



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE**

**CIVIL N°14438-2013-0-1801-JR-CI-11**



**PRESENTADO POR  
FIORELLA MARTINEZ HERLES**

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

**LIMA – PERÚ**

**2021**



**CC BY-NC-SA**

**Reconocimiento – No comercial – Compartir igual**

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, siempre y cuando se reconozca la autoría y las nuevas creaciones estén bajo una licencia con los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/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° 14438-2013-0-1801-JR-CI-11**

**Materia** : Desalojo por ocupante precario

**Entidad** : 11° Juzgado Civil

**Demandante** : I. J. E. S.A.C

**Demandados** : F. R. A  
C. F. C. W.  
C. F. F. M.  
C. F. L. V.  
C. F. R. M.  
C. F. J. J.  
C. F. D. E.  
C. F. M. A.  
C. F. C. M.

**Bachiller** : Martinez Herles Fiorella

**Código** : 2013130508

**LIMA – PERÚ**

**2021**

En el presente informe jurídico se analiza el proceso de desalojo por ocupante precario seguido por I. J. E s.a.c contra A. F. R. y otros, a fin de que cumplan con desocupar parte del inmueble, que tienen en posesión sin ningún documento contractual de arrendamiento, ubicado en Jr. L. N° 1174 – Lima. Sin embargo, los demandados contestaron la demanda en la cual manifestaron que vienen ocupando dicho bien desde el año 1969 aproximadamente, debido a que su padre recibió la posesión del inmueble por parte de la demandante para desempeñarse como guardián. El Décimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, resolvió declarando infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria ya que advirtió que de los documentos presentados por los demandados entre ellos las solicitudes dirigidas a la Municipalidad Metropolitana de Lima así como el certificado de fecha 15 de octubre de 2003, acredita que el padre de los demandados anteriormente ha laborado en diferentes obras de propiedad de la demandante, lo cual al Juzgado le lleva a la convicción de que tanto el cómo su cónyuge se han desempeñado como guardianes sobre dicho inmueble y que durante ese tiempo han procreado a sus hijos que son los demás demandados, quienes por tal motivo siguen habitando en el inmueble conjuntamente con su madre, en consecuencia determino que ha existido una relación de dependencia laboral, razón por la cual considero que los demandados no pueden tener la condición de precarios sobre el inmueble. Frente a esto, la demandante interpuso recurso de apelación la cual fue resuelta por la Tercera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima que resolvió revocar la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda y reformándola declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria debido a que sostiene que de los documentos presentados por los demandados solo acreditarían su posesión de facto sobre el bien, mas no constituyen título de posesión ni mucho menos son suficientes para acreditar derechos posesorios sobre el inmueble, asimismo respecto a lo alegado por los demandados de que su título de posesión se sustenta en un contrato de guardianía, la Sala desestimo dicho argumento, debido a que no han exhibido documento alguno que corrobore la alegada relación contractual, por otro lado indico que en el supuesto que el ingreso del padre de los demandados al inmueble haya sido en virtud a un encargo por parte del titular para desempeñarse como guardián, se estaría frente a un servidor de la posesión, que se encuentra en estado de dependencia o subordinación frente a otro, es decir un mero detentador, en tal sentido, la Sala concluyó que la posesión ejercida por los demandados es precaria de tal manera que se encuentran obligados a desocupar y restituir el inmueble a favor de la demandante. Siendo ello así, la demandada interpuso recurso de casación, la cual fue absuelta por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República que resolvió declarando improcedente el recurso de casación, ya que sostuvo que la posesión ejercida por los demandados deviene en precaria de conformidad con el primer supuesto del artículo 911 del Código Civil; asimismo hizo hincapié que la posesión ejercida bajo el sustento del encargo de guardianía es precaria desde el momento en que la demandante le requirió la devolución del bien, razón por la cual al no existir la infracción alegada, no se dio cumplimiento con el requisito del artículo 388 inciso 2 del Código Procesal Civil.



**USMP**  
UNIVERSIDAD DE  
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE  
DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE CIVIL  
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

**MATERIA** : DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA  
**NÚMERO DE EXPEDIENTE** : 14438-2013-0-1801-JR-CI-11  
**DEMANDANTE** : I. J. E. S.A.C  
**DEMANDADOS** : F. R. A.  
C. F. C. W.  
C. F. F. M.  
C. F. L. V.  
C. F. R. M.  
C. F. J. J.  
C. F. D. E.  
C. F. M. A.  
C. F. C. M.  
**BACHILLER** : MARTINEZ HERLES, FIORELLA  
**CÓDIGO** : 2013130508

Lima, mayo de 2021

## ÍNDICE GENERAL

<b>1. RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO.....</b>	<b>3</b>
1.1. Demanda .....	3
1.2. Admisión de la demanda.....	5
1.3. Contestación de la demanda.....	5
1.4. Audiencia Única.....	7
1.5. Sentencia de primera instancia .....	8
1.6. Recurso de apelación .....	9
1.7. Resolución de segunda instancia.....	10
1.8. Recurso de casación .....	10
1.9. Resolución emitida por la Corte Suprema.....	11
<b>2. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.....</b>	<b>13</b>
2.1. Determinar si la demandante acreditó tener derecho para exigir la restitución del bien .....	15
2.2. Determinar si los demandados ostentan la calidad de precarios sobre el bien materia de litis .....	18
<b>3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.....</b>	<b>22</b>
3.1. Postura respecto de la sentencia de primera instancia.....	22
3.2. Postura respecto de la resolución de segunda instancia .....	24
3.3. Postura respecto de la resolución de la Corte Suprema .....	25
<b>4. CONCLUSIONES .....</b>	<b>26</b>
<b>5. BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>27</b>
<b>6. ANEXOS .....</b>	<b>28</b>

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

### 1.1. Demanda

#### ***Petitorio***

Mediante escrito presentado el 17 de mayo de 2013, subsanado el 29 de mayo de 2013, la empresa I. J. E. S.A.C debidamente representada por el señor V. M. F. M. (en adelante “la demandante”), interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria, en la vía de proceso sumarísimo, contra A. F. R. y otros (en adelante “los demandados”), a fin de que cumplan con desocupar parte del bien inmueble ubicado en el Jr. L. del C. D L., (en adelante, “el bien materia de litis”), que tienen en posesión sin ningún documento contractual de arrendamiento.

#### ***Fundamentos de hecho:***

Fundamenta su demanda en atención a lo siguiente:

- Que, los demandados se encuentran en posesión de parte del inmueble de su propiedad sin documento contractual alguno de alquiler, y como dichos emplazados se encuentran haciendo uso de dicha posesión hasta la actualidad, renuentes a devolverlo pese a los múltiples requerimientos, y al tener su representada la necesidad de recuperar la posesión de dicha parte del inmueble, es que se ven en la imperiosa necesidad de interponer la presente acción.
- Que, invito a conciliar a los demandados ante el Centro de Conciliación “San Hilarión”, audiencia en la cual no se pudo llegar a una conciliación por falta de acuerdo entre las partes.
- Que, su representada es propietaria del inmueble materia de Litis, conforme a los documentos que acompaña en su demanda, por lo tanto, tiene legítimo interés y derecho a la restitución del predio, y al no existir vinculo contractual alguno por la posesión del inmueble, es amparable su pretensión.

- Que, no han declarado como medio probatorio requerimiento alguno por medio de Carta Notarial a los emplazados para que desocupen el inmueble materia de litis; pero si han acompañado como prueba de la posesión que ostentan, el Acta de Conciliación N.º 035-2012 de fecha 16-11-2013 expedida por el Centro de Conciliación "San Hilarión".
- Que, al padre de los demandados (fallecido en el año 2012) se le cedió la posesión del inmueble materia de litis por una cuestión amical y humanitaria, siendo los demandados su viuda e hijos al no querer desocupar dicho inmueble pese a sus requerimientos verbales.
- Que, el bien materia de litis tiene solamente una puerta que da ingreso a un patio amplio que es un solo ambiente y en parte de él existen dos habitaciones provisionales con techo de triplex en donde pernoctan los demandados; no es un solar, ni una casa interior.

### ***Fundamentos de derecho***

La demanda interpuesta se ampara en el siguiente dispositivo legal:

- Artículo 923 del Código Civil.
- Artículos 546 inc. 4, 547 tercer párrafo, 585 y 586 del Código Procesal Civil.

### ***Medios probatorios***

La demandante pretende acreditar los hechos expuestos en su demanda con los siguientes medios probatorios:

- Copia literal del Tomo 1948, As. 1 y 2 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima con el cual acredita la propiedad del inmueble materia de litis.
- Copia xerográfica debidamente certificada del Acta de Conciliación N.º 035-2012.
- Copia literal de la partida del Registro de Personas Jurídicas de los Registros Públicos de Lima con el cual acredita su representación.

### **1.2. Admisión de la demanda**

El 20 de mayo de 2013, el Décimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, declaró inadmisibile la demanda, debiendo la demandante subsanarla en un plazo de 3 días.

Subsanada las observaciones, el Juzgado con fecha 05 de junio de 2013, resolvió admitir a trámite la demanda interpuesta por I. J. E. S.A.C contra A. F. R. y otros, sobre desalojo por ocupación precaria.

### **1.3. Contestación de la demanda**

Con fecha 17 de junio de 2013, los demandados contestaron la demanda, negándola en todos sus extremos, en atención a lo siguiente:

#### ***Fundamentos de hecho:***

- Que vienen ocupando el bien materia de litis desde el año 1969 aproximadamente, debido a que don E. C. A. C. A. (padre de los demandados y esposo de la codemandada A. F. R.) recibió la posesión del demandante con la calidad de guardián, por lo que es falso que la posesión que ostentan sea sin documento contractual alguno y por un hecho amical o humanitario.
- Que, el título aludido fue posible porque el señor E. C. A tuvo una relación laboral con la demandante, desde el año 1970 aproximadamente.
- Asimismo, sostienen que la titularidad del demandante sobre el inmueble materia de litis, debería estar acreditado con un título solemne y no con una simple copia literal del Tomo N.º 1948, debido a que esta es insuficiente.
- De igual manera rechazan la afirmación por parte de la demandante, en el que señala que en el predio materia de litis exista dos habitaciones provisionales, con techo de triplay, ya que vienen habitando en una vivienda de un piso de material noble, el cual cuenta con cuatro ambientes.

- Finalmente, los demandados interpretan que el artículo 911 del Código Civil establece que, para la procedencia del desalojo por la causal de ocupante precario, debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique la posesión del bien, lo cual para ellos no se cumple en el presente caso, puesto que la posesión que ostentan emerge de dicho título de guardián.

### ***Fundamentos de derecho***

Los demandados sustentan sus fundamentos en razón de los siguientes dispositivos normativos:

- Artículos 444 y 554 del Código Procesal Civil.

### ***Medios probatorios***

Los demandados pretenden acreditar los hechos expuestos en su escrito de contestación con los siguientes medios probatorios:

- Acta Notarial Extraprotocolar de constatación y referencia de fecha 30 de noviembre de 2011 con el cual pretenden justificar el uso y disfrute de la posesión con justo título y no como precarios.
- Certificado de fecha 15 de octubre de 2003 con el cual pretenden acreditar que la demandante le entregó la posesión como guardián sobre el bien materia de litis al señor E. C. A. y no como un acto humanitario.
- Las solicitudes del padre y la madre de los demandados dirigida a la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el cual señalan que no les corresponde pagar tributos debido a que ostentan la posesión sobre el bien materia de litis como guardianes.
- Recibo de pago del mes de octubre de 2012.
- Los documentos de identidad de los demandados con el cual acreditan que han nacido en el predio materia litis.
- Certificado domiciliario extendida por la Comisaria.

- Acta de Defunción del señor E. C. A. C. A.

#### **1.4. Audiencia única**

Con fecha 31 de octubre de 2013, el Décimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, al observar que no se dedujeron excepciones, ni defensas previas y existiendo una relación jurídica procesal válida entre las partes, declaró saneado el proceso, en consecuencia procedió a fijar como punto controvertido, la pretensión de la demandante, consistente en que los demandados cumplan con desocupar parte del bien materia de litis, aduciendo la condición de precarios de estos por no contar con título justificativo de posesión y el hecho manifestado por los demandados, de que no son precarios, por cuanto se encuentran en posesión del citado inmueble, en mérito de haberla recibido por la demandante, debido a que la persona de don E. C. A. C. A., esposo de codemandada A. F. R. y padre de los demás demandados, se desempeñó como guardián sobre del citado inmueble, motivo por el cual se encuentran en posesión de este.

Acto seguido se procedió a la etapa de admisión y actuación de los medios probatorios, finalizada la misma, se dio por concluida la audiencia, quedado los autos expeditos para sentenciar.

#### **1.5. Sentencia de primera instancia**

El Décimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, con fecha 31 de octubre de 2013, emitió sentencia declarando infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, interpuesta por la demandante.

Sus principales considerandos fueron los siguientes:

- Que de las copias expedidas por los Registros Públicos de Lima correspondiente a la partida se acredita que la demandante es propietaria del inmueble.
- Que, según se desprende del Acta Notarial Extraprotocolar de Constatación y Referencia de fecha 30 de noviembre de 2011 se observa que el inmueble materia de litis viene siendo ocupado por el señor E. C. A. C. A. en calidad de guardián habiéndolo manifestado él mismo, hecho que desvirtúa lo afirmado por la

demandante quien refiere que se le cedió la posesión sobre el mismo por razones amicales y humanitarias, siendo los demandados su viuda e hijos quienes ahora en tal calidad se han posesionado en dicho inmueble.

- Que, el certificado de fecha 15 de octubre de 2013 acredita que el padre de los demandados se ha venido desempeñando anteriormente en diferentes obras de propiedad de la demandante, lo cual lleva a la convicción de que tanto él como su cónyuge han venido laborando como guardianes de dicho inmueble y que durante ese tiempo han procreado a sus hijos los demás demandados, por lo que ha existido una relación de dependencia laboral con la demandante, en tal sentido, los demandados no pueden tener la calidad de precarios sobre el bien materia de litis, puesto de que siguen habitando en el mismo debido al tipo de trabajo que ahora solo efectúa su progenitora.
- Por esas consideraciones el Juzgado determina que los demandados han acreditado contar con título para ocupar el bien en merito a la labor de guardianía que viene realizando sobre el mismo, por lo que la posesión que detentan los demandados no es la de precarios.

#### **1.6. Recurso de apelación**

Con fecha 12 de noviembre de 2013, la demandante interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, expresando como fundamentos lo siguiente:

- Que, se ha vulnerado su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, al haber incurrido el Juzgado en error de hecho y de derecho, en cuanto refiere que los documentos presentados por los demandados acreditan que el padre de los demandados y la codemandada A. F. R. han venido laborando como guardianes sobre bien materia de litis, por lo que concluye que ha existido dependencia laboral con su representada.

- Siendo ello así, el Juzgado no ha compulsado correctamente los documentos presentados por los demandados, ya que el Acta Notarial Extraprotocolar de Constatación y Referencia y las solicitudes presentadas por los padres de los demandados, tan solo son dichos, que no acreditan relación de dependencia laboral.
- El Juzgado ha trastocado el derecho que le asiste a recuperar el bien materia de litis de su propiedad, al no amparar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.
- Asimismo, sostiene que el certificado de fecha 15 de octubre de 2003 únicamente acredita una relación laboral con la persona natural de don E. P. quien en su calidad de ingeniero civil otorgo dicho certificado al padre de los demandados, en el cual manifestó que había laborado con él en diferentes obras, por lo que no acredita relación laboral alguna con su representada.

#### **1.7. Resolución de segunda instancia**

Con fecha 13 de marzo de 2014, la Tercera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, resolvió revocar la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda y reformándola declara fundada la demanda, en consecuencia, ordenaron que los demandados cumplan con desocupar el bien materia de litis.

Entre sus principales considerandos fueron los siguientes:

- Que, según se aprecia de la copia literal de la partida de los Registros Públicos de Lima, se acredita que la demandante es propietaria del inmueble materia de litis.
- De los documentos presentados por los demandados solo acreditan su posesión de facto sobre el bien, mas no constituyen título de posesión por lo que no son suficientes para acreditar derechos posesorios sobre el bien materia de litis.

- Asimismo, respecto a lo alegado por los demandados de que su título de posesión se sustenta en un contrato de guardianía, la Sala desestimo dicho argumento, debido a que no han exhibido documento alguno que corrobore la alegada relación contractual entre su padre con la demandante.
- En tal sentido, la Sala concluye que la posesión sobre el bien ejercida por los demandados es precaria al no contar con título alguno que legitime su posesión y, asimismo, la posesión ejercida bajo el sustento del encargo de guardianía es precaria desde el momento en que el titular requiere la devolución del bien, de conformidad con el artículo 911 del Código Civil y el Cuarto Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación 2195-2011- Ucayali.

#### **1.8. Recurso de casación**

Mediante escrito interpuesto con fecha 03 de junio de 2014, la demandada L. V. C. F., presentó recurso de casación en atención a lo siguiente:

- Por Infracción normativa material del artículo 911<sup>o</sup> del Código Civil debido a que esta norma no es aplicable a los hechos del presente caso, toda vez que está acreditado, que tanto ella como su madre y hermanos se encuentran en posesión con justo título, en mérito del contrato de guardianía, celebrado por su padre fallecido, afirmación acreditada con las pruebas admitidas y actuadas en el proceso.
- Que, la titularidad del inmueble, no está acreditada fehacientemente, como lo exige la norma, ya que no existe título de propiedad solemne, sino una copia literal de la partida la cual es insuficiente, porque ésta solo consigna ubicación y medidas perimétricas del bien materia de litis.
- Asimismo, indica infracción de los artículos 196 y 586 del Código Procesal Civil, que en su segundo párrafo señala “aquel contra quien se dirige la acción deberá

demostrar tener título por el cual ejerce la posesión a efecto de desvirtuar la demanda” y también del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, a fin de que la Sala Suprema evalúe el criterio adoptado por la Sala Superior respecto a los alcances de la prueba que han aportado.

- Que no pueden ser objeto de desalojo debido a que la relación laboral de guardianes se encuentra vigente, toda vez que la demandante no ha dado por terminado o resuelto dicha relación laboral.

### **1.9. Resolución emitida por la Corte Suprema**

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, el 04 de septiembre de 2014, resuelve declarar improcedente el recurso de casación interpuesto por la demandada.

Los fundamentos fueron los siguientes:

- Que, la parte demandada no ha exhibido documento alguno que corrobore la alegada relación contractual de su padre (C. E. C. A.) con la demandante.
- Que, aún en el supuesto que el ingreso de su padre al bien materia de litis haya sido en virtud de un encargo sería un servidor de la posesión, que se encuentra en estado de dependencia o subordinación frente a otro, de conformidad con el artículo 897 del Código Civil, es decir un mero detentador quien reconoce una posesión superior.
- En ese sentido bajo la consideración de la Corte Suprema, la posesión ejercida por los demandados deviene en precaria al no contar con título que legitime su posesión de conformidad con el primer supuesto del artículo 911 del Código Civil; asimismo la posesión ejercida bajo el sustento del encargo de guardianía es precaria desde el momento en que el demandante le requiere la devolución del

bien, razón por la cual al no existir la infracción alegada, no se da cumplimiento, en rigor, con el requisito del artículo 388 inciso 2 del Código Procesal Civil.

- Que, la demandada pretende la revaloración de la prueba del proceso, lo cual no es parte del oficio casatorio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 384 del Código Procesal Civil.
- Que, la demandada consigna en su recurso de casación una cita que no corresponde al texto del artículo 586 del Código Procesal Civil, por lo que la Corte Suprema decide no amparar dicho argumento, al no describir con claridad y precisión la infracción que alega.

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

Previamente a identificar y analizar los principales problemas jurídicos que se han podido observar en el presente caso, es necesario exponer algunas consideraciones:

Así, la controversia en el desalojo queda centrada, en una cuestión muy específica y delimitada, que es en determinar si corresponde o no, la obligación de restitución del bien al accionante.

En ese sentido, (Ronquillo, 2014) afirma que:

La denominada “acción” (rectius pretensión procesal) de desalojo es un instrumento de tutela que tiende a restituir un bien que se encuentra ocupado por un sujeto que carece de título para ello, a su propietario o poseedor mediato. Es decir, la pretensión procesal de desalojo es un mecanismo procesal de tutela de la posesión que, como tal, puede ser actuado tanto por el propietario como por el poseedor mediato contra el poseedor que no tiene título, sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ha fenecido (artículo 911 del Código Civil). (p. 305)

Asimismo, el Artículo 585° del Código Procesal Civil señala que la acción de desalojo tiene por finalidad la restitución de un predio, siendo dicha afirmación objeto de controversia.

Ante esa circunstancia (Cardenas, 2016) sostiene que:

“(…) era necesario interpretar el artículo 585 del Código Procesal Civil, puesto que su primer párrafo, hace alusión a la restitución del bien, que se entiende como la entrega del bien.

(…) En el pleno casatorio se estableció que se debía interpretar el artículo 585 del Código Procesal Civil, en el sentido que por “restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no” (p. 15).

Sobre ello, se entiende que la acción de desalojo tiene como fin que se le otorgue la restitución del bien a su accionante, de ser el caso, por cuanto acreditó tener en el proceso la condición de propietario u, otra condición que se superpone a la del ocupante precario, conforme así se tiene de los artículos 585<sup>o1</sup> y 586<sup>o2</sup> del Código Procesal Civil.

En tal sentido, es necesario mencionar que la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia en la casación N° 2156-2014 Arequipa, estableció la concurrencia de ciertos presupuestos para que prospere la acción de desalojo por la causal de ocupación precaria, los cuales son los siguientes:

- (i) Que, el actor acredite su derecho a la restitución del bien al tener condición de propietario o encontrarse dentro de alguno de los supuestos contenidos en el artículo 586 del Código Procesal Civil que legitima a interponer la presente

---

<sup>1</sup> Artículo 585 del Código Procesal Civil. - La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo (..)

<sup>2</sup> Artículo 586 del Código Procesal Civil. - Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

demanda al arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598 del mismo código, considere tener derecho a la restitución de un predio;

- (ii) Que, no exista vínculo contractual alguno entre demandante y demandado;
- (iii) Que, haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada; y,
- (iv) Que, ante la existencia de título que justifique la posesión del emplazado ésta resulte ineficaz, es decir, que la posesión sea ilegítima, que no se ajuste a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos: a) que el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido; b) que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y, c) que se adquiriera de aquél que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo. (Fundamento noveno)

De lo expuesto, se puede concluir que el proceso de desalojo lo plantea quien considere tener derecho a la restitución de un bien, que no solamente es el propietario sino también puede ser el arrendador, el administrador, entre otros, contra aquel que se considere que tiene el deber u obligación de devolverlo o restituirlo ya que no cuenta con un título que justifique su posesión o este hubiera fenecido, para efectos de mantenerse ocupando el inmueble que se estaría reclamando.

Haciendo hincapié al presente proceso, se tiene, que se ejerció la acción de desalojo por la causal de ocupación precaria, puesto que la accionante argumentó que los demandados ejercían la posesión del bien de su propiedad en condición de precarios, ya que considera que no tienen título alguno que justifique su posesión. Sin embargo, los demandados exponen que ello no es cierto ya que su posesión tiene como fundamento, el que sus padres laboraban para la demandante, como guardián de dicho inmueble desde hacía muchos años, siendo que ellos

habían nacido allí, asimismo cuestionan la titularidad que alega tener la demandante sobre el bien materia de litis.

En virtud de los hechos expuestos en el presente proceso se observan los siguientes problemas jurídicos:

### **2.1. Determinar si la demandante acreditó tener derecho para exigir la restitución del bien**

En primer lugar, es necesario precisar que el primer presupuesto que se requiere para amparar la pretensión de desalojo por ocupación precaria, es que la demandante acredite tener derecho para exigir la restitución del bien, ya sea a título de propietario, administrador, arrendador etc.

Es así que del texto del artículo 586 del Código Procesal Civil se advierte que pueden demandar el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. (...)

En esa misma línea, en el Cuarto Pleno Casatorio Civil se estableció como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

Establecer, conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. (..) (numeral 4 del Fallo)

Asimismo, la Corte Suprema en el citado Pleno Casatorio señala que:

De ello se colige que el desalojo por ocupación precaria no exige de modo alguno que deba ser incoado únicamente por quien ostenta la propiedad del bien, dado que además de este, se encuentran legitimados los otros sujetos mencionados, quienes resultan tener calidad para solicitar la entrega en posesión del inmueble, con lo cual cobra fuerza lo dicho respecto al artículo 585°, en cuanto a que el término “restitución” se debe entender en un sentido amplio y no restringido. Quedando entendido que la probanza de

la legitimidad para obrar activa estará referida al supuesto que alegue la parte actora (propietario, administrador o que idóneamente considere tener derecho a la restitución del bien). (Fundamento 59)

Bajo dicho contexto, se puede decir que la restitución se refiere a entregar el bien a quien tiene derecho a poseerlo. Este es el objetivo de un proceso de desalojo, que quien tiene derecho a poseer el bien, obtenga la posesión, sin que importe si es o no propietario.

En tal sentido, (Ramírez, 2013, como se citó en Torres, 2015) opina que:

“Ahora, correctamente, se estatuye que en este proceso se discute ‘tan solo si es que se tiene derecho a la restitución del bien’, de modo que la legitimación activa viene por el lado no solo del propietario, sino también del administrador y ‘todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio’. De suerte pues que, interpretando lo que dispone el artículo 585 del Código Procesal Civil, el término restitución, ‘se debe entender en un sentido amplio y no restringido’ (p. 52)

En efecto, la Sala Civil Permanente en la casación N° 2879-2010-Lima ha señalado lo siguiente:

Que, en ese sentido, pueden demandar el desalojo por ocupante precario todo el que considere tener derecho a la restitución de un predio, esto es, el propietario y todo el que tiene derecho a que se le reponga en la posesión; por consiguiente, corresponde en principio verificar si el accionante se encuentra debidamente legitimado para demandar el desalojo, y posteriormente, si el recurrente encaja en uno de los supuestos para configurarse como poseedor precario. (Fundamento tercero)

Siendo ello así, en el presente proceso, la demandante interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, toda vez que pretende que los demandados desocupen el bien materia de litis. Para ello, la demandante adjunta la copia literal del Tomo de fs. 39 a 41, As. 1 y 2 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, con el cual pretende acreditar tener derecho para exigir la restitución del bien.

Sin embargo, durante el curso del proceso, los demandados cuestionan el título de propiedad que alega tener la demandante sobre el bien materia de litis, ya que sostienen que no estaría acreditada fehacientemente como lo exige la norma, lo cual para ellos resulta ser insuficiente.

No obstante, se determinó que la demandante logró acreditar ser propietaria del bien materia de litis al haberlo adquirido de firma M. C. I. S.A., transferencia que se encuentra debidamente inscrita a su favor, según se advierte de la copia literal de la partida que adjunta en su demanda.

## **2.2. Determinar si los demandados ostentan la calidad de precarios sobre el bien materia de litis**

Los demandados sostienen que no se encuentran dentro de la calificación de ocupantes precarios sobre el bien materia de litis, debido a que vienen poseyendo el mismo, en razón a que su padre recibió el bien en calidad de guardián por parte de la demandante.

Sin embargo, la demandante alega que, de los documentos presentados por los demandados, ninguno acredita relación laboral alguna vigente con su representada, por lo que es amparable su pretensión.

Antes de hacer un análisis, es necesario hacer mención a la definición establecida en el artículo 911 del Código Civil que regula la figura de posesión precaria, así establece que:

“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”

Bajo esa definición, la Sala Civil Transitoria en la casación N° 1784-2012-Ica, establece:

Que, el artículo 911 del Código Civil exige que se prueben dos condiciones copulativas: Primero. - Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende; y, Segundo. - Que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido. El “Título” a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad,

arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que detenta, y no nace del solo estado o condición familiar del ocupante (..) (Fundamento octavo)

Ahora bien, en la (casación N° 4072-2010-Cuzco, como se citó en Pozo, 2018) señala que:

(...) Sin embargo, debe tenerse en cuenta que reiterada jurisprudencia expedida por este Supremo Tribunal ha establecido que la precariedad a que se refiere el artículo 911 del Código Civil no se determina únicamente por la falta de título de propiedad o posesión de quien ocupa el bien, sino que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del mismo. (p. 715)

Por su parte, (Gonzales Linares , 2012) sostiene que:

“No existe precariedad cuando se posee a título de propietario, o sobre inmuebles de propiedad ajena (usufructuario, superficiario, uso y habitación, etc.), tampoco existirá precariedad cuando se ha cumplido el plazo del contrato de arrendamiento, como lo establece el artículo 1700º del Código Civil; es decir, para ser considerado como precario debe darse la total ausencia de vínculo jurídico entre el precario y el titular de derecho sobre el inmueble” (p. 206).

Al respecto, el Cuarto Pleno casatorio Civil, el cual surgió para unificar las diversas posiciones que se suscitaron tanto a nivel doctrinario como jurisprudencial, en torno a la figura del precario, estableció por mayoría como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

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. (numeral 1 del Fallo)

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. (numeral 2 del Fallo)

En el presente caso, la Sala Superior, determinó que los demandados no ostentan título alguno que justifique su posesión sobre el bien materia de litis, razón por la cual concluyó que devienen en precarios.

Sin embargo, los demandados insisten en sostener que no son precarios porque su posesión se encuentra amparada por la labor de guardianía que realizó su padre sobre el bien materia de litis y que ahora ya solo lo realiza su madre.

Dicho ello, es necesario traer a colación lo que establece el artículo 897 del Código Civil, sobre el servidor de la posesión, el cual prescribe que:

“No es poseedor quien, encontrándose en relación de dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de este y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas.”

Estando a lo expuesto, (Ramírez, 2007, Diez-Picazo, 1998 y Hernández, 1987, cómo se citaron en el Segundo Pleno Casatorio Civil), señalaron lo siguiente:

Otro aspecto de relevancia que se debe abordar es el referido al servidor de la posesión que viene regulado por el artículo 897 del Código Civil, el mismo que no se concibe como poseedor porque ejerce el poder posesorio de otra persona en relación de dependencia o subordinación, dado que actúa por orden, no por poder; no es representante, sino instrumento de la posesión, toda vez que no está en un plano de igualdad con el poseedor sino que está subordinado a este, por lo que, al no ser poseedor, esta privado de las acciones e interdictos posesorios.

En suma, el servidor de la posesión no participa en la posesión ni esta se desplaza hacia él. El poder efectivo que ejerce sobre la cosa ni es posesorio en cuanto ejercido por

él ni incorpora una representación del que ostenta la posesión, toda vez que esta queda por entero en el otro, en el único poseedor, en el que imparte las instrucciones.

(Fundamento 35)

En tal sentido, se puede decir que en el servidor de la posesión hay una mera relación física con el bien, teniendo la cosa en nombre ajeno, por lo que no ejerce ninguna acción posesoria por carecer de derecho e interés sobre el bien.

Por su parte algunos autores se han pronunciado sobre lo que se debe entender por servidor de la posesión.

Así, (Alvarez, 2017) afirma que:

El término servidor de la posesión se emplea fundamentalmente para referirse a los que están sometidos a lazo de dependencia o jerarquía, y por este mismo lazo —se dice— no son poseedores (..) (p. 86)

En efecto, (Gonzales Barrón, 2013) señala que:

Su actuar está sujeto a las órdenes que le imparten para el cuidado del bien; de allí que se diga que el tenedor está sujeto a una subordinación, que carece de interés propio y que actúa en beneficio ajeno, en nombre del auténtico poseedor o recibiendo instrucciones de este. (p. 422)

Sobre el particular, (Varsi, 2019) sostiene que en el servidor de la posesión:

Hay una simple y mera relación, no como dueño sino en nombre de otro, sirviéndolo. Como se indica, quien tiene el bien “sirve” al poseedor; este, al no tenerlo, requiere de alguien que lo cuide y atienda. Se posee por otro. (...) (p. 112)

Finalmente, sobre este tema, es necesario citar lo que establece la Corte Suprema en el Cuarto Pleno casatorio civil:

Siendo así, de la lectura del artículo en análisis queda claro que la figura del precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del

derecho a poseer dentro de lo cual, desde luego, se engloba al servidor de la posesión, a quien el poseedor real le encarga el cuidado de un bien, esto es por un acto de mera liberalidad y con carácter gratuito, y que si no atiende el requerimiento del titular para la devolución del bien devendrá en precario, es decir, en este primer caso, no necesariamente se requiere de la presencia de un acto jurídico que legitime la posesión del demandado, lo que no excluye también el caso aquel en que el uso del bien haya sido cedido a título gratuito, sin existir de por medio el pago de una renta. (Fundamento 54)

Bajo dicho contexto, en el presente caso y luego del análisis de la norma se puede decir, que en el supuesto que la ocupación de los demandados en el inmueble materia de la controversia, haya sido en mérito a un contrato de guardianía que sostuvo su padre con la demandante, tendrían aún la calidad de precarios, puesto que no tendrían un título que justifique su posesión sobre el bien, ya que según lo establecido en el Cuarto Pleno casatorio Civil en su fundamento 54, la figura de precario engloba al servidor de la posesión, a quien el poseedor real le encarga el cuidado de un bien, esto es por un acto de mera liberalidad y con carácter gratuito, y que si no atiende el requerimiento del titular para la devolución del bien, devendrá en precario.

### **3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS**

#### **3.1. Postura respecto de la sentencia de primera instancia**

No estoy de acuerdo con el criterio adoptado por el Décimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, cuando determina que los demandados han acreditado contar con título para poseer el bien, en mérito a la labor de guardianía que los demandados sostienen que vienen realizando sobre el mismo, razón por la cual concluye que la posesión que ostentan los demandados no es la de precarios.

Al respecto, debo manifestar que los demandados no cuentan con medio probatorio que demuestre que tienen un título que justifique su posesión sobre el bien materia de litis, pues si bien presentan certificados, actas o solicitudes remitidos a la Municipalidad, señalando que son quienes cuidan el bien, se tiene que tener en cuenta que solo son dichos y no un título como tal, ya que no hay otros medios probatorios que puedan acreditar ello.

En tal sentido, se puede establecer que los demandados ocupan el bien de manera precaria, pues no tienen título alguno.

Es por ello que considero que el argumento de los demandados en relación a que su título de posesión se sustenta en un contrato de guardianía, debió desestimarse pues no han exhibido medio probatorio alguno que corrobore la alegada relación contractual con la demandante.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que en el supuesto que el ingreso del padre de los demandados al bien, haya sido por un encargo de la demandante a fin de desempeñarse como guardián, se estaría frente a un servidor de la posesión, por lo que se encontraría en un estado de dependencia y subordinación frente a otro, es decir, un detentador quien reconoce una posesión superior, en este caso de la persona jurídica propietaria del bien, por lo que no recaería sobre el inmueble derecho de posesión alguna.

Estando a lo expuesto, se puede advertir que el Juzgado al momento de argumentar dicha decisión no tomó en cuenta lo establecido en el artículo 897 del Código Civil, pues en dicho artículo se estableció, que no se considera como poseedor a quien se encuentre en relación de dependencia respecto a otro, debido a que conserva la posesión en nombre de éste y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas.

Asimismo, no se tomó en cuenta lo que el citado Pleno señala en su fundamento 54, que indica que la figura del precario engloba al servidor de la posesión, a quien el poseedor real le encarga el cuidado de un bien, esto es, por un acto de mera liberalidad y con carácter gratuito, y que, si no atiende el requerimiento del titular para la devolución del bien, devendrá en precario.

Finalmente, bajo estos argumentos, considero que los demandados no tienen un título que justifique su posesión sobre el bien, razón por la cual considero que son precarios, conforme a lo establecido en el artículo 911 del Código Civil, cuando señala que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, asimismo en concordancia con lo establecido como doctrina jurisprudencial vinculante en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, cuando indica que 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.

### **3.2. Postura respecto de la resolución de segunda instancia**

Estoy de acuerdo con la decisión que tomó la Tercera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que resolvió revocar la sentencia de primera instancia que declara infundada la demanda y reformándola la declara fundada, debido a que considera que la posesión sobre el bien ejercida por los demandados, es precaria ya que no cuentan con título que justifique su posesión.

Sostiene dicho argumento debido a que, de los medios probatorios presentados por los demandados, solo acreditarían la posesión de facto sobre el bien, por lo que no constituyen título de posesión, asimismo no resultarían suficientes para acreditar derechos posesorios sobre el inmueble.

Siendo ello así, estoy conforme con que se haya desestimado también el argumento de los demandados, cuando refieren que su título de posesión se sustenta en un contrato de guardianía, ya que considero que no han ofrecido ningún medio probatorio que pueda acreditar dicha versión, pues si bien ofrecen documentos como escritos presentados ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, en la que señalan que son guardianes de dicho inmueble, ello no acredita tal labor, ya que es solo una mera declaración de parte.

De la misma manera, los demandados también ofrecen un certificado otorgado a su padre por un Ingeniero Civil, en el cual se certifica que ha laborado para la demandante, en

determinadas obras y durante un cierto tiempo, pero no como guardián, en consecuencia, no se puede acreditar dicha labor al padre de los demandados.

Frente a ello, la Sala ha hecho una apreciación razonada y fundada en derecho, al argumentar que aún en el supuesto que la ocupación de los demandados en el inmueble materia de la controversia, haya sido en mérito a un contrato de guardianía que sostuvo su padre con la demandante, tendrían aún la calidad de precarios, puesto que no tendrían un título que justifique su posesión sobre el bien, ya que según lo establecido en el Cuarto Pleno casatorio Civil en su fundamento 54, la figura de precario engloba al servidor de la posesión, a quien el poseedor real le encarga el cuidado de un bien, esto es por un acto de mera liberalidad y con carácter gratuito, y que si no atiende el requerimiento del titular para la devolución del bien, devendrá en precario.

Dicho esto, me encuentro conforme con que la Sala haya determinado que los demandados ostentan la calidad de precarios, toda vez, que durante el curso del proceso no han demostrado con medio probatorio título alguno que justifique su posesión.

### **3.3. Postura respecto de la resolución de la Corte Suprema**

Estoy conforme con lo resuelto por la Corte Suprema de Justicia en declarar improcedente el recurso de casación interpuesto por la demandada, ya que concuerdo en que la Sala no ha incurrido en la infracción normativa que alega, respecto a la interpretación del artículo 911 del Código Civil, puesto que del análisis de los medios probatorios y de la normativa antes citada, se puede advertir que la posesión ejercida por los demandados es precaria al no contar con título alguno que justifique su posesión.

Asimismo, estoy a favor de que la Corte Suprema haya desestimado el argumento que sostiene la demandada, de que la titularidad del bien materia de litis no está acreditada fehacientemente, ya que considero que durante el curso del proceso la demandante logró acreditar ser propietaria del mismo, según se desprende de la copia literal de la partida que adjunta en su demanda, por lo que considero que no hay discusión al respecto, pues ello también termina siendo aceptado por los demandados, al argumentar en los escritos que presentaron,

que el bien les fue otorgado por la demandante a sus padres (E. C. A. C. A. y A. F. R.) para que lo cuiden en calidad de guardianes.

Sobre ello, se puede observar que efectivamente los demandados reconocen ocupar el inmueble que se reclama y que es propiedad de la demandante.

Además, debe tenerse en cuenta que del análisis del texto del artículo 586 del Código Procesal Civil en concordancia con lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, se colige que pueden demandar el desalojo por ocupante precario todo el que considere tener derecho a la restitución de un bien, ya sea a título de propietario, administrador, arrendador etc.

#### **4. CONCLUSIONES**

- De lo expuesto, se concluye que el proceso de desalojo lo plantea quien considere tener derecho a la restitución de un bien, que no solamente es el propietario sino también puede ser el arrendador, el administrador entre otros, contra aquel que se considere que tiene el deber u obligación de devolverlo o restituirlo ya que no cuenta con un título que justifique su posesión o este hubiera fenecido, para efectos de mantenerse ocupando el inmueble que se estaría reclamando.
- En el presente caso la demandante logró acreditar ser titular del derecho para solicitar la restitución del bien, según se advierte de la copia literal de la partida que adjunta en su demanda, con la cual demuestra ser propietaria del mismo.
- Los demandados no cuentan con medio probatorio alguno que demuestre que tienen un título que justifique su posesión sobre el bien, pues si bien presentan certificados, actas o solicitudes remitidos a la Municipalidad, señalando que son quienes cuidan el bien, se tiene que tener en cuenta que solo son dichos de los demandados y no un título como tal. En tal sentido, se puede establecer que los

demandados poseían el bien de manera precaria, pues no cuentan con título que justifique su posesión.

- Finalmente, en el supuesto que la ocupación de los demandados en el inmueble materia de la controversia, haya sido en merito a un contrato de guardianía que sostuvo su padre con la demandante, tendrían aún la calidad de precarios, puesto que no tendrían un título que justifique su posesión sobre el bien, ya que según lo establecido en el Cuarto Pleno casatorio Civil en su fundamento 54, la figura de precario engloba al servidor de la posesión, a quien el poseedor real le encarga el cuidado de un bien, esto es por un acto de mera liberalidad y con carácter gratuito, y que si no atiende el requerimiento del titular para la devolución del bien, devendrá en precario.

## 5. BIBLIOGRAFÍA

- Alvarez, J. (2017). *Derechos Reales*. Breña: Pacifico Editores S.A.C.
- Cárdenas, Ch. (2016). *Panorama de los derechos reales a través de los precedentes jurisdiccionales*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Gonzales Barrón, G. (2013). *Tratado de derechos reales*. Lima: Jurista.
- Gonzales Linares , N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial: derechos reales*. Lima: Sociedad Peruana de Ciencias Juridicas: Jurista.
- Pozo, J. (2018). *Summa Civil*. Lima: Nomos & Thesis.
- Ronquillo, J. J. (2014). *La Propiedad Mecanismos de defensa*. Lima: Gaceta Juridica S.A.
- Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (14 de junio de 2011).  
Cas. N° 2879-2010-Lima.
- Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la Republica (15 de octubre de 2014).  
Cas. N° 1784-2012-Ica.
- Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República (15 de julio de 2015).  
Cas. N° 2156-2014-Arequipa.
- Sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil realizado por las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, (14 de agosto de 2013). Cas. N° 2195-2011-Ucayali.
- Sentencia del Segundo Pleno Casatorio Civil realizado por la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia de la República, (22 de agosto de 2009). Cas. N° 2229-2008-Lambayeque.
- Torres, M. A. (2015). *La posesión precaria en la jurisprudencia peruana*. Lima: Gaceta Juridica S.A.
- Varsi, E. (2019). *Tratado de Derechos Reales. Posesión y propiedad*. Lima: Fondo Editorial de la Universidad de Lima.

## 6. ANEXOS

- Copia simple de la demanda de desalojo por ocupación precaria y sus respectivos anexos.
- Copia simple de la contestación de la demanda y sus respectivos anexos.
- Copia simple del Acta de audiencia.
- Copia simple de la sentencia de primera instancia.
- Copia simple del recurso de apelación.
- Copia simple de la resolución de segunda instancia.
- Copia simple del recurso de casación.
- Copia simple de la resolución de la Corte Suprema.
- Copia simple de la resolución que ordena se cumpla lo ejecutoriado.

26

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

CASACIÓN 1743-2014

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, cuatro de setiembre  
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 doscientos diecisiete a doscientos veinticuatro, contra la sentencia de vista de fojas doscientos seis a doscientos nueve, de fecha trece de marzo de dos mil catorce, que revoca la sentencia apelada, de fojas ciento once a ciento quince, de fecha treinta y uno de octubre de dos mil trece, que declara infundada la demanda; y 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 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 denuncia: A) **Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil:** Esta norma no es aplicable a los hechos establecidos en autos, toda vez que está acreditado que la recurrente, conjuntamente con su madre y hermanos se encuentran en posesión con justo título, a mérito del contrato de guardiania, celebrado con su padre fallecido [REDACTED], afirmación acreditada con las pruebas admitidas y actuadas en el proceso; B) **La titularidad del inmueble no está acreditada fehacientemente ya que no existe título de propiedad solemne, sino una copia literal de la Partida número [REDACTED] que es insuficiente, porque ésta solo consigna ubicación y medidas perimétricas del inmueble;** C) **Infracción de los artículos 196 y 586 del Código Procesal Civil y del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú:** El artículo 586 de la Norma Adjetiva, en su segundo párrafo señala: "aquel contra quien se dirige la acción deberá demostrar tener título por el cual ejercer la posesión a efecto de desvirtuar la demanda". D) La prueba que acredita su

21

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

CASACIÓN 1743-2014

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

posesión del inmueble en calidad de guardián está dada por la copia del escrito presentado por su madre ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, donde refieren la condición de trabajadores guardianes de la demandante por más de treinta y un (31) años. -----

CUARTO.- Que, en cuanto a las denuncias contenidas en los apartados A) y D), cabe manifestar lo siguiente: i) La parte demandada no ha exhibido documento alguno que corrobore la alegada relación contractual del causante [REDACTED] con el demandante; ii) En el supuesto que el ingreso de éste al inmueble haya sido en virtud a un encargo sería un servidor

de la posesión, que se encuentra en estado de dependencia o subordinación frente a otro, de conformidad con el artículo 897 del Código Civil, un mero detentador quien reconoce una posesión superior; iii) La posesión ejercida por los demandados deviene en precaria al no contar con título que legitime su posesión (primer supuesto del artículo 911 del Código Civil); asimismo, la posesión ejercida bajo el sustento del encargo de guardianía es precaria desde el momento en que el titular requiere la devolución del bien. -----

QUINTO.- Que por consiguiente, se advierte que el *Ad quem* ha establecido la calidad de precario de la parte demandada, en mérito a una correcta interpretación del artículo 911 del Código Civil, razón por la cual al no existir la infracción alegada, no se da cumplimiento, en rigor, con el requisito del artículo 388 inciso 2 del Código Procesal Civil. -----

SEXTO.- Que, en cuanto a la denuncia contenida en el apartado B), este extremo tampoco puede prosperar, por cuanto se pretende la revaloración de la prueba del proceso, lo cual no es parte de oficio casatorio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 384 del Código Procesal Civil. -----

SÉTIMO.- Que, en cuanto a la denuncia contenida en el apartado C), tampoco puede prosperar, por cuanto se limita a consignar una cita que no corresponde al texto del artículo 586 del Código Procesal Civil; es decir, la recurrente no da cumplimiento a la exigencia del artículo 388 inciso 2 del Código Procesal Civil, al no describir con claridad y precisión la infracción que alega. -----

Por las consideraciones expuestas y de conformidad con lo previsto por el

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

**CASACIÓN 1743-2014**

**LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

artículo 392 del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por [REDACTED] de fojas doscientos diecisiete a doscientos veinticuatro, contra la sentencia de vista de fojas doscientos seis a doscientos nueve, de fecha trece de marzo de dos mil catorce, emitida por la Tercera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por [REDACTED] contra [REDACTED] y otros, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-  
S.S.

**VALCÁRCEL SALDAÑA**

**CABELLO MATAMALA**

**MIRANDA MOLINA**

**CUNYA CELI**

**CALDERÓN PUERTAS**

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

Brá. Carmen Rosa Champac Cabezas  
Secretaria(e)  
Sala Civil Transitoria  
Corte Suprema

**RAZÓN:**

Señor Juez en el desempeño de mis funciones doy cuenta que con fecha 17.11.14 el encargado de mesa de parte me ha entregado el expediente de la referencia remitido por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, el cual doy cuenta en la fecha por motivo de la carga procesal de escritos ingresados en el mes de Octubre a esta Secretaría, lo que doy cuenta a usted para los fines pertinentes.-

265

Lima, 24 de Noviembre de 2014.

**PODER JUDICIAL**

**DANIEL RIVERA QUIROZ**  
ESPECIALISTA LEGAL  
11° Juzgado Especializado en lo Civil  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

**11° JUZGADO CIVIL**

EXPEDIENTE : 14438-2013-0-1801-JR-CI-11  
MATERIA : DESALOJO  
ESPECIALISTA : RIVERA QUIROZ DANIEL GUSTAVO  
DEMANDADO :

[REDACTED]

DEMANDANTE :

Resolución Nro Ocho  
Lima, veinticuatro de Noviembre  
de dos mil catorce

26/11/14  
100

Vista la razón que antecede: Téngase presente; **AUTOS y VISTOS: CONSIDERANDO: Primero:** Con vista de los presentes actuados devueltos por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República con la resolución de fojas 260 que declaró improcedente el recurso de casación contra la sentencia de vista de fojas 206 a 209 que revocó la sentencia contenida en la resolución número seis obrante a fojas 111 a 115 que declararon infundada la demanda, y reformándola declararon fundada la misma; siendo ello así se declara: 1) Por **RECIBIDO** los presentes actuados a fojas 263remitidos por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República; y 2) **CÚMPLASE** lo ejecutoriado mediante resolución de vista número cuatro de fecha 13 de Marzo de 2014 obrante a fojas 206 a 209, con conocimiento de las partes. Interviniendo el Especialista Legal que da cuenta por disposición de la Oficina de Personal de esta Corte.-

**PODER JUDICIAL**

FERNANDO SALVARRERA GUERRA  
JUEZ  
11° JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA

**DANIEL RIVERA QUIROZ**  
ESPECIALISTA LEGAL  
11° Juzgado Especializado en lo Civil  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA