



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3618-2017
CALLAO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SUMILLA. La “guardianía” no significa que no se deba devolver el bien que se ocupa, y en el caso que existan beneficios sociales pendientes de pago por parte de su empleador, no otorga derecho a retención si tal “crédito” no ha sido verificado.

Lima, treinta y uno de mayo
de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número tres mil seiscientos dieciocho - dos mil diecisiete, y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:-----

I. ASUNTO

En el presente proceso sobre desalojo por ocupación precaria, el demandado **Celestino Loayza Gamarra** mediante escrito obrante en la página doscientos nueve, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista de fecha treinta de marzo de dos mil diecisiete (página ciento noventa y siete), que confirmó la sentencia de primera instancia emitida el cuatro de junio de dos mil quince (fecha correcta) (página ciento veintitrés), que declaró fundada la demanda.-----

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

El treinta de julio de dos mil catorce, mediante escrito obrante en la página veinticinco, el **Gobierno Regional del Callao** interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Celestino Loayza Gamarra, quien viene ocupando el inmueble ubicado en el jirón Washington número 185 y jirón Colón números 309, 313 y 315, con costas y costos del proceso; sosteniendo lo siguiente:-----

- Que, conforme a la copia literal de la Partida número 07000026 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao, el propietario del inmueble materia de



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

**CASACIÓN 3618-2017
CALLAO**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

desalojo es el Ministerio de Educación, por lo que, a mérito del proceso de transferencia, el Gobierno Regional del Callao se encuentra legitimado para interponer la presente demanda.-----

- El demandado se encuentra en posesión del inmueble materia de litigio sin que medie documento alguno que acredite posesión legal del predio, habiéndosele invitado a un centro de conciliación, sin que haya asistido a la invitación.-----

Emplazado Celestino Loayza Gamarra, mediante escrito obrante en la página ochenta y siete contesta la demanda, la misma que por resolución número cuatro de la página ciento diecisiete se tuvo por no presentada por no haber cumplido con subsanar lo ordenado por resolución número tres, y se declaró su rebeldía.-----

2. Puntos controvertidos

Mediante audiencia de fecha cuatro de junio de dos mil quince se establecieron los siguientes puntos controvertidos:-----

- Determinar si procede exigir el desalojo del bien inmueble submateria ubicado en jirón Washington número 185 y jirón Colón números 309, 313 y 315 - Callao, por la causal de ocupación precaria.-----
- Establecer si el demandado que ocupa el bien inmueble señalado tiene título para ejercer la posesión del mismo o si tiene relación contractual alguna con la parte demandante respecto de dicho bien, o si es que existe actualmente un contrato de arrendamiento.-----

3. Sentencia de primera instancia

Por resolución número cinco de fecha cuatro de junio de dos mil quince (fecha correcta), obrante en la página ciento veintitrés, el Primer Juzgado Civil de la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3618-2017
CALLAO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Corte Superior de Justicia del Callao declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria.-----

El juzgado señala:-----

- El Decreto Supremo número 036-2007-PCM aprobó el “Plan Anual de Transferencia de Competencias Sectoriales a los Gobiernos Regionales y Locales del año dos mil siete”; el Decreto Supremo número 029-2008-PCM dispone que los sectores del gobierno nacional y los gobiernos regionales y locales involucrados en el proceso de transferencia de competencias, funciones, atribuciones, fondos, programas, proyectos, empresas, activos y otros organismos programados en el “Plan Anual de Transferencia de Competencias Sectoriales a los Gobiernos Regionales y Locales del año dos mil siete”, realicen hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil ocho las acciones para culminar dichas transferencias; la Resolución Ministerial número 0417-2008-ED de fecha nueve de diciembre de dos mil ocho, declaró la conclusión del proceso de transferencia de funciones sectoriales en materia de educación, cultura, ciencia, tecnología, deporte y recreación; el Gobierno Regional del Callao asumió todos los activos y pasivos del Ministerio de Educación que se encuentren dentro de la provincia constitucional del Callao; por consiguiente, la parte actora tiene plena legitimidad para interponer la presente demanda de desalojo por ocupación precaria, al existir una plena identificación del bien inmueble y que la titularidad dominial le corresponde al accionante.-----
- El demandado ha indicado que desde el año mil novecientos ochenta y ocho ha sido guardián del local del Centro de Educación Técnica Productiva Naciones Unidas; es decir, el emplazado alega que tiene la condición de servidor de la posesión; sin embargo, este hecho no ha sido acreditado.-----
- No habiendo el demandado acreditado en autos con ostentar título que justifique la posesión sobre el inmueble materia de litigio, debido a que no ha adjuntado instrumental que acredite su condición de arrendatario u otra



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3618-2017
CALLAO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

calidad que justifique la posesión sobre el bien inmueble materia de controversia; *aunado al hecho que el referido emplazado contestó la demanda extemporáneamente, encontrándose en situación de rebelde (sic)*, corresponde estimar la demanda.-----

4. Apelación

Mediante escrito de la página ciento cuarenta y cuatro, Celestino Loayza Gamarra interpone recurso de apelación sosteniendo que no tiene la condición de ocupante precario ya que desde el año mil novecientos ochenta y ocho es guardián del local del Centro de Educación Técnica Productiva Naciones Unidas conforme ha probado con el proceso laboral número 00687-2011-0-0701-JR-LA-05; que tiene un título que justifica su posesión del bien inmueble materia de litigio; y, que el juez cometió prevaricato al expedir sentencia sin antes esperar el pronunciamiento final del proceso laboral.-----

5. Sentencia de vista

Mediante sentencia de vista de fecha treinta de marzo de dos mil diecisiete, obrante en la página ciento noventa y siete, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao confirmó la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria.-----

La Sala Superior sostiene:-----

- El demandado afirma que cuenta con un título para poseer el bien inmueble materia de litigio, esto es, de guardián; argumento impugnatorio que debe desestimarse ya que no se encuentra dentro de los presupuestos que otorga nuestro ordenamiento jurídico para poseer un bien inmueble legalmente.-----
- Respecto al argumento impugnatorio que el juez antes de sentenciar debió esperar el pronunciamiento del proceso laboral seguido entre las mismas partes, ya que con ello acreditaría que tiene un título para ser poseedor del bien inmueble, este argumento también debe desestimarse ya que el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3618-2017
CALLAO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

indicado proceso laboral tiene efectos jurídicos distintos al proceso civil de desalojo por ocupante precario y no tiene relación con el caso.-----

III. RECURSO DE CASACIÓN

El cinco de julio de dos mil diecisiete el demandado Celestino Loayza Gamarra ha interpuesto recurso de casación, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha cinco de octubre de dos mil diecisiete, por las causales de **infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, del artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil y de sus derechos de defensa y al debido proceso.--**

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO. Los hechos denunciados

El recurrente expresa lo siguiente:-----

1. No se consideró que fue contratado por el Centro de Educación Técnica Productiva Naciones Unidas (entidad que luego asume el Gobierno Regional del Callao), para ser guardián del local materia de demanda, por lo que su posesión no es precaria, sino que la ejerce como un trabajador, y que como tal se encuentra reclamando sus derechos en un proceso laboral.-----
2. Se debió haber ordenado de oficio que el Quinto Juzgado Laboral de la Corte Superior de Justicia de Lima informe sobre el estado del proceso o remita copias del expediente número 00687-2011-0-0701-JR-LA-05 en el cual viene solicitando el reconocimiento y pago de sus derechos y beneficios sociales al haber sido contratado como trabajador, por ser guardián del inmueble del Centro de Educación Técnica Productiva Naciones Unidas (entidad dependiente de la Dirección de Educación del Callao) que es materia de desalojo.-----



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

**CASACIÓN 3618-2017
CALLAO**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

3. La sentencia de primera instancia fue más allá de lo peticionado, resolviendo un proceso que se encontraba en la vía laboral en estado de emitir la correspondiente sentencia.-----
4. Los abogados defensores de ambas partes, al concedérsele el uso de la palabra durante la audiencia única, solicitaron hacerlo por escrito, por lo que el juez debió suspender dicha audiencia para que se presenten los respectivos alegatos escritos; sin embargo, no se consignó tal circunstancia en el acta y, recortando el derecho a la defensa, se procedió a emitir sentencia.-----
5. Dedujo la excepción de oscuridad en el modo de proponer la demanda y formuló contestación, declarándose su inadmisibilidad por no haber cumplido con pagar los aranceles judiciales del caso, a lo cual informó que había solicitado auxilio judicial; indica que su pedido de auxilio judicial fue declarado improcedente en primera instancia, declarándosele además rebelde, pero que al ser apelado la Sala Superior revocó dicha resolución y concedió el auxilio judicial, situación que no se ha tenido en cuenta, no habiéndose resuelto la excepción planteada.-----
6. No se incorporó al proceso como litisconsorte necesario a su cónyuge Nola Bazán Príncipe, a quien la decisión le afectaría, conjuntamente con los hijos de ambos.-----
7. No obstante que el recurso de casación hace una relación de hechos y no de infracciones normativas, este Tribunal Supremo analizará los agravios expuestos a fin de emitir decisión de fondo.-----

SEGUNDO. Sobre su condición de guardián

En el proceso de desalojo por ocupación precaria lo que se discute, en cuanto al demandado, es si tiene algún título que legitime su posesión. El recurrente alega que tener la condición de guardián y adeudársele sus beneficios



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

**CASACIÓN 3618-2017
CALLAO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

laborales constituye tal condición; sin embargo, a criterio de este Tribunal Supremo, tales actos de ninguna forma lo facultan para retener un bien en tanto la “guardianía” no significa que no deba devolver el bien que ocupa y el supuesto pago de beneficios sociales no le da derecho a retención de inmuebles, máxime si el “crédito” alegado no ha sido verificado. Por lo demás, son actos que alega y que deben resolverse en otro tipo de procesos y no en uno de ocupante precario.-----

TERCERO. Prueba de oficio

Conforme lo prescribe el artículo 194 del Código Procesal Civil, la prueba de oficio es una facultad del juez y no algo que las partes deban imponerle. En efecto, los aportes probatorios corresponden fundamentalmente a las partes y si bien es cierto el juez puede incorporar medios probatorios (siempre que en los actos postulatorios se haya mencionado la fuente de prueba), ello solo será así si considera que tal medio es pertinente, conducente y relevante, situación que no ocurre aquí, pues las supuestas deudas laborales nada tienen que ver con la posesión en la calidad de precario de un inmueble¹.-----

CUARTO. Principio de congruencia

Por el principio de congruencia, el juez no puede ir más allá de lo peticionado por las partes, constituyendo los límites de la controversia lo expuesto en la demanda y la contestación. En el presente caso, lo que se solicitó fue que se declarara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria; no hubo contestación dada la calidad de rebelde del demandado. La sentencia solo se pronuncia por la calidad de poseedor precario del recurrente, no emitiendo decisión alguna sobre otro punto, de lo que sigue que no hay infracción alguna al principio aludido².-----

¹ Por lo demás, consultado el sistema de consulta de expedientes judiciales se advierte que en el tan mencionado proceso laboral se ha declarado infundada la demanda, habiendo sido tal resolución confirmada por la Sala Superior, habiéndose declarado improcedente el recurso de casación. Debe señalarse que el sistema en línea es un hecho notorio y que por ello ha sido consultado.

² Debe agregarse aquí que el recurrente cuestiona la sentencia de primera instancia, cuando lo que viene en casación es la impugnación de la emitida por la Sala Superior.



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

**CASACIÓN 3618-2017
CALLAO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

QUINTO. Infracción al debido proceso

Anota el recurrente que no se le dejó presentar informe escrito antes que se emitiera sentencia de primera instancia; antes que se emita pronunciamiento sobre el particular debe mencionarse que el proceso de desalojo por ocupante precario se sigue por la vía del proceso sumarísimo que sigue los lineamientos descritos en el artículo 555 del Código Procesal Civil, que prescribe que actuados los medios probatorios referentes a la cuestión de fondo, el juez concederá la palabra a los abogados que así lo soliciten, y luego expedirá sentencia, lo que efectivamente ocurrió pues se dictó sentencia en el acto de audiencia³, ciñendo el juez su conducta a lo expresamente señalado en la ley.--

SEXTO. Auxilio judicial

En cuanto al auxilio judicial, este fue concedido el doce de enero de dos mil dieciséis, por lo que es a partir de esa fecha que automáticamente opera, conforme lo prescribe el artículo 180 del Código Procesal Civil; de lo que sigue que no puede ser invocado para evitar las obligaciones y cargas que tenían las partes en el proceso antes de la referida resolución. Por lo demás, a pesar de su condición de rebelde, las sentencias de grado han evaluado sus dichos⁴, por lo que en ningún momento se ha causado indefensión.-----

SÉTIMO. Litisconsorte necesario

Finalmente, el recurrente expresa que su esposa debió haber sido incorporada al proceso; menciona este hecho en sede casatoria, no observándose que haya realizado la misma petición a lo largo del debate; en buena cuenta, lo que pretende es anular los actuados basando dicha nulidad en su propia conducta; ello es inadmisibile, en tanto las partes deben obrar con corrección y lealtad procesal (artículo 109 del Código Procesal Civil), siendo la petición que aquí se hace intolerable en torno a un comportamiento adecuado.-----

³ Página 122.

⁴ Considerando noveno y décimo de la sentencia de primera instancia y en el considerando sétimo de la sentencia de vista.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3618-2017
CALLAO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

V. DECISIÓN

Por estos fundamentos, y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado **Celestino Loayza Gamarra** (página doscientos nueve); en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha treinta de marzo de dos mil diecisiete (página ciento noventa y siete); **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por el Gobierno Regional del Callao contra Celestino Loayza Gamarra, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. **Ponente Señor Calderón Puertas, Juez Supremo.-**

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

Ymbs / Dro / Csc