



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE  
CIVIL N° 1723-2011**

**PRESENTADO POR  
FRANKLIN HEBER GIL VÁSQUEZ**

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

**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/>



## **Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado**

### **Informe Jurídico sobre Expediente N° 1723-2011**

**Materia** : Desalojo por ocupante precario

**Entidad** : Poder Judicial – Corte Superior de Justicia de Callao

**Bachiller** : Franklin Heber Gil Vásquez

**Código** : 2010125320

**LIMA – PERÚ**

**2021**

## RESUMEN

En el presente Informe Jurídico se analiza un proceso judicial sobre desalojo por ocupante precario, el cual inicia con la presentación de la demanda, interpuesta por la señora I.R.O.A contra su hermana y sobrino, respectivamente, N.C.O.A y A.C.P.O. La demandante solicita que se le restituya la posesión sobre los ambientes del primer y segundo piso del inmueble materia de litis. Admitida a trámite la demanda, se corre traslado a los demandados para que, dicha demanda, sea contestada en el plazo establecido por ley. La demandada N.C.O.A, presentó su escrito de contestación de la demanda, dentro del término de ley, con la finalidad que sea declarada infundada en todos sus extremos. El expediente analizado, contiene materias jurídicas relevantes, tales como: propiedad, posesión, posesión precaria, contrato, entre otros. En primera instancia, el Quinto Juzgado Civil del Callao, resolvió declarar improcedente la demanda, ello en virtud a que la demandante autorizó la posesión de la demandada, configurando la existencia de un contrato de uso y habitación, el mismo que de conformidad con el artículo 1028 del CC, se extiende a los familiares de la demandada, por lo que no puede ser considerada precaria. Ante lo resuelto, la demandante interpone recurso de apelación. En segunda instancia, Sala Civil de la Corte Superior de Callao, revoca la sentencia de primera instancia que declara improcedente la demanda de desalojo por ocupante precario, y reformándola declara fundada la citada demanda, debido a que la demandada en ningún momento aduce tener la condición de usuaria que le atribuye el juzgado, infringiéndose el principio de congruencia procesal. Aunado a ello, la parte demandada no acreditó con medio probatorio su legitimidad para estar en posesión del inmueble, por lo tanto, ordenaron que los demandados desocupen el inmueble materia de litis. Los demandados al no estar conforme con lo resuelto en segunda instancia, interponen el Recurso de Casación. La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, mediante Casación N° 2779-2013-Callao, resuelve declarar improcedente el recurso de casación.

## INDICE

1. Relación de los hechos principales expuestos por las partes intervinientes en el proceso.....	4
1.1. Demanda.....	4
1.2. Contestación .....	5
2. Identificación y análisis de los principales problemas jurídicos del expediente.....	11
3. Posición fundamentada sobre las resoluciones emitidas y los problemas jurídicos del expediente.....	14
3.1. Posición respecto a la sentencia emitida en primera instancia .....	14
3.2. Posición respecto a la sentencia emitida en segunda instancia.....	18
4. Conclusiones .....	22
5. Bibliografía .....	26
6. Anexos .....	27

## **A. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO O PROCEDIMIENTO.**

### **Demanda**

Se trata de un proceso de desalojo por ocupante precario, donde I.R.O.A, en adelante LA DEMANDANTE, con fecha 26 de setiembre del 2011, interpone demanda de desalojo por la causal de ocupación precaria en contra de N.C.O.A y A.C.P.O., en adelante LOS DEMANDANDOS, a fin de que le restituyan los ambientes del primer y segundo piso del inmueble materia de litis, alegando que los demandados vienen poseyendo los referidos ambientes sin título alguno. En un inicio, la demandante dio autorización para que los demandados ocupen el inmueble pues les une vínculos de parentesco por ser su hermana y sobrino respectivamente. Sin embargo, señala que en la actualidad la situación ha cambiado ya que se encuentra casada y la convivencia con los demandados se ha tornado insostenible. Por otro lado, refiere ser propietaria conforme a la Ficha Registral, continuada en la Partida Registral del referido inmueble.

Asimismo, adjuntó los siguientes medios probatorios:

1. Acta de adjudicación del inmueble materia de análisis a favor de la recurrente.
2. Copia literal de la Ficha del referido inmueble de la SUNARP del Callao.
3. Copias certificadas de algunas denuncias policiales formuladas en contra de los demandados por agresión y hostigamiento.
4. Acta de Conciliación N° 055-2011-MPC-CC expedido por el Centro de Conciliación de la Municipalidad del Callao.

### **Auto Admisorio**

Ante lo expuesto el 5° Juzgado Civil del Callao expide el Auto por el cual resuelve ADMITIR a trámite la demanda, en la vía del proceso sumarísimo; por lo que se corre traslado de la misma a la parte demandada a fin de que cumpla con contestarla dentro del plazo de 05 días que prevé la ley para este tipo de procesos.

Este primer filtro de calificación tiene por finalidad verificar que la demanda haya cumplido todos los requisitos establecidos en el artículo 424° y 425° del Código Procesal Civil, y que la misma no se encuentre inmersa en alguna causal de improcedencia regulada en el artículo

427° de la norma adjetiva. De igual forma establece la relación jurídica procesal y da inicio de manera formal al proceso.

### **Contestación**

La demandada N.C.O.A, con fecha 21 de noviembre del 2011, contesta la demanda señalando que el inmueble es un bien común, al ser hereditario, toda vez que fue su difunto padre quien canceló el costo del inmueble; y, la adjudicación del inmueble a favor de la demandante solo fue un acto simbólico. Por lo que, formuló tacha respecto al documento de cancelación del inmueble. Asimismo, la demandada plantea reconvención a fin de que la demandante le reconozca previamente la porción que les corresponde tanto a su persona como a las demás co-herederas. Aunado a ello, la demandada formula denuncia civil contra las demás co-herederas V.T.O.A y R.F.O.A.

Asimismo, adjuntó los siguientes medios probatorios:

1. Copia del documento privado de Cesión derecho y acciones
2. Carta Notarial recepcionada por la demandante y diligenciada por la Notaría German Núñez
3. Pliego de preguntas que deberá responder la demandante
4. Copia del recibo del Banco Central Hipotecario del Perú
5. Relación de padrón de Socios de la Cooperativa
6. Acta de adjudicación.

Ante lo expuesto el Juzgado, mediante Resolución N° 03, de fecha 23 de noviembre del 2011, resolvió declarar contestada la demanda; la rebeldía del codemandado A.C.P.O; y, improcedente la reconvención e improcedente la denuncia civil. Asimismo, fijó fecha para la AUDIENCIA ÚNICA para el 27 de diciembre del 2011 a las 10:30 am.

### **Audiencia Única**

El 27 de diciembre del 2011, se realizó la Audiencia Única, estando presente la demandante y la demandada, donde se declaró saneado el proceso por existir una relación jurídica procesal; así como se fijó los siguientes puntos controvertidos:

- Determinar si la parte demandante es propietaria del inmueble.
- Determinar si los demandados, ocupan los ambientes correspondientes al primer y segundo piso del inmueble.
- Determinar si los demandados poseen los referidos ambientes del bien inmueble de propiedad de la actora, con derecho alguno para su ocupación, o sin título alguno o éste ha fenecido; y como consecuencia de esto deben restituir el inmueble a favor de la demandante.

También, se declaró inadmisibles de plano la cuestión probatoria formulada, en razón que la demandada no adjuntó prueba respectiva que se refieran a la tacha. En tal sentido, el juzgado procedió a admitir los medios probatorios ofrecidos por las partes, siendo uno de ellos la declaración de parte de la demandante, lo que se llevó a cabo en la presente audiencia. Reservándose el juzgado para emitir sentencia en el plazo establecido por ley.

### **Sentencia del Juzgado**

El 26 de setiembre del 2012, el juzgado expide sentencia, contenida en la Resolución N° 17, mediante la cual declaró IMPROCEDENTE la demanda de desalojo por ocupación precaria, debido a que conforme ha señalado la demandante en su escrito de demanda, ella autorizó la posesión de la demandada en el inmueble, lo que constituye para el proceso como declaración asimilada conforme al art. 221 del Código Procesal Civil. En ese sentido, con dicha autorización por la cual cedió la posesión del uso gratuito del bien a la demandada sin ninguna contraprestación, se configura la existencia de un contrato de uso y habitación de conformidad con el artículo 1027° del CC, el mismo que según la previsión del artículo 1028 del CC, se extiende a los familiares de la demandada.

En consecuencia, al no haberse acreditado que tal autorización haya sido revocada con documento idóneo que ponga fin a la existencia del vínculo con la demandada conforme a lo previsto al artículo 1365 del CC, es decir, cursando aviso notarial con una anticipación no menor de 30 días y con ello dar por extinguida la justificación de su posesión. Por lo que no

puede considerarse como precaria en razón a que no configura ninguno de los supuestos del artículo 911.

Aunado a ello, el juzgado consideró que contribuye a su decisión lo alegado por la demandada con relación a su vocación hereditaria sobre el bien materia de análisis, lo que le permitiría advertir la legitimidad de la posesión que detenta y el cuestionamiento del título de la demandante.

### **Recurso de apelación**

No conforme con lo resuelto por el Juez de primera instancia, la parte demandante con fecha 24 de octubre del 2012, dentro del plazo señalado, interpone el recurso de apelación contra la Resolución N° 17 que declara improcedente su demanda, señalando que le produce agravio por cuanto ha sido expedida sin haber compulsado debidamente todos los medios probatorios, así como de forma errónea se habría configurado un contrato de uso y habitación. Asimismo, señala que como se ha acreditado es la propietaria del bien inmueble, estando legitimada para solicitar el desalojo de los demandados quienes de forma indebida vienen ocupando parcialmente su inmueble. Aunado a ello, conforme a los Registros públicos es la única propietaria, por lo que, la codemandada invoca sin ningún sustento que es copropietaria.

Además, señala que la codemandada niega tener la condición de usuaria que le atribuye el juzgado, ya que tampoco acepta que se haya configurado el supuesto contrato de uso y habitación, así que al no haber aceptación, no hay consentimiento, no hay contrato. En ese sentido, indica que el juez no puede irrogarse la calidad de parte y aducir argumentos que no fueron hechos valer por las partes a través de los recursos.

Por otro lado, en referencia a lo que la demandada alega tener “vocación hereditaria” sobre el inmueble, señala que dicha pretensión no ha sido sustentada con documento alguno y que en todo caso en la sentencia se ha omitido hacer referencia al documento presentado por la codemandada que ha llevado al magistrado a la convicción respecto de la legitimidad de la posesión que detentan los codemandados y al cuestionamiento de su título de propiedad; ya que, la codemandada en su contestación de demanda acompaña tan solo con copias simple (carecen de mérito probatorio) de una liquidación del Banco Central hipotecario del Perú sin nombre del titular y borroneado, un supuesto Padrón de socio de la Cooperativa de vivienda

de servidores y familiares del Centro Industrial de Confecciones Militares Ltda., sin fecha ni firmas de los directivos, siendo que dichos documentos no podrían hacer dudar de la veracidad y legitimidad de su título de propiedad y la sola alegación de la demandada no es motivo suficiente para desestimar la demanda. Aún más si es que durante los 27 años de propietaria, nadie incluyendo la demandada han objetado ni impugnado su validez.

También, señala que la codemandada pretende adueñarse del tercer piso del inmueble, ya que aprovechando que aún no ha declarado la fábrica por falta de recursos económicos, ha presentado al juzgado un escrito adjuntado copias simples de documentación presentada ante SUNARP con el fin de registrar a su nombre el tercer piso, habiéndose rechazado dichos documentos en SUNARP.

Ante lo expuesto, el Juzgado emite la Resolución por la cual concede con efecto suspensivo el recurso de apelación; en consecuencia, se elevan los actuados al Superior Jerárquico.

### **Resolución de la Sala Civil de la Corte Superior de Callao**

Con fecha 09 de abril del 2013, la Sala Superior expide sentencia, contenida en la Resolución N° 26, mediante la cual el superior en grado REVOCA la sentencia de primera instancia que declaró improcedente la demanda de desalojo por ocupación precaria y REFORMANDOLA declararon FUNDADA la citada demanda, bajo el argumento que la parte demandada no ha acreditado con medio probatorio idóneo que acrediten tales hechos y que sustente la legitimidad de posesión que detentan los codemandados (vocación hereditaria), incumpléndose así el artículo 196 del CPC, pues la carga de la prueba constituye un medio de gravamen sobre quien alega un hecho, de manera que su incumplimiento determina la absolución de la parte contraria, concluyéndose que los demandados vienen ocupando el bien en condición de precarios. Aunado a lo anterior, indicó que no se puede desconocer que el inmueble se encuentra inscrito a favor de la demandante, dado que conforme al artículo 2013 del CC, se presumen veraces los asientos.

Por otro lado, refirió que respecto a que el juez de la causa señala que se habría configurado un contrato de uso y habitación, sin embargo la demandada en ningún momento aduce tener la condición de usuaria que le atribuye el juzgado, infringiendo abiertamente el Principio de Congruencia Procesal, previsto en el artículo VII Título Preliminar del C.P.C, lo que implica

que tiene la obligación de pronunciarse respecto a las alegaciones efectuadas por las partes tanto en sus escritos postulatorios como en sus escritos impugnatorios, lo que en buena cuenta significa pronunciarse respecto a todos los puntos controvertidos que constituyen la cuestión materia de discusión.

### **Recurso Extraordinario de Casación:**

Contra lo resuelto, los demandados con fecha 03 de julio del 2013, interpusieron recurso extraordinario de casación con el objeto que sea revocada íntegramente la sentencia de vista, señalando como causal para interponer el recurso de casación la infracción normativa (de naturaleza material) que incide directamente sobre la decisión contenida en la Resolución impugnada contemplada en el art. 386 del CPC, debido a que se fijó como puntos controvertidos los que obran en autos, y que dicha infracción se ha producido ya que la recurrente ha hecho una construcción con su propio dinero, y que está demostrado con la declaración de fábrica, por lo que debe ser escuchada y reconocérseles el derecho de copropiedad y que la parte demandante demuestre su capacidad económica con el que pago el inmueble, ya que quien en realidad canceló el inmueble fue su padre.

Asimismo, refiere que la infracción normativa índice directamente sobre la decisión por parte de la demandante quien, a pesar de vivir muchos años, constituido por sus Padres, quienes le llevaron a vivir al inmueble y recién que la demandante ha contraído Matrimonio civil, es que ha procedido a plantear este juicio.

Por consiguiente, el pedido casatorio -de los recurrentes- es de carácter revocatorio, pues está dirigido a lograr que la Sala Suprema respectiva revoque íntegramente la sentencia de vista impugnada. Para tal efecto, señaló que le causa agravio porque pierde su derecho hereditario y además porque se quedan a la intemperie.

Concedido el recurso de casación por la Sala Superior, se ordena se eleven los actuados al órgano jerárquico superior en conformidad con lo dispuesto por el artículo 387° del Código Procesal Civil.

### **Resolución de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema – Casación N° 2779-2013**

Con fecha 04 de octubre del 2013, la Corte Suprema de Lima, expide sentencia a través de la cual declara improcedente en todos sus extremos el recurso de casación interpuesto, en razón a que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter

formal que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que éste tiene como fin esencial la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de justicia.

En ese sentido, la causal de los demandados no puede prosperar por cuanto las alegaciones expuestas están basadas en cuestiones de probanza y tendientes a una pretendida nueva calificación de los hechos orientados a acreditar que la posesión que detentan es plenamente válida, lo cual ha sido desvirtuado por las Instancias de Mérito, al concluir que la demandante ha acreditado su derecho de propiedad inscrito, que los demandados alegan una vocación hereditaria sobre el inmueble no probada y por tanto devienen en precarios; más aún si contradictoriamente a los argumentos de la contestación de la demanda de la demandada alegan la configuración de un contrato de uso y habitación y por otro lado la propiedad de las edificaciones, pese a que dichas alegaciones no han sido expuestas al absolver la demanda.

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

El primer punto a analizar es sobre la reconvencción, ya que se advierte del presente proceso que uno de los demandados interpuso reconvencción por mejor derecho. En ese sentido, ¿Es viable interponer reconvencción en un proceso sumarísimo? La respuesta es: No, de conformidad con el artículo 559 del Código Procesal Civil, que señala: “En este proceso no son procedente: 1. La reconvencción (...)”.

Ello debido a que el proceso sumarísimo es un proceso de cognición reducido, es decir, se van a ver reducidas tanto los plazos como las actuaciones procesales, tanto es así que el Juez se encuentra facultado para expedir sentencia en la misma audiencia única, donde se sanea el proceso, se fija los puntos controvertidos, se admite y actúa pruebas.

Cabe mencionar que la figura procesal de la reconvencción, recogida expresamente en el artículo 445 del código procesal civil, es la que se propone en el mismo escrito de contestación de la demanda, siendo que para ser admitida no debe afectar la competencia ni la vía procedimental originales, además la misma procederá si la pretensión es conexa con la relación jurídica invocada en la demanda.

Básicamente entonces, se niega la reconvencción debido a la naturaleza del proceso judicial, que además de ser sumarísimo, solo se centra en plantear quien está legitimado a ocupar el bien<sup>1</sup>. Si los demandados están legitimados a ocupar el bien, y, por ende, no son precarios solo deben contestar la demanda alegando y probando tener derecho a la posesión con un título posesorio el cual puede ser de fuente negocial (contrato) o de fuente legal (norma expresa vigente).

Otro punto a analizar es sobre si las construcciones realizadas en inmueble ajeno, podrían convertir al poseedor en propietario, toda vez que del presente expediente se advierte que la demandada alegó dentro del proceso que había construido el tercer piso del inmueble, con lo que pretendía ser considerada como copropietaria.

---

<sup>1</sup> PARTHENON. Reconvencción. En: <http://www.parthenon.pe/actjur/diccionario-juridico/reconvenccion/>. Fecha de consulta: 04 de septiembre del 2020.

En ese sentido, al margen que en el presente caso la demandada nunca presentó algún medio probatorio idóneo que haya dado certeza respecto a ser la persona que realizó la construcción del tercer piso del inmueble, igual se pasará a analizar dicho punto.

Para empezar, se debe dejar en claro que realizar construcciones en un inmueble ajeno no convierte al poseedor en propietario.

Por otro lado, considero que el poseedor puede pedir que se le reembolse los gastos incurridos en la construcción. Sin embargo, ¿Podría discutirse en el proceso de desalojo por ocupación precaria, si cabe el reembolso de los gastos incurridos en construcción? Esta interrogante es resulta por la jurisprudencia civil. Específicamente por el IV Pleno Casatorio Civil. Cabe recordar que el IV Pleno Casatorio Civil ha señalado lo siguiente sobre las construcciones que se hacen sobre inmuebles:

(...)

63.- Teniendo en cuenta lo dicho, siempre a título de *numerus clausus*, a continuación se plantea un conjunto de casos, que se han evidenciado como los más recurrentes en los procesos de desalojo que se tramitan en los diferentes órganos jurisdiccionales, y que configurarían supuestos de ocupación precaria:

(...)

v) En los casos en los que 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 verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose salvo el derecho del demandado a reclamar, lo que considere pertinente, por causa de las edificaciones o modificaciones del predio, utilizando el procedimiento pertinente<sup>2</sup>.

Como último punto de análisis se debe definir bajo qué tipo de relación jurídica ejercen los demandados cuando la demandante les permite el ingreso al bien.

De los hechos expuestos se debe considerar que los demandados se encuentran ocupando el bien por actos de tolerancia.

---

<sup>2</sup> IV Pleno Casatorio Civil – Casación N° 2195 – 2011.

Acorde a la jurisprudencia civil peruana, específicamente en la Casación N° 2945 – 2013, Lima, los actos de tolerancia se definen como:

Las relaciones posesorias nacidas de las relaciones familiares **son actos de tolerancia que no configuran actos de posesión**, en tanto el titular del bien no piensa desprenderse de su posesión.

Asimismo, existe doctrina que contextualiza de forma más detallada este concepto poco estudiado en nuestro país.

Para FERNANDEZ, citando a ROCA SASTRE:

La tolerancia implica cierta dosis de voluntad; pero en el sentido no del consentimiento sino de condescendencia o beneplácito; con revocabilidad en cualquier tiempo en que persista la posesión iniciada por el poseedor, sin previa concesión precaria de dicho propietario<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> FERNANDEZ, JESÚS. La mera tolerancia. Colección Jurídica General. Madrid:2014

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

Respecto a la sentencia de primera instancia que declaró improcedente la demanda de desalojo por ocupación precaria, se tiene que tener en cuenta que el A quo fundamentó su decisión en base a los dos siguientes argumentos:

1. Que, debido a que la demandante en su escrito postulatorio indicó que autorizó a la demandada para que viva en su inmueble, es que constituyó para el proceso como declaración asimilada de conformidad con el artículo 221° del Código Procesal Civil. Por ende, mediante dicha autorización la demandante cedió la posesión del uso gratuito del bien a la demandada sin ninguna contraprestación, lo que configura la existencia de un contrato de uso y habitación de conformidad con el artículo 1027° del Código Civil, el mismo que según la previsión del artículo 1028 del Código Civil, se extiende a los familiares de la demandada. Por lo que, al no haberse acreditado que tal autorización haya sido revocada con documento idóneo que ponga fin a la existencia del vínculo con la demandada conforme a lo previsto al artículo 1365 Código Civil, no puede considerarse como precaria en razón a que no configura ninguno de los supuestos del artículo 911.
2. Adicionalmente, el A quo señaló que contribuye a su decisión lo alegado por la demandada con relación a su vocación hereditaria sobre el bien materia de análisis, lo que permitiría advertir la legitimidad de la posesión que detenta y el cuestionamiento del título de la demandante.

Ahora bien, ¿es correcto que se haya interpretado de los hechos la existencia de un contrato de uso y habitación entre la demandante y la demandada, por el solo hecho de haberla autorizado para que se quede en su casa, sin necesidad de pago de renta?

En mi opinión, dicho razonamiento no fue correcto, debido a los siguientes argumentos:

- En primer lugar, debemos analizar ¿Qué es el contrato? Según el artículo 1351 del Código Civil, señala: "(...) es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial". Entonces para que se configure la existencia de un contrato es necesario el acuerdo, es decir, el consentimiento, el encuentro de la voluntad de las partes. Dicho consentimiento se forma con el encuentro de una promesa –oferta- y una aceptación. Aunado a ello, el resultado querido por las partes debe estar dirigido a conseguir un determinado efecto en el derecho.

- En ese sentido, las partes del presente proceso nunca desearon vincularse jurídicamente bajo una determinada forma legal contractual, toda vez que se trató de un acto fundado en las relaciones familiares que las vinculan, es decir, entre las partes lo que básicamente se generó es un acto de tolerancia o cortesía debido a ese vínculo que los une, este acto de tolerancia sería considerado como un acto de liberalidad o de cortesía de parte del propietario, que en cualquier momento puede revocar. Además, se debió tener en cuenta que la parte demandada nunca alegó estar en posesión del inmueble en mérito a un contrato o acto jurídico negocial, toda vez que señalaba ser copropietaria del inmueble.
- Al respecto, Gonzales<sup>4</sup> Barrón afirma: “(...) cuando un pariente le presta el bien a otro, por simple gracia o liberalidad, en forma indeterminada o por un periodo de tiempo, sin ninguna obligación subyacente; por mero favor o deber moral. Estos casos se subsumen perfectamente con el art. 911, en el sentido que el “poseedor carece de título”, pues tales ocupantes precarios no se fundan en título jurídico, sino en “relaciones de cortesía o amistad”.

Respecto a lo señalado en párrafos anteriores, LAMA MORE señala:

“Si bien es correcto afirmar que el título de la posesión puede estar referido al acto jurídico; (...) es también válido afirmar que ello es solo una de las expresiones que puede tener el título posesorio; debemos entender, como así lo ha hecho nuestra jurisprudencia, que el título que da sustento a la posesión y que la justifica jurídicamente, puede estar referido no a la manifestación de voluntad de determinada persona – acto jurídico -, sino a fuente distinta, como la ley o un hecho o un acontecimiento jurídico que de modo válido justifica prima facie – en algunos casos de modo temporal – el ejercicio del derecho posesorio de una persona”.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther. (2013). “Acción reivindicatoria y desalojo por precario”. En: <https://pdfslide.net/documents/reivindicatoria-y-precario.html>. Fecha de consulta: 13 de septiembre del 2020.

<sup>5</sup> LAMA MORE Héctor Enrique. (2008). “El título posesorio en el Derecho Civil Peruano”. En: Revista Oficial del Poder Judicial 2/1. Lima, p. 143.

- Entonces, a partir de la opinión del citado autor, el título posesorio no solo está referido al acto jurídico que ejerce una determinada persona, sino al hecho que de modo válido justifica el ejercicio del derecho posesorio de una persona. Indistintamente a que el título posesorio es un acto jurídico o un hecho o acontecimiento, sostenemos que el título posesorio constituye el elemento fundamental y de gran importancia en la posesión, puesto que con su existencia nos permite justificar de modo válido el ejercicio del derecho posesorio que una persona ejerce sobre un bien, pues el título es la causa y origen del derecho posesorio.
- Asimismo, en el IV Pleno Casatorio Civil, publicado el 14 de agosto del 2013, fundamento 61, se señaló: “(...) no limitándose únicamente al caso que el propietario cede la posesión de un inmueble para que otro la use y se la devuelva cuando lo reclame, sino también cuando existe una situación de tolerancia de la posesión de hecho sin título (...)”.
- Cabe mencionar, que el juez al llegar a dicha conclusión habría infringido el principio de congruencia procesal, toda vez que en base a su razonamiento jurídico llegó a dar por existente un contrato de uso y habitación entre la parte demandante y demandada. Tal razonamiento benefició a la parte demandada, sin que está la haya postulado. En ese sentido, Chipana<sup>6</sup> Catalán afirma “El árbitro no puede, al igual que el juez, suplir la deficiencia de argumentos de una parte en aras de la justicia. (...) los jueces ordinarios, tiene que aplicar las normas y resolver con base en lo que se le pide y a los argumentos que para tal efecto esgrimen las partes”.
- Por lo expuesto anteriormente, es que considero que en el presente caso nos encontraríamos ante poseedores precarios, toda vez que se advierte que la parte demandada se encuentra ante la ausencia absoluta de alguna causa que justifique su posesión.
- Por otro lado, en relación al segundo argumento utilizado por el A quo, considero que fue un error innecesario, ya que bastaba con su primer argumento para declarar

---

<sup>6</sup> CHIPANA CATALÁN, Jhoel. “Principios procesales aplicables al arbitraje”. Gaceta Civil & Procesal Civil. 2016. Pág. 228.

improcedente la demanda. No obstante, este argumento no tiene consistencia jurídica y se basa en las meras alegaciones de la parte demandada.

- En primer lugar, si bien es cierto la demandada como argumento de defensa señaló que el bien materia de análisis, era un bien hereditario, toda vez que quien pagó la totalidad del precio del inmueble fue su padre, y su hermana figura como titular pero como un acto simbólico, es decir un acto simulado. Sin embargo, nunca cuestionó dicha titularidad y tampoco presentó algún medio probatorio que acredite su postura. Por consiguiente, la titularidad de la demandante sobre el bien inmueble se tiene como cierto e incuestionable para efectos del proceso.
  
- En segundo lugar, ¿A qué se refiere, el A quo, con vocación hereditaria que ostenta la demandada sobre el bien materia de análisis? Para responder esta pregunta, primero debemos entender ¿Qué es la vocación hereditaria? Según FERNÁNDEZ<sup>7</sup>, César (2017):  

“La vocación hereditaria es el llamado que el causante hace a quienes lo han de suceder (sucesores) mediante la “institución” por testamento. A falta de este instrumento legal debe procederse a solicitar supletoriamente al juez de paz (...) o mediante notario público la correspondiente declaratoria de herederos”.
  
- Entonces, como la demandada podría tener vocación hereditaria de un bien inmueble que nunca fue parte del patrimonio de su padre. Aún peor, como pudo el Juez llegar a dicha conclusión, teniendo en cuenta que la demandante presentó medios probatorios que daban certeza del derecho de propiedad que tenía sobre el inmueble.
  
- En tal sentido, es evidente que el A quo habría vulnerado el deber que tiene de motivar las sentencias, toda vez que en ningún momento señaló cual habría sido el medio probatorio que cuestionaría el título de la demandante.
  
- En otras palabras, para el juez las simples alegaciones de la parte demandada fueron suficientes para cuestionar –erróneamente- la titularidad inscrita de la demandante en los

---

<sup>7</sup> FERNÁNDEZ ARCE, César E. (2017). Derecho de sucesiones. Fondo Editorial PUCP. Pág. 49.

Registros Públicos, sin tener en consideración que la inscripción de un derecho ante los Registros públicos, brinda seguridad jurídica y produce certeza. Por lo que, las meras alegaciones no podrían desvirtuar lo que el registro publicita.

Por tales motivos, es que me encuentro en desacuerdo con la sentencia del Juez Especializado de primera instancia.

Por su parte, la Sala Superior, revocó la sentencia que declara improcedente la demanda, y reformándola declararon fundada la citada demanda, en base –desde mi punto de vista- a los siguientes argumentos:

1. Que, la demandada al no haber acreditado con medio probatorio idóneo su vocación hereditaria y por ende la legitimidad de posesión que detentan los codemandados, es que se concluye que los demandados vienen ocupando el bien en condición de precarios. Aunado a ello, la Sala señala que no se puede desconocer que el inmueble se encuentra inscrito a favor de la demandante.
2. Que, en relación a que el juez de la causa señala que se habría configurado un contrato de uso y habitación; sin embargo la demandada en ningún momento aduce tener la condición de usuaria que le atribuye el juzgado, infringiendo el principio de congruencia procesal, previsto en el art. VII Título Preliminar del Código Procesal Civil, lo que implica que tiene la obligación de pronunciarse respecto a las alegaciones efectuadas por las partes tanto en sus escritos postulatorios como en sus escritos impugnatorios, lo que en buena cuenta significa pronunciarse sobre todos los puntos controvertidos que constituyen la cuestión materia de discusión.

En ese sentido, considero que la Sala Superior realiza un mejor análisis respecto a las pretensiones de las partes, así como una correcta valoración de los medios de prueba; por lo que, estoy de acuerdo con la presente sentencia, en razón a lo siguiente:

Respecto al primer argumento:

- En primer lugar, en el proceso cada parte tiene la facultad y deber de probar lo que alega en sus actos postulatorios, con la finalidad de generar convicción sobre el Juez. Es así

que, en base a los medios probatorios ofrecidos por las partes, es que el Juez fundará su decisión. En ese sentido, el Juez tiene que motivar como es que llega a tal decisión.

- En segundo lugar, conforme señala el artículo 196 del Código Procesal Civil: "(...) la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos". Por consiguiente, no simplemente es suficiente alegar tener un derecho, sino que uno tiene que demostrar ese derecho.
- En el presente caso, la parte demandada nunca ofreció algún medio probatorio destinado a crear convicción en el Juez respecto a su vocación hereditaria sobre el inmueble. A diferencia que la parte demandante si demostró con el acta de adjudicación y con la partida registral, ser propietaria del inmueble. Por lo que, al no haber acreditado la parte demandada el derecho que alegaba, es que no se le debió tomar por verdadero.
- Respecto a la prueba Devis Echandía señala que son "El conjunto de reglas que regulan la admisión, producción, asunción y valoración de los diversos medios que pueden emplearse para llevar al juez la convicción sobre los hechos que interesan al proceso".<sup>8</sup> Asimismo, para Lino Palacio "Constituyen medios de prueba los modos u operaciones que, referidos a cosas o personas, son susceptibles de proporcionar un dato demostrativo de la existencia o inexistencia de uno o más hechos".<sup>9</sup>
- En tal sentido, la Sala de Vista actuó correctamente al desestimar el argumento que utilizó el A quo en su sentencia, referido a la supuesta vocación hereditaria de la demandada.

Respecto al segundo argumento:

- Antes que nada, de conformidad con el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que señala: "El juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes". Es decir, bajo este principio el Juez podrá, en base a los

---

<sup>8</sup> DEVIS ECHANDÍA, Hernando (1984) "Compendio de pruebas judiciales", Tomo I, Editora Rubinzal-Culzoni, Buenos Aires. Pág. 26.

<sup>9</sup> PALACIO, Lino Enrique (1977) "Derecho procesal civil", Tomo IV, Editora Abeledo-Perrot, Buenos Aires. Pág. 331.

argumentos esgrimidos por las partes, aplicar correctamente la norma. No obstante, se le señala la restricción de no ir más allá de lo pedido ni fundar su decisión en hechos distintos.

- Al respecto, Chipana<sup>10</sup> afirma: “(...) el juez o árbitro no deberá elaborar un razonamiento jurídico que una parte no realizó, ni tratar de complementar un petitorio que una parte no hizo. Sin embargo, si podrá suplir la no invocación de una norma, con la limitación de no complementar dicha deficiencia elaborando un razonamiento jurídico que favorezca a una de las partes”.
- Por lo tanto, el A quo al haber fundado su decisión en base a su razonamiento jurídico y no en base a lo peticionado por las partes, estaría atentando contra el principio de congruencia procesal, que a su vez evidenciaría su parcialidad con una de las partes.
- Aunado a ello, la parte que resultó beneficiada con el razonamiento del A quo, es decir, la demandada, negó la condición de usuaria que se le atribuyó. Por lo que, no habría cabida para dar por existente el contrato de uso y habitación, aún más si la parte demandada en todo momento ha señalado ser copropietaria.
- En ese sentido, por lo anterior expuesto, consideró que la Sala de Vista aplicando de forma correcta el derecho, así como haciendo una adecuada valoración de los medios probatorios ofrecidos en el proceso, procedió a revocar la sentencia que declaró improcedente el desalojo por ocupación precaria y reformándola la declaró fundada.

Finalmente, respecto al recurso de casación, debo indicar que me encuentro conforme con que la sentencia que emitió la Corte Suprema.

Cabe precisar que las denuncias interpuestas a través del recurso de Casación no pueden estar dirigidas a pretender que la Sala Suprema revalore las pruebas y los hechos para modificar las conclusiones establecidas por los juzgadores previos, dado que dicho recurso

---

<sup>10</sup> CHIPANA CATALÁN, Jhoel. “Principios procesales aplicables al arbitraje”. Gaceta Civil & Procesal Civil. 2016. Pág. 228

extraordinario tiene como fin esencial alcanzar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo esto acorde al artículo 384 del código procesal civil.

Recordemos que la finalidad del Recurso de Casación según Carrión Lugo es “la correcta observancia del derecho positivo en las decisiones judiciales y, complementariamente, la unificación de dichas decisiones en casos similares”<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> CARRIÓN, J. (2001) Tratado de Derecho Procesal Civil, Editorial Jurídica Grijley.

## D. CONCLUSIONES

El presente expediente versó sobre la pretensión de desalojo por la causal de ocupación precaria. Por lo tanto, considero que se debe tener en cuenta que este proceso judicial sirve para que todo aquél que tenga el derecho de restitución de un bien inmueble pueda solicitar que se desocupe el bien y así se le reponga en la posesión del mismo.

Como bien detalla SANCHEZ – PALACIOS PAIVA:

La acción de desalojo, si bien también persigue la restitución de la posesión de un predio, no esta dirigida a proteger la propiedad, como ya se anotó, sino a proteger la posesión, y por eso corresponde no solamente al propietario, sino también al arrendador y a todo al que considere tener derecho a la restitución de un inmueble<sup>12</sup>.

En palabras de AVENDAÑO:

El código civil se refiere a la posesión precaria en el artículo 911° y la define como aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. La norma se refiere a la posesión ilegítima, porque alude expresamente a la falta de título o en todo caso a su extinción<sup>13</sup>.

En ese sentido, se tendrá que acreditar primero que quien está en posesión del bien inmueble se encuentra en la condición de precario; es decir, que posee sin tener título alguno o el que tenía feneció. Aunado a ello, quien demanda tendrá que acreditar que tiene derecho a la restitución del bien inmueble, conforme lo señala el artículo 586 del Código Procesal Civil, es decir, donde se determina quienes son considerados como sujetos activos en el proceso de desalojo: El propietario, el arrendador, el administrador o todo aquél que considere tener derecho a la restitución del inmueble, por lo que, necesariamente el demandante tendrá que acreditar que tiene tal calidad, para así poder recurrir al desalojo.

En ese orden de ideas, se puede advertir que, en el presente proceso, la demandante ha acreditado tener la calidad de sujeto activo, en mérito al título de propiedad que ostenta. Por el otro lado, los demandados niegan la condición de precario que se les atribuía, ya que

---

<sup>12</sup> SANCHEZ – PALACIOS, Manuel. (2003). El Ocupante Precario. Ediciones Legales. Pág. 119

<sup>13</sup> AVENDAÑO, Jorge y AVENDAÑO, Francisco (2017). Derechos Reales. Fondo Editorial PUCP. Pág. 38.

alegan tener derecho sobre el bien inmueble; sin embargo, no presentaron ningún medio probatorio que justificara su posesión sobre el mismo.

Por lo tanto, en el presente caso considero que los demandados encajaban perfectamente en la condición de precarios, toda vez que se advierte la ausencia total de cualquier causa que justifique su posesión sobre el inmueble. En consecuencia, la Sala Superior correctamente reformó la demanda y la declaró fundada.

Es así que se puede confirmar que los demandados tienen la condición de precarios, para MEJORADA CHAUCA sobre este concepto nos señala:

“La posesión precaria en nuestro país, como se ha indicado, es la que se ejerce sin título alguno, sea porque nunca se tuvo o porque el que se tenía feneció: a) quien con o sin violencia físicamente toma aquel bien en forma directa, sin autorización de su titular o propietario; b) quien por cualquier razón, habiendo accedido al bien con ausencia de su propietario o titular del derecho o quien haga sus veces, o permanecido en él con su aquiescencia, no lo entrega al primer requerimiento; c) quien, habiendo tenido posesión legítima en virtud de un título válido, éste feneció por cualquier causa; d) quien accedió al bien en virtud de un título jurídicamente inexistente; entre otros”<sup>14</sup>.

Sumado a ello, la prolija jurisprudencia nos detalla sobre el precario lo siguiente:

Sala Civil de la Corte Suprema de la República. Casación N° 1990-2014 Lima

La precariedad es una especie de característica de la posesión ilegítima de mala fe, cuyas causales para nuestra dogmática jurídica son: a) Falta de existencia del título (nunca existió); b) El título que dio vida a la posesión ha fenecido o caducado. En ese sentido, se puede afirmar que el artículo 911 del Código Civil nos conduce a establecer que deben probarse dos condiciones copulativas: a) Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende y b) Que la parte emplazada ocupe el bien sin título o el que tenía hubiere fenecido.

---

<sup>14</sup> MEJORADA CHAUCA, Martín, “La Posesión y las mejoras en el Código Civil Peruano”, En: Ius et Veritas, N° 17, Lima, Año IX, pág. 237.

Sala Civil de la Corte Suprema de la República. CASACIÓN 501-2014, LIMA

Respecto a la posesión precaria el artículo 911 del Código Civil contempla dos supuestos, siendo que, para el caso del segundo supuesto referido al fenecimiento del título, si bien no precisa los motivos del fenecimiento, 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.

Casación N° 274–2012 JUNÍN del 01 de julio de 2013 expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República determina:

“La esencia del proceso de Desalojo por Ocupación Precaria no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad sino la validez de la restitución de la posesión en base a cualquier título valido y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del mismo que por su naturaleza debe ser elemental probanza y dilucidación; de allí que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en la vía sumarísima, de conformidad con el acotado artículo 585 y siguientes del mismo cuerpo legal; la misma que resulta más breve y expedita”.

Casación N° 3165-2011 HUAURA del 01 de julio de 2013 expedida por la Sala Constitucional de Derecho y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia:

“En cuanto a la normatividad procesal, el artículo 585° del Código Procesal Civil que la restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo, y solo puede pretenderse la restitución del bien, quedando fuera el debate sobre referidos a la propiedad o que revistan mayor complejidad que la restitución referida, por lo que la valoración fáctica y probatoria por los Jueces en sede de instancia debe limitarse a determinar si el emplazado en el proceso de desalojo por ocupación precaria cuenta con el derecho a disfrutar de la posesión del bien o usar tal bien”.

Por último y a manera de reflexión, se debe tener en cuenta que si bien nuestro sistema jurídico ofrece una serie de herramientas que protegen tanto la propiedad como la posesión, los mismos no deberían ser utilizados de manera maliciosa ni temeraria, como en el presente caso, en el que pese a conocer la calidad de propietario de la demandante, y peor aún pese a la no presentación de algún título que justifique la posesión de los demandados, este proceso se dilató de manera innecesaria durante tres años, demora que perjudicó a la demandante para hacer valer su derecho de recuperar la posesión del bien.

## **E. BIBLIOGRAFÍA**

### **LIBROS Y ARTICULOS:**

1. AVENDAÑO, Jorge y AVENDAÑO, Francisco (2017). Derechos Reales. Fondo Editorial PUCP.
2. CARRIÓN, J. (2001) Tratado de Derecho Procesal Civil, Editorial Jurídica Grijley.
3. CHIPANA CATALÁN, Jhoel. (2016). “Principios procesales aplicables al arbitraje”. Gaceta Civil & Procesal Civil. 2016. Pág. 228.
4. DEVIS ECHANDÍA, Hernando (1984) “Compendio de pruebas judiciales”, Tomo I, Editora Rubinzal-Culzoni, Buenos Aires. Pág. 26.
5. FERNÁNDEZ ARCE, César E. (2017). Derecho de sucesiones. Fondo Editorial PUCP.
6. FERNANDEZ, JESÚS. La mera tolerancia. Colección Jurídica General. Madrid:2014
7. GONZALES BARRÓN, Gunther. (2013). “Acción reivindicatoria y desalojo por precario”. En: pdfslide.net/documents/precario-familiar.html. Fecha de consulta: 13 de septiembre del 2020.
8. MEJORADA CHAUCA, Martín, “La Posesión y las mejoras en el Código Civil Peruano”, En: Ius et Veritas, N° 17, Lima, Año IX, pág. 237.
9. PALACIO, Lino Enrique (1977) “Derecho procesal civil”, Tomo IV, Editora Abeledo-Perrot, Buenos Aires. Pág. 331.
10. PARTHENON. Reconvención. En: <http://www.parthenon.pe/actjur/diccionario-juridico/reconvencion/>. Fecha de consulta: 04 de septiembre del 2020.
11. SANCHEZ – PALACIOS, Manuel. (2003). El Ocupante Precario. Ediciones Legales.

33230  
34

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2779-2013  
CALLAO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, cuatro de octubre  
de dos mil trece.-

**VISTOS:** Viene a conocimiento de éste Supremo Tribunal el recurso de casación interpuesto por [REDACTED] y [REDACTED] de folios trescientos veintiuno a trescientos veintisiete, contra la sentencia de vista (Resolución número veintiséis) de doscientos setenta y dos a doscientos setenta y seis, de fecha nueve de abril de dos mil trece, que revoca la sentencia apelada (Resolución número diecisiete) de folios ciento sesenta y tres a ciento setenta, de fecha veintiséis de setiembre de dos mil doce que declara improcedente la demanda, y reformándola declara *fundada* la misma, en los autos seguidos por [REDACTED]

[REDACTED] contra [REDACTED] y [REDACTED] sobre Desalojo por Ocupación Precaria; para cuyo efecto debe procederse a calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto en la Ley número 29364 la cual modificó - entre otros - los artículos 387, 388, 391 y 392 del Código Procesal Civil; y, **CONSIDERANDO:** -----

**PRIMERO.-** Verificando los requisitos de admisibilidad regulados en el artículo 387 del Código Procesal Civil el recurso de casación se interpone: **i)** Contra la sentencia o auto expedido por la Sala Superior que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; **ii)** Ante el órgano jurisdiccional que emitió la resolución que se impugna; **iii)** Dentro del plazo de los diez días de notificado con la resolución recurrida; y **iv)** Cada uno ha cumplido con el pago de la tasa judicial correspondiente. -----

**SEGUNDO.-** Previo al análisis de los requisitos de fondo, debe considerarse que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que éste tiene como fin esencial la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia; en ese sentido, debe fundamentarse de manera *clara, precisa y concreta*

337  
335  
346

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2779-2013

CALLAO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

indicando en que consiste la infracción normativa y cual es la incidencia directa en que se sustenta. -----

**TERCERO.-** Respecto al requisito de fondo previsto en el inciso 1 del artículo 388 del Código Procesal Civil, es de tener en cuenta que la sentencia de primera instancia les fue favorable. -----

**CUARTO.-** Respecto a los requisitos contenidos en los incisos 2, 3 y 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil, [REDACTED] y [REDACTED]

(recurrentes) invocan como causal la

**Infracción normativa de los artículos 1027 y 1028 del Código Civil y**

**artículo 221 del Código Procesal Civil**, alegando que, la infracción se ha

producido porque dentro del inmueble materia de autos, la parte demandada ha hecho una construcción con su propio dinero, lo que está demostrado con la

Declaración de Fábrica que corre en autos, lo que amerita ser escuchada las partes co demandadas y reconocérseles el derecho de co propiedad y también

que la parte demandante demuestre la capacidad económica con que pagó el inmueble en juicio; lo cual no se podrá probar, por cuanto el difunto padre de

los recurrentes canceló el inmueble en su totalidad a favor de la familia, y únicamente se usó el nombre de la demandante porque pertenecía a la

Cooperativa "Confecciones Militares" Bellavista - Callao, en donde tenía la condición de obrera; sin embargo no le alcanzaba para cancelar dicho

inmueble por lo que "renunció" a continuar como socia de dicha Cooperativa, pero se le reivindicó su derecho como socia por cuanto su difunto padre

canceló los derechos del costo del inmueble. Señala que, la referida infracción normativa incide directamente sobre la decisión de indolente por parte de la

demandante, quien a pesar de haber vivido muchos años, construido por su sus padres, quienes los llevaron a vivir al inmueble *sublitis*. Agrega que,

recientemente la demandante ha contraído matrimonio civil, y por influencia de su pareja ha planteado este juicio con la finalidad de vender el inmueble y solo

ellos disfrutar del dinero dejando de lado a todas las hermanas. Precisa que su pedido es revocatorio, debiéndose resolver teniendo en cuenta que el inmueble *sublitis* tiene carácter sucesorio, lo que no ha sido impugnado en su

CASACIÓN 2779-2013  
CALLAO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

oportunidad por la demandante, ya que está demostrado en autos que su capacidad económica no le permitiría cancelar dicho predio, por su condición de obrera pues quien canceló el inmueble fue su difunto padre a favor de la familia. Acota que, conforme al artículo 221 del Código Procesal Civil, se dio autorización para la posesión del uso gratuito del bien a los co demandados, sin ninguna contraprestación, lo que configura la existencia de un contrato y uso de habitación de conformidad con el artículo 1027 del Código Civil, el mismo que según la previsión del artículo 1028 del Código Civil, se extiende a los familiares de la demanda principal en el caso de autos. -----

**QUINTO.-** La causal denunciada por [REDACTED] y [REDACTED] (recurrentes) no pueden prosperar, por cuanto las alegaciones expuestas están basadas en cuestiones de probanza y tendientes a una pretendida nueva calificación de los hechos orientados a acreditar que la posesión que detentan es plenamente válida, lo cual ha sido desvirtuado por las Instancias de Mérito, al concluir que la demandante ha acreditado su derecho de propiedad inscrito, que los demandados alegan una vocación hereditaria sobre el inmueble no probada, y que por tanto devienen en precarios; más aun si contradictoriamente a los argumentos de la contestación de la demanda de la recurrente [REDACTED] alegan la configuración de un contrato de uso y habitación y por otro lado la propiedad de las edificaciones, pese a que dichas alegaciones no han sido expuestas al absolver la demanda. Consecuentemente su pretensión casatoria resulta ajena al debate casatorio en tanto, la Corte de Casación no constituye una instancia más en la que se puede provocar un nuevo examen crítico de los medios probatorios y el aspecto fáctico del proceso. Por tanto, el recurso de casación deviene en **improcedente** en todos sus extremos. -----

Por tales razones y de conformidad con lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil; declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por [REDACTED] y [REDACTED] de folios trescientos veintiuno a trescientos veintisiete, contra la sentencia de vista (Resolución número veintiséis) de doscientos setenta y dos

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

327  
348

CASACIÓN 2779-2013  
CALLAO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

a doscientos setenta y seis; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por [REDACTED] contra [REDACTED] [REDACTED], sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señor Cunya Celi, Juez Supremo S.S.

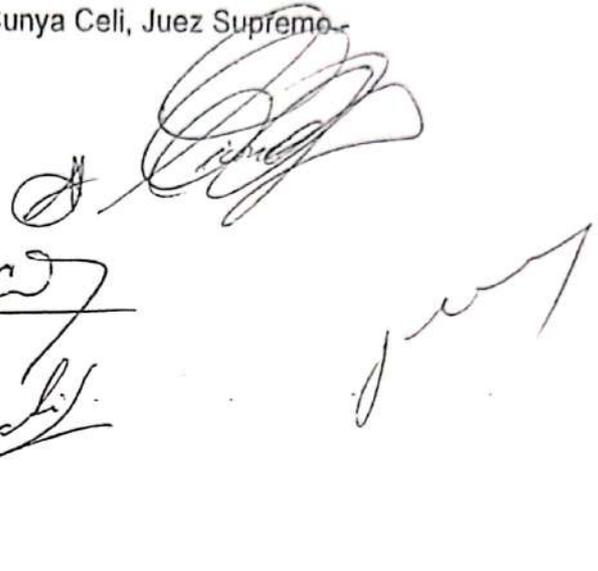
TICONA POSTIGO

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI



SE PUBLICO CONFORME A LEY



-----  
Dra. Luz Arriaga Cállapiña Cosío  
Secretaria (e)  
Sala Civil Transitoria  
CORTE SUPREMA

9 0 OCT 2013

338  
351

EXP. 1723-11  
RESOLUCION NUMERO VEINTINUEVE  
Callao, veintiocho de enero del  
dos mil catorce.-

3c  
11-3-14

Téngase por devueltos los autos del Superior Jerárquico y  
cúmplase lo ejecutoriado.- Interviene la Especialista Legal que da cuenta por  
disposición superior.

RODER JUDICIAL  
CORPORACIÓN DE JUSTICIA DEL CALLAO  
SAUL ANTONIO GONZALEZ REYES  
JUEZ TITULAR  
M. N.º 1 JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL