



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

**CASACIÓN 998 – 2011
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, veinte de enero
del año dos mil doce.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número novecientos noventa y ocho – dos mil

once, en Audiencia Pública llevada a cabo en el día de la fecha; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia.

RECURSO DE CASACIÓN: Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas cuatrocientos noventa y tres del expediente principal por Raúl Arturo Peña Freyre, contra la sentencia de vista obrante a fojas cuatrocientos diecisiete del mismo expediente, su fecha diecinueve de agosto del año dos mil diez, expedida por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, la cual revoca la sentencia apelada que declara improcedente la demanda obrante a fojas treinta y ocho, subsanada a fojas sesenta del expediente principal y reformándola la declara fundada. **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:**

El recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha uno de junio del año dos mil once, que corre a fojas cuarenta y nueve del cuadernillo formado en este Supremo Tribunal por la causal prevista en el artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, por la que se denuncia la infracción normativa procesal consistente en la vulneración del derecho a la debida motivación, debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva consagrada en el artículo ciento treinta y nueve incisos tercero y quinto de la Constitución Política del Estado, alegando lo siguiente: **a)** Lo decidido por la Sala Superior no se sustenta en el mérito de lo actuado ni en lo discutido por las partes durante el proceso alterando la materia del debate procesal y soslayando los aspectos probatorios esenciales para la procedencia de la demanda de desalojo, la cual se basa no sólo en la probanza de la propiedad del terreno sino también en la probanza de las construcciones; **b)** En el considerando cuarto se señala que el *A quo* no habría meritulado la declaración de parte así como el escrito presentado con fecha cinco de marzo del año dos mil diez en el que el demandante manifestó que había obtenido una sentencia favorable en el proceso sobre Otorgamiento de Escritura Pública, motivación que adolece de vicio insubsanable pues si la Sala Superior estimaba que dicha



CASACIÓN 998 – 2011
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

resolución judicial podía influir en el resultado del proceso tenía la facultad de disponer su incorporación de oficio y correr traslado de la misma al recurrente respetando el derecho de defensa y el derecho al contradictorio; agrega que en el escrito de fecha cinco de marzo del año dos mil diez presentado con posterioridad al día catorce de diciembre del año dos mil nueve, fecha en que se realizó la Audiencia Única, sólo se afirma la existencia de la citada sentencia sobre otorgamiento de escritura pública sin presentar la copia certificada correspondiente de conformidad a lo dispuesto por el artículo doscientos cuarenta del Código Procesal Civil, más aún si corresponde a la parte demandante acreditar de manera fehaciente la propiedad de las edificaciones o construcciones y no sólo la propiedad del terreno, toda vez que si la pretendida propiedad se sustenta en el contrato de compraventa de fecha catorce de marzo del año mil novecientos setenta y nueve, resulta evidente que la Escritura Pública otorgada por mandato de la referida sentencia reproduce el contenido literal de las cláusulas, términos y condiciones estipulados en dicho contrato. **CONSIDERANDO: PRIMERO.-** Que, del examen de los autos se advierte que a fojas treinta y ocho, subsanado a fojas sesenta del expediente principal, Ricardo Amasifuen Clausner y Jany Guzmán Velásquez interponen demanda de desalojo por ocupante precario solicitando que Hilda Olga Cerda Gómez cumpla con la restitución del bien inmueble ubicado en la calle Sibelius número ciento veinte, urbanización Las Magnolias, distrito de San Borja provincia y departamento de Lima, el mismo que, según refieren, ilegalmente viene ocupando la demandada. Sostienen ser propietarios del predio antes referido en mérito del contrato de compraventa de fecha catorce de marzo del año mil novecientos setenta y nueve suscrito con Manuel Bamonde Vásquez y Rosa Elvira Debernardi Cesti; asimismo, señalan haber iniciado un proceso de Otorgamiento de Escritura Pública a fin de formalizar dicha compraventa, la misma que se encuentra en trámite la inscripción de dicha transferencia a su favor. Por otro lado añaden que don Raúl Santos Peña Cabrera y posteriormente la demandada Hilda Olga Cerda Gómez -concubina de Raúl Santos Peña Cabrera- han iniciado demandas judiciales sobre prescripción adquisitiva de dominio con el fin de obtener la propiedad del referido predio; sin



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 998 – 2011
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

embargo, dichas pretensiones han sido desestimadas al haberse acreditado que don Raúl Santos Peña Cabrera accedió a la posesión en mérito a un contrato de comodato suscrito con los recurrentes, y en el caso de la demandada, su demanda de usucapión fue declarada infundada, consecuentemente, a la fecha la citada demandada viene ocupando el inmueble en forma precaria. **SEGUNDO.-** Que, admitida a trámite la demanda, don Raúl Arturo Peña Freyre se apersona al proceso y mediante escrito obrante a fojas ciento trece del expediente principal contesta la demanda señalando básicamente ser el poseedor y copropietario del inmueble sub *litis* en mérito al contrato de fecha diez de junio del año mil novecientos ochenta celebrado entre el codemandante Ricardo Amasifuén Clausner y quien en vida fuera su padre Raúl Santos Peña Cabrera, así como de la Declaración Judicial Intestada de Herederos de su referido padre; agrega, que el citado contrato mantiene plenamente sus efectos legales al no haber sido objeto de nulidad. Asimismo, del contrato de compraventa a favor de los demandantes consta que la propiedad fue adquirida sólo en lo que se refiere al terreno y construcción en casco, techado en el primer piso, sin embargo, su padre Raúl Santos Peña Cabrera obtuvo la licencia de construcción de fecha veintiséis de marzo del año mil novecientos noventa y dos, acreditando la propiedad de la construcción sobre el predio sub *litis* con la minuta legalizada del Contrato de Obra de fecha veinte de julio del año mil novecientos ochenta y el Acta de Conformidad de Obra a favor de su padre de fecha diecisiete de marzo del año mil novecientos noventa y tres, con lo que se demuestra que la construcción es de propiedad del recurrente conjuntamente con los demás herederos de su padre. **TERCERO.-** Que, valoradas las pruebas y compulsados los hechos expuestos por las partes, en rebeldía de Hilda Olga Cerda Gómez e integrándose a la relación procesal a Raúl Arturo Peña Freyre en calidad de litisconsorte necesario pasivo, por sentencia de primera instancia de fecha veintidós de abril del año dos mil diez se declara improcedente la demanda sobre desalojo por ocupante precario, por cuanto: **a)** Respecto al derecho de propiedad invocado por los demandantes, éste no se encuentra fehacientemente acreditado toda vez que el documento de compraventa de fecha catorce de marzo del año mil



CASACIÓN 998 – 2011
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

novecientos setenta y nueve -fojas cuatro del expediente principal- con el que los demandantes amparan su demanda, referido al terreno y construcción en casco y techado en primer piso, no tiene fecha cierta y según la Partida Registral respectiva, el inmueble sub materia figura inscrito a nombre de otras personas, inscripción ésta que a estar por lo dispuesto en el artículo dos mil trece del Código Civil, surte todos sus efectos en tanto no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez; **b)** En cuanto a la posesión que ejerce la parte demandada y el litisconsorte, si bien la demandada fue declarada rebelde, también lo es que el referido litisconsorte ha acreditado con la copia de la licencia de construcción obrante a fojas setenta y uno del expediente principal y el certificado de conformidad de obra que consta a fojas setenta y cuatro del mismo expediente que la construcción correspondería a Raúl Santos Peña Cabrera y señora, siendo el primero causante del recurrente, conforme a la copia de inscripción de la sucesión intestada de fojas sesenta y nueve del expediente principal; **c)** Que el bien cuyo desalojo pretenden los actores está constituido no sólo por el terreno sino también por una construcción de dos pisos, y no habiendo de otro lado acreditado fehacientemente su derecho de propiedad sobre la integridad del inmueble, lo que requiere ser determinado en una vía más lata, no se puede aplicar lo previsto en el artículo novecientos once y novecientos veintitrés del Código Civil. **CUARTO.-** Que, apelada que fuera la sentencia de primera instancia, la Sala Superior mediante resolución de vista de fecha diecinueve de agosto del año dos mil diez revoca la recurrida y reformándola declara fundada la demanda por cuanto: **a)** No siendo necesaria la inscripción del título de propiedad para que se formalice la transferencia de la propiedad, no resulta dable que el *A quo* exija como requisito para determinar la procedencia de la demanda, la inscripción del título de propiedad para que se formalice la transferencia de la propiedad, más aún, si no se ha meritado que el demandante en su declaración de parte así como en su escrito de fecha cinco de marzo del año dos mil diez, manifestó que había obtenido una sentencia favorable en el proceso sobre Otorgamiento de Escritura Pública contra la sucesión Bahamonde Debernardi; **b)** Si bien el litisconsorte necesario pasivo, Raúl Antonio Peña Freyre, aduce que se



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

**CASACIÓN 998 – 2011
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

encuentra en posesión del predio sub *litis* al ser copropietario del mismo, en virtud de ser heredero de Raúl Santos Peña Cabrera, quien celebró un contrato de compraventa respecto de dicho inmueble con los demandantes, no es menos cierto que de la sentencia de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema obrante a fojas ciento ochenta y siete del expediente principal, fluye que en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio interpuesto por el padre del citado litisconsorte, se declaró no haber nulidad en la sentencia de vista que confirma la sentencia que declara improcedente dicha demanda, por lo que al no haberse presentado el documento original, el contrato de compraventa no tiene eficacia probatoria; **c)** Respecto al contrato de comodato de fecha treinta y uno de enero del año mil novecientos ochenta celebrado entre el demandante y Raúl Peña Cabrera, en la referida sentencia sobre *usucapión*, se indica que habiendo sido sometido a pericia grafotécnica dicho documento, se concluyó que las firmas de las partes contratantes, proceden del grafismo y puño de cada uno y que además dicho documento no presentaba adulteraciones de ninguna naturaleza, por lo que dicha instrumental sí cuenta con valor y eficacia probatoria, y por ende se encontraría acreditado que el demandante cedió la posesión del inmueble en virtud de un contrato de comodato que a la fecha ha fenecido. **d)** El inmueble sub *litis* no fue entregado en terreno pues del referido contrato de comodato obrante a fojas doscientos veintisiete del expediente principal se advierte que fue entregado al comodatario para ser utilizado como vivienda con las edificaciones allí descritas. **QUINTO.-** Que, previamente es menester precisar que la ocupación precaria se encuentra definida como aquella posesión que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía hubiere fenecido, conforme se establece en el artículo novecientos once del mencionado Código Civil. De otro lado, se debe señalar que el citado artículo novecientos once, concordado con lo dispuesto en el artículo ciento noventa y seis del Código Procesal Civil, tiene como premisa que quien pretende el desalojo por ocupación precaria deberá encontrarse dentro del supuesto señalado en el artículo quinientos ochenta y seis del citado Código Procesal Civil respecto del bien cuya desocupación se pretende, mientras que quien sea demandado estará obligado a probar que



CASACIÓN 998 – 2011

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

cuenta con título que ampare o justifique su posesión. **SEXTO**.- Que, de otro lado, se debe resaltar, conforme lo tiene señalado esta Suprema Sala en reiterada jurisprudencia, para que se configure el supuesto contemplado en el artículo novecientos once del Código Civil, el accionante debe acreditar ser propietario no sólo del predio, sino también de lo edificado en él, por cuanto el terreno y la edificación constituyen una sola unidad inmobiliaria, razón por la que en el supuesto de existir duda razonable respecto de la titularidad de lo edificado sobre el predio sub *litis*, no podría ordenarse la desocupación del mismo dado que no se podría prescindir de lo construido. **SÉPTIMO**.- Que, en relación al tema que nos convoca, debe tenerse en consideración que el artículo novecientos cincuenta y cuatro del Código Civil establece que la propiedad predial se extiende al suelo, subsuelo y sobresuelo, en tanto que el artículo ochocientos ochenta y siete del mismo cuerpo de leyes, referido a las partes integrantes de los bienes prevé “Es parte integrante lo que no puede ser separado sin destruir, deteriorar o alterar el bien. Las partes integrantes no pueden ser objeto de derechos singulares”; en ese mismo sentido, el artículo ochocientos ochenta y nueve define “Las partes integrantes de un bien y sus accesorios siguen la condición de éste, salvo que la ley o el contrato permita su diferenciación o separación”. **OCTAVO**.- Que, la interpretación sistemática y el contexto normativo de los dispositivos legales citados en el considerando precedente, conducen a la necesaria conclusión que por el principio de adhesión o incorporación de un bien en otro, las construcciones o edificaciones que se encuentren permanentemente unidas al suelo tendrán la calidad de bienes inmuebles y como tal, constituyen respecto del terreno, una sola unidad indesligable entre sí que en derecho es conocida como parte integrante; por tanto, en tales supuestos, resulta materialmente imposible separar la construcción del suelo, sin que se destruya o altere el bien constituido. **NOVENO**.- Que, analizando la infracción normativa del apartado a) declarada precedente, debe señalarse que si bien el recurrente Raúl Arturo Peña Freyre niega tener la calidad de ocupante precario, sustentando su defensa, básicamente en el hecho que su extinto padre Raúl Santos Peña Cabrera habría obtenido la propiedad de las construcciones efectuadas sobre el predio



CASACIÓN 998 – 2011

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

sub *litis*, acompañando para ello la Licencia de Construcción expedida por la Municipalidad de San Borja de fecha veintiséis de marzo del año mil novecientos noventa y dos, el contrato de obra de fecha veinte de julio del año mil novecientos ochenta, así como el Acta de Conformidad de Obra de fecha diecisiete de marzo del año mil novecientos noventa y tres expedida por la División de Obras Privadas de la referida municipalidad; no obstante, dicha afirmación se ve desvirtuada de manera palmaria conforme se verifica del contrato de comodato suscrito en su momento entre el codemandante Ricardo Amasifuen Clausner –comodante- y don Raúl Santos Peña Cabrera –comodatario-, padre del litisconsorte necesario pasivo en esta causa, donde se verifica que el predio sub materia fue entregado al referido comodatario para ser utilizado como vivienda con las edificaciones que allí se detallan, situación que no ha sido controvertido por el recurrente en ningún estadio del proceso. De este hecho, se desprende que el comodatario entró en posesión del referido inmueble en calidad de poseedor inmediato y por tanto reconociendo al hoy demandante como propietario no sólo del terreno sino también de las edificaciones allí construidas. **DÉCIMO**.- Que, la situación antes descrita, no supone en modo alguno que el referido comodatario hubiese tenido en algún momento alguna vocación o ánimo de propietario respecto del terreno o las edificaciones del mismo, primero, porque la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio seguido por el referido Raúl Santos Peña Cabrera contra el hoy demandante fue desestimada en definitiva instancia judicial por esta Suprema Sala al no haberse acreditado que el contrato de compra venta que acompañaba el *usucapiente* calificaba como justo título, dado que el mismo carecía de virtualidad y eficacia probatoria al resultar ser un documento en copia simple cuya original jamás fue presentada pese a las reiterados requerimientos judiciales. Ahora bien, en cuanto a las edificaciones sobre el predio, éstas tampoco se verifican a favor del padre del litisconsorte o del propio litisconsorte, por cuanto la Licencia de Construcción así como el Acta de Conformidad de Obra fueron otorgadas en vía de regularización -fojas setenta y uno y setenta y cuatro del expediente principal-, esto es, respecto de construcciones ya existentes con anterioridad. Asimismo, en cuanto al



CASACIÓN 998 – 2011
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

litisconsorte necesario pasivo, estando a que los derechos que se hubiesen derivado del Contrato de Comodato, no resultan transmisibles a los herederos del comodatario, conforme a lo dispuesto en el artículo mil setecientos treinta y tres del Código Civil, el alegado derecho de propiedad sobre las edificaciones respecto del predio sub *litis* invocado por el recurrente no resulta amparable.

DÉCIMO PRIMERO.- Que, en relación a la infracción normativa del apartado b) declarada procedente, debe señalarse que conforme lo ha establecido la Sala Superior, los demandantes acreditan su derecho de propiedad respecto del predio sub materia con el documento de compraventa de fecha catorce de marzo del año mil novecientos setenta y nueve el mismo que obra en autos en copia certificada notarial. En efecto, con dicho documento se acredita de manera suficiente la legitimidad para obrar en esta causa que tienen los demandantes, no requiriendo por tanto como requisito *sine quanon* la sentencia derivada del Otorgamiento de Escritura Pública seguido por dicha parte si se tiene en cuenta que las consecuencias del referido proceso resulta ser una formalidad que se otorga frente a la negativa del vendedor de formalizar la Escritura Pública de Compraventa correspondiente pero que en absoluto enerva el derecho de recurrir que tienen los demandantes en esta causa y mucho menos debilita su derecho de propiedad al contar con título que justifica suficientemente su derecho de acción en tanto que el recurrente no acredita en forma alguna tener título que legitime su posesión. **DÉCIMO SEGUNDO.**- Que, en consecuencia, estando a que no se llega a acreditar en el caso concreto las infracciones normativas denunciadas, no se configura la causal de casación contenida en el artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil. Por tales consideraciones, en aplicación del artículo trescientos noventa y siete del Código Procesal Civil; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Raúl Arturo Peña Freyre mediante escrito obrante a fojas cuatrocientos noventa y tres del expediente principal contra la sentencia de vista obrante a fojas cuatrocientos diecisiete del mismo expediente, su fecha diecinueve de agosto del año dos mil diez; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad, en los seguidos por Ricardo Amasifuen Clausner y otra contra Raúl Arturo Peña



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

CASACIÓN 998 – 2011

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Freyre y otra, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron.
Ponente Señor Ticona Postigo, Juez Supremo.-

S.S.

TICONA POSTIGO

PONCE DE MIER

VALCÁRCEL SÁLDAÑA

MIRANDA MOLINA

CALDERÓN CASTILLO

LQF/FDC

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dra. MERY OSORIO VALLADARES
Secretaria de la Sala Civil Transitoria
de la Corte Suprema

09 MAR 2012