



FACULTAD DE DERECHO

INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE

CIVIL N° 17350-2011-0-1801-JR-CI-03

PRESENTADO POR

MILAGROS SMILCE MORALES COLLAZOS

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

LIMA – PERÚ

2021



CC BY-NC

Reconocimiento – No comercial

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, y aunque en las nuevas creaciones deban reconocerse la autoría y no puedan ser utilizadas de manera comercial, no tienen que estar bajo una licencia con los mismos términos.

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



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 OCUPACION PRECARIA

NÚMERO DE EXPEDIENTE: 17350-2011-0-1801-JR-CI-03

DEMANDANTE : JRHV

DEMANDADOS : B. T. A. R.
A. A. D.
L. M. C. Z.
M. M. U.
R D. P. T. M.

BACHILLER : MORALES COLLAZOS, MILAGROS SMILCE

CÓDIGO : 2012107792

LIMA – PERÚ

2021

RESUMEN

En el Informe Jurídico se analiza un proceso civil de desalojo por ocupante precario. La demanda es presentada por el señor J.R.H.V. contra los señores B.T.A.R., C.A.A.D. y su esposa L.M.C.Z., L.M.M.U. y su esposa R.P.T.M.

El demandante solicita que se proceda con la restitución del inmueble ubicado en la Urbanización San Gregorio, distrito de Breña.

Como parte de su defensa, los demandados señalan que no tienen la calidad de ocupantes precarios ya que cuentan con contratos de arrendamiento vigentes que justifican su posesión y que fueron celebrados en el año 2011 con la señora G.J.V.E de H. (madre del demandante), quien en el año 2004 otorgó el inmueble materia de la demanda, en calidad de anticipo de legítima al demandante.

En primera instancia, se declaró IMPROCEDENTE la demanda a razón de que los demandados no tenían la ocupación precaria sobre el inmueble sub litis en forma conjunta, sino en forma separada en diversas secciones del bien, lo que en su momento no fue negado por el demandante, por lo que con la pretensión demandada se pretendía fusionar tres pretensiones distintas respecto a la ocupación separada de diversas secciones, en consecuencia, la pretensión devenía en un imposible jurídico.

En segunda instancia, la Sala Superior resolvió REVOCAR la sentencia de primera instancia y reformándola declaró FUNDADA la demanda, invocando el IV Pleno Casatorio señalando que a la fecha de celebración de los contratos de arrendamientos alegados por los demandados, la señora J.V.E. de H., no era la propietaria del inmueble materia de desalojo, por lo que al amparo del artículo 220° del Código Civil resultarían nulos por existir un vicio estructural en su formación, pues su objeto sería jurídicamente imposible

La Corte Suprema declaró INFUNDADO el recurso de casación, en consecuencia NO CASARON la sentencia de segunda instancia, tomaron en consideración el IV Pleno Casatorio, en donde se precisa que 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 lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil; en el presente caso los demandados tenían conocimiento que los contratos de arrendamientos quedaron sin efecto a raíz de que los que tenían fenecieron por la citada enajenación, por lo tanto ostentaban la calidad de ocupantes precarios.

ÍNDICE

I.	Relación de los principales hechos expuestos por las partes intervinientes en el proceso	1
1.1	Demanda	1
1.2	Auto admisorio	2
1.3	Contestación de la demanda	2
1.4	Declaración de Rebeldía	3
1.5	Resolución sobre denuncia civil	3
1.6	Audiencia única.....	4
1.7	Medio probatorio de oficio	4
1.8	Sentencia de primera instancia.....	4
1.9	Recurso de apelación.....	6
1.10	Sentencia de segunda instancia	7
1.11	Recurso de casación	8
1.12	Auto calificadorio	9
1.13	Sentencia de la corte suprema	10
II.	Identificación y análisis de los principales problemas jurídicos del expediente	11
III.	Posición fundamentada sobre las resoluciones emitidas y los problemas jurídicos –identificados.....	22
IV.	Conclusiones	26
V.	Referencias Bibliográficas	28

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

1. DEMANDA

Con fecha 8 de setiembre de 2011, J.R.H.V. interpuso demanda en la vía del proceso sumarísimo sobre desalojo por ocupación precaria contra B. T. A. R. y otros. Pretende que los demandados cumplan con restituirle el inmueble ubicado en Urbanización San Gregorio, distrito de Breña (Lima).¹

En los fundamentos de hecho de su demanda señala lo siguiente:

- El mencionado inmueble fue adquirido el 15 de mayo del 2010 según consta en la Partida Electrónica de los Registros Públicos de Propiedad Inmueble de Lima, por lo que los demandados tenían la calidad de ocupantes precarios.
- En reiteradas oportunidades había tratado de conversar con los demandados a fin de llegar a un buen acuerdo, sin embargo, no obtuvo resultado favorable.
- Ante la negativa de los demandados de arribar a un acuerdo para que se retiren de su inmueble o formalizar contratos de arrendamiento, les hizo llegar una invitación a conciliar; no obstante, ellos no asistieron a pesar de haber sido válidamente notificados.
- En los fundamentos jurídicos de su demanda cita lo siguiente: Constitución Política del Perú: artículo 70°, Código Civil: artículo 923° y del Código Procesal Civil: artículos 424° y 425°.
- Ofrece como medios probatorios: Ficha Registral de la Propiedad Inmueble y acta expedida por el Centro de Conciliación CAMPECAM.

¹ Dicha demanda inicialmente fue declarada inadmisibile al no haberse consignado el nombre completo de algunos de los demandados, dicho requerimiento fue cumplido mediante escrito de fecha 24 de octubre de 2011.

2. AUTO ADMISORIO

El Tercer Juzgado Civil de Lima, mediante Resolución N° 2 de fecha 10 de noviembre de 2011 verificó que la demanda cumplía los requisitos de admisibilidad establecidos en los artículos 424° y 425° del Código Procesal Civil y que no incurría en los supuestos de inadmisibilidad que prevé el artículo 426° e improcedencia que prevé el artículo 427° de la misma norma, por lo que, de acuerdo al inciso 4 del artículo 546° concordado con el artículo 585° admitió a trámite la demanda, en la vía del proceso sumarísimo, ordenando se traslade a los demandados para que la contesten en el término de cinco días, bajo apercibimiento de declarárseles en rebeldía.

3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Con fecha 29 de noviembre de 2011, el demandado C. A. A. D. contestó la demanda y señaló los siguientes fundamentos:

- Domiciliaba en Urb. San Gregorio, distrito de Breña, inmueble ubicado en el segundo piso, no teniendo comunicación alguna con el inmueble objeto de la demanda. En consecuencia, no tenía la calidad de ocupante precario, siendo la persona de B.T.A.R. quien domiciliaba en el inmueble señalado por el demandante.
- El demandante pretendía sorprender al juzgador puesto que en la partida registral señalada se dejaba constancia que existía título pendiente y/o suspendido, ya que la madre del demandante (quien en calidad de anticipo de legítima otorgó el inmueble materia de demanda en el año 2004) interpuso nulidad de acto jurídico para dejar sin efecto dicho anticipo de legítima, habiendo inscrito medida cautelar de anotación de demanda (Asiento 000001 de la partida), página que no fue adjuntada en la presente demanda por parte del demandante.
- Aun se mantenía vigente el contrato de arrendamiento de fecha 1 de junio de 2011 que celebró con la persona de G.J.V.E. de H. (madre del demandante).

El 28 de noviembre de 2011 B.T.A.R. contestó la demanda, señalando los siguientes fundamentos:

- Domiciliaba en Urb. San Gregorio, distrito de Breña, inmueble ubicado en el primer piso (local comercial), en mérito al contrato de arrendamiento de fecha 1 de junio de 2011 celebrado con la madre del demandante, por lo que no tenía la calidad de ocupante precario.
- El demandante omitió consignar de forma deliberada algunas páginas de la partida registral adjuntada en la respectiva demanda.
- Aun se mantenía vigente el contrato de arrendamiento de fecha 1 de junio de 2011 celebrado con la madre del demandante.

El 28 de noviembre del año 2011 R.P.T.M. contestó la demanda y señaló los siguientes fundamentos:

- Ocupa una sección del bien inmueble ubicado en Urb. San Gregorio, distrito de breña (solo respecto al tercer piso) en mérito de un contrato de arrendamiento celebrado con la madre del demandante.
- Dicho contrato aún se encontraba vigente.

1. DECLARACIÓN DE REBELDÍA

Con fecha 15 de junio de 2012, al no haber contestado la demanda en el plazo establecido y estando debidamente notificados, se declaró rebeldes a los codemandados L.M.C.Z. y L.M.M.U.

2. RESOLUCIÓN SOBRE DENUNCIA CIVIL

El 28 de agosto de 2012 mediante Resolución N° 16 el Tercer Juzgado Civil de Lima declaró improcedente la denuncia civil presentada por R.P.T.M e improcedente la nulidad formulada por esta última contra la Resolución N° 12 la cual declaró la rebeldía de dos de los demandados y convocó a las partes a Audiencia Única.

3. AUDIENCIA ÚNICA

Con fecha 13 de setiembre de 2012 se llevó a cabo la audiencia única con la sola asistencia del demandante, procediéndose a la declaración de saneamiento del proceso (al existir una relación jurídica procesal válida entre las partes) y se fijó como puntos controvertidos, determinar:

- Si los demandados se encontraban ocupando en calidad de precarios, el bien inmueble ubicado en Urbanización San Gregario, distrito de Breña Lima.
- Si corresponde la restitución a favor de la parte demandante del inmueble.
- Si la parte demandada ostenta algún título que legitime su posesión del inmueble.

Asimismo, se procedió a la calificación de las pruebas ofrecidas por las partes comparecientes al proceso.

4. MEDIO PROBATORIO DE OFICIO

El 1 de enero de 2013, mediante Resolución N° 21, se ordenó al demandante, adjuntar como medio probatorio de oficio, la escritura pública de anticipo de legítima de fecha 24 de abril de 2004 otorgado por los señores cónyuges L.E.H.O. y G.J.V.E. de H., la cual fue cumplida conforme al tenor de la copia legalizada de la misma.

5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Con fecha 26 de julio de 2013, mediante Resolución N° 18, el Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Lima declaró improcedente la demanda por imposibilidad jurídica de la pretensión formulada por el demandante.

Los fundamentos fueron los siguientes:

- No existía una sentencia judicial firme que declare la nulidad del otorgamiento de escritura pública a favor de la madre del demandante,

por lo que la calidad de propietario del demandante seguía surtiendo efectos para los fines reivindicatorios; considerando además que la legitimidad para obrar del demandante no fue cuestionada mediante la excepción correspondiente.

- La pretensión principal fue interpuesta por el demandante considerando que todos los codemandados en forma conjunta ocupaban el bien inmueble sito en Urbanización San Gregario, distrito de Breña, al haber sido emplazados con dicha dirección, por lo que se debía entender que todos ellos ocupaban en forma precaria el bien inmueble indistintamente en forma conjunta.
- Sin embargo, se advertía que el codemandado C.A.A.D tiene la posesión del segundo piso del inmueble materia de demanda, en mérito de contrato de arrendamiento suscrito con la madre del demandante; el señor codemandado A.R.B.T. tenía la posesión del local comercial ubicado en la misma dirección de acuerdo al contrato de arrendamiento de fecha 1 de junio de 2011 celebrado con la madre del demandante; y finalmente, la codemandada R.P.T.M. tenía la posesión del tercer piso, en mérito al contrato de arrendamiento celebrado con la madre del demandante.
- Ellos no tenían la posesión precaria sobre el referido bien en forma conjunta, sino en forma separada en diversas secciones del bien inmueble, lo que no fue negado por el demandante, por lo que con la pretensión demandada por él se pretendía fusionar tres pretensiones distintas respecto a la ocupación separada de diversas secciones del bien inmueble materia de autos.
- En consecuencia, la pretensión devenía en un imposible jurídico al querer demandar en una sola demanda a varias ocupaciones precarias dentro del mismo bien inmueble, contraviniendo el sentido del artículo 911° del Código Civil, al atribuirse a cada uno de los codemandados la posesión precaria sobre todo el bien inmueble, cuando se había probado que la ocupación precaria es en forma separada.

6. RECURSO DE APELACIÓN

Con fecha 9 de agosto de 2013 el demandante interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia que declaró improcedente la demanda y señaló los siguientes fundamentos:

- Los demandados no acreditaron ser sus inquilinos, ni tener un justo título que justifique su posesión, por lo que eran precarios, ya que los tres contratos fueron legalizados con fecha posterior a la demanda y a la audiencia conciliatoria anexada a la demanda, lo que denotaba mala fe de los demandados al tratar de dotar de legalidad a su posesión, considerando que la señora G.V. no es propietaria del bien.
- No se consideró que se haya acreditado que los codemandados se encontraban en calidad de precarios, más aun si para el propio juzgador, la señora G.J.V.E. de H. no tenía legitimidad para obrar.
- No se valoró su calidad de propietario absoluto frente al bien, de único titular a quien le asistía los principios de publicidad registral y de buena fe registral; además de la propiedad que es un derecho fundamental garantizado en el artículo 70° de la Constitución Política del Perú.
- El inmueble materia de demanda constituye una sola unidad inmobiliaria, ubicada en el distrito de Breña, de tres pisos. En este sentido, se debió considerar que la posesión es conjunta ya que el hecho de que la ocupen en tres pisos no significaba ni demostraba que se traten de tres numeraciones distintas; más aún si se tenía en cuenta que el bien no estaba dividido en tres numeraciones, ni independizado.
- Los contratos de arrendamientos presentados por los demandados se encuentran celebrados con una arrendadora que resulta ser una tercera persona ajena al proceso (madre del demandante), quien a la fecha de suscripción de los mismos no era la titular del inmueble. Asimismo, los demandados tampoco cuentan con algún documento que justifique su posesión con el anterior propietario del bien, es decir con la sucesión de L.R.

Con fecha 23 de octubre de 2013 la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante Resolución N° 01, señaló fecha para la Vista de la Causa.

7. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Con fecha 26 de noviembre de 2013 la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante Resolución N° 2, resolvió la alzada y revocó la sentencia que declaró improcedente la demanda por imposibilidad jurídica de la pretensión formulada por el demandante; la misma que, reformándola la declaró fundada, en consecuencia, se ordenó que los demandados cumplan con desocupar el inmueble ubicado en Urbanización San Gregorio, distrito de Breña, en el término de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento; con costas y costos, que se liquidarán en ejecución de sentencia.

Los fundamentos de dicha sentencia fueron los siguientes:

- El proceso de desalojo, de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 585° y siguientes del Código Procesal Civil, está destinado a obtener la restitución de un bien, cuando éste se encuentra en posesión de una persona que no está legitimada, de acuerdo a ley, para poseerlo.
- El demandante probó su legitimidad para obrar activa, con la Partida Registral de la cual se desprendía que el actor adquirió la propiedad del inmueble el 26 de abril de 2004, y el 15 de mayo de 2010, en mérito al anticipo de legítima y compraventa respectiva, celebrada con doña G.J.V.E. de H. y los copropietarios D.P.R.L., L.C.R.L., M.G.L.C de R. y R.M.R.L., lo que posibilitaba el ejercicio de la demanda sobre desalojo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 979° del Código Civil.
- Conforme a los parámetros establecidos en la Sentencia del IV Pleno Casatorio (Casación N° 2195-2011-UCAYALI), se estableció como doctrina jurisprudencial lo siguiente: “5.3 Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio conforme lo prevé el artículo 200° del Código Civil, sólo se

analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia- sobre la nulidad, manifiesta del negocio jurídico- y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta”.

- En ese sentido a la fecha de celebración de los contratos de arrendamiento alegados por los demandados, la señora J.V.E. de H., no era propietaria del inmueble materia de desalojo, por lo que, los actos jurídicos que contenían dichos contratos, al amparo de lo normado en el artículo 220° del Código Civil, resultarían nulos por existir un vicio estructural en su formación, pues su objeto sería jurídicamente imposible al haber sido celebrado por una persona natural, que no era titular del bien submateria.

8. RECURSO DE CASACIÓN

Con fecha 3 de enero de 2014 el señor B.T.A.R. interpuso recurso de casación contra la sentencia de vista que declaró fundada la demanda, en el que señaló las siguientes infracciones normativas:

- Al artículo 911° del Código Civil, precisa que no tiene condición de ocupante precario, tampoco sus codemandados, puesto que su posesión se encuentra amparada por el contrato de arrendamiento por cada uno de los pisos, que son independientes, con ingresos diferentes. En consecuencia, la posesión no es precaria ya que tienen títulos que justificarían el uso del bien y vínculo contractual válidamente reconocido, contrato que seguía vigente.
- Al artículo 220° del Código Civil, ya que no se consideró que el demandante pretendía fusionar tres pretensiones distintas respecto a la ocupación separada de diversas secciones del inmueble materia de autos, por lo que la pretensión demandada devenía en un imposible jurídico al accionar en una sola demanda contra varias ocupaciones dentro del mismo bien inmueble, cuando se probó que la ocupación es en forma separada.

- Al artículo 589° del Código Procesal Civil, al haberse notificado a los demandados con la demanda en Urbanización San Gregorio, distrito de Breña, pero no donde correspondía (segundo y tercer piso).

El recurso de casación fue interpuesto ante la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima que expidió la resolución cuestionada por lo que, atendiendo al artículo 387° del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, dispuso su remisión a la Sala Civil de la Corte Suprema.

9. AUTO CALIFICATORIO

Con fecha 11 de abril de 2014 se declaró procedente el recurso de casación solo por la primera causal del artículo 386 del Código Procesal Civil, esto es por la causal de infracción normativa del artículo 911° del Código Civil.

10. SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA

Con fecha 4 de setiembre de 2014 la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República declaró infundado el recurso de casación interpuesto por el demandado, en consecuencia NO CASARON la sentencia de segunda instancia. Los fundamentos fueron los siguientes:

- Cuando el artículo 911° del Código Civil alude a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo a un documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto. En consecuencia, de acuerdo con dicho artículo, 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 a! disfrute del derecho a poseer.
- El Cuarto Pleno Casatorio, precisa que 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 lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil. En este caso, para que

proceda la demanda de desalojo por precario, se deberá exigir que el demandante haya requerido, en forma previa a la demanda, mediante documento de fecha cierta, la devolución del inmueble o, en todo caso que en el contrato de compraventa haya manifestado que no continuara con el arrendamiento.

- Los fundamentos presentados por el recurrente son genéricos y guardan relación con cuestiones de hecho y probanza, es decir, se dirigen únicamente a cuestionar la actuación y/o valoración de los medios probatorios, pruebas que ya han sido objeto y materia de evaluación, valoración conjunta y de pronunciamiento por parte de las instancias de mérito, que han resuelto la controversia planteada.
- Se encuentra acreditado que el demandante es propietario del inmueble sub Litis al haberlo adquirido mediante el anticipo de legítima (año 2004) y la compraventa (año 2010) e inscrita la titularidad en la Partida Electrónica de los Registros Públicos de Lima.
- El recurrente para acreditar que cuenta con título para ejercer la posesión, presentó el contrato de arrendamiento de fecha 1 de enero de 2011, celebrado con la madre del demandante; sin embargo el demandante le hizo de conocimiento que había adquirido el inmueble que comprendía el bien que ocupa y que se debía regularizar su situación, esto es, el recurrente tenía conocimiento que su contrato de arrendamiento quedó sin efecto a razón de que el que tenía feneció por la citada enajenación, por lo tanto ostentaba la calidad de ocupante precario y más aún que dicho contrato de arrendamiento fue suscrito con la expropiataria del inmueble.
- Según el Cuarto Pleno Casatorio, la enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros Públicos, convierte en precario al arrendatario.

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

De acuerdo con los hechos más relevantes que tuvieron lugar durante el proceso materia del presente Informe, se desprenden los siguientes problemas jurídicos:

1. ¿Se podía demandar a todos los poseedores de pisos o secciones distintas de una misma unidad inmueble como si fuera poseedores de la totalidad de bien?
2. ¿La imposibilidad jurídica constituye una causal de improcedencia de la demanda?
3. ¿En un proceso de desalojo puede el Juzgador pronunciar por la nulidad de un acto jurídico?
4. ¿Cuál es el tratamiento del arrendamiento cuando el bien ha sido objeto de una compraventa?

A continuación, se realiza el análisis de los problemas identificados:

1. Procedencia de la demanda contra todos los poseedores de secciones o pisos distintos de una misma unidad inmobiliaria como si fueran poseedores de la totalidad de bien.

En el presente proceso se plantea como problema principal el que el propietario del bien que se trata de una unidad inmobiliaria ubicada en la Urbanización San Gregorio, distrito de Breña (Lima) presentara su pretensión de desalojo por ocupación precaria contra 2 parejas de cónyuges y una persona individual. De los cuáles contestaron algunos de los emplazados indicando que se trataban de poseedores independientes de pisos del inmueble sublitis y que tenían un contrato de arrendamiento vigente con la señora J.V.E. de H. (madre del demandante); es necesario precisar con los contratos de arrendamientos presentados por los demandados tienen como fecha de suscripción 1 de enero de 2011.

En la sentencia de primera instancia se considera improcedente la demanda, debido a que no era posible emplazar a todos los poseedores como ocupantes precarios de una misma unidad inmobiliaria, cuando cada uno había señalado que poseía solo un piso o sección. Dicha situación fue calificada como jurídicamente imposible.

En los fundamentos de esta decisión se establece que el demandante ha pretendido fusionar tres pretensiones distintas respecto a la ocupación separada de secciones del inmueble, siendo un imposible jurídico que se pretenda demandar varias ocupaciones precarias de un mismo inmueble. Se invocó la causal de improcedencia del artículo 427° inciso 6) del Código Procesal Civil que establece que la pretensión debe ser física o jurídicamente imposible.

Sobre este punto considero que en el presente proceso se contó con los siguientes presupuestos a) el demandante acreditó ser el titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicitó (sobre la totalidad de la unidad inmobiliaria), b) se acreditó ausencia de relación contractual alguna con los demandados y c) para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por parte de los demandados.

Se debe tener en cuenta que, si todos poseían el mismo espacio, estaríamos ante coposeedores, y no habría inconveniente en demandar a todos como precarios de manera conjunta; se tiene que considerar que el inmueble no se encontraba independizado, ni con numeraciones e ingresos diferentes al principal, existía un solo ingreso que es en la dirección que se encuentra plenamente identificada.

Por otro lado, se pudo ordenar que se realice una inspección judicial al inmueble sublitis a fin de determinar que personas ocupaban el primero, segundo y tercer piso del inmueble, y no llegar al extremo de declarar la

improcedencia de la demanda; existió también la posibilidad de que los demandados con el fin de obstruir el proceso intercambien secciones de la unidad inmobiliaria y al contestar la demanda señalen que las secciones precisadas por el demandante son erradas.

Finalmente, soy de la postura que por un criterio de economía procesal es posible demandar a un grupo de personas en conjunto e incluso sin identificar en que secciones se encuentran, ya que basta con que el demandante tenga la titularidad de todo el inmueble en conjunto y el bien esté identificado.

2. La imposibilidad jurídica constituye una causal de improcedencia de la demanda

La procedencia o improcedencia de una demanda se observa a partir cumplimiento de las condiciones de la acción como son la legitimidad para obrar, el interés para obrar y la voluntad de la Ley, y presupuestos procesales como la competencia del Juez y el cumplimiento de los requisitos de la demanda.

La imposibilidad jurídica podría ser entendida como algo que Derecho no ampara, podría considerarse como la “falta de voluntad de la Ley” que implicaría que lo exigido o pretendido en la demanda no tiene sustento jurídico o no podrá ser protegido por el Derecho. La sentencia de primera instancia sostuvo que el hecho de haber demandado en conjunto por ocupación precaria a los demandados que solo ocupan áreas o secciones de la unidad inmobiliaria no tenía amparo legal.

En ese sentido Hunter Ampuero (2009) señala:

En esta hipótesis cabe encuadrar los casos donde el objeto o la causa que conforma una determinada pretensión son ilícitos, o pugnan con la ley o las buenas costumbres, o bien una pretensión

que se dirige a algo material o jurídicamente imposible. Aquí, la tramitación completa de un proceso que se sabe infecundo en cuanto necesariamente terminará con una sentencia desfavorable para el demandante, no se justifica. Pienso, por ejemplo, el caso donde se pida el cobro de una deuda contraída en un juego de azar, supuesto expresamente sancionado con objeto ilícito en nuestro Derecho (Art. 1466 del Código Civil). Vale lo mismo para quien pida la reivindicación de un bien que está fuera del comercio humano o la ejecución de una obligación de hacer respecto de una persona que no existe jurídicamente o cuya obligación no es posible materialmente. En estos casos no hay un interés legítimo jurídicamente protegido, por lo que la tramitación completa, larga y dispendiosa de un proceso que espera una sentencia a todas luces desfavorable no parece necesaria. (Pág.127)

En el caso concreto, considero que la razón de improcedencia de la demanda por una imposibilidad jurídica de emplazar a todos los ocupantes del bien como precarios, no es la adecuada, puesto que el propietario tiene esta facultad reconocida legalmente. Así, el artículo 911º del código civil señala lo siguiente: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”, dentro del texto normativo señalado no existe tal prohibición, por ende, no se estaría contraviniendo el mismo conforme lo asevera el juez de primera instancia.

Finalmente, si el juez consideró que la forma de presentación de la demanda no fue clara, ello debido a que el demandante no precisó en que secciones se encontraba cada demandado pudo haber generado la inadmisibilidad conforme lo señala el artículo 426º del Código Procesal Civil, que regula las causales de inadmisibilidad, a fin de lograr que el demandante precise cada supuesto fáctico en el que se encontraba cada demandado.

3. En un proceso de desalojo puede el Juzgador pronunciar por la nulidad de un acto jurídico.

En la sentencia de segunda instancia se consideró que la demanda de desalojo por ocupación precaria era fundada puesto que el título que los demandados sostenían como habilitante para la posesión de las distintas áreas o secciones del bien, era un contrato de arrendamiento suscrito con la señora J.V.E. de H. que no era propietaria del inmueble materia de desalojo; como consecuencia los demandados tenían que proceder a desocupar el inmueble.

Así pues, la Sala sostuvo que al amparo de lo normado en el artículo 220° del Código Civil, los contratos de arrendamiento resultarían nulos por existir un vicio estructural en su formación, pues su objeto sería jurídicamente imposible al haber sido celebrado por una persona natural, que no era titular del bien submateria. Asimismo, considerando el Pleno Casatorio (Casación N° 2195-2011-UCAYALI), solo se analizaría dicha situación en la parte considerativa de la sentencia (sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico) y se declararía fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo.

Por la naturaleza sumarísima del proceso de desalojo, inicialmente se considera que no es la vía idónea para discutir y resolver la nulidad de un acto jurídico, pero el Pleno Casatorio citado por la sentencia de vista considera esta posibilidad cuando se presentan la siguiente condición: Se trata de una nulidad manifiesta.

El acto jurídico es nulo: 3) Cuando su objeto es física y jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable”; autorizada Doctrina señala que, en particular sobre la posibilidad física, se trata de averiguar si el objeto del acto de autonomía privada se refiere a la obtención de un bien que

pueda materialmente existir o que exista sucesivamente o una utilidad derivada de un comportamiento programático en concreto realizable.

La posibilidad jurídica del objeto se refiere al caso en que a priori particulares tipos de actos de autonomía privada no toleran tener determinados objetos.

Como bien señale, la Doctrina entiende que la imposibilidad jurídica atiende a una valoración normativa, no del disfavor por la violación de los principios fundamentales del ordenamientos (referidos a la ilicitud) sino de “indiferencia”, que se advierte cuando el ordenamiento considera determinados intereses, aunque lícitos, no merecedores de tutela jurídica; por ejemplo cuando el objeto del contrato consiste en bienes o comportamientos respecto de los cuales el ordenamiento no permite la constitución de relaciones jurídicas” (como es el caso de la hipoteca constituida sobre bien mueble).

Al respecto, el objeto del contrato de arrendamiento celebrado entre la señora J,V.E. de H. y los demandados data del año 2011, donde la primera no era propietaria del inmueble, ni ostentaba facultad de otorgar a favor del demandante el arrendamiento del inmueble; no obstante, si se puede determinar que la prestación que dimana del acto jurídico de arrendamiento (objeto) consiste justamente en el arrendamiento ubicado en Urbanización San Gregorio, distrito de Breña, objeto que resulta ser totalmente ostensible en el ordenamiento jurídico, coligiéndose de esta manera que el supuesto de hecho alegado por la Sala Suprema no puede subsumirse en la causal de nulidad como lo señaló.

Al respecto Vidal Ramírez (2005), señala:

Así, la posibilidad jurídica está referida a la conformidad con el ordenamiento jurídico de los derechos y deberes u obligaciones integrados a la relación jurídica generada por el acto jurídico. Así por ejemplo, la cosa que es materia de la transferencia de la propiedad debe estar en el comercio, es decir, ser susceptible de negociarse, como los bienes que no son de uso público o las partes del cuerpo humano que se regeneran, como es el caso de una transfusión de sangre”. La imposibilidad jurídica del objeto supone que los derechos y deberes integrados a la relación jurídica estén afuera del marco legal o en contradicción al ordenamiento jurídico, como cuando las partes recíprocamente, pretenden adquirir derechos y contraer obligaciones respecto a bienes que no son susceptibles de tráfico” (pág. 493)

En los procesos sumarísimos de otorgamiento de escritura pública, la Corte Suprema ha definido la nulidad manifiesta de la siguiente manera:

3. La declaración de oficio de la nulidad manifiesta de un negocio jurídico puede producirse en cualquier proceso civil de cognición, siempre que la nulidad manifiesta del referido negocio jurídico guarde relación directa con la solución de la controversia y que, previamente, se haya promovido el contradictorio entre las partes.

4. La nulidad manifiesta es aquélla que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, en suma, aquélla que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. La nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna específica causal de nulidad, sino que se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219 del Código Civil. **(SENTENCIA DICTADA POR EL IX PLENO CASATORIO DE FECHA 9 DE AGOSTO DE 2016 EN LA CASACIÓN N° 4442-2015, MOQUEGUA).**

Sobre esta causal de nulidad, Lizardo Taboada (1988) señala:

En consecuencia, el inciso 3º contiene una causal de nulidad por ausencia de ciertos requisitos que son de aplicación al objeto del acto jurídico, lo cual es correcto conceptualmente hablando, pues el objeto entendido como prestación debe reunir determinados requisitos para que el acto jurídico sea válido. No se trata, pues, de una causal de nulidad basada en la ausencia de un presupuesto del negocio jurídico, como lo sería la ausencia de objeto, sino se trata de una causal fundamentada en la ausencia de determinados requisitos de aplicación al objeto del negocio jurídico, al igual que la causal basada en la ausencia del requisito de la capacidad de ejercicio aplicable al sujeto, entendido igualmente como un presupuesto del negocio jurídico. (Pág. 73)

En ese sentido la jurisprudencia nacional ha establecido:

Algún sector de la doctrina considera que la venta de bien ajeno es ineficaz, porque la capacidad de disposición o legitimidad para vender no es un requisito de validez, sino uno de eficacia ; sin embargo, otro sector considera que es un acto inválido, porque se encuentra incurso en las siguientes causales de nulidad: i) El objeto es jurídicamente imposible (artículo 219 inciso tres del Código Civil); ii) El fines ilícito (artículo 219 inciso cuatro del Código Civil); o, iii) Es un acto contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres (artículo doscientos dieciocho inciso ocho del Código Civil).

Quienes han sostenido estas dos últimas posiciones, concluyen que la transferencia de un bien ajeno contiene un fin ilícito y es contrario a las buenas costumbres porque tipificaría el delito de estelionato recogido en el artículo ciento noventa y siete inciso

cuatro del Código Penal, posición que sin embargo es minoritaria, a diferencia de quienes señalan que la venta de bien ajeno constituye una prestación (objeto) jurídicamente imposible; precisamente en esta última 6. Los presupuestos del acto jurídico son dos: sujeto y objeto. Sus elementos son: la declaración de voluntad, la causa fin y la forma o formalidad. En esa línea se encuentra la Corte Suprema, ya que a través de numerosas ejecutorias supremas, tales como las dictadas en las Casaciones números 3041-2008-Puno de dieciséis de octubre de dos mil ocho y, 1332-2009-Cajamarca de veintidós de octubre de dos mil nueve, entre otras, ha manifestado que aun cuando el artículo mil cuatrocientos nueve del Código Civil señala que la prestación materia de la obligación (objeto) puede versar sobre bienes ajenos, dicho dispositivo debe ser interpretado en el sentido que únicamente es válida la venta de bien ajeno, cuando el comprador conoce tal circunstancia y el vendedor se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario o adquirir el bien del verdadero propietario para luego transferir la propiedad al contrario; caso contrario, si se vende un bien ajeno como suyo y el propietario tiene conocimiento de ello o tiene la posibilidad de conocer que su vendedor en realidad no es propietario del bien, dicha venta es nula. **(Casación N° 443-2014, Lima. Sentencia expedida el 13 de enero de 2015. Fundamento Jurídico 16).**

Ante ello y conforme lo señalado por la Corte Superior, los demandados no tendrían un título que habilite su posesión, por lo tanto, correspondía declarar fundada la demanda.

La Corte Suprema va a incidir al momento de desarrollar los alcances del artículo 911° del Código Civil que la condición de precario se presenta cuando el título ha fenecido, y ello implica que se haya extinguido por causas intrínsecas o extrínsecas, ajenas o no a las partes involucradas.

4. El tratamiento del arrendamiento cuando el bien ha sido objeto de una compraventa.

En el Cuarto Pleno Casatorio se establece que la enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los Registros Públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto al nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiera comprometido a respetarlo conforme a lo dispuesto en el artículo 1708° del Código Civil. En este caso, para que proceda la demanda de desalojo el propietario debe haber requerido con documento de fecha cierta la devolución del inmueble o que hubiera establecido expresamente en el contrato de compraventa que no continuará con el arrendamiento, cuestión que debe hacerse saber al demandado.

Del Risco (2016) advierte que este Cuarto Pleno Casatorio “contiene una enunciación de ciertas situaciones comunes de precariedad. Formula casos que han sido conocidos por la judicatura y da pautas para su solución, sin establecer una lista taxativa de los supuestos de precariedad.” (p138) Entre ellos observa el supuesto analizado, sin embargo, este autor, señala: “se trata de una lista enunciativa y no taxativa, por lo cual pueden presentarse muchos más supuestos de precariedad, los cuales deben ser desentrañados en función de los elementos básicos de esta figura legal (primera regla)”. (Pág.140)

En el caso analizado, el demandante en principio adquirió la propiedad del bien inmueble en mérito al anticipo de legítima celebrada con su madre doña G.J.V.E y esposo de fecha 26 de abril de 2004, posterior a ello se transfirió el inmueble a la sociedad conyugal conformada por L.R.M. y M.G.L.C. de R., en mérito al contrato de compraventa de fecha 25 de marzo de 2006.

Continuando con el tracto sucesivo, y a razón del fallecimiento del causante Don L.R.M., el inmueble pasó a titularidad de M.G.L.C. de R (en calidad de

cónyuge supérstite) y de los señores D.P.R.L., L.C.R.L., R.M.R.L.(en calidad de hijos del causante).

Posterior a ello, mediante una compraventa suscrita el 15 de mayo de 2010, el demandante adquirió la propiedad del inmueble, la misma que se encuentra inscrita en la Partida Registral del Registro de Inmuebles de Lima.

Los demandados al contestar la demandada sostienen haber celebrado contratos de arrendamiento con la señora G.J.V. de H. habiendo sido suscritos por un plazo determinado, con fecha 1 de enero de 2011, 1 de febrero de 2011 y 1 de junio de 2011, esto es, cuando el propietario del bien era el accionante (año 2010), y éste en todo momento les hizo saber que era el nuevo dueño e intento arribar a un acuerdo sin éxito.

Al declararse procedente el recurso de casación solo se considera la causal de infracción normativa del artículo 911° del Código Civil, y se concentra la Suprema en la causal de fenecimiento del título que considera que pueden ser por causas extrínsecas e intrínsecas, ajenas o no a la voluntad de las partes, considerando que para el recurrente que la situación por la que poseía bien había variado, por lo tanto, variación que dejó de justificar su posesión. Llama la atención que la Corte Suprema haya centrado su atención en el contrato de arrendamiento y la condición de ocupación precaria a partir de la existencia de un nuevo dueño (fundamentos jurídicos once y doce de la resolución suprema), y no haya observado o desarrollado con mayor énfasis la causal de nulidad de manifiesta que había detectado la instancia de revisión.

III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS SENTENCIAS EXPEDIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS PLANTEADOS

La posición en relación con cada una de las sentencias expedidas es la siguiente:

La sentencia de primera instancia es de tipo inhibitoria, esto es, no se pronuncia sobre el fondo de la controversia, considera improcedente la demanda invocando que lo pretendido constituía un imposible jurídico, puesto que no se podía emplazar a todos los poseedores como ocupantes precarios de una misma unidad inmobiliaria, cuando cada uno había señalado que poseía solo un piso o sección. El *A quo* consideró que demandante había pretendido fusionar tres pretensiones distintas puesto que se trataba de la ocupación separada de secciones del inmueble, y que se encontraba incurso en la causal de improcedencia prevista el artículo 427° inciso 6) del Código Procesal Civil referida a la pretensión física o jurídicamente imposible.

Mi posición es contraria al criterio adoptado, tanto porque no se trataba propiamente de una imposibilidad jurídica que diera lugar a la improcedencia, sino que tenía que ver con un debido planteamiento de la demanda que podía subsanarse, y que se detectó de manera extemporánea, puesto que se debió dar cuenta de esta situación en el examen de las condiciones de admisibilidad y procedencia en la calificación de la demanda o en todo caso en el saneamiento procesal. Se trataba de coposeedores y no habría inconveniente alguno en demandarlos en forma conjunta, pero sí correspondía una debida identificación o individualización del área que cada uno detentaba, procediéndose a una acumulación con la subsanación de la demanda en su debida oportunidad.

Me encuentro conforme con la sentencia emitida por la Sala Civil Superior que declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria; sin embargo, como bien explique en el análisis de los problemas identificados

considero que el fundamento mencionado en la parte considerativa de la sentencia no es el correcto.

La Sala Superior consideró que el título que señalan tener los demandados (contratos de arrendamiento) no podría habilitarlos para ejercer la posesión por estar bajo una causal de nulidad manifiesta, a razón que fueron suscritos por una persona que no ostentaba la titularidad del bien; motivo por el cual estaría inmersa en la causal 3° y 8° del artículo 219 del Código Civil.

Si bien es cierto anteriormente en un proceso de desalojo no correspondía considerar la nulidad del acto jurídico, también es cierto que el IX Pleno Casatorio abrió las puertas a la denominada “NULIDAD MANIFIESTA”, el cual se podrá declarar siempre y cuando se haya promovido el contradictorio entre las partes. Pues resulta ser una posibilidad bastante idónea que otorga a las partes la posibilidad de discutir la nulidad manifiesta del acto que se pretende formalizar, aportando medios probatorios y que incluso se emita el pronunciamiento en la parte resolutive de la sentencia adquiriendo la calidad de cosa juzgada de manera que el mismo no se pueda reabrir en otro proceso.

También, he de mencionar que antes del IV pleno casatorio en un proceso de desalojo había incertidumbre y contradicciones de posiciones en los órganos jurisdiccionales respecto al pronunciamiento o no sobre la validez del título presentado tanto en procesos de otorgamiento de escritura pública como en el desalojo por ocupante precario. Ahora lo que el IX pleno es permitir el control de validez (con relación solo a la nulidad manifiesta) e inclusive un control de ineficacia (supuesto de ineficacia, como excepción al incumplimiento, contratos con efecto suspensivo).

Ahora, el argumento que señala la Sala Superior relacionado al argumento de considerar que el objeto resulta ser jurídicamente imposible, no es del todo cierto, porque a criterio propio la posibilidad jurídica consiste en que la

naturaleza de las instituciones jurídicas no sea transgredida, mientras que la posibilidad física radica en que las situaciones se adecúen a las premisas físicas aceptadas.

Asimismo, es necesario traer en contexto la figura de la venta de bien ajeno regulado en el artículo 1537 que señala que es aquel contrato por el cual una de las partes se compromete a obtener que la otra adquiera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno, y se rige por los artículos 1470°, 1471° y 1472°.

Si bien un sector de la doctrina considera que la venta de bien ajeno es un acto inválido, otro sector considera que es ineficaz (teoría a la que me adhiero), y ello a razón que la capacidad de disposición o legitimidad para vender no es un requisito de validez, sino todo lo contrario, uno de eficacia.

Además, hay que mencionar que la obligación del vendedor de bien ajeno no es jurídicamente imposible en la medida que el artículo 1409°, numeral 2) permite la posibilidad de obligarse respecto de bienes ajenos.

En ese sentido , aunque el código civil no contenga una norma semejante, existe una normativa similar en los artículos 161 y 162 donde se regulan las hipótesis de defectos de representación otorgando al representado la posibilidad de ejercer el derecho de pedir judicialmente la inoponibilidad o de ratificar los contratos celebrados por el falso representante o por el representante sin autorización. Esta normativa debe servir para aplicar a otros casos de falta de legitimidad con laguna normativa en cuanto a sus remedios mediante analogía. (Morales 2013, Pág.13)

En ese sentido, en el caso planteado se aprecia que al momento de la celebración de los contratos de arrendamientos la que suscribió como arrendadora no era la propietaria del inmueble; sin embargo, podría darse la posibilidad ser ratificados por el titular.

La Corte Suprema decide no casar la sentencia de segunda instancia, manteniendo entonces, el que sea amparado la demanda de desalojo por ocupación precaria. Hace mención que el demandante hizo de conocimiento al demandado que había adquirido el inmueble sub Litis y que era necesario regularizar la situación, esto es, el demandado tuvo conocimiento que su contrato de arrendamiento quedó sin efecto, es decir, sin título alguno para poseer debido a que el que tenía feneció por la citada enajenación, además el contrato de arrendamiento tampoco estaba inscrito en los Registros Públicos.

Me encuentro conforme en lo resuelto por la Sala Suprema con relación a la decisión de no casar la sentencia de segunda instancia y declarar infundado el recurso de casación formulado por el demandado; sin embargo, no me encuentro de acuerdo con los argumentos esgrimidos en el mismo, ello a razón que la Sala Suprema precisa que el título del demandado feneció por la citada enajenación del inmueble (año 2010).

La Sala Suprema hace referencia al IV Pleno Casatorio:

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 adquiriente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708° del Código Civil.

Conforme al tenor de dicho enunciado, se puede advertir que para que se cumpla ese supuesto, a la fecha de la enajenación del bien inmueble debe existir un contrato de arrendamiento vigente, supuesto que no se presenta en el presente caso ya que los contratos de arrendamientos fueron celebrados con fecha posterior, esto es en el año 2011, y el propietario resulta ser el demandante desde el año 2010; más aún dichos contratos fueron celebrados con una tercera persona ajena al proceso como arrendadora. Asimismo, los demandados tampoco tienen contrato vigente

con el anterior propietario inmediato del inmueble, es decir con la Sucesión del causante L.R.; motivo por el cual no se aplicaría dicho enunciado.

IV.CONCLUSIONES

1. La improcedencia de la demanda por una pretensión imposible jurídicamente, tendría como un supuesto, la falta de voluntad o amparo de la Ley, pero en este caso, el que el accionante demandara a todos los poseedores del bien inmueble conjuntamente sin diferenciar la posesión independiente que ejercían sobre pisos del bien, no constituiría a nuestro esta causal de improcedencia, sino más bien de inadmisibilidad, que debía determinar la corrección o subsanación de la demanda en la descripción de los fundamentos de hecho y la identificación de una acumulación de pretensiones.
2. En relación a la posibilidad de observar incluso de oficio la nulidad de un acto jurídico en un proceso sumarísimo como el de desalojo, el IV Pleno Casatorio establece que el juez no puede declarar la nulidad del acto jurídico sino solo considerarla para efectos de declarar fundada o infundada la demanda, analizando la nulidad en la parte considerativa de la sentencia (supuesto aplicado en la sentencia de segunda instancia del presente proceso).
3. Que la regla señalada en el párrafo precedente fue modificada por el IX Pleno Casatorio, el cual señala que si en el trámite de un proceso de desalojo el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, podrá declarar dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y adicionalmente declarará fundada o infundada la demanda (supuesto que no se aplicó en las sentencias, ya que aún no se encontraba vigente el Pleno Casatorio mencionado).

4. En el presente proceso no sería de aplicación la quinta regla del IV Peno Casatorio, relacionado a los supuestos de precariedad, específicamente el supuesto 5.4, ya que para que se cumpla el mismo, a la fecha de la enajenación del bien inmueble debe existir un contrato de arrendamiento vigente, supuesto que no se presenta en el presente caso ya que los contratos de arrendamientos fueron celebrados con fecha posterior (año 2011) y más aún dichos contratos fueron celebrados con una tercera persona ajena al proceso como arrendadora.

V. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Del Risco Sotil, L. F. (2016). *El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil. Ius et veritas.* (pp. 132-142)
- Hunter Ampuero, I. (2009). *El poder del juez para rechazar in limine la demanda por manifiesta falta de fundamento. Ius et Praxis.* (pp. 117-163)
- Taboada Córdova, L. (1988). *Causales de nulidad del acto jurídico. THEMIS: Revista de Derecho.* (pp. 71-76).
- Morales Hervías, R. (2013). *La falta de legitimidad en los contratos inoponibles.* En: Actualidad Jurídica. (pp. 13-20)
- Vidal Ramírez, F. (2005) *El acto jurídico*, Sexta edición, Lima- Perú. Gaceta Jurídica.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

421
Cualquier
Cuentos

CASACIÓN N° 501 - 2014
LIMA
Desalojo por Ocupación Precaria

Lima, once de abril de dos mil catorce.

AUTOS y VISTOS; y ATENDIENDO:

Primero: a que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por el demandante [REDACTED] a fojas cuatrocientos cuatro, contra la sentencia de vista del veintiséis de noviembre de dos mil trece, obrante a fojas trescientos setenta y ocho, que revocó la sentencia apelada del veintiséis de julio de dos mil trece corriente a fojas trescientos dieciséis, que declaró improcedente la demanda de desalojo por ocupante precario y reformándola la declaró fundada; medio impugnatorio cuyos requisitos de admisibilidad y procedencia deben ser verificados de conformidad con la modificatoria establecida en la Ley 29364.

Segundo: a que, en tal sentido, en cuanto a los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley citada, se tiene que el presente recurso cumple con tales exigencias, esto es: I) Se impugna una sentencia expedida por la Sala Superior que como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; II) Ha sido interpuesto ante la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima que emitió la resolución recurrida; III) Ha sido presentado dentro del plazo que establece la norma, conforme se advierte del cargo de notificación de fojas trescientos noventa y nueve; y, IV) Adjunta el arancel judicial correspondiente a dicho concepto a fojas cuatrocientos uno.

Tercero: a que, en cuanto a los requisitos de procedencia contemplados en el artículo 388° del Código adjetivo, modificado por la Ley N°29364, se advierte que al recurrente no le resulta aplicable la exigencia prevista en el inciso 1 de la antes citada norma, en tanto la sentencia de primera instancia fue favorable a sus intereses.

Cuarto: a que, para establecer el cumplimiento de los incisos 2, 3 y 4 del artículo 388 del Código citado, se debe señalar en qué consisten las infracciones normativas denunciadas.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

422
Waldemar
Cuenti

CASACIÓN N° 501 - 2014
LIMA
Desalojo por Ocupación Precaria

En el presente caso el impugnante denuncia las siguientes infracciones:

a) **Infracción normativa del artículo 911° del Código Civil**, señala que no tiene la condición de ocupante precario, tampoco sus codemandados, puesto que su posesión se encuentra amparada por el contrato de arrendamiento que se ha celebrado por cada uno de los pisos, que son independientes, con ingresos diferentes, en consecuencia la posesión no es precaria ya que tienen títulos que justifica el uso del bien y vínculo contractual válidamente reconocido; además el contrato de arrendamiento suscrito con la madre del demandante no ha fenecido y sigue vigente al no haber sido resuelto.

b) **Infracción normativa del artículo 220° del Código Civil**, manifiesta que en la sentencia recurrida se ha señalado que los actos jurídicos que contienen los contratos de arrendamiento son nulos por existir un vicio estructural en su formación, pues su objeto sería jurídicamente imposible al haber sido celebrado por una persona natural que no era titular del bien sub materia; pero, no se ha tomado en consideración, que el actor pretende fusionar tres pretensiones distintas respecto a la ocupación separada de diversas secciones del inmueble materia de autos, por lo que la pretensión demandada deviene en un imposible jurídico al accionar en una sola demanda contra varias ocupaciones dentro del mismo bien inmueble, cuando se ha probado que la ocupación es en forma separada.

c) **Infracción normativa del artículo 589 del Código Procesal Civil**, alega que se ha incumplido con dicho dispositivo legal al haberse notificado a los demandados con la demanda en [REDACTED], Urbanización San Gregorio, distrito de Breña, pero no en el predio materia de la pretensión, como es en el segundo y tercer piso del inmueble que tiene como ingreso el [REDACTED] [REDACTED] referente al demandado [REDACTED], quién ha sido declarado rebelde y que tiene otro domicilio en el distrito de Los Olivos.

Quinto: a que, en cuanto a la denuncia contenida en el literal a), la alegación expuesta por el recurrente satisface los requisitos de procedencia previstos en los incisos 2, 3 y 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil, toda vez que, describe con claridad y precisión la infracción normativa que denuncia, demuestra la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

423
Arbent
Vente

CASACIÓN N° 501 - 2014
LIMA
Desalojo por Ocupación Precaria

incidencia directa de tales infracciones sobre la decisión impugnada, y, señala el sentido del pedido casatorio como revocatorio de la sentencia recurrida; por lo que es estimada procedente..

Sexto: a que, respecto a la denuncia descrita en el literal b) esta resulta improcedente por cuanto no existe coherencia entre la norma contenida en el artículo 220° del Código Civil, que regula los supuestos de nulidad absoluta del acto jurídico -cuya infracción se alega-, y la fundamentación esbozada por el actor, en la cual peticona se declare la improcedencia de la demanda por existir un imposible jurídico en la pretensión demandada, por tanto debe rechazarse esta causal.

Sétimo: a que, examinada la denuncia descrita en el literal c), la misma resulta improcedente por cuanto el recurrente no hizo valer su derecho en la primera oportunidad que tuvo para hacerlo, esto es, cuando contestó la demanda, incluso al declararse la rebeldía del demandado [REDACTED], más aún si no ha probado cual es la defensa de la que ha sido privado, puesto ha absuelto el traslado de la demanda dentro del plazo de ley.

Por estas consideraciones y de conformidad con el artículo 391° del Código Procesal Civil: Declararon **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por [REDACTED] a fojas cuatrocientos cuatro, solo por la causal de infracción normativa del artículo 911° del Código Civil; en consecuencia, señálese fecha para la vista de la causa en forma oportuna; en los seguidos por [REDACTED] con [REDACTED], sobre desalojo por ocupación precaria. Interviene como ponente el Juez Supremo señor Almenara Bryson.-

SS.

ALMENARA BRYSON
TELLO GILARDI
ESTRELLA CAMA
RODRÍGUEZ CHÁVEZ
CALDERÓN PUERTAS

[Handwritten signatures and stamps]

Dr. STEFANO TORALES INCISO
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

3

718 JUN 20

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 501 - 2014

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

424
cuatrocientos
cuatro

FENECIMIENTO DE TÍTULO PARA POSEER.

Respecto a la posesión precaria el artículo 911 del Código Civil, contempla dos supuestos, siendo que para el caso del segundo supuesto referido al feneamiento del título, si bien no precisa los motivos del feneamiento, es lógico concebir que dicha extinción se deba a causas tanto intrínsecas o extrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas. Entendiéndose que el acto o el hecho existente en que el recurrente venía sustentando su posesión, al momento de la interposición de la demanda ha variado; variación que deja de justificar la posesión del recurrente. **Art. 911 del Código Civil.**

Lima, cuatro de setiembre de dos mil catorce.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Que, después de revisar el expediente con numeración asignada: quinientos uno - dos mil cuatro en esta Sede, sobre proceso de desalojo por ocupación precaria, en Audiencia Pública de la data, con informe oral y emitida la votación de la Suprema Sala conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, se expide la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DEL RECURSO:

Que se trata del recurso de casación interpuesto por el demandado [REDACTED], (fojas cuatrocientos cuatro), contra la sentencia de segunda instancia, (fojas trescientos setenta y ocho), del veintiséis de noviembre de dos mil trece, que revocó la sentencia apelada, (fojas trescientos once), del veintiséis de julio de dos mil trece, que declaró improcedente la demanda, por imposibilidad jurídica de la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

425
Cuentas
Cuentas

CASACIÓN N° 501 – 2014
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

pretensión formulada por el demandante; la misma que, reformándola declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, en consecuencia, ordenó que los demandados cumplan con desocupar el inmueble ubicado en el [REDACTED], urbanización San Gregorio, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima, en el término de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento; con costas y costos, que se liquidaran en ejecución de sentencia.

2.- ANTECEDENTES:

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones fácticas sobre este proceso, ya que sin hechos no se puede aplicar el derecho, para cuyo efecto se puntualiza un resumen de la controversia suscitada, materia del presente recurso:

ETAPA POSTULATORIA DEL PROCESO

2.1).- Interposición de la Demanda.- Que, [REDACTED] a través de su escrito que presentó el ocho de setiembre de dos mil once (fojas doce y veinte), interpuso demanda (de desalojo por ocupación precaria) contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] para que le restituyan la posesión del inmueble, de su propiedad, ubicado en el [REDACTED] [REDACTED], urbanización San Gregorio, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima. Para cuyo efecto alega los siguientes fundamentos fácticos: 1) Que, adquirió el inmueble el quince de mayo de dos mil diez, conforme se verifica de la partida registral (fojas seis). 2) El demandante en forma amigable y civilizada en repetidas oportunidades ha

426
acuerdo
verbo

tratado de conversar con los ocupantes del inmueble, a fin de llegar a un buen acuerdo, sin embargo, obtuvo una respuesta negativa de los habitantes del bien de su propiedad. 3) Pero como con los demandados, entre ellos el recurrente, de manera verbal, no han llegado a un acuerdo para que se retiren del inmueble o formalizar contratos de arrendamiento, se ha visto obligado a proceder con la invitación al centro de conciliación, a la misma que no concurrieron (fojas siete).

ETAPA DE ABSOLUCIÓN

2.2).- Contestación.- Que, el demandado [REDACTED] mediante escrito que ingresó el veintiocho de noviembre de dos mil once (fojas treinta y ocho), contestó la demanda, en la que: 1) Alega que tiene la posesión del citado bien, pero del segundo piso, por lo que no tiene la calidad de ocupante precario. 2) El demandante pretende sorprender al Juzgado puesto que en la partida registral señalada por el demandante se deja constancia que existe título pendiente y/o suspendido, e incompleto, faltando las fojas 2-5, 3-5 y 5-5, por lo que se debe establecer que la madre del demandante otorga anticipo de legitima sobre la propiedad (fojas treinta), pero de este acuerdo suscribe con su suegro un contrato de compraventa, quitando los alquileres a su señora madre, para posteriormente celebrar de regreso un contrato de compraventa. 3) Que, tiene un contrato de arrendamiento, el cual no feneció al encontrarse vigente el mismo desde el uno de junio de dos mil once (fojas veintiocho).

2.3).- Contestación.- Que, el demandado [REDACTED], a través del escrito que presentó el veintiocho de noviembre de dos mil once (fojas cincuenta y ocho), contestó la demanda, en la que: 1) Aduce que también ha celebrado un contrato de arrendamiento del uno de junio de dos mil once, con la madre del demandante, pero solo

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

427
avulso
Ucarie

CASACIÓN N° 501 – 2014
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

respecto al local comercial sito en el [REDACTED],
en el distrito de Breña, por lo que no tiene calidad de ocupante precario, y
señala que el accionante ha omitido consignar páginas de la partida
registral materia de autos.

2.4).- **Contestación.**- Que, la demandada [REDACTED]
[REDACTED], mediante escrito que ingresó el veintiocho de noviembre de dos
mil once (fojas setenta y seis), contestó la demanda, en la que, arguye los
mismos argumentos expuestos por sus co-demandados, en el sentido que
tiene un contrato de arrendamiento.

Por resolución número doce (fojas ciento cincuenta), del quince de junio
de dos mil doce, se declara rebelde a los co-demandados [REDACTED]
[REDACTED]

DESPACHO SANEADOR Y PUNTOS CONTROVERTIDOS

2.5).- **Saneamiento Procesal.**- Que, mediante la resolución número
diecisiete (fojas doscientos seis), expedida en la Audiencia Única del trece
de setiembre de dos mil doce, se declaró: saneado el proceso por existir
una relación jurídica procesal válida entre las partes.

2.6).- **Puntos Controvertidos.**- Luego, a fojas doscientos seis, en la
misma audiencia de la data (referida en el párrafo anterior), se fijó como
punto controvertido:

Determinar: A) si los demandados [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
Ucarieque, [REDACTED] se encuentran ocupando en
calidad de precarios, el bien inmueble ubicado en el [REDACTED]
[REDACTED], Urbanización San Gregorio en el distrito de Breña, Provincia
y Departamento de Lima.

B) Si corresponde la restitución a favor de la parte demandante del
inmueble.

428
Cassación
Civil

C) Si la parte demandada ostenta algún título que legitime su posesión del inmueble.

ETAPA DECISORIA E IMPUGNATIVA

2.7.)- Sentencia de Primera Instancia.- El Juez del Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, expidió la sentencia (fojas trescientos once), del veintiséis de julio de dos mil trece, declaró improcedente la demanda por imposibilidad jurídica de la pretensión formulada por el demandante. Pues el Juez consideró: A) Que, de los contratos de arrendamiento anexados por los demandados, se advierte que aquellos ostentan la posesión de diversas secciones del inmueble, lo cual al no haber sido negado por el demandante, no puede pretender fusionar tres pretensiones distintas respecto a la ocupación separada de diversas secciones del inmueble materia de proceso, siendo entonces, que la pretensión demandada contiene un imposible jurídico por pretender demandar en una sola demanda a varios ocupantes precarios dentro de un mismo bien inmueble.

2.8.)- Recurso de Apelación.- Que, el demandante [REDACTED] el nueve de agosto de dos mil trece, interpuso recurso de apelación (fojas trescientos veinticinco), mediante el cual alega: que la sentencia apelada no ha analizado las pruebas plenas presentadas, y dejó de considerar no solo la calidad de propietario único, absoluto frente al bien, sino que deviene en injusta pues no ha tenido en consideración que se ha probado que la posesión de los demandados es precaria, sin título alguno, ni es de buena fe, toda vez que no existe un contrato de arrendamiento suscrito o celebrado entre el demandante y los demandados, ni de ningún tipo que justifique su posesión, la misma que es una posesión de mala fe e ilegítima, ya que el hecho de que hayan

429
Cualquier
Cuenta

elaborado un pseudo contrato con una tercera persona, dicho instrumento apócrifo no puede servir para ser considerado como un contrato o título, ya que se ha elaborado con argucias, mala fe; e incluso ha presentado una jurisprudencia que es enfática en señalar que carece valor probatorio un contrato celebrado por quien no es propietario del bien.

PLURALIDAD DE LA INSTANCIA

2.9).- Sentencia de Revisión.- Los Jueces Superiores de la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, expidió la sentencia de revisión, (fojas trescientos setenta y ocho), del veintiséis de noviembre de dos mil trece, que revocó la sentencia apelada, (fojas trescientos once), del veintiséis de julio de dos mil trece, que declaró improcedente la demanda, por imposibilidad jurídica de la pretensión formulada por el demandante; la misma que, reformándola declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, en consecuencia, ordenó que los demandados cumplan con desocupar el inmueble ubicado en el [REDACTED] urbanización San Gregorio, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima, en el término de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento; con costas y costos, que se liquidaran en ejecución de sentencia. Pues la Sala Superior, revisó que:

A) constan en el expediente las copias certificadas de los contratos de arrendamiento, todos de fecha uno de enero de dos mil once, suscritos por [REDACTED] con los demandados (fojas veintiocho al veintinueve, cuarenta y ocho al cuarenta y nueve y sesenta y seis a sesenta y siete), en los que la señora [REDACTED], intervino como arrendadora y declaró ser propietaria del inmueble sub litis. Sobre el particular, del análisis y revisión de la partida (fojas tres a seis), se tiene que el accionante mediante Escritura Pública del veintiséis

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

430
Arribas
Cuit

CASACIÓN N° 501 - 2014

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

de abril de dos mil cuatro adquirió el predio sub-litis en mérito del anticipo de legítima, tal adquisición fue inscrita el veintiuno de mayo de dos mil cuatro. Asimismo, el dos de junio de dos mil diez se celebró la compraventa efectuada por el accionante a los co-propietarios [REDACTED], adquirió nuevamente el predio.

B) De lo antes detallado se concluye que, a la fecha de celebración de los contratos de arrendamiento antes indicados, [REDACTED] ya no era propietaria del inmueble materia de desalojo, de manera que los actos jurídicos que contienen dichos contratos, conforme a lo normado en el artículo 220 del Código Civil, resultarían nulos por existir un vicio estructural en su formación, pues su objeto (entiéndase prestación) sería jurídicamente imposible al haber sido celebrado por una persona natural, que no era titular del bien sub litis -artículo 219° inciso 3 del Código Civil-.

C) Además, también estaría incurso en la causal de nulidad regulada en el numeral 8) del artículo 219 del Código Civil, esto es, contra el orden público y las buenas costumbres, toda vez que conforme al artículo 923 del Código Civil, únicamente el propietario, es quien puede disponer de la propiedad vía contrato de arrendamiento, en forma personal o a través de apoderado. Por lo que los demandados no poseen en el bien sub litis un título que permita aclarar la legitimidad de su posesión.

ETAPA EXTRAORDINARIA - PROCEDIMIENTO CASATORIO

3.- CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:

Que, el recurso de casación interpuesto por el demandado [REDACTED] (fojas cuatrocientos cuatro), se declaró procedente, mediante el auto calificadorio del once de abril de dos mil

431
cuaderno
Acti

catorce (fojas cincuenta y cinco del cuaderno de casación), por la primera causal del artículo 386 del Código Procesal Civil, en la cual se denunció **Infraacción normativa del artículos 911 del Código Civil.**

4.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

Que, la materia jurídica en debate estriba en determinar si el recurrente tiene o no la condición de ocupante precario, puesto que su posesión se encuentra respaldada por el contrato de arrendamiento, es decir título que justifica el uso del bien inmueble.

5.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE ESTE SUPREMO TRIBUNAL DE CASACIÓN

PRIMERO.- Que, al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infraacción normativa por vicios *in iudicando* como fundamentación de la denuncia y, ahora, al atender sus efectos, es menester realizar, el estudio y análisis de la causal referida a infraacciones materiales (de acuerdo al orden precisado en la presente resolución y conforme al recurso interpuesto). Asimismo, conforme a lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por Ley número 29364, que requiere: "(...) *indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio, se precisará si es total o parcial, y si es este último, se indicará hasta dónde debe alcanzar la nulidad. Si fuera revocatorio, se precisará en qué debe consistir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviera ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado.*"; el casacionista indicó que su pedido casatorio es revocatorio; por consiguiente, esta Suprema Sala Civil, se pronunciará respecto a la infraacción normativa material.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 501 – 2014

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

432
Cartera
Civil

SEGUNDO.- Que, existe infracción normativa cuando la resolución impugnada padece de anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio, lógica – jurídica (*ratio decidendi*), en el que incurrió el juzgador, perjudicial para la resolución de la controversia y nocivo para el sistema jurídico, que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación.

TERCERO.- Que, respecto a la procedencia del recurso de casación por la causal contenida en el acápite:

a) **Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil;** alega que no tiene la condición de ocupante precario, tampoco sus codemandados, ya que su posesión se encuentra amparada por el contrato de arrendamiento que se ha celebrado por cada uno de los pisos, que son independientes, con ingresos diferentes, en consecuencia la posesión no es precaria ya que tienen títulos que justifica el uso del bien y vínculo contractual válidamente reconocido; además el contrato de arrendamiento suscrito con la madre del demandante no ha fenecido y sigue vigente al no haber sido resuelto.

CUARTO.- Que, para analizar la infracción normativa de la norma aludida, veamos el contenido de sus disposiciones y su pertinencia, así tenemos, que: sobre la "*Posesión precaria*" el artículo **911** del Código Civil, dispone: "*La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.*".

QUINTO.- Que, para subsumir la denuncia precedente del recurrente sobre el argumento de tener contrato de arrendamiento, la **doctrina jurisprudencial vinculante** establecida por la Corte Suprema de Justicia de la República mediante el Cuarto Pleno Casatorio Civil – contenido en

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 501 – 2014
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

433
Cualquier
C. J. P.

la Casación N° 2195 – 2011 – Ucayali, del trece de agosto de dos mil doce, publicada el catorce de agosto de dos mil trece, dispone: “ 1. 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. 2. 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. 3. Interpretar el artículo 585 del Código Procesal Civil, en el sentido que por “restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911 del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no. 4. 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. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció. 5. Se considera como supuestos de posesión precaria a los siguientes: 5.1 Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilita al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 501 – 2014
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

434
Cavallero
Custodio
Custodio

contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia. 5.2 Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título. 5.3 Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia –sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico-, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta. 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 adquiriente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil. 5.5 Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo –sea de buena 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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 501 – 2014
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

435
Cecilia
aut
u

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. 5.6 La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble. 6. En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá de pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas. 7. En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601 del Código Procesal Civil, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien. (...)"

SEXTO.- Que, en ese sentido cuando el artículo 911 del Código Civil 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 o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como demandada, ahora recurrente, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión, como de su

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 501 - 2014
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

436
Cuello
Lima

contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión; hechos o actos cuya probanza pueden realizarla, a través de cualquiera de los medios probatorios que nuestro ordenamiento procesal admite; entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.

SÉTIMO.- Que, de la lectura del artículo denunciado bajo la causal de infracción normativa, 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.

OCTAVO.- Que, el segundo supuesto que contempla la norma es que el título de posesión que ostentaba el recurrente haya fenecido, sin precisar los motivos de tal fenecimiento, por lo que resulta lógico concebir que dicha extinción se puede deber a diversas causas, tanto intrínsecas o extrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas; entendiéndose que el acto o el hecho existente, en el que el recurrente venía sustentando su posesión, al momento de la interposición de la demanda, ha variado debido a un acto que puede o no depender de la voluntad de las partes, variación que deja de justificar la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 501 - 2014
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

437
Cualquier
Tutor
M

posesión del recurrente y, por ende, corresponde otorgársela al demandante, por haber acreditado su derecho a tal disfrute.

NOVENO.- Que, en efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía -con el cual justificaba su posesión el recurrente- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el Juez la convicción de la no existencia de título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219 del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el Juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etcétera, de dicho acto jurídico, por cuanto ello corresponde al Juez donde se discuta tal situación.

DÉCIMO.- Que, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva del recurrente, debe comprenderse dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión inmediata o que, en todo caso, en la realidad se han producido la desaparición de los actos o hechos, jurídicamente regulados y protegidos, generando como efecto la pérdida del derecho a poseer. En consecuencia, se presenta esta figura de precario en cualquier situación en la que falte un título -acto o hecho-, o este haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al recurrente y que habilita al reclamante -sea título de propietario, poseedor mediato, administrador, etc.,- pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello, el recurrente tendrá la condición de precario cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 501 - 2014
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

438
Cuentos
Cuentos y más

Y sin título para ello, o cuando dicho título, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante.

UNDÉCIMO.- Que, el Cuarto Pleno Casatorio, precisa que 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. En este caso, para que proceda la demanda de desalojo por precario, se deberá exigir que el demandante haya requerido, en forma previa a la demanda, mediante documento de fecha cierta, la devolución del inmueble o, en todo caso, que en el contrato de compraventa haya manifestado que no continuará el arrendamiento. En este último supuesto, tal decisión debe ponerse en conocimiento del demandado, a partir del momento en que se celebró el contrato de compraventa, acto después del cual el ocupante devendrá en precario.

DUODÉCIMO.- Que, la denuncia contenida en el quinto considerando de esta resolución, no puede ser atendible por cuanto los fundamentos del recurso de casación son genéricos y guardan relación con cuestiones de hecho y probanza, es decir, se dirigen, únicamente, a cuestionar la actuación y/o valoración de los medios probatorios y/o las conclusiones fácticas de la instancia de mérito, con lo cual, es típico, el recurrente pretende que en sede casatoria se vuelvan a re-valorar las pruebas (como: el contrato de arrendamiento, el título que justifica el uso del bien, el vínculo contractual, entre otros), lo que resulta impropio a los fines del recurso de casación, pero que el impugnante considera, acreditarían que tiene justificación de estar poseyendo el bien inmueble *sub litis*; no

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 501 - 2014
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

439
Maldonado
Cantu
M

obstante que las referidas pruebas ya han sido objeto y materia de evaluación, valoración conjunta y de pronunciamiento por parte de las instancias de mérito, que han resuelto la controversia planteada ante el órgano jurisdiccional al determinar con claridad y precisión que: está acreditado que el demandante es propietario del inmueble *sub litis* al haberlo adquirido mediante el anticipo de legítima y la compraventa del veintiséis de abril de dos mil cuatro y quince de mayo de dos mil diez, respectivamente, e inscrita la traslación de dominio en la partida electrónica N° [REDACTED] de los Registros de propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima, es decir, ostenta la titularidad del derecho de propiedad, debidamente inscrito en los Registros Públicos, el mismo que resulta idóneo y suficiente para pretender la restitución del bien.

DÉCIMO TERCERO.- Que, el recurrente para acreditar que cuenta con título para ejercer la posesión respecto del inmueble materia de proceso, presentó el contrato de arrendamiento del uno de enero de dos mil once, celebrado con la madre del demandante; sin embargo el demandante, le hizo saber que adquirió el inmueble *sub litis* que comprende el bien que ocupa y que debe regularizar su situación, esto es, el recurrente tuvo conocimiento que su contrato de arrendamiento quedó sin efecto, es decir, sin título alguno para poseer, en razón de que el que tenía feneció, por la citada enajenación, por lo tanto el recurrente tiene la calidad de ocupante precario, ya que no existe vínculo contractual entre el demandante y el recurrente, puesto que el contrato de arrendamiento presentado por el recurrente con el cual sustenta su posesión fue suscrito con la expropietaria, tercero ajeno al proceso. Además, el referido contrato de arrendamiento no se encuentra inscrito en los Registros Públicos. El recurrente está en la obligación de desocupar y entregar al demandante el inmueble *sub litis*.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

440
Cualquiera
Cualquiera

CASACION N° 501 - 2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA

DÉCIMO CUARTO.- Que, en ese sentido, conforme a la doctrina jurisprudencial vinculante, las alegaciones del recurrente, no impiden que se emita un pronunciamiento sobre la demanda de desalojo por ocupación precaria ni causan la imposibilidad de exigir la posesión dentro de un proceso de desalojo. Por lo tanto, los órganos jurisdiccionales no han incurrido en infracción normativa de la norma que el recurrente denuncia.

DÉCIMO QUINTO.- Que, por los fundamentos jurídicos expuestos, se verifica que la decisión -resolutiva- adoptada mediante la sentencia de revisión, cumple con el deber de observar la garantía constitucional contenida en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y el artículo 911 del Código Civil, es decir, los Jueces destinaron las acciones y medidas judiciales necesarias para la consecución del derecho al debido proceso, motivación de las resoluciones judiciales y aplicación de las normas jurídicas pertinentes, sin infracción de las mismas; por lo que los Jueces Superiores no han incurrido en la infracción normativa denunciada.

DÉCIMO SEXTO.- Que, en tal contexto fáctico y jurídico, al no configurarse el motivo de la infracción normativa, el recurso de casación debe ser desestimado en todos sus extremos y procederse conforme a lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil.

6.- DECISIÓN EN CASACIÓN:

- a) Por estos fundamentos: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado [REDACTED]

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

44
W
O

CASACIÓN N° 501 - 2014

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

[REDACTED] (fojas cuatrocientos cuatro), en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de segunda instancia, (fojas trescientos setenta y ocho), del veintiséis de noviembre de dos mil trece, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por [REDACTED]

[REDACTED] ontra [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED],

sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **Estrella Cama**.

MEENARA BRYSON

LO GILARDI

TRELLA CAMA

DRÍGUEZ CHÁVEZ

LDERÓN PUERTAS

A/sgo

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. STEFANO MORALES INCISO
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

17/6 APR 2015