

FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE CIVIL N° 5801-
2012**



**PRESENTADO POR
PRISCA MARÍA NUÑEZ MONRROY**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

**LIMA – PERÚ
2023**



CC BY-NC-ND

Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad
de Derecho

**Trabajo De Suficiencia Profesional para optar el Título de
Abogada**

Informe Jurídico sobre Expediente N° 5801-2012

Materia : Desalojo por Precario
Entidad : Poder Judicial
Bachiller : Prisca María Nuñez Monrroy
Código 2009120271

LIMA – PERÚ

2023

En el presente informe jurídico se analiza un proceso civil de desalojo por precario, tramitado en vía del proceso sumarísimo, el cual inicia con la interposición de la demanda, por F.U.A y M.A.O (en adelante demandantes) dirigida contra M.F.C y P.E.M.C (en adelante demandados). Señalan los demandantes que mediante contrato de compraventa adquirieron de don E.M.K y su cónyuge, las unidades inmobiliarias materia de desalojo siguientes: La unidad inmobiliaria N°01, 05 y 06 ubicada en Distrito de Santa Anita, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida N°12XXXX, 12XXXXXXX y 12XXXXXXX del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (en adelante unidades inmobiliarias). El demandante señala que, los demandados se encuentran ocupando las unidades inmobiliarias sin tener vínculo contractual alguno con su persona, en tal sentido, las partes demandadas se constituyen en ocupantes precarios. Por otro lado, Los demandados señalan al contestar la demanda que, no son ocupantes precarios, toda vez que, vienen ocupando dichos inmuebles por haber construido en las referidas unidades inmobiliarias, locales comerciales, que le fueron arrendados posteriormente, por los anteriores propietarios del terreno. Asimismo, los demandados refieren que le transfirieron simuladamente las unidades inmobiliarias que construyeron como locales comerciales, en tal razón, se quieren apropiar de tales construcciones sin haber pagado los costos de construcción, que fueron acordados. Siendo así, ejercen un derecho de retención respecto a las unidades inmobiliarias materia de desalojo. **El juez de primera instancia declaró improcedente la demanda;** respecto a este punto, no estamos de acuerdo, con la referida sentencia inhibitoria, toda vez que, el juez civil debió emitir un pronunciamiento de fondo señalando la precariedad o no precariedad de los demandados; en consecuencia, debió declarar **fundada o infundada la demanda,** más no, la **improcedencia. Sentencia de segunda instancia que revoca** la sentencia de primera instancia y reformándola lo declara **fundada** con costas y costos del proceso. Al respecto, estamos de acuerdo con esta resolución del superior jerárquico que, corrige la omisión del juez de primera instancia al no pronunciarse sobre el fondo de la demanda, fundamentando que los demandados tienen la calidad de ocupantes precarios al no tener vínculo contractual con los demandantes, en ese sentido carece de título. La corte suprema admitió **el recurso de casación** interpuesto por los demandados, y lo declara **infundado;** en consecuencia, no casa la sentencia de vista.

NOMBRE DEL TRABAJO

NUÑEZ MONRROY.docx

RECUENTO DE PALABRAS

4533 Words

RECUENTO DE CARACTERES

25257 Characters

RECUENTO DE PÁGINAS

20 Pages

TAMAÑO DEL ARCHIVO

93.5KB

FECHA DE ENTREGA

Feb 24, 2023 3:45 PM GMT-5

FECHA DEL INFORME

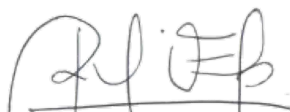
Feb 24, 2023 3:46 PM GMT-5**● 18% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 16% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 15% Base de datos de trabajos entregados
- 1% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)



Augusto Espinoza Bonifaz - Instituto de Investigación

INDICE

Resumen	2
INDICE	3
1. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO	5
1.1. Relación de los hechos principales expuestos por el demandante.....	5
1.2. Relación de los hechos principales expuestos por los demandados:...	6
2. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE	7
3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.....	9
4. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS	10
4.1. Respecto al auto de fecha 25 de mayo de 2012, sobre improcedencia de la excepción sustantiva de derecho de retención, y denuncia procesal respecto a los propietarios primigenios.	10
4.2. Respecto a la sentencia de primera instancia de fecha 29 de agosto de 2012, que declara improcedente la demanda de desalojo por ocupación precaria	11
4.3. Respecto de la sentencia de segunda instancia (sentencia de vista) de fecha 15 de abril de 2014, que confirma el auto de improcedencia (excepción sustantiva de derecho de retención y denuncia) y revoca la sentencia de primera instancia y reformándola lo declara fundada con costas y costos del proceso	11
4.4. Respecto al auto de procedencia del recurso de casación de fecha 21 de agosto de 2014, expedido por la sala civil transitoria de la corte suprema de la justicia de la república	13
4.5. Respecto a la sentencia en casación por la corte suprema que declara infundado el recurso de casación interpuesto.....	13
5. CONCLUSIONES.....	15

6. BIBLIOGRAFÍA.....	18
7. ANEXOS.....	20

1. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO

1.1. Relación de los hechos principales expuestos por el demandante:

Señala el demandante que por escritura pública de fecha 27 de agosto de 2010, mediante contrato de compraventa adquirió de Don E.M.K y su cónyuge, doña I.R.C de M, las siguientes 3 unidades inmobiliarias materia de desalojo, ubicados en el Distrito de Santa Anita, Provincia y Departamento de Lima.

El demandante señala que los demandados se encuentran ocupando las unidades inmobiliarias materia de desalojo sin ser los propietarios, ni tener vínculo contractual alguno con su persona, en tal sentido, las partes demandadas constituyen en ocupantes precarios conforme al artículo 911 del código civil.

El demandante señala que con fecha 01 de febrero de 2011, les remitió a los demandados, carta notarial requiriéndoles la restitución de las unidades inmobiliarias referidas, materia de desalojo, otorgándoles un plazo de 15 días, el cual no cumplieron hasta la interposición de la demanda.

El demandante señala que, los demandados fueron invitados a conciliar respecto a la restitución de las unidades inmobiliarias materia de desalojo, no llegando a ningún acuerdo; por lo que se interpuso la respectiva demanda en vía sumarísima.

Contrato de Compraventa

Al respecto, De La Puente (2010) la define como: un contrato consensual, en el sentido que como contrato, queda perfeccionado con el consentimiento, pero no transfiere, por sí solo, la propiedad, siendo necesario para esto último, bien sea la tradición tratándose de bienes muebles o bien el concurso de la constitución de un derecho real Del contrato de compraventa solo surge, por lo tanto, la obligación del vendedor de transferir la propiedad del bien, esto es una cosa o un

derecho. Y la obligación recíproca del comprador de pagar un precio en dinero, pero no se constituye un derecho real sobre el bien"

Comentario:

El contrato de compraventa es aquel contrato típico y nominado, el mismo que queda perfeccionado con el solo consentimiento, para este autor dicho contrato solo tiene efectos obligacionales puesto que el solo contrato no transfiere la propiedad, sino que es necesario se efectúe la tradición en favor del comprador (caso de bienes muebles) y para el caso de inmuebles requiere la constitución del derecho real.

1.2. Relación de los hechos principales expuestos por los demandados:

Los demandados señalan al contestar la demanda, que no son ocupantes precarios de las unidades inmobiliarias materia de desalojo, toda vez, que vienen ocupando dichos inmuebles por haber construido en las referidas unidades inmobiliarias, **locales comerciales**, que le fueran arrendados posteriormente, por los anteriores propietarios del terreno, el Señor E.M.K y su conyugue I.R.C de M.

Los demandados señalan que los anteriores propietarios del terreno y arrendadores, transfirieron simuladamente las unidades inmobiliarias, que construyeron como locales comerciales, en tal razón se quieren apropiar de tales construcciones sin haber pagado los costos de construcción, que fueron acordados, habiendo construido de buena fe, los locales comerciales que le fueran arrendados.

Los demandados también señalan que, no tienen la condición de ocupantes precarios y, ejercen un derecho de retención respecto a las unidades inmobiliarias materia de desalojo, y no se les ha reconocido ni pagado el valor de lo construido, por lo que, el demandante pretende apropiarse ilegalmente de las unidades inmobiliarias (locales comerciales).

2. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

- 2.1. Uno de los principales problemas jurídicos del expediente, se centra en determinar si los anteriores contratos, respecto a la construcción de las unidades inmobiliarias (locales comerciales) y contratos de arrendamiento, celebrados con los propietarios primigenios del terreno con la persona de E.M.K y su cónyuge I.R.C de M, son títulos suficientes para no tener la calidad de ocupantes precarios de las unidades inmobiliarias sub litis.
- 2.2. Otro de los principales problemas jurídicos del expediente, es la determinación judicial, de que los demandados puedan ejercer un derecho real de retención, por la deuda de la construcción de los locales comerciales y no desocupar las unidades inmobiliarias hasta que se le cancele o pague lo invertido en la construcción.
- 2.3. Otro de los principales problemas jurídicos, es resolver si los demandados, frente al demandante, nuevos adquirientes, pueden hacer valer los contratos (vínculos contractuales) celebrados con los propietarios primigenios del terreno, en el que se construyeron las unidades inmobiliarias materia de desalojo.
- 2.4. Otro de los problemas jurídicos, se refieren a la debida interpretación y aplicación del artículo 911 de código civil respecto a la posesión precaria de los demandados; asimismo, del derecho de propiedad de los demandantes en cuanto al artículo 923 del código civil, de igual manera, como el problema jurídico de la edificación de buena fe en terreno ajeno conforme al artículo 941 del código civil; y a su vez, las obligaciones de dar suma de dinero por la construcción de los locales comerciales materia de desalojo y del pago regulado en el artículo 1220 del código civil, en concordancia con el artículo 1219 respecto a los derechos del acreedor en este caso como, los demandados.

Al respecto, el autor Taboada (2018) señala: "La posesión es el poder que una persona ejerce de hecho, de una manera efectiva e inmediata sobre un bien o una cosa. La ley protege al que posee sin necesidad de verificación previa de un derecho que lo ampare. La posesión tiene

algunos atributos de la propiedad, como son el uso y disfrute del bien. Por ejemplo: un arrendatario o un poseedor de un asentamiento humano sin titulación puede usar y disfrutar del bien, pero no puede disponer (vender o hipotecar) o reivindicar (recuperar) el bien".

Comentario:

La posesión es un ejercicio de hecho que efectúa una persona sobre un bien, así la ley brinda protección sobre la posesión sin necesidad de verificar si existe derecho o acto jurídico que lo ampare, de allí que existan los interdictos en el cual no se busca verificar que exista un derecho constituido sobre el bien sino simplemente que se acredite que se ha poseído el bien. La posesión permite que el poseedor pueda ejercer algunos atributos de la propiedad sobre el bien tales como el de utilizar y disfrutar.

Asimismo, RIOJA BERMÚDEZ "conforme lo ha señalado la Sala Plena, 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".

Comentario:

Para este autor es poseedor precario aquella persona que posee un bien inmueble ajeno sin pagar ninguna merced conductiva a alguien, con ausencia de título que justifique la posesión del bien o cuando teniendo título no tenga efectos que justifique la posesión del bien.

Por otro lado, el autor Gonzales, B. (2005) señala que "el servidor de la posesión es un dependiente, un subordinado, que actúa en nombre del auténtico poseedor, o que recibe órdenes de este. En esta figura se encuadran los empleados de una empresa con respecto a los bienes recibidos para llevar a cabo su labor, el obrero de construcción civil con relación al predio donde trabaja y a las herramientas puestas a su disposición, la empleada doméstica respecto a los útiles de casa, el soldado en cuanto a las armas recibidas, etc. En todos estos ejemplos el verdadero poseedor es el principal o el empleador"

Comentario:

Para este autor los servidores de la posesión son aquel que tiene el bien bajo subordinación del poseedor, es decir recibiendo órdenes del poseedor. Así por ejemplo en un centro laboral los bienes que recibe del empleador solo constituyen al trabajador en tenedor de los mismos.

3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.

- 3.1.** Uno de los principales problemas jurídicos del expediente, se centra en determinar si los anteriores contratos, respecto a la construcción de las unidades inmobiliarias (locales comerciales) y contratos de arrendamiento, celebrados con los propietarios primigenios del terreno con la persona de E.M.K y su cónyuge I.R.C de M, son títulos suficientes para no tener la calidad de ocupantes precarios de las unidades inmobiliarias sub litis. Respecto a este problema jurídico se debe señalar que los demandados no tenían títulos suficientes para ocupar los bienes materia de Litis, a su vez que los contratos de arrendamiento, contrato de ejecución de obra y fueron celebrados con los anteriores propietarios.
- 3.2.** Otro de los principales problemas jurídicos del expediente, es la determinación judicial de que los demandados puedan ejercer un derecho real de retención. Respecto a este problema jurídico debo señalar que no es posible ejercer un derecho real sobre los inmuebles locales comerciales, toda vez que, los demandantes no tienen relación crediticia alguna respecto a la construcción de los locales comerciales.
- 3.3.** Otro de los principales problemas jurídicos, es resolver si los demandados, frente al demandante, nuevos adquirientes, pueden hacer valer los contratos (vínculos contractuales) celebrados con los propietarios primigenios del terreno. Respecto al problema jurídico se debe señalar que, no es posible que los demandados hagan válidos los contratos con los nuevos propietarios, ahora demandantes toda vez que los contratos se celebraron con los anteriores propietarios de los locales comerciales, que no son partes intervinientes en el proceso de desalojo,

en ese sentido estoy de acuerdo con lo resuelto por el juez civil en cuanto a la improcedencia de denuncia civil.

3.4. Otros problemas jurídicos se desarrollaron conjuntamente con la posición fundamentada en las resoluciones emitidas.

4. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

4.1. Respecto al auto de fecha 25 de mayo de 2012, sobre improcedencia de la excepción sustantiva de derecho de retención, y denuncia procesal respecto a los propietarios primigenios.

4.1.1. En cuanto a esta resolución debemos señalar que, estamos de acuerdo con lo resuelto por el juez civil, en cuanto a los fundamentos de IMPROCEDENCIA de la excepción sustantiva, del derecho real de retención, deducida en la contestación de la demanda argumentando la no restitución, de las unidades inmobiliarias, en ejercicio de su derecho de crédito por lo construido y no pagado; es decir, estamos de acuerdo con los fundamentos de IMPROCEDENCIA respecto a que el demandante no tiene relación crediticia alguna respecto a la construcción de los locales comerciales materia de desalojo y, por ende, no constituyen deudor de los demandados, por lo que no es viable, ni amparable, el derecho de retención alegado vía excepción sustantiva.

4.1.2. Respecto a la denuncia procesal efectuada por los demandados, solicitándole al juez civil, que notifique con la demanda a los anteriores propietarios Don E.M.K y su cónyuge, Doña I.R.C de M, ex dueños del terreno donde se construyó las unidades inmobiliarias (locales comerciales) materia de desalojo toda vez, que con estos se celebraron los contratos respecto a la construcción y posteriores arrendamientos; en ese sentido, estamos de acuerdo con el fundamento de IMPROCEDENCIA de dicho pedido, por cuanto las relaciones o vínculos contractuales son anteriores al derecho de propiedad adquiridos por el demandante.

4.2. Respecto a la sentencia de primera instancia de fecha 29 de agosto de 2012, que declara improcedente la demanda de desalojo por ocupación precaria

4.2.1. No estamos de acuerdo, con la referida sentencia inhibitoria, toda vez, que el juez civil, debió emitir un pronunciamiento de fondo, señalando la precariedad o no precariedad de los demandados, en la ocupación de las unidades inmobiliarias sub litis; por cuanto es la vía correspondiente para determinar la precariedad y restitución de las unidades inmobiliarias materia de desalojo; en consecuencia, debió declarar fundada o infundada la demanda, mas no, la improcedencia; También es de verse, que los fundamentos o considerandos de la sentencia de primera instancia apuntan a que los demandados no tienen la calidad de precarios, pero omite el juez declarar infundada la demanda, es decir emitir el pronunciamiento de fondo; en cierta forma, existe una incongruencia entre lo fundamentado y lo decidido en el fallo.

4.3. Respecto de la sentencia de segunda instancia (sentencia de vista) de fecha 15 de abril de 2014, que confirma el auto de improcedencia (excepción sustantiva de derecho de retención y denuncia) y revoca la sentencia de primera instancia y reformándola lo declara fundada con costas y costos del proceso

4.3.1. Estoy de acuerdo con esta resolución del superior jerárquico, que en segunda instancia, corrige la omisión del juez de primera instancia, al no pronunciarse sobre el fondo de la demanda, fundamentando que los demandados tienen la calidad de ocupantes precarios al no tener vínculo contractual alguno con el demandante, en ese sentido carecen de título que les permita o autoriza, continuar ocupando las unidades inmobiliarias sub litis y, ordena que desocupe y restituyan los inmuebles de

propiedad del demandante; y citó el colegiado civil, el Pleno Casatorio respecto a la Casación N°2195-2011-Ucayali, en la cual, se ha resuelto por mayoría establecer como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

- 4.3.2. 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.
- 4.3.3. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.
- 4.3.4. Punto. 5 se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes: 5.5 Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo – sea de buena fe o mala fe, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente.
- 4.3.5. Punto 6. En todos los casos descritos, el juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y a la valoración de las pruebas aportadas.

4.4. Respecto al auto de procedencia del recurso de casación de fecha 21 de agosto de 2014, expedido por la sala civil transitoria de la corte suprema de la justicia de la república

4.4.1. Estoy de acuerdo con este auto, toda vez, que se efectúa la calificación de los REQUISITO DE FORMA Y DE FONDO, respecto al recurso de casación, dado que, se sustenta en una INFRACCIÓN SUSTANTIVA que denuncian como la APLICACIÓN INDEBIDA del artículo 911 del código civil, respecto a la ocupación precaria, señalada específicamente como CAUSAL dada la extraordinaria, del recurso de casación, por lo que procedió continuar con la revisión de la sentencia de vista en casación, respecto a la infracción invocada.

4.5. Respecto a la sentencia en casación por la corte suprema que declara infundado el recurso de casación interpuesto

La Corte Suprema señalo lo siguiente:

4.5.1. Que en relación a las argumentaciones referentes a que la edificación que se encuentra en el inmueble o que la edificación del inmueble materia de litis ha sido hecha por los recurrentes se advierte que la Sala Superior ha establecido que dicha situación no constituye circunstancia objetiva y razonable que los legitime a continuar poseyendo dichos bienes encontrándose por tanto obligados los demandados a restituir los mismos a los legítimos propietarios de los predios cuya entrega se reclama a mérito de los Asientos C0002 de las partidas números 12XXXXXX, 12XXXXXX y 12XXXX del Registro de Propiedad Inmueble de Lima lo cual resulta acorde a los lineamientos establecidos en el Pleno Casatorio según la sentencia recaída en la Casación número 2195-2011- Ucayali sobre desalojo por ocupación precaria.

4.5.2. La sentencia en casación por la Corte Suprema que declara INFUNDADO el recurso de casación y en consecuencia NO CASA LA SENTENCIA DE VISTA, estoy de acuerdo con esta

sentencia por cuanto no ampara la infracción sustantiva en cuanto a la aplicación indebida del artículo 911 del código civil, por la Sala Superior Civil, toda vez, que conforme al Pleno Casatorio Civil. Casación nro. 2195-2011-Ucayali, no hay vínculo contractual con el demandante por lo que devienen en precarios los demandados impugnantes, en ese sentido habría una DEBIDA APLICACIÓN del artículo 911 del código civil en la sentencia de vista.

- 4.5.3. Que estamos de acuerdo con los fundamentos de la sentencia en casación en cuanto a que, no es materia en casación, respecto a HECHOS Y ASPECTOS PROBATORIOS que se han ventilado en las instancias correspondientes, a lo que no alcanza la extraordinaria del recurso de casación.

5. CONCLUSIONES

1. Que procesalmente y en la vía correspondiente sumarísima, se ha llevado adecuadamente el presente proceso, cumpliéndose con las normas del código procesal civil y los principios que lo rigen, establecidas en el título preliminar.

2. El juez de primera instancia, actuó conforme a derecho al declarar improcedente la excepción sustantiva de derecho de retención, y la denuncia procesal de los propietarios primigenios del predio.

3. El juez emitió sentencia de primera instancia en cierta forma incongruente, al declarar IMPROCEDENTE la DEMANDA, en otras palabras, expidió una SENTENCIA INHIBITORIA; por lo que debió emitir una sentencia sobre el fondo de la controversia.

4. En la SENTENCIA DE VISTA se corrigió los errores de la sentencia de la primera instancia, pronunciándose sobre el fondo respecto a la aplicación del artículo 911 del código civil al caso.

5. En la impugnación en casación en cuanto a sus fundamentos careció del sustento debido, por lo que se declaró INFUNDADO el recurso de casación y en consecuencia FIRME la sentencia de vista.

6. El desalojo es un proceso en el cual quien tiene legitimidad para obrar activa es quien alega tener derecho a la restitución del bien y quien debe ser demandado (legitimidad pasiva) es quien tiene la obligación de restituir el bien. Ello pues está reconocido en el artículo 586 del Código Procesal Civil.

7. Así en el caso concreto debe verificarse que los demandantes tienen derecho a la restitución del bien materia de litis y si le es exigible a los demandados la restitución del bien materia de litis o si estos último tienen algún título que justifique la posesión del bien materia de litis.

8. A fojas 5 del expediente se puede verificar que el demandante el día 27 de agosto de 2010 adquirió el bien mediante contrato de compraventa y de fojas 19 y 24 del expediente se puede verificar que además se inscribió su derecho de propiedad en los registros públicos (asientos C0002 de las partidas registrales 12465041 y 12465045).

9. De acuerdo a lo anterior se puede verificar que al no existir ninguna sentencia con autoridad de cosa juzgada o ningún acto o hecho que invalide la

compraventa, en consecuencia, se acredita la propiedad de los demandantes respecto del bien materia de litis. Por lo que los demandantes en el proceso de desalojo tienen derecho a la restitución del bien antes referido, salvo que el demandado acredite o justifique suficientemente tener derecho a la posesión del bien.

10. El demandado justifica su posesión fundamentalmente bajo el supuesto que tiene un contrato de arrendamiento con los primeros propietarios quienes le incumplieron pagar determinadas sumas de dinero,

11. Respecto a este argumento, debe señalarse que no es oponible al demandante (propietarios) los contratos de arrendamiento celebrados con su anterior propietario puesto que dicho contrato de arrendamiento constituye una relación obligacional entre las partes, mas no con el bien, como sí existe en un derecho real, por lo que dicho arrendamiento no es oponible al ahora propietario.

12. Cabe recordar que la única razón por la cual se puede oponer el arrendamiento a los nuevos compradores es cuando el nuevo comprador brinde su aceptación del arrendamiento o cuando dicho arrendamiento esté inscrito en los registros públicos (conforme al artículo 1708 del Código Civil) hecho que no ha existido en el presente caso.

13. Ello pues también se encuentra reconocido en el IV Pleno Casatorio Civil:

14. “5.4. La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708° del Código Civil.”

15. Por lo tanto considero que corresponde a los demandantes la restitución del bien puesto que han acreditado la propiedad del mismo mediante contrato de compraventa que es una forma derivada de adquirir la propiedad, mientras que los demandados no tienen derecho a la posesión del bien al no tener título alguno que justifique la posesión del bien puesto que tienen solo una relación obligacional con los primeros propietarios por lo que solo le es oponible a las partes del referido contrato de arrendamiento.

16. De acuerdo a los considerandos antes referidos me encuentro de acuerdo con la Resolución emitida en de segunda instancia y con lo resuelto en casación, mas no me encuentro de acuerdo con lo resuelto con la sentencia de

primera instancia toda vez que dicha sentencia no ha tenido en cuenta el artículo 1708 del Código Civil ni el IV Pleno Casatorio Civil.

17. De los actuados no aparece ejecución de sentencia, ni acta de lanzamiento respecto a las unidades inmobiliarias (locales comerciales) materia de desalojo.

6. BIBLIOGRAFÍA

ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. "Exegesis del Código Civil Peruano de 1984". Tomo III Derechos Reales. Gaceta Jurídica. Segunda edición 2011. Pag 37-38. Recuperado de: <https://lawcat.berkeley.edu/record/498385>

AVEDAÑO VALDEZ, Jorge y AVEDAÑO ARANA Francisco. "Derechos Reales". Colección lo esencial del derecho 1. Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú. Primera Edición 2017. Pag 57. (la propiedad) Recuperado de: <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170673/01%20Derechos%20reales%20con%20sello.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

DE LA PUENTE, M., (2010). "Definición de contrato de compraventa", En: Código Civil Comentado, Tomo VIII, 3ra edición, Gaceta Jurídica, Lima, 2010, Pág. 16. Recuperado de: [https://www.untumbes.edu.pe//vcs/biblioteca/document/varioslibros/C%C3%B3digo%20civil%20comentado.%20T%20VIII%20Contratos%20nominados%20\(Primera%20parte\).pdf](https://www.untumbes.edu.pe//vcs/biblioteca/document/varioslibros/C%C3%B3digo%20civil%20comentado.%20T%20VIII%20Contratos%20nominados%20(Primera%20parte).pdf)

GONZALES BARRÓN, Gunther. "Derechos Reales". Jurista Editores. Primera Edición 2005. Pag 287. Recuperado de: <https://www.juristaeditores.com/producto/derechos-reales/>

LAMA MORE, Héctor. "El título Posesorio en el Derecho Civil Peruano". Revista Dialogo con la Jurisprudencia, N° 107. Lima 2007. Pag 91. Recuperado de: <https://revistas.pj.gob.pe/revista/index.php/ropj/article/view/120>

MORALES, Silvia. "Precisiones acerca del proceso de desalojo". Revista Jurídica del Perú N° 141, Lima 2012. Pág. 217. Recuperado de: https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL_CajusolGarciaNestorJose.pdf

RIOJA, A., "Fundabilidad de la demanda en los procesos de desalojo por ocupante precario", En: Actualidad Jurídica N° 238, Gaceta Jurídica, Lima, Pág. 36. Recuperado de: <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/bitstream/handle/upa/965/EXP.%20CIVIL-%20SARAVIA%20SUAREZ.pdf?sequence=5&isAllowed=y>

SORIA ALARCÓN, Manuel. "Apuntes de Derecho Notarial". Ediciones Folk Tercera Edición 2013. Pag 51. (escritura pública) Recuperado de: <http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/1735/MAEST.DE RECHO%20NOTARIAL%20Y%20REGISTRAL%20ROBERTO%20CARLOS%20MALAVER%20DANOS.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

TABOADA TRUJILLO, Daily Geraldine. "La Propiedad los procesos judiciales en la jurisprudencia de la corte suprema". Gaceta Jurídica. Primera edición 2018. Pag 18. Recuperado de: <https://gacetastore.com/civil/316-la-propiedad-los-procesos-judiciales-en-la-jurisprudencia-de-la-corte-suprema.html>

TORRES VÁSQUEZ ANIBAL, Código Civil Tomo V Fuentes de las Obligaciones Octava Edición 2016. Pag 137. Recuperado de: <https://scholar.google.com.pe/citations?user=dJ4fOFMAAAAJ&hl=es>

7. ANEXOS

ANEXO 1. Demanda y anexos.

ANEXO 2. Contestación de la demanda y anexos.

ANEXO 3. Resolución respecto a la Excepción y Denuncia civil

ANEXO 4. Acta de Audiencia

ANEXO 5. Resolución de Primera Instancia

ANEXO 6. Recurso de Apelación

ANEXO 7. Resolución de Segunda Instancia

ANEXO 8. Recurso de Casación

ANEXO 9. Resolución de la Corte Suprema

RESOLUCIÓN DE LA CORTE SUPREMA

463
SK

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

**CASACIÓN 1664-2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Lima, veintiuno de agosto
de dos mil catorce.-

VISTOS: y CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por [REDACTED] de fojas cuatrocientos cincuenta y dos a cuatrocientos sesenta, contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos veintitrés a cuatrocientos treinta y cinco, de fecha quince de abril de dos mil catorce, que revoca la sentencia apelada de fojas doscientos ocho a doscientos catorce, de fecha veintinueve de agosto de dos mil doce, que declara improcedente la demanda; reformándola, la declara fundada. -----

SEGUNDO.- Que, examinados los autos se advierte que el recurso en mención cumple con los requisitos de admisibilidad, de conformidad con lo exigido por el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364. Asimismo, al no ser la sentencia de vista ahora impugnada una que confirma la sentencia de primera instancia, no es exigible el requisito de procedibilidad establecido en el artículo 388 inciso 1 del Código Procesal Civil. -----

TERCERO.- Que, como sustento de su recurso denuncian la aplicación indebida del artículo 911 del Código Civil, sosteniendo que no se ha analizado ni concatenado las pruebas ofrecidas durante el proceso, por cuanto el artículo 911 del Código Civil no es aplicable para resolver la controversia, los hechos han demostrado que no hay ocupación precaria sobre el bien materia de *litis*, por cuanto los recurrentes (demandados) eran y son poseedores bajo el título de superficiarios, situación de hecho que no se ha analizado por los señores vocales que votaron por la revocatoria. Los recurrentes sí tienen algún título que justifica la situación de hecho. En el proceso han señalado que la edificación del inmueble materia de *litis* ha sido hecha por los demandados (contrato de obra y la autorización para edificar en terreno ajeno) y que no han sido objeto de tacha u observación alguna; es decir, que los demandantes reconocen que la edificación les pertenece a los recurrentes, siendo esta

465

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

**CASACIÓN 1664-2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SUMILLA: "Al haberse establecido que los demandantes son los propietarios de los inmuebles *sub litis* y que los demandados no han justificado la posesión que ostentan sobre los mismos no se configura la infracción normativa del artículo 911 del Código Civil al aplicarse dicha norma a la situación fáctica antes precitada".

Lima, diecisiete de junio
de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número mil seiscientos sesenta y cuatro – dos mil catorce en audiencia pública el día de la fecha y producida la votación correspondiente expide la siguiente sentencia: -----

MATERIA DEL RECURSO: -----

Se trata del recurso de casación corriente a fojas cuatrocientos cincuenta y dos del expediente principal interpuesto por [REDACTED]

[REDACTED] el treinta de mayo de dos mil catorce contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número dieciocho obrante a fojas cuatrocientos veintitrés dictada por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima el quince de abril de dos mil catorce que confirma la Resolución número tres la cual declara improcedente la excepción de retención y la denuncia civil formulada y revoca la sentencia contenida en la Resolución número seis que declara improcedente la demanda y reformando la recurrida declara fundada la incoada consecuentemente ordena a los demandados [REDACTED] y [REDACTED] cumplan con desocupar y restituir la posesión de los siguientes inmuebles: a) Unidad Inmobiliaria número 01 ubicada en la Calle [REDACTED] O-1 Loté número 6 Distrito de Santa Anita Provincia y Departamento de Lima inscrita en la Partida número 12465041 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; b) Unidad Inmobiliaria número 05 [REDACTED] O-1 Lote número 6 Distrito de Santa Anita Provincia y Departamento de Lima inscrita en la Partida número 12465045 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; y, c) Unidad Inmobiliaria número 06 ubicada en la Calle [REDACTED]

466

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

**CASACIÓN 1664-2014
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Manzana O-1 Lote número 6 Distrito de Santa Anita Provincia y Departamento de Lima inscrita en la Partida número 12465047 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. -----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO: -----

Esta Sala Suprema mediante resolución obrante a fojas treinta y ocho del cuadernillo de casación dictada el veintiuno de agosto de dos mil catorce ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de **infracción normativa material consistente en la aplicación indebida del artículo 911 del Código Civil**; sostienen los impugnantes que no se ha analizado ni concatenado las pruebas ofrecidas durante el proceso por cuanto la precitada norma no es aplicable para resolver la controversia pues los hechos han demostrado que no hay ocupación precaria sobre el bien materia de *litis* por cuanto los recurrentes (demandados) eran y son poseedores bajo el título de superficiarios situación de hecho que no ha sido analizada por la Sala Superior que revoca la apelada no obstante que los recurrentes tienen algún título que justifica la situación de hecho; sostienen que en el proceso han señalado que la edificación del inmueble materia de *litis* ha sido hecha por los recurrentes no habiendo sido objeto de tacha el contrato de obra y la autorización para edificar o materia de observación alguna es decir los demandantes reconocen que la edificación pertenece a los recurrentes siendo esta condición de superficiarios un título tal como se ha referido en reiteradas ejecutorias de la Corte Suprema de Justicia de la República. -----

CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Que, a efectos de determinar si en el caso concreto se ha incurrido en la infracción normativa material en los términos propuestos resulta menester efectuar las siguientes precisiones: 1) De la lectura de la demanda obrante a fojas cuarenta y nueve es de verse que [REDACTED] solicitaban la [REDACTED] representados por [REDACTED] solicitan la desocupación de los siguientes inmuebles de su propiedad: a) Unidad

467

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1664-2014
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Inmobiliaria número 01 ubicada en la Calle [REDACTED] A [REDACTED] Lote número 6 Distrito de Santa Anita Provincia y Departamento de Lima inscrita en la Partida número 12465041 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; b) Unidad Inmobiliaria número 05 ubicada en la Calle Las [REDACTED] 1 [REDACTED] Lote número 6 Distrito de Santa Anita Provincia y Departamento de Lima inscrita en la Partida número 12465045 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; y, c) Unidad Inmobiliaria [REDACTED] ubicada en la Calle [REDACTED] Lote número 6 Distrito de Santa Anita Provincia y Departamento de Lima inscrita en la Partida número 12465047 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; afirman haber adquirido las antes referidas unidades inmobiliarias por Escritura Pública de fecha veintisiete de agosto de dos mil diez otorgada por la sociedad conyugal integrada por [REDACTED] de [REDACTED] inscrita en cada una de las respectivas Partidas Registrales; añaden que pese a que los recurrentes son propietarios y por tanto les compete todos los derechos inherentes a la propiedad, entre ellos la posesión, los demandados ocupan los bienes inmuebles sin vínculo de ningún tipo; señalan asimismo que los demandados tampoco tenían contrato de arrendamiento o de otro tipo vigente con los anteriores propietarios y aún en el supuesto de haberlo tenido no existiría la obligación de respetarlo al no encontrarse inscrito el mismo habiéndoseles remitido una carta notarial el uno de febrero de dos mil once por la que solicitan la devolución de los inmuebles antes mencionados; II) Mediante escrito obrante a fojas ciento cincuenta y tres los codemandados [REDACTED] contestan la demanda argumentando lo siguiente: 1) En enero de mil novecientos noventa y nueve celebraron con los cónyuges [REDACTED] un contrato verbal de arrendamiento del terreno esto es de la superficie del suelo de su propiedad sobre el cual no existía construcción alguna; refieren que como tenían necesidad de contar con un local para la instalación de un negocio de panadería y fuente de soda en el mes de enero de mil novecientos noventa y

468

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

**CASACIÓN 1664-2014
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

nueve propusieron a los propietarios del terreno aprovechar una parte del mismo para realizar una inversión que requeriría el desembolso de una elevada suma de dinero estando en capacidad económica de asumir el costo que significaría la construcción de un edificio moderno lo cual fue aceptado por los antes mencionados cónyuges previo pago de una renta por el alquiler del terreno ascendente a doscientos cincuenta dólares americanos (US\$.250.00) por el arrendamiento del mes de enero y tres mil dólares americanos (US\$.3,000.00) en calidad de garantía; indican que la edificación de las construcciones les fue entregada el veintinueve de abril de mil novecientos noventa y nueve celebrándose el treinta de mayo de ese mismo año un primer contrato de arrendamiento por la utilización del suelo acordándose en la cláusula quinta que la inversión realizada por la edificación sería tasada por Ingenieros colegiados nombrados por ambas partes y que a partir del treinta de mayo de dos mil el arrendador amortizaría dicho monto lo que les daba el derecho a la suscripción de un nuevo contrato por cinco años más con el mismo alquiler facultándoseles asimismo según lo expuesto en la cláusula tercera a realizar las edificaciones y mejoras que sean necesarias las mismas que serían asumidas por el arrendador; señalan que al no cumplir la sociedad conyugal [REDACTED] con los acuerdos concretados en el contrato del treinta de mayo de mil novecientos noventa y nueve interpusieron contra los mismos demanda de cumplimiento de obligación de hacer y de obligación de dar suma de dinero ante el Cuadragésimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima según Expediente número 37684-2008 en el que se declaró fundada la demanda en todos sus extremos la misma que al ser apelada ha sido confirmada por la sentencia de vista expedida por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; afirman que a sus espaldas la sociedad conyugal [REDACTED] alegando falsamente tener la condición de propietarios del edificio así como haber edificado sobre el suelo procedieron a inscribir en la Partida Registral número 11933360 la fábrica o edificio con fecha veintiuno de febrero de dos mil ocho y luego de lograr la inscripción de la fabrica procedieron a independizar la

469

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

**CASACIÓN 1664-2014
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

edificación en seis unidades inmobiliarias vendiendo posteriormente la propiedad a favor de los demandantes [REDACTED] recurriendo a maniobras fraudulentas en complicidad con el Registrador Público; aducen que dicha venta adolece de simulación absoluta ya que está dirigida a burlar la ejecución de las sentencias recaídas en el proceso civil antes mencionado sobre obligación de hacer y acumulativamente obligación de dar suma de dinero no teniendo los recurrentes la condición de ocupantes precarios por estar poseyendo la edificación como propietarios al haber invertido su dinero en su construcción y mientras no se les restituya su valor real continuarán viviendo y trabajando en el.

III) Tramitada la demanda de acuerdo a su naturaleza el Juez por sentencia contenida en la Resolución número seis obrante a fojas doscientos ocho declara improcedente la misma al considerar lo siguiente: 1) De la copia Literal de las Partida Electrónicas números 12465041, 12465045 y 12465047 del Registro de Propiedad Inmueble se advierte que el bien materia de *litis* se encuentra a nombre de los accionantes; 2) En la sentencia contenida en la Resolución número veintiséis obrante a fojas ochenta y dos emitida por el Cuadragésimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima en el Expediente número 37684-2008 seguido por [REDACTED] y otra sobre obligación de hacer y obligación de dar suma de dinero se ha declarado fundada la demanda ordenándose que en ejecución de la misma se proceda a la tasación de la construcción edificada por el hoy demandado en el inmueble sito en la Calle [REDACTED] del Distrito de Santa Anita el mismo que es materia de *litis* decisión que ha sido confirmada por la sentencia de vista emitida por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; 3) En dichas resoluciones se ha determinado que el ahora demandado ha acreditado con fecha doce de febrero de mil novecientos noventa y nueve haber suscrito un Contrato de Ejecución de Obra concluyéndose que después de dicho Contrato los propietarios de ese entonces [REDACTED] dieron el

47

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

**CASACIÓN 1664-2014
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

inmueble materia de *litis* en arrendamiento a los ahora demandados y posteriormente con fecha veintisiete de agosto de dos mil diez transfirieron la propiedad a los ahora accionantes; y, 4) Del Proceso signado con el número 4597-2011 es de verse que [REDACTED] y otra interponen demanda de nulidad de acto jurídico respecto a la Escritura Pública de fecha veintisiete de agosto de dos mil diez documento con el que los ahora demandantes pretenden sustentar la propiedad del bien inmueble habiéndose concedido inclusive en dicho proceso una medida cautelar de anotación de demanda la cual ha sido debidamente inscrita; IV) Al apelar de la precitada resolución los demandantes expresan como agravios por escrito obrante a fojas doscientos cuarenta y cuatro los siguientes: 1) El *A quo* ampara un derecho de retención a favor de los demandados permitiendo que conserven el bien materia de *litis* alegando que su acreencia no ha sido pagada o garantizada sin embargo los demandados apersonados al proceso cuando contestaron la demanda formularon la denuncia civil e invocaron el derecho de retención resolviéndose este incidente mediante Resolución número tres del veinticinco de mayo de dos mil doce declarándose improcedente dicha solicitud al considerar que la misma carece de sustento legal y al haberse apelado de dicha decisión al momento en que el *A quo* emite la sentencia apelada el derecho de retención no resultaba amparable; 2) El *A quo* no se percató que en el proceso de nulidad de acto jurídico se declaró improcedente la demanda y nulo todo lo actuado por Resolución número trece corriente a folios doscientos treinta y siete ordenándose al no ser apelada el archivo definitivo del proceso por Resolución número catorce obrante a folios doscientos cuarenta y uno; 3) Se ha contravenido el principio de legitimación toda vez que hasta que no se declare la nulidad de un asiento registral éste surte todos sus efectos como la compraventa del veintisiete de agosto de dos mil diez inscrita en las Partidas Electrónicas números 12465041, 12465045 y 12465047; y, 4) No existe relación jurídica entre los demandantes y los demandados lo cual conlleva a la inexorable conclusión de la inexistencia de justificación y circunstancia amparada por ley al sostener que los demandados tienen título oponible a los

47

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

CASACIÓN 1664-2014

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

demandantes; y, V) La Sala Superior por Resolución número dieciocho corriente a fojas cuatrocientos veintitrés revoca la apelada y reformando la recurrida declara infundada la incoada por considerar lo siguiente: 1) Los demandantes han adquirido vía compraventa las unidades inmobiliarias materia de *litis* por lo que la inscripción registral de los actos de transferencia se presumen válidos de conformidad a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil y por ende eficaces mientras no se declare judicialmente su invalidez; y, 2) Los demandados no han demostrado tener un título idóneo y vigente que justifique su posesión sobre los predios *sub litis* pues de un lado el derecho de retención ejercido por éstos sobre los predios materia de *litis* no los legitima a continuar poseyendo los mismos pues es jurídicamente imposible ejercer tal derecho sobre un bien que no pertenece al deudor como es el caso de los ahora demandantes que no están obligados a satisfacer el crédito de los ahora apelantes (debe decir demandados) sino [REDACTED] y de otro lado si bien los ahora demandados postularon un proceso de nulidad de acto jurídico con la finalidad de cuestionar la validez del título de propiedad ostentado por los ahora demandantes sin embargo en ese proceso se ha emitido resolución declarando nulo y concluido el proceso por existir una indebida acumulación de pretensiones la cual ha sido declarada consentida por tanto el título de propiedad exhibido por los demandantes conserva su validez en tanto no exista una sentencia judicial que lo declare inválido además que los cuestionamientos sobre la validez del título de propiedad de los demandantes no puede analizarse en el proceso dado que excede su objeto el cual consiste en determinar si la posesión ejercida por los demandados es un título idóneo o vigente debiendo dejarse a salvo el derecho de los demandados para que lo hagan valer con arreglo a ley. -----

SEGUNDO.- Que, los demandados denuncian la infracción normativa material consistente en la aplicación indebida del artículo 911 del Código Civil correspondiendo anotar al respecto que la causal invocada se configura cuando se aplica una norma impertinente a la situación fáctica determinada en

472

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

**CASACIÓN 1664-2014
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

autos debiendo precisarse que acorde a lo dispuesto por la norma precitada la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido sienta esto así queda claro que la figura del precario se presenta en el primer supuesto cuando se está poseyendo sin título alguno esto es sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute no requiriéndose necesariamente de la presencia de un acto jurídico que legitime la posesión de la parte demandada y el segundo supuesto que contempla la norma es que el título de posesión que ostente el demandado haya fenecido sin precisar los motivos del tal fenecimiento consiguientemente la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía se establece como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas surgiendo de dicha valoración en el Juez la convicción de la no existencia de título o que el que se tenía ya feneció.

TERCERO.- Que, en el caso que nos ocupa se advierte que la Sala Superior ha establecido que los demandantes son los propietarios de los inmuebles *sub litis* y que los demandados no han justificado la posesión que alegan tener sobre los mismos por consiguiente no se advierte la infracción normativa del artículo 911 del Código Civil pues la Sala Superior aplica dicha norma a la situación fáctica antes precitada observándose que al afirmar los recurrentes que los hechos han demostrado que no hay ocupación precaria por cuanto han sido y son poseedores siendo su título el de superficiarios lo que en realidad pretenden es que se modifique la situación fáctica establecida en autos aspecto que como se ha señalado en reiterada jurisprudencia no resulta factible en sede extraordinaria atendiendo a la finalidad del recurso de casación esto es 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 constituyendo además la alegación referente a que han sido y son poseedores a título de superficiarios una argumentación que esgrimieron a efectos de sustentar la excepción de retención la misma que ha sido desestimada por la instancia superior por impertinente confirmando la Resolución número tres corriente a fojas ciento noventa y uno que declaró improcedente dicha

473

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

**CASACIÓN 1664-2014
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

excepción de retención y la denuncia civil ambas formuladas por los demandados y si bien la apelación contra dicha decisión por haber sido concedida sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida se ha resuelto en forma conjunta con la sentencia apelada acorde a lo previsto por el artículo 369 del Código Procesal Civil los cuestionamientos formulados contra lo resuelto en segundo grado no resultan amparables por no tratarse de una resolución que ponga fin al proceso de conformidad a lo preceptuado por el artículo 387 inciso 1 del Código acotado por tanto el recurso sustentado en ese sentido debe desestimarse siendo del caso resaltar además que en casación no pueden incorporarse alegaciones que no han sido materia del contradictorio respecto al fondo de la controversia pues si este Supremo Tribunal absolviera dicho cuestionamiento el cual no ha sido considerado en la sentencia impugnada para revocar la apelada y amparar la demanda sino para resolver conforme se ha mencionado la Resolución número tres se incurriría en afectación del derecho de defensa de la parte contraria así como el principio de congruencia procesal previsto en el artículo VII del Código Procesal Civil y por ende el debido proceso no configurándose por ende la infracción normativa material de la norma denunciada.

CUARTO.- Que, de otra parte debe señalarse que mediante resolución de fecha cinco de diciembre de dos mil once se convocó a los integrantes de las Sala Civil Permanente y de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República al Pleno Casatorio de Magistrados Supremos de conformidad a lo dispuesto por el artículo 400 del Código Procesal Civil a efectos de emitir sentencia que constituya un precedente judicial en relación a lo discutido en la Casación número 2195-2011-Ucayali sobre Desalojo por Ocupación Precaria habiéndose analizado los supuestos de ocupación precaria constituyendo acorde a lo prescrito por el precitado artículo 400 precedente judicial la decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al mismo vinculando a los órganos jurisdiccionales de la República hasta que sea modificada por otro precedente a partir del día siguiente de su difusión esto con la publicación en el Diario Oficial "El Peruano" conforme se expresa en el Fallo

474

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

**CASACIÓN 1664-2014
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

acápites c) de la precitada sentencia publicada el catorce de agosto de dos mil trece señalando que de conformidad a lo consignado en el punto 5 numeral 5.5 cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo sea de buena o de mala fe ello no justifica que se declare la improcedencia de la demanda bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso pues lo único que debe verificarse por el contrario es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca dejando a salvo del derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente no pudiendo expedirse una sentencia inhibitoria en el caso descrito de acuerdo a lo consignado en el punto 6 de dicho precedente judicial sino emitir pronunciamiento respecto al fondo de la materia controvertida en el sentido que corresponda conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas. -----

QUINTO.- Que, de lo antes glosado en relación a las argumentaciones referentes a que la edificación que se encuentra en el inmueble o que la edificación del inmueble materia de *litis* ha sido hecha por los recurrentes se advierte que la Sala Superior ha establecido que dicha situación no constituye circunstancia objetiva y razonable que los legitime a continuar poseyendo dichos bienes encontrándose por tanto obligados los demandados a restituir los mismos a los legítimos propietarios de los predios cuya entrega se reclama a mérito de los Asientos C00002 de las Partidas números 12465041, 12465045 y 12465047 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima lo cual resulta acorde a los lineamientos establecidos en el Pleno Casatorio según la sentencia recaída en la Casación número 2195-2011-Ucayali sobre Desalojo por Ocupación Precaria. -----

Fundamentos por los cuales en aplicación de lo previsto por el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por [REDACTED] [REDACTED]; consecuentemente **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la

475

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

LIMA

**CASACIÓN 1664-2014
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Resolución número dieciocho obrante a fojas cuatrocientos veintitrés dictada por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima el quince de abril de dos mil catorce; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por [REDACTED] y otra con [REDACTED] y otra sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señora Valcárcel Saldaña, Jueza Suprema.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

HUAMANI LLAMAS

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

MAZ/DRO/RPN

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. Carlos Bernabé Salgado
Secretario (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

04 SEP 2015