo -sea de buena o mala fe- no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente". -----

OCTAVO.- La jurisprudencia vinculante que se establece en el IV Pleno Casatorio en lo Civil –Desalojo por Ocupación Precaria– tiene fuerza vinculante para los jueces de todas las instancias de la República, será de obligatoria observancia para los casos similares, en los procesos de naturaleza homóloga desde el día siguiente de su publicación oficial, hasta que no sea modificada por otro pleno casatorio. No será vinculante para los casos similares que ya fueron resueltos por resolución firme. -----

NOVENO.- En cuanto a la denuncia de infracción del Principio de Irretroactividad de la norma prevista por el artículo 103 de la Constitución Política del Perú, este Supremo Tribunal considera que no existe infracción de la norma constitucional denunciada, por cuanto la norma citada solo es aplicable a las normas legales y no a las sentencias. -----

DÉCIMO.- Asimismo, no se advierte inaplicación del artículo 427 inciso 5 del Código Procesal Civil, concordado con el artículo 128 del mismo código, puesto que conforme se ha señalado precedentemente el IV Pleno Casatorio en lo Civil ha establecido que no procede declarar la improcedencia de la demanda cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo -sea de buena o mala fe- , como ha sucedido en el presente proceso, ya que lo único que debe verificarse es si el demandante tiene



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

**CASACIÓN 1009-2014
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente. -----

Por las razones anotadas, no se advierte infracción de las normas denunciadas, por lo que no procede amparar el presente recurso de casación y de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto Fidel Bendezú Requena y María Adela Anyaipoma Candiotti de fojas seiscientos; **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas quinientos sesenta y uno, de fecha diecisiete de diciembre de de dos mil trece; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Masías Bendezú Requena contra Fidel Bendezú Requena y otra sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor Calderón Puertas por vacaciones de la Jueza Suprema Señora Tello Gilardi. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

CALDERÓN PUERTAS

Cgb/Cgv/Rpn

SE PUBLICO CONFORME A LEY



Dr. ÁLVARO CÁCERES PRADO
Secretario(e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA