



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

**CASACIÓN 2857-2017  
LA LIBERTAD  
DESALOJO**

**SUMILLA.**- Quien pretenda la restitución o entrega, en su caso, de un predio ocupado bajo dicha calidad, debe acreditar el derecho de propiedad o que lo ejerce en representación del titular o en todo caso la existencia de título válido y suficiente que otorgue derecho a la restitución del bien; de conformidad con los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil; consecuentemente la esencia del proceso de desalojo por ocupación precaria no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad sino la validez de la restitución de la posesión en base a cualquier título válido y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante.

Lima, veintinueve de abril de dos mil diecinueve.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número dos mil ochocientos cincuenta y siete – dos mil diecisiete, en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación correspondiente, emite la presente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante **Karolyn Margot Guarniz Montoya**, obrante a fojas doscientos sesenta y siete, contra la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número veintiuno, de fecha cinco de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos cuarenta y seis, mediante la cual se revocó la sentencia apelada que declaró fundada en parte la demanda de desalojo por vencimiento de contrato; en consecuencia, ordenó que el demandado y toda persona que se encuentre en el bien materia de *litis*, desocupen y hagan entrega del inmueble ubicado en la manzana X, lote número 31 de la urbanización San Andrés, V Etapa, Tercer Sector, Víctor Larco Herrera, inscrito en la Partida número 11193802 a favor de la demandante, dentro del término de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento; reformándola declara improcedente la demanda.

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:**

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha nueve de marzo de dos mil dieciocho, corriente a fojas cuarenta y ocho del Cuadernillo de Casación, ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **infracción normativa procesal del artículo 586 del Código Procesal Civil**, sostiene que se afecta el derecho al determinar que pese a ser la actora propietaria del inmueble, la misma no se encuentra facultada a solicitar el desalojo al no haber esta suscrito el contrato de comodato de fecha dieciocho de agosto de dos mil once, sin advertir que en el proceso de desalojo existe la posición habilitante que la ley otorga a un sujeto para reclamar en



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

**CASACIÓN 2857-2017  
LA LIBERTAD  
DESALOJO**

juicio sus derechos, es por ello que el artículo 586 del Código Procesal Civil, otorga en primer orden la legitimidad para obrar del propietario del bien del que se pretende su restitución.

**III. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine*, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. Conforme es de verse de fojas dieciséis, **Karolyn Margot Guarniz Montoya** interpone acción de Desalojo por Vencimiento de Contrato a efectos que Segundo José Palacios Guarniz desocupe el inmueble ubicado en la manzana X, lote 31, urbanización San Andrés, V Etapa, Tercer Sector, distrito de Larco Herrera, provincia de Trujillo, departamento y región de La Libertad, asimismo, solicita el pago de una indemnización por daños y perjuicios de ochenta mil soles (S/80,000.00).

Sustenta su pretensión señalando:

- Que con fecha dieciocho de agosto de dos mil once, el demandado suscribió un Contrato de Comodato por el plazo de tres años con su señora madre María Antonieta Guarniz Montoya.
- Que el inmueble *sub litis* le fue transferido en Anticipo de Legítima e inscrito oportunamente en la Partida número 11193802, situación que le fue comunicada al demandado mediante la carta notarial del cuatro de agosto de dos mil catorce, por la cual además se le solicitó la restitución del bien al vencimiento del contrato.
- Que el demandado contestó la carta refiriendo que se encuentra de acuerdo con devolver el inmueble siempre que se le restituyan los gastos incurridos por la conservación del inmueble.

**SEGUNDO.-** Tramitada la causa conforme a su naturaleza, el **Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de Trujillo de la Corte Superior de Justicia de La Libertad**, emite la sentencia contenida en la Resolución número dieciocho, de fecha dos de noviembre de dos mil dieciséis, corriente a fojas doscientos once, declarando fundada en parte la demanda interpuesta; en consecuencia, ordenó que el demandado y toda persona que se encuentre en el bien materia de *litis*, desocupen y hagan entrega del inmueble ubicado en manzana X, lote número 31 de la urbanización San



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

**CASACIÓN 2857-2017  
LA LIBERTAD  
DESALOJO**

Andrés, V Etapa, Tercer Sector, Víctor Larco Herrera, inscrito en la Partida número 11193802 a favor de la demandante, dentro del término de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento.

El *a quo* sustenta su decisión señalando:

- Que quien demanda es la nueva propietaria por Anticipo de Legítima, tal como lo acredita con la Partida Registral número 11193802 asiento C00002.
- El demandado en ningún momento ha negado estar ocupando el inmueble materia de *litis* o que lo haya entregado a la accionante al vencimiento del contrato.
- Respecto a la pretensión indemnizatoria, no existe punto de referencia en términos probatorios que los lleve a determinar la existencia de una conducta antijurídica de parte del demandado.

**TERCERO.-** Apelada la decisión por el demandado Segundo José Palacios Guarniz, obrante a fojas doscientos veintitrés, la **Tercera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad**, emite la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número veintiuno, de fecha cinco de abril de dos mil diecisiete, corriente a fojas doscientos cuarenta y seis, mediante la cual se revoca la sentencia apelada que declaró fundada en parte la demanda de desalojo por vencimiento de contrato; en consecuencia, ordenó que el demandado y toda persona que se encuentre en el bien materia de *litis*, desocupen y hagan entrega del inmueble ubicado en manzana X, lote número 31 de la urbanización San Andrés, V Etapa Tercer Sector, Víctor Larco Herrera, inscrito en la Partida número 11193802 a favor de la demandante, dentro del término de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento; reformándola declaró improcedente la demanda.

El Colegiado sostiene su decisión señalando:

- Si bien la actora es la actual propietaria del bien, conforme aparece de la Partida número 11193802; sin embargo, de la revisión del Contrato de Comodato del dieciocho de agosto de dos mil once, obrante a fojas dos, se advierte que fue suscrito entre el demandado y la anterior propietaria María Antonieta Guarniz Montoya, por tanto, al no haber intervenido la accionante en



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2857-2017  
LA LIBERTAD  
DESALOJO

dicho contrato, no le corresponde accionar el desalojo por vencimiento de contrato, al no haber participado en la relación jurídica material.

**CUARTO.-** Debemos destacar que en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria, la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de *litis* por carecer de título o por que el que tenía ha fenecido, en consecuencia, el accionante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586 del Código Procesal Civil; y por su lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia. En conclusión, el conflicto de intereses en procesos de este tipo está configurado por un lado por el interés del accionante de que se le restituya el bien, y por otro lado, por el interés del emplazado de no ser despojado de la posesión del mismo bien, lo que dependerá entre otras cosas, de si este tiene o no la condición de precario según el artículo 911 del Código Civil.

**QUINTO.-** Este Supremo Tribunal en reiterada y uniforme jurisprudencia ha establecido, en armonía con el artículo 911 del Código Civil, que la ocupación precaria de un bien inmueble se configura con la posesión del mismo sin detentar título alguno que justifique dicha posesión o el que se tenía ha fenecido, asimismo, quien pretenda la restitución o entrega, en su caso, de un predio ocupado bajo dicha calidad, debe acreditar el derecho de propiedad o que lo ejerce en representación del titular o en todo caso la existencia de título válido y suficiente que otorgue derecho a la restitución del bien; de conformidad con los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil; consecuentemente la esencia del proceso de desalojo por ocupación precaria no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad sino la validez de la restitución de la posesión en base a cualquier título válido y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; título y ausencia o fenecimiento del mismo que por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación; de allí que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en la vía sumarísima, de conformidad con el acotado artículo 585 y siguientes del mismo cuerpo legal.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2857-2017  
LA LIBERTAD  
DESALOJO

**SEXTO.-** Siendo ello así y atendiendo a la premisa precedente, se puede colegir que también en caso de que ante la pretensión de desalojo por ocupación precaria la parte demandada oponga algún título para poseer el inmueble reclamado, el Juzgador deba verificar si este título guarda un mínimo de verosimilitud y si se mantiene vigente, vale decir, no ha fenecido; empero, no está facultado a determinar el mejor derecho de propiedad o la nulidad o anulabilidad del acto jurídico contenido en el referido título, toda vez que el proceso de desalojo no es la vía idónea para ello.

**SÉTIMO.-** Bajo este contexto, y antes de absolver los argumentos que sustenta el recurso de casación, previamente debemos analizar los títulos que las partes presentan para justificar su posesión en el inmueble sito en la manzana X, lote 31, urbanización San Andrés, V Etapa, Tercer Sector, Víctor Larco Herrera:

- La parte demandante acredita su propiedad con la partida registral número 11193802 del Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo, en la que consta que Karolyn Margot Guarniz Montoya adquiere el derecho de propiedad del inmueble en Anticipo de Legítima otorgada por su anterior propietaria, según consta en la Escritura Pública de fecha cuatro de julio de dos mil trece inscrito en el Asiento C00002 (fojas cinco).
- La parte demandada sostiene su ejercicio posesorio en el Contrato de Comodato de fecha dieciocho de agosto de dos mil once, corriente a fojas dos, celebrado entre María Antonieta Guarniz Montoya y Segundo José Palacios Guarniz.

**OCTAVO.-** En este sentido, teniendo en cuenta que el artículo 586 del Código Procesal Civil, legitima como parte activa para incoar esta acción: **al propietario**, arrendador, administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598 considere tener derecho a la restitución de un predio y, siendo que la demandante a través de su inscripción en el Asiento C00002 de la partida registral número 11193802 del Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo, acredita su condición de propietaria respecto al bien *sub litis*, se colige, que la interpretación efectuada por el *ad quem* resulta ajena al texto expreso de la norma, ya que la demandante acredita encontrarse dentro de uno de los supuestos que describe la norma, esto es, tener la condición de propietaria, por lo que no puede exigirse a dicha parte haber participado en la relación contractual y por ello emitir una sentencia inhibitoria, por lo que este Supremo Tribunal



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

**CASACIÓN 2857-2017  
LA LIBERTAD  
DESALOJO**

considera que la sentencia impugnada realizó una incorrecta interpretación del artículo 586 del Código Procesal Civil, exigiendo requisitos no contemplados en nuestro ordenamiento legal, por lo que, debe ampararse la casación planteada.

**NOVENO.-** De otro lado, en uso de las facultades que se le da al órgano casatorio para intervenir en sede de instancia, en aplicación de los principios de celeridad, economía procesal, en atención a los lineamientos establecidos en el Cuarto Pleno Casatorio, casación número 2195-2011-Ucayali y teniendo en cuenta la función dikelógica del recurso de casación, que no es otra cosa que la labor encaminada a la búsqueda de justicia al caso concreto sometido a evaluación, este Tribunal Supremo considera: **(i)** Que la posibilidad de demandar el desalojo se verifica de manera incontrovertible a favor de la demandante dada su condición de propietaria sobre el predio *sub litis* al haber acreditado de manera suficiente y acabada la adquisición del inmueble mediante Anticipo de Legítima, el mismo que se encuentra inscrito en Registros Públicos en el Asiento C00002 de la Partida número 11193802, corriente a fojas cinco, documento que por lo demás se encuentra protegido por el principio de legitimación contenido en el artículo 2013 del Código Civil, en virtud del cual los asientos del registro se presumen exactos y veraces, produciendo todos sus efectos en tanto no se rectifique en sede registral o se invalide judicialmente, presunción que no ha logrado ser desacreditada por la parte demandada durante el decurso del proceso; y, **(ii)** que el demandado no ha logrado acreditar contar con título vigente que le permita el ejercicio de la posesión, máxime si de acuerdo a los plazos establecidos en el Contrato de Comodato -sobre el cual sostiene su posesión- venció el dieciocho de agosto de dos mil catorce, además, mediante la carta notarial de fojas siete, se le comunicó que no se prorrogaría el plazo del contrato y que debía restituir el bien al vencimiento del mismo, de lo que se concluye que el demandado no cuenta con título que justifique el ejercicio de su posesión y se configuran los supuestos necesarios para amparar la demanda, en lógica interpretativa correcta del artículo 911 del Código Civil.

**IV. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo regulado en el artículo 396 del Código Adjetivo:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2857-2017  
LA LIBERTAD  
DESALOJO

4.1. Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Karolyn Margot Guarniz Montoya**; en consecuencia, **NULA** la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número veintiuno de fecha cinco de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos cuarenta y seis, mediante la cual se revoca la sentencia apelada que declara fundada en parte la demanda de desalojo por vencimiento de contrato y reformándola declara improcedente la demanda; **y actuando en sede de instancia, CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número dieciocho del dos de noviembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas doscientos once, emitida por el Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de Trujillo de la Corte Superior de Justicia de La Libertad que declara fundada en parte la demanda de desalojo por vencimiento de contrato, en consecuencia, se ordena que el demandado y toda persona que se encuentre en el bien materia de *litis*, desocupen y hagan entrega del inmueble ubicado en manzana X, lote número 31 de la urbanización San Andrés, V Etapa, Tercer Sector, Víctor Larco Herrera, inscrito en la Partida número 11193802 a favor de la demandante, dentro del término de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento.

4.2. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Karolyn Margot Guarniz Montoya contra Segundo José Palacios Guarniz, sobre Desalojo y otro; y *los devolvieron*. Ponente Romero Díaz, Juez Supremo.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**AMPUDIA HERRERA**

**LÉVANO VERGARA**

AROS / MMS / CSC