



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

**CASACIÓN 2174-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Sumilla: Valoración del caudal probatorio.- en el caso concreto no resulta necesario que se tenga que acudir a la vía de acción con el propósito de determinar si el documento al que hace referencia la parte demandada resulta suficiente para establecer si ésta tiene o no la calidad de ocupante precario, conforme ésta lo pretende sostener a través del presente recurso; tal como se desprende de la doctrina jurisprudencial vinculante que se encuentra contenida en su punto 5.3 del IV Pleno Casatorio Civil.

Lima, dieciséis de mayo
de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; Vista la causa número dos mil ciento setenta y cuatro – dos mil quince, en Audiencia Pública; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia. -----

MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación corriente a fojas cuatrocientos nueve, interpuesto por Walter William Valenzuela Abanto contra la sentencia de vista de fojas trescientos diecinueve, de fecha veintisiete de enero de dos mil quince, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, en el extremo que confirmando la apelada de fojas ciento setenta y dos, su fecha veintitrés de julio de dos mil catorce, declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria. -----

FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO:



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

**CASACIÓN 2174-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Mediante Resolución Suprema de fecha tres de setiembre de dos mil quince, se declaró procedente el recurso de casación por los siguientes extremos: **a) La infracción normativa del artículo 911 del Código Civil**, bajo cuyo cargo se ha argumentado que al contestar la demanda se cumplió con ofrecer como medio probatorio el documento denominado “donación de inmueble” de fecha diez de mayo de dos mil doce, a través del cual Hernán Domingo Collao Jara le cedió en donación el inmueble *sub materia*; por lo que la resolución impugnada contraviene el dispositivo legal denunciado al considerar que no cuentan con título alguno para ejercer la posesión sobre el predio en mención, no habiéndose previsto la diferencia entre la posesión ilegítima y la posesión precaria, pues en la primera existe un título pero éste adolece de defecto formal o de fondo, mientras que la segunda simplemente no existe título o el que se tenía feneció; **b) La infracción normativa del artículo 1625 del Código Civil**, a través del cual se ha señalado que la impugnada contraviene esta norma al considerarla inaplicable en los procesos de desalojo por ocupación precaria, pues si bien un contrato de donación para su validez debe constar en Escritura Pública, cierto es también que la ineficacia de dicho acto jurídico debe ser declarada en vía de acción y no dentro de un proceso de desalojo como el presente; por lo que el referido contrato no puede ser dejado sin efecto; precisándose que la norma denunciada no establece de modo alguno que un contrato de donación es nulo *ipso iure* sino es elevado a Escritura Pública debido a que dicha norma solamente prevé la formalidad de este acto jurídico, más no lo sanciona con nulidad la falta de tal formalidad; **c) La infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, causal que ha sido incorporada de manera excepcional a efecto de verificar si la recurrida ha sido expedida con plena observancia de las garantías previstas en los dispositivos legales anotados. -----



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

**CASACIÓN 2174-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que Roxana y Oscar Hernán León Collao promueven acción de desalojo por ocupación precaria contra los demandados Walter William Valenzuela Abanto y Janet Abad Salazar para que desocupen y restituyan la posesión del inmueble ubicado en el Jirón Monitor Huáscar número trescientos cincuenta de la Urbanización Ventura Rossi del Distrito del Rímac, Provincia y Departamento de Lima. -----

SEGUNDO.- Que la sentencia de vista de fojas trescientos diecinueve, de fecha veintisiete de enero de dos mil quince, recogiendo los fundamentos de la apelada y agregando los suyos ha concluido que el documento que ha anexado la parte demandada en copia simple a fojas setenta y tres y a través del cual ésta ha alegado que se ha configurado un contrato de donación del inmueble *sub judice* a su favor, carece de eficacia probatoria, dado que tal instrumental no es una Escritura Pública conforme lo exige el artículo 1625 del Código Civil, por lo que es indudable que el demandado carece de título que justifique la posesión que ejerce sobre el mencionado predio. -----

TERCERO.- Que según lo ha establecido el Cuarto Pleno Casatorio Civil plasmado en la Casación número 2195-2011/UCAYALI a la luz de lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil, una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo; asimismo ha establecido que conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio. Al respecto, las sentencias de mérito, apreciando la prueba actuada, específicamente la copia literal de dominio de fojas cinco, han



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

**CASACIÓN 2174-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

reconocido la propiedad del predio *sub judice* a favor de la parte accionante, cuyo desalojo está detentando. -----

CUARTO.- Que con relación al contrato de donación de inmueble en que sustenta la parte demandada su recurso de casación, cabe indicar que este negocio jurídico con arreglo al artículo 1625 del Código Civil es de orden formal, pues exige como requisito de validez que aparezca anotado en una Escritura Pública y es que por la propia naturaleza del bien que se está transfiriendo merece que tal acto revista de tal característica, en la medida que puede brindar protección no solo al donatario sino al donante, quien deberá dejar constancia de su acto de disposición para que dicha voluntad quede protegida frente a sus causahabientes, entre otros, naturaleza de este tipo de contratos que puede ser apreciada en el marco del presente proceso, a tenor de lo dispuesto en el Cuarto Pleno Casatorio Civil plasmado en la Casación número 2195-2011/Ucayali que ha previsto que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 220 del Código Civil, el juzgador se encuentra habilitado para advertir si el título posesorio adolece de nulidad manifiesta o no, tal y conforme se desprende de su doctrina jurisprudencial vinculante que se encuentra contenida en su punto 5.3. -----

QUINTO.- Por consiguiente, en el caso concreto no resulta necesario que se tenga que acudir a la vía de acción con el propósito de determinar si el documento al que hace referencia la parte demandada resulta suficiente para establecer si ésta tiene o no la calidad de ocupante precario, conforme ésta lo pretende sostener a través del presente recurso, debiendo subrayarse que no es que se esté dejando sin efecto el documento al que hace referencia el recurrente, sino que se ha determinado que el mismo no produce convicción en el juzgador acerca de que el mismo constituye título que justifique la posesión sobre el predio *sub judice*. -----



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

**CASACIÓN 2174-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SEXTO.- Asimismo es de anotarse que al haberse establecido que la recurrida se ha ceñido a lo dispuesto como doctrina jurisprudencial vinculante, en el sentido de que la posesión precaria se configura luego que el juzgador advierta sobre la base de lo previsto en el artículo 220 del Código Civil, que regula el instituto de la nulidad manifiesta del acto jurídico, que el demandado carece de título que le genere protección frente a la acción entablada, es indudable que establecer la diferenciación entre la posesión ilegítima y la posesión precaria en el caso concreto deviene en intrascendente, pues el presupuesto que se exige para atribuir al demandado la calidad de ocupante precario ha sido acreditado en base a la prueba aportada y a las directivas del Cuarto Pleno Casatorio Civil en comento. -----

SÉTIMO.- En tal orden de cosas, es forzoso concluir que el fallo emitido por la recurrida se ajusta al mérito de lo actuado y al derecho, conforme lo exige el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil, al estar sustentado en las normas que conciernen al caso particular que se ha suscitado, como son los artículos 911 y 1625 del Código Civil, cuya infracción normativa no se ha llegado a acreditar en el caso de autos; por lo que es evidente que la recurrida respeta las garantías previstas en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. -----

OCTAVO.- Consecuentemente, es claro que al no haberse demostrado las infracciones normativas denunciadas y la incorporada de manera excepcional, el recurso de casación merece ser desestimado. -----

DECISION:

Por tales consideraciones, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas cuatrocientos nueve por Walter William Valenzuela Abanto; **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas trescientos diecinueve, de fecha veintisiete de enero de dos mil quince expedida por la Primera Sala Civil de la



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

**CASACIÓN 2174-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Oscar Hernan León Collao y otra con Walter William Valenzuela Abanto y otra, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-
S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

YAYA ZUMAETA