



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

**CASACIÓN N.º 4817-2019
LAMBAYEQUE**

Desalojo por ocupación precaria

Sumilla: Si bien la línea jurisprudencial ha asumido que el vínculo de consanguinidad entre las partes constituye un supuesto de tolerancia capaz de oponerse a la precariedad, en el presente caso no corresponde analizar tal condición, por cuanto la recurrente no ha acreditado que el inmueble que ocupa sea de propiedad de su padre; por el contrario, de la revisión de la partida registral del bien, se tiene que el demandante (su hermano) adquirió el inmueble directamente de su anterior propietario; por ende, al no existir una obligación legal entre hermanos (mayores de edad) de ceder la posesión de un predio, la demandada carece de un justo título que legitime su ocupación y que desvirtúe su calidad de ocupante precaria.

Lima, 21 de marzo de 2024. –

El 26 de enero del 2023 se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, por Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ, entrando en funciones a partir del 1º de junio del 2023.

El expediente fue recibido en cumplimiento de lo ordenado por la Resolución Administrativa N.º 000010-2023-SP-SC-PJ y atendiendo a lo expresado en el Oficio N.º 050-2023-SCP-P-CS-PJ, de fecha 7 de junio del 2023, a través del cual la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunicó que la entrega de los expedientes sería efectuada por el jefe de Mesa de Partes de la indicada sala suprema.

Por Resolución Múltiple N.º 2, del 9 de junio del 2023, el Colegiado de la Sala Civil Transitoria dispuso la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplieran con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N.º 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa número cuatro mil ochocientos diecisiete



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

**CASACIÓN N.º 4817-2019
LAMBAYEQUE**

Desalojo por ocupación precaria

- dos mil diecinueve, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente resolución:

I. MATERIA DEL RECURSO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por la demandada **Maribel Soplapuco Guerrero**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución N.º 20, de fecha 19 de julio de 2019, emitida por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que confirmó la resolución N.º 12, de fecha 7 de marzo de 2019, que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, y ordenó la restitución del inmueble; con lo demás que contiene.

II. ANTECEDENTES

2.1. Demanda. Mediante escrito de fecha 9 de julio de 2018, la sociedad conyugal, integrada por Javier Soplapuco Guerrero y Lita Marleny Herrera Valderrama, interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria, a fin de que Maribel Soplapuco Guerrero cumpla con restituirle el primer piso del inmueble ubicado en la Calle Nicolás Cuglievan N.º 268, Chiclayo. Narra los siguientes hechos: **i)** son propietarios del inmueble materia de desalojo, el cual se encuentra inscrito en la Partida Registral 02024046 del Registro de Propiedad Inmueble de Chiclayo; **ii)** el primer piso del referido inmueble viene siendo utilizado por la demandada Maribel Soplapuco Guerrero, sin ninguna autorización; sin embargo, ha instalado un local comercial de expendio de abarrotes sin contar con un título que justifique su posesión; **iii)** han invitado a la demandada a conciliar; sin embargo, no se ha apersonado a las dos citaciones realizadas por el Centro de Conciliación para la Paz – CECONP; y



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

**CASACIÓN N.º 4817-2019
LAMBAYEQUE**

Desalojo por ocupación precaria

iv) han solicitado a la demandada, por vía notarial, la desocupación y entrega del inmueble; sin embargo, no ha accedido a tal petición.

2.2. Contestación. Mediante escrito de fecha 21 de septiembre de 2018, Maribel Soplapuco Guerrero contesta la demanda en los siguientes términos: **i)** es falso que venga ocupando la bien inmueble materia de litigio en forma precaria, pues se encuentra en posesión del mismo en virtud de un contrato de alquiler otorgado por Seferino Soplapuco Pupuche; **ii)** en autos, no obran los cargos que demuestren que fue invitada a conciliar, ni que se le haya requerido la desocupación del predio por conducto notarial; y **iii)** quien ocupa el bien no es su persona, sino la persona jurídica denominada Distribuidora Wigr@s EIRL; por ende, no tiene legitimidad para ser emplazada.

2.3. Sentencia de primera instancia. Mediante resolución N.º 12 de fecha 7 de marzo de 2019, el Segundo Juzgado Especializado Civil de Chiclayo de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque declaró fundada la demanda y ordenó la restitución del inmueble. La decisión se sustentó en lo siguiente: **i)** los accionantes pretenden la restitución del inmueble, aseverando que la demandada viene actualmente ocupando el bien, alegación que no ha sido desvirtuada sino más bien reconocida por la demandada porque, en su contestación, sostiene que posee el bien en virtud de un contrato de alquiler, dicho reconocimiento es una declaración asimilada; además, cuando se diligenció la carta notarial, se dejó constancia que fue atendida por la demandada, quien se negó a firmar el cargo; **ii)** la demandada señaló que quien ocupa el bien es la Distribuidora Wigr@s EIRL; sin embargo, dicha alegación resulta abiertamente contradictoria a su versión referida a que se encuentra en el inmueble en virtud a un contrato de arrendamiento, el cual fue ofrecido como medio probatorio; **iii)** la demandada alega encontrarse



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

**CASACIÓN N.º 4817-2019
LAMBAYEQUE**

Desalojo por ocupación precaria

legítimamente en posesión del inmueble, en virtud a un contrato de arrendamiento otorgado por Ceferino Soplapuco Pupuche; sin embargo, el supuesto arrendatario no se encuentra registrado como propietario según se verifica en la Partida Registral 02024046 del Registro de Propiedad Inmueble de Chiclayo; por el contrario, el propietario registral del inmueble es la sociedad conyugal demandante; **iv)** las constancias y actas del Centro de Conciliación para la Paz – CECONP acreditan que los accionantes invitaron a la demandada a conciliar; sin embargo, esta no asistió a las dos citas programadas; por ende, ha operado la presunción relativa invertida, conforme el artículo 15° de La Ley 26872, que establece que "*La inasistencia de la parte invitada a la Audiencia de Conciliación produce, en el proceso judicial que se instaure, presunción legal relativa de verdad sobre los hechos expuestos*"; y **v)** la demandada no ostenta título ni autorización alguna del propietario del inmueble que le faculte a ocuparlo, porque el contrato de arrendamiento de fecha 1 de abril del 2018 no causa convicción, debido a que Ceferino Soplapuco Pupuche no tenía legitimidad para conceder en arrendamiento, ya que no ha acreditado tener derecho de propiedad alguno.

2.4. Recurso de apelación. Mediante escrito de fecha 13 de marzo de 2019, la demandada interpone recurso de apelación contra la sentencia, a fin de que sea nulificada o revocada, exponiendo los siguientes fundamentos: **i)** que no se ha tenido en cuenta que el inmueble fue arrendado por su padre, quien transfirió el inmueble a la demandada con la condición de que velara por la vida de su madre, quien actualmente es una persona anciana; sin embargo, el demandante lejos de cumplir con el pacto, gravó el inmueble a pesar de que ella (la demandada) paga los servicios básicos, el autoevaluó, etc.; **ii)** no se ha tenido en cuenta que originalmente la posesión del predio la ostentaban sus progenitores, quienes tenían una relación contractual con el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 4817-2019 LAMBAYEQUE

Desalojo por ocupación precaria

propietario original; por consiguiente, existen circunstancias que justifican el uso y disfrute del bien; y **iii)** la posesión precaria no es aplicable al caso, dado que cuenta con un contrato de arrendamiento, que, si bien está vencido, al haber permanecido ocupando el predio, se entiende que hay una continuación del arrendamiento bajo las mismas estipulaciones del contrato, hasta que el arrendador solicite su devolución.

2.5. Sentencia de vista. Mediante resolución N.º 20, de fecha 19 julio de 2019, la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque confirmó la sentencia de primera instancia, fundamentando lo siguiente: **i)** en el presente caso, el derecho de propiedad de los accionantes se encuentra acreditado con la copia literal de la Partida Registral 02024046 (asiento C00003), al haber adquirido por compraventa de su anterior propietario; siendo así, los demandantes se encuentran plenamente legitimados para reivindicar el bien, y promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley; **ii)** el bien materia de desalojo se encuentra plenamente identificado como primer piso del inmueble ubicado en la Calle Nicolás Cuglievan N.º 268, Chiclayo; y **iii)** conforme a los términos de la contestación y el recurso de apelación, la demandada ampara su posesión en un contrato privado de arrendamiento, a través del cual Ceferino Soplapuco Pupuche le arrienda el inmueble a partir del 1 de abril de 2018 hasta el 30 de abril de 2019; sin embargo, los verdaderos propietarios son los accionantes y no el progenitor de los justiciables (presunto arrendador); por ende, el referido contrato carece de relevancia y no puede oponerse al derecho de los demandantes, tanto más, si la referida persona no ha sido llamada al proceso por la demandada para que pueda exponer y probar si existe algún derecho de mayor valía que el de los accionantes; por ende, tales elementos de juicio



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

**CASACIÓN N.º 4817-2019
LAMBAYEQUE**

Desalojo por ocupación precaria

resultan insuficientes como títulos idóneos que sustenten la posesión legítima del inmueble por parte de la emplazada.

2.6. Recurso de casación. Mediante escrito de fecha 16 de agosto de 2019, la demandada interpone recurso de casación contra la sentencia de vista, el cual fue declarado procedente por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República que antecede, mediante resolución de fecha 9 de junio de 2020, en los términos siguientes:

- a) Infracción normativa de carácter procesal del inciso 3) y 5) del artículo 139° de la Constitución Política.** La recurrente refiere que el demandante Javier Soplapuco Guerrero es su hermano y la codemandante Lita Marleny Herrera Valderrama es su cuñada, y que se encuentra en posesión del predio en mérito a un contrato de alquiler. Agrega que los medios probatorios obrantes en autos no se han valorado, porque de ellos se determina: **i)** que el contrato de arrendamiento fue suscrito por Ceferino Soplapuco Pupuche en calidad de propietario y la recurrente en calidad de inquilina (padre e hija); **ii)** que la Empresa Distribuidora Wigr@s E.I.R.L. es la que se encuentra en posesión del inmueble; por ende, tal empresa debió ser demandada en el presente proceso, lo cual no se ha hecho; por ende, se le ha violado su derecho de contradicción; y **iii)** que el bien es una unidad familiar, donde se han desarrollado diversas empresas familiares.
- b) Infracción normativa de carácter material de los artículos 1°, 4° y 6° de la Constitución Política del Estado, del artículo 911° del Código Civil y apartamiento inmotivado del IV Pleno Casatorio Civil.** La recurrente señala que basó su recurso de apelación en la inoperancia de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 4817-2019 LAMBAYEQUE

Desalojo por ocupación precaria

la imputación de “ocupante precario”, por cuanto las acciones posesorias habían nacido de las relaciones familiares, que constituyen actos de tolerancia, porque el IV Pleno Casatorio Civil ha acogido un concepto amplio de precario, estableciendo que: **i)** estamos ante actos de tolerancia en el caso que entre los padres y hermanos existen circunstancias que permiten evaluar su situación de manera distinta; **ii)** existe una relación entre el propietario del bien y la demandada que pasa por vínculos de parentesco, han vivido juntos y desarrollado actividades comerciales en el bien materia de controversia; y, **iii)** debe aunarse a ello la edad de los padres del demandante, quienes viven en el inmueble materia de desalojo; por ende, existiendo una unidad familiar, deben respetarse los derechos de los adultos mayores (sus padres).

III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO. El recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que tiene como fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, como fluye del artículo 384° del Código Procesal Civil, según texto introducido por la Ley N.º 29364, vigente cuando se interpuso el recurso.

SEGUNDO. Al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado su procedencia por causales de infracción normativa *in procedendo* e *iudicando*. Siendo esto así, debe efectuarse en primer término el análisis de la causal referida a infracciones procesales, pues, en caso esta fuese amparada, correspondería reenviar el proceso a la instancia de origen para que proceda conforme a lo resuelto. Ello, en armonía con lo dispuesto por el



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

**CASACIÓN N.º 4817-2019
LAMBAYEQUE**

Desalojo por ocupación precaria

tercer párrafo del artículo 396° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N.º 29364.

Sobre la infracción normativa de carácter procesal de los incisos 3) y 5) del artículo 139° de la Constitución Política

TERCERO. El recurrente asevera, en primer término, que no se han valorado los medios probatorios obrantes en autos. Al respecto, si bien la valoración probatoria constituye el núcleo del razonamiento judicial que conduce a la conclusión sobre el fondo de la *litis*, por ende, es concebida como una manifestación del debido proceso, corresponde puntualizar que la Corte Suprema no es instancia de revaloración probatoria, por lo que únicamente corresponde verificar si la Sala Superior valoró los medios probatorios en forma conjunta y razonada. Bajo esta concepción, el recurrente sostiene que el contrato de arrendamiento, suscrito por Ceferino Soplapuco Pupuche, no ha sido objeto de valoración; sin embargo, tal infracción es desestimada de plano porque, de la lectura íntegra de la sentencia de vista, se advierte que el *ad quem* ha cumplido con valorar el referido, dejando sentado que el mismo carece de relevancia y no es suficiente para oponerse al derecho de propiedad inscrito de los demandantes, conclusión que encuentra su razón de ser en el artículo 927° del Código Civil, y que confirma la posición asumida por la primera instancia respecto a este extremo.

CUARTO. Así mismo, en segundo término, la recurrente plantea una afectación al debido proceso porque la Empresa Distribuidora Wigr@s E.I.R.L. no integró la relación jurídica procesal; por ende, no ejerció su derecho al contradictorio (derecho de defensa); sobre ello, conviene precisar que carece de objeto analizar lo denunciado por cuanto la propia recurrente ha reconocido



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

**CASACIÓN N.º 4817-2019
LAMBAYEQUE**

Desalojo por ocupación precaria

expresamente en sus escritos postulatorios e impugnatorios que viene ocupando el inmueble, ensayando una justificación basada en un contrato de alquiler, cuya convicción ha sido desestimada por las instancias de mérito.

QUINTO. Por último, el casacionista sostiene que la decisión de segunda instancia no se encuentra motivada porque no se ha tenido en cuenta que demandante es su hermano, y que el inmueble constituye en realidad un bien familiar. Al respecto, la Sala Superior ha señalado con claridad las razones y justificaciones objetivas a partir de las cuales edificó sus conclusiones de fondo, remarcando que la demandada carece de un título que justifique su ocupación, debido a que, durante el proceso, no ha acreditó sus afirmaciones relativas a la naturaleza familiar del inmueble, ni que el mismo le haya pertenecido a su padre (presunto arrendador); por ende, la infracción denunciada deviene en infundada.

SEXTO. En suma, este Colegiado advierte que las alegaciones que sustentan la infracción procesal denunciada pretenden en el fondo un reexamen probatorio y, con ello, cambiar el criterio jurisdiccional establecido por las instancias de mérito, propósito que resulta contrario a la naturaleza y fines del recurso extraordinario de casación; por ende, habiéndose desestimado los argumentos que sustentaban las infracciones postuladas, estas devienen en infundadas.

Sobre la infracción normativa de carácter material de los artículos 1º, 4º y 6º de la Constitución Política del Estado, del artículo 911º del Código Civil y apartamiento inmotivado del IV Pleno Casatorio Civil

SÉPTIMO. Las infracciones materiales denunciadas se sustentan en dos supuestos concretos: **a)** el deber del Estado de dotarle de una protección



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

**CASACIÓN N.º 4817-2019
LAMBAYEQUE**

Desalojo por ocupación precaria

especial a los adultos mayores, y **b)** la existencia de un vínculo de consanguinidad (parentesco) entre el demandante y la demandada (hermanos), como título suficiente para desestimar la condición de precaria de la emplazada y justificar la posición del inmueble.

OCTAVO. Sobre el primer supuesto, debemos entender que los adultos mayores constituyen un grupo etario que requieren una especial atención y protección por parte del Estado, tal deber se encuentra refrendado en las disposiciones normativas de los artículos 1º, 4º y 6º de la Constitución Política del Estado. Si bien, la recurrente sujeta la infracción de las disposiciones que denuncia en la condición de adulto mayor de su padre, sustentando en que es el verdadero propietario del inmueble, el *ad quem* analizó tal argumento y lo desestimó, porque tal afirmación no formó parte de la contestación de demanda y no fue probado durante el proceso; ello determina que la infracción constitucional denunciada no se configure.

NOVENO. En esencia, este Supremo Tribunal no puede pasar por alto que, si bien a través del recurso de casación se busca garantizar la eficacia del principio de igualdad en la aplicación de la Ley (en sentido amplio), es obligación de los recurrentes sustentar las infracciones normativas que postulan con argumentos objetivos basados y corroborados en lo actuado y probado ante las instancias de mérito: no basta con invocar condiciones de especial atención.

DÉCIMO. Por otro lado, la recurrente sostiene que las instancias de mérito no han teniendo en cuenta el vínculo de consanguinidad entre el demandante y la demandada (hermanos), el cual -a su entender- es título suficiente para desestimar la condición de precaria y justificar la posición del inmueble. Bajo



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

**CASACIÓN N.º 4817-2019
LAMBAYEQUE**

Desalojo por ocupación precaria

esta concepción, invoca la infracción normativa artículo 911° del Código Civil y apartamiento inmotivado del IV Pleno Casatorio Civil.

DÉCIMO PRIMERO. Al respecto, si bien la línea jurisprudencial ha asumido que el vínculo consanguinidad entre las partes constituye un supuesto de tolerancia capaz de oponerse a la precariedad (Casación 4425-2015-Lima Este), en el presente caso no corresponde analizar tal condición, por cuanto la Sala Superior ha dejado sentado que la recurrente no ha acreditado que el inmueble que ocupa sea de propiedad de su padre; por el contrario, de la revisión de los asientos de la partida registral del bien, se tiene que demandante (su hermano) adquirió el inmueble directamente de su anterior propietario; por ende, no existiendo una obligación legal entre hermanos (mayores de edad) de ceder la posesión de un predio de su propiedad, la demandada carece de un justo título que legitime su posesión el primer piso del inmueble ubicado en la Calle Nicolás Cuglivan N.º 268, Chiclayo, y que desvirtuó su calidad de ocupante precaria.

En consecuencia, las infracciones denunciadas en el recurso de casación devienen en infundadas.

IV. DECISIÓN

Por estos fundamentos y en aplicación de lo establecido por el artículo 397° del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Maribel Soplapuco Guerrero**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución N.º 20, de fecha 19 de julio de 2019, emitida por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que confirmó la sentencia de primera instancia que



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

**CASACIÓN N.º 4817-2019
LAMBAYEQUE**

Desalojo por ocupación precaria

declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano" y *los devolvieron*. En los seguidos por la sociedad conyugal integrada por Javier Saplapuco Guerrero y Lita Marleny Herrera Valderrama contra la recurrente, sobre desalojo por ocupación precaria. Interviene el juez supremo Díaz Vallejos por licencia del juez supremo Arias Lazarte. Interviene como ponente el juez supremo **Zamalloa Campero**.

S.S.

LAMA MORE

BUSTAMANTE OYAGUE

DE LA BARRA BARRERA

DÍAZ VALLEJOS

ZAMALLOA CAMPERO

Lmgr/Jlp