



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE**

**CIVIL N° 08304-2012-0-1801-JR-CI-06**



**PRESENTADO POR  
KIARA YASUMI SOTELO ZUÑIGA**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL  
PARA OPTAR POR 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

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

**Informe Jurídico sobre Expediente N° 08304-2012-0-1801-JR-CI-06**

**Materia** : DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

**Entidad** : SEXTO JUZGADO CIVIL DE LIMA

**Bachiller** : KIARA YASUMI SOTELO ZUÑIGA

**Código** : 2015100749

**LIMA – PERÚ**

**2021**

## RESUMEN JURÍDICO

El proceso civil que es objeto del informe realizado, versa sobre desalojo por ocupación precaria, que se tramita en la vía del proceso sumarísimo. La demandante alega tener la propiedad del bien objeto del proceso, mientras que la parte demandada puso en cuestión la legitimidad para obrar activa (al sostener que dicho título todavía estaba en litigio) así como que existía litispendencia al estar en trámite un proceso judicial sobre el inmueble seguido en el ámbito contencioso administrativo, por ello deduce en su defensa las respectivas excepciones, que fueron declaradas infundadas (decisión que fuera confirmada por la Sala Civil Superior). Luego de la admisión de pruebas, al tratarse de documentales, se procedió a expedir sentencia en primera instancia que consideró improcedente la demanda, dando lugar a que la parte demandante interpusiera el recurso de apelación. En la sentencia del Tribunal de Alzada se revocó la sentencia impugnada y reformándola, declararon fundada la demanda, reconociendo la calidad de propietaria de la demandante que habría adquirido el bien por sucesión testamentaria, junto con su madre y hermanos, y la demandada hasta ese momento, no habría establecido el título que ampara su posesión. Contra la decisión de vista, se interpuso el recurso de casación que dio lugar a la decisión de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema que casó la sentencia de vista y actuando en sede de instancia, revocó la sentencia apelada que declaró improcedente la demanda, y la declaró infundada, sosteniendo que la demandada sí tiene un título válido para justificar la posesión del bien, por un contrato de compraventa que celebró el 14 de julio de 1995, con J.M.T.M, cuyo dominio se encontraba inscrito en la ficha registral N° 360455.

## ÍNDICE

<b>I.</b>	<b>RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO.....</b>	<b>4</b>
1.1.	DEMANDA.....	4
1.2.	AUTO ADMISORIO .....	5
1.3.	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA .....	5
1.4.	AUDIENCIA ÚNICA .....	9
1.5.	SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA .....	11
1.6.	RECURSO DE APELACIÓN .....	12
1.7.	SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA .....	12
<b>II.</b>	<b>IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE .....</b>	<b>17</b>
<b>III.</b>	<b>POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS .....</b>	<b>26</b>
<b>IV.</b>	<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>30</b>
<b>V.</b>	<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>31</b>
<b>VI.</b>	<b>ANEXOS.....</b>	<b>33</b>

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

## 1.1. DEMANDA

El 16 de mayo de 2012, la señora C.E.L.C (en adelante la demandante), debidamente representada por H.M.C.L. y J.A.V.C., interpuso demanda de DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA, en contra de la señora H.C.M. (en adelante la demandada), a fin de que desocupe el inmueble de su propiedad ubicado en la Mz. 3148, Lote 16 de la Urbanización Santa Modesta, distrito de Santiago de Surco.

### **Fundamentos de hecho:**

- El inmueble sub litis, inicialmente formó parte de un área de 30,000.00 m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida N° 44702924 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, siendo el propietario su padre M.L.C.
- Cuando su padre falleció el 24 de diciembre de 1999, se inscribió la sucesión testamentaria el 31 de agosto de 2000, declarándose herederos universales y únicos a la suscrita y a sus ocho hermanos L.C.
- Posteriormente, con fecha 26 de agosto de 2011 se realizó la inscripción de la Habilitación Urbana y la independización de los lotes, correspondiendo al lote sub litis la Partida N° 12714901 del Registro de Predios de Lima; y, el 25 de enero de 2012 se inscribe la División, Partición y Adjudicación, por la cual la recurrente pasa a ser propietaria única de 18 lotes de terrenos, entre los cuales está el lote sub litis y que se encuentra ocupado por la señora H.C.M.L.
- La demandada viene ocupando el inmueble sin ningún título o derecho que la faculte como tal, por lo que solicita al órgano jurisdiccional que disponga la desocupación del inmueble.

### **Fundamentos de derecho:**

- Código Civil: Artículos 911° y 923°.
- Código Procesal Civil: Artículo 585° y siguientes.
- Ley 26872 modificado por Decreto Legislativo N° 1070.

**Medios probatorios:**

- Partida N° 44702924 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.
- Partida N° 12714901 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.
- Copia certificada del Acta de Conciliación Extrajudicial N° 458 emitida por el Centro de Conciliación Concesiones Mutuas.

**1.2. AUTO ADMISORIO**

Con Resolución N° 04, de fecha 04 de setiembre de 2012, el Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima admitió a trámite la demanda de desalojo en la vía del proceso sumarísimo; en consecuencia, ordenó correr traslado a la parte demandada para que en el plazo de cinco días conteste la demanda, bajo apercibimiento de declarar su rebeldía.

**1.3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

Mediante escrito de fecha 25 de octubre del año 2012, la demandada dedujo las Excepciones de Falta de legitimidad para obrar de la demandante y Litispendencia; además, contestó la demanda, negándola y contradiciéndola, bajo los siguientes argumentos:

**Fundamentos de hecho de las Excepciones:**

- *Respecto a la Excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandante señala que, el lote materia de litis no está legalmente establecido, toda vez que la Ficha Registral N° 369592 y su*

continuación en la Partida N° 44702924 se encuentran impugnados en sede judicial, impugnación que está referida a la propiedad que ahí se inscribió; y, por tanto, no existiría derecho de propiedad definido como pretende la actora.

- *Respecto a la Excepción de litispendencia indica que*, la integridad del terreno -dentro de las cuales se encuentra incluido el área del lote demandado- se encuentra ventilándose en sede judicial (Expediente N° 181-1999), acción que había sido promovida por J.M.T.M. continuando la sucesión, la cual fue iniciada ante el Duodécimo Juzgado Contencioso Administrativo y que a la fecha se encuentra para emitir sentencia; asimismo, alega que existía un proceso de nulidad de resolución administrativa, signado con el Expediente N° 2576-2012, promovido por la sucesión antes mencionada cuestionando la Resolución de Alcaldía N° 1206-2011-RASS de fecha 09 de noviembre de 2011.

#### **Medios probatorios:**

Pruebas de la excepción de falta de legitimidad para obrar:

- Copia certificada de la minuta de compraventa celebrada por el vendedor J.M.T.M y la demandada.
- Copias certificadas de la Partida Registral N° 188783, donde aparece que el terreno conformado por 3 hectáreas es de propiedad del Estado.
- Copias certificadas de la Ficha Registral N° 369592 y su continuación en la Partida N° 44702914 de propiedad.

Pruebas de la excepción de litispendencia:



- Copia informativa de la demanda y auto admisorio sobre impugnación de resoluciones, que se viene tramitando ante el 12° Juzgado en lo Contencioso.
- Copia informativa de la resolución N° 19 de fecha 09 de agosto de 2001 (Expediente N° 1132-00, emitida por la Sala Corp. Trans. Esp. En materia Contencioso Administrativo, referente al proceso 181-99).
- Copia informativa del documento Administrativo Expediente N° 191-1999 y el N° 2576-2012, donde la propia demandante tiene la calidad de demandada conjuntamente con Registros Públicos por los actos ilícitos e indebidos que cometieron en el acto de la inscripción de los partes notariales.

#### **Fundamentos de hecho de la Contestación:**

- Posee el terreno sub litis a título de propietaria, al haberlo adquirido del señor J.M.T.M. mediante minuta de compraventa de fecha 14 de julio de 1995, siendo que sobre dicho lote ha edificado con material noble lo que ahora es su vivienda.
- La demandante ha ofrecido como medio probatorio la Partida N° 44702924, que proviene de la Ficha N° 369592 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, que se encuentra impugnada ante el 12° Juzgado en lo Contencioso Administrativo de Lima, al no poder hacer uso de la aprobación urbana e independización y sub divisiones que consiguió originalmente ante la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, siendo esta comuna la que mediante Resolución de Alcaldía N° 1206-2011-RASS de fecha 09 de noviembre de 2011 determinó la nulidad de todos los asientos y partidas registrales; la demandante -ocultando esta situación real y haciendo uso de ellas- utilizó la Partida Registral N° 44702914, actuando dolosamente.

- El contrato de compraventa de fecha 14 de julio del año 1995, tiene plena vigencia y valor jurídico al no haber sido impugnado en su valor y contenido.
- Es falso que el área de 30,000.00 m<sup>2</sup> inscrito en la Partida N° 44702924 eran del padre de la actora, pues dicha área fue afectada y expropiada con fines de Reforma Agraria. Se solicitó la Expropiación ante el Primer Juzgado de Tierras de Lima y al culminar quedó firme la resolución que dispuso la expropiación, ordenándose cursar partes a Registros Públicos para su inscripción, los que fueron anotados en el margen izquierdo del asiento 2 de fojas 325 del Tomo 48 del Registro de Propiedad; por consiguiente, ni la demandante ni su padre fueron propietarios por haberlo perdido mediante la afectación y expropiación.
- En relación a la Habilitación Urbana a la que hace mención la parte accionante, es falsa, ya que la misma ha sido declarada nula y sin valor alguno mediante Resolución N° 1206-2011-RASS de fecha 09 de noviembre del año 2011; y al estar cuestionada judicialmente la propiedad, no procede entablar sobre ella esta clase de acciones, específicamente la ficha registral de propiedad inmueble N° 369592 y su continuación en la partida N° 44702974 de Propiedad, ya que su efecto está suspendido tal como las 156 partidas y la partida a que se refiere la demandante como es la N° 12714901, que ha sido dejada sin efecto, así lo inscribió y dispuso Registros Públicos.

**Medios probatorios:**

- Copia certificada de la Ficha Registral N° 188783.
- Copia certificada de la Ficha Registral N° 369592 y su continuación en la Partida N° 44702924.
- Copia certificada del Título Archivado que dio mérito a la apertura de la Ficha N° 188783.

- Resolución de Alcaldía N° 1206-2011-RASS de fecha 09 de noviembre de 2011 emitida por la Municipalidad de Santiago de Surco.
- Copia informativa de dos resoluciones dictadas por el 12° Juzgado Contencioso Administrativo [Expediente N° 181-1999], y una resolución del 6° Juzgado Contencioso Administrativo [Expediente N° 2576-2012].
- Declaraciones juradas y Pago de Impuesto Predial originales, efectuados ante la Municipalidad de Santiago de Surco.
- Dos constancias originales de posesión.
- Recibos de luz e histórico de facturación del suministro de agua.
- Copia informativa de la demanda y auto admisorio del proceso de Nulidad de Resolución que se encontraba en trámite ante el 12° Juzgado Contencioso Administrativo.
- Copia informativa de la resolución N° 19 de fecha 09 de agosto de 2001 emitida por la Sala Corporativa Transitoria Especializada en materia Contencioso Administrativo [Expediente N° 1132-00].
- Copia certificada de la Minuta de compraventa del lote de terreno sub litis de fecha 14 de julio de 1995.
- Informe Pericial de parte respecto de las 30 hectáreas de terreno de J.M.T.M.
- Fotos del lote sub litis donde la demandada ha construido su vivienda.

#### **1.4. AUDIENCIA ÚNICA**

Con fecha 04 de octubre de 2013, el Sexto Juzgado Civil de Lima llevó a cabo la audiencia única, con la presencia de la parte demandante y demandada, prosiguiendo de la siguiente manera:

**Saneamiento procesal:**

Habiéndose advertido que la parte demandada dedujo las excepciones de Falta de legitimidad para obrar y de Litispendencia, procedió a resolverlas declarando infundadas las mismas [decisión que fue confirmada por la Sala Superior]. En consecuencia, declaró la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes y saneado el proceso.

**Fijación de puntos controvertidos:**

Se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

- Determinar si la demandada se encuentra obligada a restituir el inmueble ubicado en la MZ. 3148, Lote 16 (denominado Jr. Diana Mz. B, Lote 20) Urbanización Santa Modesta, Distrito de Santiago de Surco, inscrito en la Partida Registral N° 12714901.
- Determinar si la parte demandada ostenta título alguno que justifique la posesión del inmueble sub litis.

**Calificación y admisión de medios probatorios:**

- Se admitieron todos los medios probatorios de la parte demandante ofrecidos en su demanda y escrito de subsanación, con excepción del acta de conciliación, ya que dicho documento constituye un requisito de admisibilidad y no medio probatorio.

- Se admitieron todos los medios probatorios de la parte demandada, con excepción de las copias informativas de los procesos seguidos en juzgados contenciosos administrativos.

No existiendo más medios probatorios pendientes de actuación, y tratándose medios probatorios instrumentales, el juez dispuso que se tengan presente al momento de resolver, con lo que concluyó la audiencia.

### **1.5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Mediante resolución N° 18 de fecha 01 de abril de 2014, el Sexto Juzgado Civil de Lima expidió sentencia declarando IMPROCEDENTE la demanda interpuesta por la señora C.E.L.C.

Sus principales fundamentos son los siguientes:

- Acorde a lo dispuesto por la Resolución N° 1206-2011-RASS de fecha 09 de noviembre de 2011, la Habilitación Urbana de oficio -Ley N° 29090- del terreno de propiedad de la Sucesión L.C., declarada administrativamente nula de oficio, por lo tanto todas las independizaciones realizadas en mérito a dicha habilitación carecen de efecto alguno, aunque sigan inscritas, como es la del bien sub litis, en aplicación del principio del tracto sucesivo, contemplado en el artículo 2015° del Código Civil.
- En tal sentido, por un lado, la formulación de la demanda no puede ser efectuada por alguien que no es el único titular del bien inmueble matriz, sino como una copropietaria, configurando una imposibilidad jurídica de la pretensión, al no invocarse tal situación al momento de la interposición de la demanda; tampoco, si no se acredita con documento fehaciente que dicha sección pertenezca al predio matriz; no siendo el proceso de desalojo la vía idónea para discutir el derecho de reivindicación de la demandante, en aplicación del artículo 923° del Código Civil, configurándose una falta de interés para obrar de la

demandante, conforme al inciso 2 del artículo 427 del Código Procesal Civil.

## **1.6. RECURSO DE APELACIÓN**

Mediante escrito de fecha 13 de junio de 2014, la demandante interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia que declaró improcedente la demanda.

Como error de hecho señala que, el A quo no ha tomado en cuenta que la recurrente ha acreditado su derecho de propiedad sobre el terreno sub litis, a partir de la inscripción de dominio que se ha realizado en mérito a la división y partición que celebró con los otros copropietarios y que obra en la Partida Registral N° 12714901, por lo que no puede determinarse que una mera resolución administrativa de la Municipalidad Distrital del Surco extinga dicho derecho.

Alega que el A quo incurre en error de derecho, al señalar que, al no ser la parte demandante la única propietaria del predio no podría presentar la demanda, configurándose imposibilidad jurídica de la pretensión.

## **1.7. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

Con fecha 27 de mayo de 2015, la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima REVOCA la sentencia apelada que declaró improcedente la demanda, y REFORMÁNDOLA, la declararon fundada.

Principales fundamentos expuestos:

- De la ficha N° 188783, que continua en la Partida registral N° 44694905, se advierte que el inmueble se constituye un 24 de abril de 1979 con un área de 6 hectáreas, en virtud al procedimiento de expropiación contra su anterior propietario M.L.C., la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural independiza un

área de 3 hectáreas a favor de L.M.B el 06 de febrero de 1980 en la ficha número 190130, y las otras 03 hectáreas restantes a favor de J.M.T.M el 14 de febrero de 1983 en la ficha N° 360455.

- Asimismo, de la ficha N° 1309439, con antecedente nominal en la ficha N° 369592, que continua en la partida registral N° 44702924, se advierte que el inmueble que se constituye es por el sector D, con un área de 30,000.00 m<sup>2</sup>, en virtud al pedido formulado por su propietario M.L.C. el 07 de mayo de 1992 e inscrito el 15 de mayo de 1992.
- Por su parte, se tiene que si bien por Resolución Gerencial N° 462-98-ORLCGPI de fecha 4 de junio de 1998 se ha dispuesto el cierre de la partida registral 1309439, por duplicidad con la inscrita en la ficha N° 360455, debiendo correlacionarse ambas, también lo es que por Resolución Jefatural N° 474-98-ORLC/JE de fecha 19 de noviembre de 1998, se ha resuelto revocar la referida Resolución N° 462-98-ORLC-GPI en el extremo correspondiente a su artículo 1 y dejar sin efecto la anotación de cierre materia del asiento 2-B de la ficha N° 188739. Además, de la partida registral N° 44702924 también se extrae que mediante resolución de fecha 28 de setiembre de 1990, se emitió sentencia sobre el inmueble inscrito en la ficha N° 360455 en la que se declara fundada la demanda de reivindicación y en consecuencia que el terreno sub litis que forma parte del predio "El Salitre" pertenece a M.L.C. y nula la ficha N° 360455.
- En ese sentido, si bien la parte emplazada invoca que su título de posesión nace de la minuta de compraventa de fecha 14 de julio de 1995, celebrada con J.M.T.M., quien manifestó, en dicha instrumental, que es propietario de la parcela denominada "Santa Modesta" con U.C. 10571 de 30,000.00 m<sup>2</sup> de extensión superficial e inscrita en la ficha registral N° 360455, ubicada en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, por haberla adquirido en mérito de la adjudicación otorgada por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, como beneficiario de la misma, entidad pública que a su vez adquirió vía expropiación de su anterior propietario

M.L.C., cuyo dominio se encuentra inscrito en la ficha registral N° 188783, no ha demostrado que tiene título posesorio válido para permanecer en el uso del bien materia de desalojo, es decir, que no ha acreditado la existencia de acto o hecho que justifique su posesión. De otro lado, ha quedado demostrado en autos el dominio de la parte actora sobre el acotado bien, ya que aquella, junto con su madre y hermanos, adquirieron dominio en virtud de haber sido declarados herederos instituidos en el testamento de M.L.C.

#### **1.8. RECURSO DE CASACIÓN:**

Mediante escrito de fecha 12 de agosto de 2015, la demandada interpuso recurso de casación, invocando las siguientes causales:

- Aplicación indebida del artículo 911° del Código Civil.
- Inaplicación del artículo 2015° del Código Civil.
- Inobservancia de la doctrina jurisprudencial vinculante del IV Pleno Casatorio Civil – Casación N° 2195-2011-Ucayali.
- Contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, incisos 3 y 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, y los artículos 6° y 7° del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

#### **1.9. SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA:**

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema expidió sentencia Casatoria el 19 de mayo de 2016, declarando FUNDADO el recurso de casación interpuesto por la demandada; en consecuencia: CASARON la sentencia de vista de fecha 27 de mayo de 2015; y, actuando en sede de instancia:



REVOCARON la sentencia apelada que declaró improcedente la demanda, y REFORMÁNDOLA, declararon INFUNDADA la demanda, basándose principalmente en los siguientes argumentos:

- Si bien la Sala de mérito sustentó su decisión en el estudio efectuado a los títulos que invocan ambas partes, sus fundamentos estuvieron orientados a dirimir la controversia en cuanto a la declaración de propiedad, siendo ello ajeno al debate en un proceso de desalojo por ocupación precaria, en tanto, dicho proceso está dirigido a dilucidar quién tiene derecho a poseer y no a declarar el derecho de propiedad. Por tanto, la impugnada ha vulnerado el principio de congruencia procesal, en su modalidad de sentencia extra Petita, al haberse pronunciado sobre pretensiones no alegadas por la actora; vulnerando con ello el derecho a la motivación de las resoluciones, el cual se encuentra estrechamente ligado con el debido proceso, previstos en el artículo 139° incisos 3) y 5) de la Constitución.
- En efecto, la esencia de este proceso no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad -lo cual se debe dilucidar en un proceso más lato-, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título válido y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; la misma que por su naturaleza, debe ser de 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 artículo 585 y siguientes del Código Procesal Civil, la cual resulta más breve y expedita.
- Por lo tanto, si bien en autos se ha acreditado que la demandante cuenta con un título de propiedad inscrito en los Registros Públicos sobre el inmueble sub litis, de lo expuesto también se puede advertir que la posesión que ejerce la demandada sobre el bien es en virtud de la compraventa realizada el 14 de julio de 1995, con J.M.T.M., cuyo dominio se encontraba inscrito en la ficha registral N° 360455. Por lo tanto, se entiende que la demandada tiene título posesorio válido para

permanecer en el uso del bien materia de desalojo, es decir, ha acreditado la existencia de acto o hecho que justifique su posesión, incluso edificando sobre el bien una fábrica de material noble que constituye su vivienda. Ello estando a que cuando se haga alusión sobre la carencia de título o su fenecimiento, no se está refiriendo al documento que sugiera la existencia de un título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien.

- Por las razones expuestas, si bien cuando se trata de una causal de infracción normativa de naturaleza procesal, que al declararse fundado el recurso debe reenviarse el proceso a la Sala de origen a fin que se emita nuevo pronunciamiento conforme a lo preceptuado por el artículo 396 inciso 1) del Código Procesal Civil; sin embargo, en aplicación de los principios de economía y celeridad procesal contemplados en el artículo V del Título Preliminar del texto legal acotado, es menester resolver en sede de instancia la presente controversia a efecto de poner fin a la litis.

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

Analizado el presente expediente, se han podido observar, entre otros, los siguientes problemas jurídicos:

- ¿La demandante tenía legitimidad para interponer la demanda de desalojo?
- ¿La demandada tenía la calidad de ocupante precaria?
- ¿En el proceso de desalojo se puede discutir la propiedad del bien sub litis?

**Planteados los problemas, se debe proceder al análisis de los mismos:**

- **¿La demandante tenía legitimidad para interponer la demanda de desalojo?**

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

Del artículo se obtiene que entre los que tienen derecho a la restitución de un predio son:

1. *El propietario, el administrador, puede demandar el desalojo contra el poseedor de hecho o clandestino;*
2. *El poseedor mediato (arrendador, administrador, comodante, etc.) cuando ha fenecido el título del poseedor inmediato.*

En el presente caso, en el decurso del proceso los órganos jurisdiccionales han considerado que la demandante ostentaría la calidad de copropietaria. Por lo que, procederé a definir esta institución jurídica, como indica el autor ARATA SOLÍS (2020):

Si bien es cierto que la copropiedad supone la existencia de una cotitularidad recaída sobre el derecho de propiedad, no menos cierto es que el tratamiento institucional que los distintos ordenamientos jurídicos deparan para la misma la hacen portadora de caracteres específicos que le confieren autonomía respecto del derecho de propiedad. En efecto, la atribución del derecho de copropiedad entre los comuneros (copropietarios) responderá a una estructura interna de organización propia, destinada a regular el ejercicio del elenco de potestades y facultades que el derecho confiere, así como también el curso de las obligaciones y cargas que se originan de aquella titularidad.

De acuerdo con ello, si bien la copropiedad comparte con el derecho de propiedad -dentro de las limitaciones que se derivan de la función social de la propiedad- los caracteres de absolutividad (plenitud de poderes), exclusividad (esfera de actuación autónoma e independiente que no admite concurrencia de esferas de actuación idénticas a favor de terceros) y tendencial perpetuidad, el derecho de copropiedad difiere de aquella en lo que atañe a la organización del ejercicio de las facultades de uso, disfrute y disposición de la cosa común; en la existencia de una normativa propia destinada a reglamentar los derechos de cada copropietario sobre la denominada cuota ideal, la formación de una voluntad común para la conclusión de los actos de administración y disposición sobre la cosa común, así como, también, la implementación de mecanismos de distribución y reparto entre los copropietarios de las cargas a que se encuentra afectada la cosa común; y, la previsión de una normativa para poner fin al estado de indivisión, En suma, la diferencia está en que en la propiedad no hay más actuación que la del respectivo titular, mientras

que en la copropiedad la concurrencia de dos o más titulares en el lado activo de una misma relación jurídica real sobre uno o más bienes propios, ha dado lugar a la organización de esferas de actuación individual y esferas de actuación colectiva.

En consecuencia, dejando para más adelante la tarea de determinar la naturaleza jurídica de los atributos y deberes que resultan de las esferas mencionadas, es posible afirmar que la copropiedad es un derecho real autónomo sobre bien propio que pertenece a dos o más personas de manera indivisa (sin partes materiales) y mediante la asignación de cuotas ideales que representan la participación de cada quien en la cotitularidad del mismo, en el que coexisten dos tipos de esferas de actuación, unas atribuidas de manera individual a cada copropietario y otras de manera colectiva, es decir, con referencia a todos los copropietarios a los cuales se los entiende vinculados, en su actividad, por la concurrencia con los demás o por las decisiones unánimes o, por lo menos, mayoritarias del conjunto, siendo el parámetro ordinario de esa concurrencia y de esas decisiones el valor de las participaciones que a cada quien correspondan. (pp. 440-441)

Empero, no se ha analizado el hecho de que la demandante [junto con su madre y hermanos], al ser declarados herederos mediante el testamento del causante M.L.C., no se constituyeron en una copropiedad; pues, por ser una sucesión indivisa -en puridad- se configuraría un Patrimonio Autónomo, conforme lo establece el artículo 57° del Código Procesal Civil.

Asimismo, según lo dispuesto en el artículo 65° del Código Procesal Civil, existe patrimonio autónomo cuando dos o más personas tienen un derecho o interés común respecto de un bien, sin constituir una persona jurídica; y estos son representados por cualquiera de sus partícipes, si son demandantes.

La jurisprudencia define el patrimonio autónomo de la manera siguiente:

El patrimonio autónomo es una ficción jurídica que tiene existencia propia sin necesidad de estar vinculado a un determinado sujeto, y que tiene un conjunto de derechos y obligaciones distintos a las personas que lo conforman. El patrimonio autónomo se presenta cuando dos o más personas tienen un derecho o interés común respecto de un bien sin constituir una persona jurídica, por lo tanto, es un ente abstracto que no está sujeto a división, distinto a la copropiedad, en donde cada condómino conserva los derechos de disposición y administración sobre el bien en proporción a su cuota **(Casación N° 3019-2012-Lima, de 26-07-2013, f. j. 5. Sala Civil Transitoria, El Peruano, 31-03-2014, Sentencias en Casación N° 690, p. 49838).**

A pesar de las diferencias existentes entre los términos copropiedad y patrimonio autónomo, queda claro que, en cualquiera de los casos, en virtud del artículo 979° del Código Civil y el artículo 65° del Código Procesal Civil, cualquier copropietario, como cualquiera de los integrantes del patrimonio autónomo tienen la facultad de demandar el desalojo.

En el caso de autos, la demandante en su calidad de heredera de M.L.C. demostró ser una de las propietarias del inmueble sub litis, cumpliéndose con ello el presupuesto establecido en el artículo 586° del Código Procesal Civil; pues, si bien por Resolución Gerencial N° 462-98-ORLCGPI de fecha 4 de junio de 1998 se ha dispuesto el cierre de la partida registral 1309439, por duplicidad con la inscrita en la ficha N° 360455, debiendo correlacionarse ambas, también es cierto que por Resolución Jefatural N° 474-98-ORLC/JE de fecha 19 de noviembre de 1998, se ha resuelto revocar la referida Resolución N° 462-98-ORLC-GPI en el extremo correspondiente a su artículo 1 y dejar sin efecto la anotación de cierre materia del asiento 2-B de la ficha N° 188739. Además, de la partida registral N° 44702924 también se extrae que mediante resolución de fecha 28 de setiembre de 1990, se emitió sentencia sobre el inmueble inscrito en la ficha N° 360455 en la que se declara fundada la demanda de reivindicación y en consecuencia que el

terreno sub litis que forma parte del predio "El Salitre" pertenece a M.L.C. y nula la ficha N° 360455.

- **¿La demandada tenía la calidad de poseedora precaria?**

El artículo 896° del Código Civil prescribe que “la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”. Sobre dicha redacción, varios juristas han comentado que el dispositivo legal presenta una redacción imprecisa.

GONZALES LINARES (2012) emite su propia definición de posesión señalando que “la posesión, en sentido estricto, es la presencia de un conjunto de actos materiales de contenido económico, y como tal una situación fáctica con trascendencia jurídica y social” (p. 174). Más adelante precisa que “la institución de la posesión, la podemos también transmitir definiéndola como el derecho real que establece una relación directa y efectiva del poseedor con los bienes (relaciones reales), con el objeto de obtener beneficios de su utilidad económica. Tratada con autonomía científica y legislativa frente a la propiedad” (p. 175).

PASCO ARAUCO (2019) explica la diferencia entre la posesión legítima e ilegítima:

La posesión legítima es sinónimo de posesión conforme a derecho, es decir, una posesión que se sustenta en una causa o razón justificante, que ha sido valorada y es admitida por el sistema jurídico. Esta causa o razón justificantes, que le otorga legitimidad a la posesión, se conoce como “título”. Poseer con título, entonces, equivale a poseer con derecho.

Este derecho puede derivar de dos fuentes: la voluntad de las partes o la ley. En el primer caso estamos ante el denominado “título negocial”; en el segundo se trata de un “título legal”. Piénsese en el propietario poseedor de un bien: el derecho que le otorga legitimidad a su posesión es la “propiedad”, pero esta podría haber derivado de

la compraventa celebrada con el anterior dueño (título negocial) o de un proceso de prescripción adquisitiva (título legal).

(...)

En síntesis, para estar frente a una posesión legítima el poseedor deberá acreditar que cuenta con un título legal o negocial, y en este último caso deberá acreditar que el mismo es válido y eficaz. Y de esto último se desprende que la posesión será ilegítima en tres supuestos: i) ausencia de título; ii) contar con un título negocial inválido (una compraventa nula, por ejemplo); y, iii) contar con un título negocial válido pero ineficaz (por ejemplo, una compraventa válida pero que ha quedado resuelta por haberse incumplido con el pago del precio). (pp. 24-26)

LÓPEZ AVENDAÑO (2019) define la posesión precaria así:

La posesión precaria es una posesión ilegítima, porque falta título posesorio, ya sea porque no existió antes, o porque el título legítimo que dio nacimiento a la posesión terminó. Así se consigna en el artículo 911° del Código Civil.

El artículo 911° contiene dos supuestos:

**a. Ausencia de título.** - Se trata del poseedor que entró de hecho en la posesión, no posee título alguno, por ejemplo, el que entra clandestinamente en la posesión, el usurpador, el ladrón, el hurtador.

**b. Título fenecido.** - El título fenece por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutoria, por mutuo disenso, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, retractación, etc. En general, el título se extingue en supuestos de ineficacia estructural o funcional del acto jurídico por el cual se cedió la posesión del bien.

Una persona puede poseer un bien como propietario, como poseedor mediato o inmediato, como mero tenedor, como ocupante precario.



Interpretando correctamente el artículo 911° del Código Civil, se tiene que es precario tanto el que ejerce la posesión sin título, o sea, con ausencia absoluta que permita advertir que se le haya concedido la custodia, el uso o el disfrute del bien, o cuando el título que tenía ha fenecido, es decir, el poseedor inmediato no restituye el bien a su concedente una vez extinguido el título.

Para la doctrina nacional, la posesión precaria es una posesión ilegítima, porque falta título posesorio, ya sea porque no existió antes, o porque el título legítimo que dio nacimiento a la posesión terminó, quedando el poseedor sin título alguno que ampare su posesión.

En consecuencia, la posesión precaria viene a ser el poder de hecho que se ejerce sobre un bien inmueble de manera ilegal y de mala fe, es decir, no cuenta con un título que ampare su posesión o si es que lo tuviese, este feneció.

En el presente caso, considero que la demandada tuvo elementos probatorios con el cual justificó su posesión; pues, la posesión que ejerce la demandada sobre el bien es en virtud de la compraventa realizada el 14 de julio de 1995, con J.M.T.M., cuyo dominio se encontraba inscrito en la ficha registral N° 360455. Por lo tanto, se entiende que la demandada tiene título posesorio para permanecer en el uso del bien materia de desalojo, es decir, ha acreditado la existencia de acto que justifica su posesión; en consecuencia, no es poseedora precaria.

**- ¿En el proceso de desalojo se puede discutir la propiedad del bien sub litis?**

Definir la propiedad no es tarea fácil, depende del análisis que quiera dársele, frente a lo cual AVENDAÑO VALDEZ (2015) acertadamente dice que “la propiedad puede ser estudiada desde variados puntos de vista: económico, social, sociológico, histórico, político y también jurídico” (p. 282).

Al respecto, LAMA MORE (2015) fundamenta que:

(...) la propiedad ha sido creada para asegurar la posesión; la posesión apareció primero, la propiedad surgió después. Por ello, en determinados escenarios, la posesión vencerá a la propiedad; el que se presenta en el caso narrado es uno de ellos; la usucapión es otro. La posesión, la ejerce quien, en los hechos; usa y disfruta un bien en interés propio; la posesión permite el goce de los bienes. (p. 30)

LÓPEZ AVENDAÑO (2019) explica algunas diferencias entre propiedad y posesión, de la siguiente manera:

- A lo largo de la historia se ha confundido la posesión con la propiedad, pero después de que la doctrina exponga diversas teorías podemos decir que la posesión y la propiedad son dos figuras autónomas que tienen su propia regulación y sus efectos jurídicos, pero ello no significa que estén desligadas una de la otra. Como la circunstancia de que al adquirir el derecho de propiedad de forma adherida se adquiere el derecho a la posesión del bien. Sin embargo, de forma reversa no sucede lo mismo, porque no siempre el tener la posesión sobre un bien implica que adquirirás la propiedad, salvo el caso de la prescripción adquisitiva cuando un poseedor se hace propietario por el transcurso del tiempo.
- Otra diferencia es que, para tener derecho sobre la posesión de un bien, se requiere contar con una situación de hecho entre la persona y el bien. En cambio, con el derecho de propiedad no es necesario ejercer una situación de hecho sobre el bien, basta contar con el título solemne para gozar del dominio.
- La posesión sin propiedad es por un determinado tiempo, puesto que así se manifiesta en su título posesorio o se dejó la calidad de poseedor por el transcurso del tiempo para transformarse en propietario. En cambio, en la propiedad basta con tener el título solemne; asimismo, la propiedad no prescribe. (p. 212)

La jurisprudencia es uniforme al indicar que en el proceso de desalojo no se puede discutir el derecho de propiedad:

Si en el proceso sobre desalojo por ocupación precaria, ambas partes acreditan derecho de propiedad, la demanda debe ser desestimada por infundada, en tanto en dicho sumarísimo proceso no se discute el derecho de propiedad, sino el derecho a poseer, dejándose salvo el derecho de las partes para hacer valer el derecho que invocan en el proceso que estimen pertinente **(Cas. N° 2560-2015-Lima)**.

Habiéndose omitido analizar si efectivamente el demandante es propietario o no de las construcciones o edificaciones levantadas sobre el inmueble materia de la demanda de desalojo por ocupación precaria, se ha incurrido en deficiente motivación de la resolución recurrida, correspondiendo que la Sala Superior emita nueva resolución **(Cas. N° 2834-2012-Lambayeque)**.

Conforme a lo desarrollado por la doctrina y jurisprudencia, estoy de acuerdo que en un proceso sobre desalojo no se encuentra en discusión la titularidad de la propiedad, sino cuál de las partes tiene un título que lo legitime para ejercer el derecho a poseer el bien, por lo que cualquier discusión sobre la propiedad tendría que ventilarse en un proceso de amplitud probatoria y no en un proceso de desalojo por la naturaleza sumaria del mismo.

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

Al resolver la controversia, los órganos jurisdiccionales expedieron sentencias empleando diferentes criterios, los cuales pasaremos a comentar:

- i) En la sentencia de primera instancia, el Sexto Juzgado Civil de Lima expidió sentencia declarando IMPROCEDENTE la demanda.

Entre sus fundamentos, el juzgado indicó que la formulación de la demanda no puede ser efectuada por alguien que no es el único titular del bien inmueble matriz, configurando una imposibilidad jurídica de la pretensión; y que, siendo la demandante una copropietaria debió invocar tal situación al momento de la interposición de la demanda. También indica que no ha acreditado con documento fehaciente que el predio sub litis pertenezca al predio matriz.

Es cierto que, en un proceso de desalojo, el que tiene legitimidad para solicitar la devolución del bien es el propietario y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, conforme lo señala el artículo 586° del Código Procesal Civil.

Es más, el IV Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2195-2011-Ucayali) indica en su fundamento 59 que: *“...en cuanto al artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, con lo cual se colige que el desalojo por ocupación precaria no exige de modo alguno que deba ser incoado únicamente por quien ostenta la propiedad del bien, dado que además de este, se encuentran legitimados los otros sujetos mencionados, quienes resultan tener calidad para solicitar la entrega en posesión del inmueble, con lo cual cobra fuerza lo dicho respecto al artículo 585, en cuanto a que el término ‘restitución’ se debe*

*entender en un sentido amplio y no restringido. Quedando entendido que la probanza de la legitimidad para obrar activa estará referida al supuesto que alegue la parte actora (propietario, administrador o idóneamente considere tener derecho a la restitución del bien)”.*

Sin embargo, no estoy de acuerdo en que la actora carece de legitimidad para demandar; considero que sí tiene tal legitimidad, al tener la condición de heredera de M.L.C; además, ha demostrado ser una de las propietarias del inmueble sub litis con documento fehaciente, cumpliéndose con ello el presupuesto establecido en el artículo 586° del Código Procesal Civil; pues, si bien por Resolución Gerencial N° 462-98-ORLCGPI de fecha 4 de junio de 1998 se ha dispuesto el cierre de la partida registral 1309439, por duplicidad con la inscrita en la ficha N° 360455, debiendo correlacionarse ambas, también es cierto que por Resolución Jefatural N° 474-98-ORLC/JE de fecha 19 de noviembre de 1998, se ha resuelto revocar la referida Resolución N° 462-98-ORLC-GPI en el extremo correspondiente a su artículo 1 y dejar sin efecto la anotación de cierre materia del asiento 2-B de la ficha N° 188739. Además, de la partida registral N° 44702924 también se extrae que mediante resolución de fecha 28 de setiembre de 1990, se emitió sentencia sobre el inmueble inscrito en la ficha N° 360455 en la que se declara fundada la demanda de reivindicación y en consecuencia que el terreno sub litis que forma parte del predio "El Salitre" pertenece a M.L.C. y nula la ficha N° 360455.

Nótese que, se está invocando la calidad de heredera de la actora [juntamente con su madre y hermanos], lo que significa que estamos ante un patrimonio autónomo y no ante una copropiedad como erróneamente se ha señalado en la sentencia de primera instancia; y según lo dispuesto en el artículo 65° del Código Procesal Civil cualquier integrante del patrimonio autónomo tiene la facultad de interponer la demanda, aspecto que no fue evaluado por el A quo; motivos por los que me encuentro disconforme con este fallo.

En todo caso, con la única afirmación que estoy de acuerdo en esta sentencia, es que en un proceso de desalojo no se puede discutir el derecho de propiedad, aspecto que está reservado para ser evaluado en un proceso de reivindicación, en aplicación del artículo 923° del Código Civil; situación que no corresponde al presente caso, donde se ha demostrado que la demandante sí tiene documento fehaciente que acredita su propiedad para solicitar la devolución del bien a la parte demandada.

- ii) En la sentencia de vista, la Sala Superior revocó la sentencia apelada que declaró improcedente la demanda, y reformándola, declaró FUNDADA la misma. Como principal fundamento, la Sala indicó que la parte emplazada no ha demostrado que tiene título posesorio válido para permanecer en el uso del bien materia de desalojo, es decir, no ha acreditado la existencia de acto o hecho que justifique su posesión.

Sin embargo, no estoy de acuerdo con dicho criterio, pues de la revisión de los actuados se advierte que la demandada sí tiene elementos probatorios que justifican su posesión; ya que la posesión sobre el bien es en virtud a un contrato de compraventa de fecha 14 de julio de 1995, con J.M.T.M., cuyo dominio se encontraba inscrito en la ficha registral N° 360455. Es importante resaltar que, aquí no se encuentra en discusión si tiene un título inválido [nulo], o si se ejerce posesión de manera ilegal o de mala fe; únicamente corresponde verificar si existe un título que justifica la posesión; y en este caso, la demandada sí cuenta con un título que ampare su posesión [el cual no ha sido declarado nulo judicialmente]; por lo que, no tiene la condición de ocupante precaria. Razones por las cuales no estoy de acuerdo con esta sentencia.

- iii) En la sentencia casatoria, la Sala Suprema ha declarado fundado el recurso de casación interpuesto por la demandada; en consecuencia: casó la sentencia de vista; y, actuando en sede de instancia: revocó la sentencia apelada que declaró improcedente la demanda, y reformándola, declaró INFUNDADA la demanda.

Estoy de acuerdo con esta sentencia, toda vez que ha determinado correctamente que la demandante cuenta con un título de propiedad inscrito en los Registros Públicos sobre el inmueble sub litis; asimismo, también ha considerado que la posesión que ejerce la demandada sobre el bien es en virtud de la compraventa realizada el 14 de julio de 1995, con J.M.T.M., cuyo dominio se encontraba inscrito en la ficha registral N° 360455; concluyendo que la demandada tiene título posesorio que justifica su permanencia en el uso del bien materia de desalojo; es decir, ha acreditado la existencia de acto o hecho que justifique su posesión, incluso edificando sobre el bien una fábrica de material noble que constituye su vivienda.

La Sala Suprema ha enfatizado correctamente que cuando se haga alusión sobre la carencia de título o su fenecimiento, no se está refiriendo al documento que sugiera la existencia de un título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, criterio con el que me encuentro de acuerdo.

#### IV. CONCLUSIONES

- No se ha analizado el hecho de que la demandante [junto con su madre y hermanos], al ser declarados herederos mediante el testamento del causante M.L.C., constituyeron una sucesión indivisa, configurándose un Patrimonio Autónomo, conforme lo establece el artículo 57° del Código Procesal Civil; y, no una copropiedad.
- En aplicación de lo dispuesto en el artículo 65° del Código Procesal Civil, el patrimonio autónomo puede ser representado por cualquiera de sus partícipes, si son demandantes, como en el caso de autos.
- La posesión será ilegítima en tres supuestos: i) ausencia de título; ii) contar con un título negocial inválido (una compraventa nula, por ejemplo); y, iii) contar con un título negocial válido pero ineficaz (por ejemplo, una compraventa válida pero que ha quedado resuelta por haberse incumplido con el pago del precio).
- La posesión precaria es una posesión ilegítima, porque falta título posesorio, ya sea porque no existió antes, o porque el título legítimo que dio nacimiento a la posesión terminó.
- En el proceso sobre desalojo por ocupación precaria, no se discute el derecho de propiedad, sino el derecho a poseer.
- No basta demostrar que la parte demandante tenga la titularidad sobre el bien sub litis, sino que también debe demostrarse que la demandada no tiene título que justifique su posesión. Sin embargo, de la revisión de los actuados, se aprecia que -en este caso- la demandada demostró tener un título que justifica su posesión, como es el contrato de compraventa de fecha 14 de julio de 1995, con J.M.T.M., cuyo dominio se encontraba inscrito en la ficha registral N° 360455, por lo que, no es poseedora precaria.



## V. BIBLIOGRAFÍA

### Cuerpo legal

- **Constitución Política del Perú:** incisos 3 y 5 del artículo 139°.
- **Código Civil:** artículos 896°, 911°, 923°, 979° y 2015°.
- **Código Procesal Civil:** artículos 57°, 65°, 586°.

### Jurisprudencia

- **Casación N° 2195-2011-Ucayali**, Cuarto Pleno Casatorio Civil.
- **Casación N° 3019-2012-Lima**, de 26-07-2013, f. j. 5. Sala Civil Transitoria, El Peruano, 31-03-2014, Sentencias en Casación N° 690, p. 49838.
- **Casación N° 2834-2012-Lambayeque.**
- **Casación N° 2560-2015-Lima.**

### Doctrina

- ARATA SOLÍS, M. (2020). Definición de copropiedad. Código Civil Comentado. Tomo V. Gaceta Jurídica.
- AVENDAÑO VALDEZ, J. (2015). Derecho a la propiedad. En W. Gutiérrez Camacho, La Constitución comentada. Análisis artículo por artículo (3.a ed., t. I, pp. 282-285). Lima: Gaceta Jurídica.
- GONZALES LINARES, N. (2012). Derecho Civil patrimonial. Derechos Reales. Lima: Jurista.

- LAMA MORE, H. (2015). La posesión en la propiedad y en el registro. Problemática en la transmisión inmobiliaria. Defensa de la posesión. Lima: Instituto Pacífico.
- LÓPEZ AVENDAÑO, J. (2019). La posesión precaria en el Perú. Gaceta Civil & Procesal Civil. Tomo 74. Gaceta Jurídica.
- PASCO ARAUCO, A. (2019). El poseedor precario. Un enfoque doctrinario y jurisprudencial. Gaceta Jurídica.

## **VI. ANEXOS**

- Sentencia de la Corte Suprema
- Resolución que declara consentida o ejecutoria da la sentencia

# **ANEXOS**

# **SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA**

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



**CASACIÓN N° 4538-2015  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**Principio de Congruencia Procesal:** Si bien la Sala de mérito sustentó su decisión en el estudio efectuado a los títulos que invocan ambas partes, sus fundamentos estuvieron orientados a dirimir la controversia en cuanto a la declaración de propiedad, siendo ello ajeno al debate en un proceso de desalojo por ocupación precaria, en tanto, dicho proceso está dirigido a dilucidar quién tiene derecho a poseer y no a declarar el derecho de propiedad. Artículo 139 incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Estado.

Lima, diecinueve de mayo de dos mil dieciséis.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número cuatro mil quinientos treinta y ocho - dos mil quince, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia.

**I. MATERIA DE GRADO:**

En el presente proceso, es objeto de examen el recurso de casación interpuesto por \_\_\_\_\_, contra la sentencia de vista de fecha 27 de mayo de 2015<sup>2</sup>, expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia de primera instancia de fecha 01 de abril de 2014<sup>3</sup>, que declara improcedente la demanda sobre desalojo por ocupación precaria, y reformándola, la declara fundada.

**II. ANTECEDENTES:**

**Demanda**

<sup>1</sup> A folios 425.

<sup>2</sup> A folios 408.

<sup>3</sup> A folios 361.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE



CASACIÓN N° 4538-2015  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria

2.1. [redacted] interpone demanda contra [redacted] solicitando se le ordene el desalojo del inmueble de su propiedad ubicado en la manzana 3148, lote 16 (también denominado jirón Diana, manzana B, lote 20) de la urbanización Santa Modesta, del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, el mismo que según refiere viene ocupando de manera precaria. Alega que el bien en mención formó parte de un área de 30,000.00 metros cuadrados, inscrito en la partida número 44702924 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, el cual fue de propiedad de su padre [redacted]. Precisa que al fallecer este en el año 1999, se inscribió la sucesión testamentaria el 31 de agosto del 2000, declarándose herederos universales y únicos a la recurrente y a sus ocho hermanos. Posteriormente, el 26 de agosto del año 2011, se realizó la inscripción de la habitación urbana y la independización de los lotes, correspondiendo al predio sub litis la partida número 12714901 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Señala que el 25 de mayo del 2012, se inscribió la escritura pública de división, partición y adjudicación de fecha 09 de nueve de diciembre de 2011, por la cual la suscrita pasó a ser propietaria única de dieciocho lotes de terreno, entre los cuales se encuentra el lote materia de litigio.

**Contestación de la demanda**

2.2. [redacted] contesta la demanda, negándola y contradiciéndola en todos sus extremos. Argumenta que su posesión sobre el referido lote es a título de propietaria, al haberlo adquirido de [redacted] mediante la minuta de compra venta de fecha 14 de julio de 1995, la cual

<sup>4</sup> A folios 30 escrito de demanda, presentado el 16 de mayo de 2012. A folios 78, escrito de subsanación de demanda, presentado el 08 de junio de 2012.

<sup>5</sup> A folios 263 escrito de contestación de la demanda, presentado el 25 de octubre de 2012.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4538-2015  
LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria



tiene plena vigencia y valor jurídico al no haber sido impugnada, edificando sobre el bien una fábrica de material noble que constituye su vivienda. Asimismo, sostiene que la demandante para incoar la presente acción ha hecho uso de la partida número 44702924, que proviene de la ficha 369592 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, la cual se encuentra impugnada ante el Décimo Segundo Juzgado en lo Contencioso Administrativo de Lima, al no poder hacer uso de la aprobación urbana e independización y sub divisiones que consiguió originalmente ante la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, siendo dicha comuna la que mediante Resolución de Alcaldía número 1206-2011-RASS de fecha 09 de noviembre de 2011, determinó la nulidad de todos los asientos y partidas registrales. De otro lado, indica que el área de 30,000.00 metros cuadrados inscrito en la partida número 44702924, y que eran de propiedad del padre de la actora, fue afectada y expropiada ante el Primer Juzgado de Tierras de Lima, lo cual fue inscrito en los Registros Públicos.

**Puntos controvertidos**

2.3. En la audiencia única<sup>6</sup> de fecha 04 de octubre de 2013, se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

- a) Determinar si la demandada se encuentra obligada a restituir el inmueble ubicado en manzana 3148, lote 16 (denominado jirón Diana, manzana B, lote 20), urbanización Santa Modesta, del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida número 12714901 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.
- b) Determinar si la parte demandada ostenta título alguno que justifique la posesión en el inmueble antes mencionado.

<sup>6</sup> A folios 315.





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

**CASACIÓN N° 4538-2015  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**Sentencia de primera instancia**

2.4. El Juez del Sexto Juzgado Civil de Lima, por sentencia de fecha 01 de abril de 2014<sup>7</sup>, declara improcedente la demanda, al considerar que acorde a lo dispuesto por la Resolución número 1206-2011-RASS de fecha 09 de noviembre de 2011, la habilitación urbana de oficio - Ley número 29090 - del terreno de propiedad de la sucesión [redacted] ha sido declarada administrativamente nula, por lo tanto, todas las independizaciones realizadas en mérito a dicha habilitación carecen de efecto alguno, aunque sigan inscritas, como es la del bien sub litis, en aplicación del principio del tracto sucesivo, contemplado en el artículo 2015 del Código Civil. Bajo ese contexto, determina que por un lado la formulación de la demanda no puede ser efectuada por alguien que no es el único titular del bien inmueble matriz, sino como una copropietaria, configurando una imposibilidad jurídica de la pretensión, al no invocarse tal situación al momento de la interposición de la demanda; ni tampoco, si no se acredita con documento fehaciente que dicha sección pertenezca al predio matriz; no siendo el proceso de desalojo la vía idónea para discutir el derecho de reivindicación de la demandante, en aplicación del artículo 923 del Código Civil, configurándose una falta de interés para obrar de la actora, conforme al inciso 2 del artículo 427 del Código Procesal Civil.

**Recurso de apelación**

2.5. Mediante escrito presentado el 13 de junio de 2014<sup>8</sup>, [redacted] interpone recurso de apelación contra la decisión de primera instancia.

<sup>7</sup> A folios 361.

<sup>8</sup> A folios 383.

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



**CASACIÓN N° 4538-2015  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**Sentencia de segunda instancia**

2.6. Los Jueces de la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por sentencia de fecha 27 de mayo de 2015<sup>9</sup>, revocan la sentencia apelada que declara improcedente la demanda, y reformándola, la declaran fundada. Determinan que de la ficha número 188783, que continua en la partida registral número 44694905, se advierte que el inmueble se constituye un 24 de abril de 1979 con un área de 6 hectáreas. En virtud al procedimiento de expropiación contra su anterior propietario [redacted], la Dirección General de Reforma Agraria independiza un área de 3 hectáreas a favor de [redacted]

[redacted] el 06 de febrero de 1980 en la ficha número 190130, y las otras 03 hectáreas restantes a favor de [redacted] el 14 de febrero de 1983 en la ficha número 360455. Asimismo, de la ficha número 1309439, con antecedente nominal en la ficha número 369592, que continua en la partida registral número 44702924, se advierte que el inmueble que se constituye es por el sector D, con un área de 30 000.00 metros cuadrados, en virtud al pedido formulado por su propietario [redacted] el 07 de mayo de 1992 e inscrito el 15 de mayo de 1992. Por su parte, se tiene que si bien por Resolución Gerencial número 462-98-ORLC-GPI de fecha 4 de junio de 1998 se ha dispuesto el cierre de la partida registral 1309439, por duplicidad con la inscrita en la ficha número 360455, debiendo correlacionarse ambas, también lo es que por Resolución Jefatural número 474-98-ORLC/JE de fecha 19 de noviembre de 1998, se ha resuelto revocar la referida Resolución número 462-98-ORLC-GPI en el extremo correspondiente a su artículo 1 y dejar sin efecto la anotación de cierre materia del asiento 2-B de la ficha número 188739. Además de la partida registral número 44702924 también se extrae que mediante resolución de fecha 28 de

<sup>9</sup> A folios 408.



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

**CASACIÓN N° 4538-2015  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

setiembre de 1990, se emitió sentencia sobre el inmueble inscrito en la ficha número 360455 en la que se declara fundada la demanda de reivindicación y en consecuencia que el terreno sub litis que forma parte del predio "El Salitre" pertenece a [redacted] y nula la ficha número 360455. En ese sentido, si bien la parte emplazada invoca que su título de posesión nace de la minuta de compraventa de fecha 14 de julio de 1995, celebrada con [redacted], quien manifestó, en dicha instrumental, que es propietario de la parcela denominada "Santa Modesta" con U.C. 10571 de 30 000.00 metros cuadrados de extensión superficial e inscrita en la ficha registral número 360455, ubicada en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, por haberla adquirido en mérito de la adjudicación otorgada por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, como beneficiario de la misma, entidad pública que a su vez adquirió vía expropiación de su anterior propietario [redacted], cuyo dominio se encuentra inscrito en la ficha registral número 188783, no ha demostrado que tiene título posesorio válido para permanecer en el uso del bien materia de desalojo, es decir, que no ha acreditado la existencia de acto o hecho que justifique su posesión. De otro lado, ha quedado demostrado en autos el dominio de la parte actora sobre el acotado bien, ya que aquella, junto con su madre y hermanos, adquirieron dominio en virtud al haber sido declarados herederos instituidos en el testamento de [redacted].

**Recurso de casación**

2.7. Contra la decisión adoptada por la Sala Superior, el 12 de agosto de 2015, la demandada [redacted] interpone recurso de casación<sup>10</sup>.

<sup>10</sup> A folios 425.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE



CASACIÓN N° 4538-2015  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria

Esta Sala Suprema, por resolución de fecha 22 de enero de 2016<sup>11</sup>, ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales:

a) **Indebida aplicación del artículo 911 del Código Civil.** Argumenta que el dispositivo en mención se aplica en los supuestos que tiene la norma: "Cuando se ejerce la posesión sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido"; en el caso sub materia lo que se discute es el derecho posesorio y no el de propiedad, sin embargo, la Sala Superior con clara actitud de favorecer a la demandante, ha discutido el derecho de propiedad como si fuese un juicio de reivindicación.

b) **Inaplicación del artículo 2015 del Código Civil.** Indica que la independización y adjudicación del lote a favor de la demandante, fue derivada de la habilitación urbana expedida según Resolución de la Municipalidad de Santiago de Surco número 1198-2010-RASS de fecha 16 de diciembre de 2010, y su ampliatoria número 548-2011-RASS. Esta habilitación urbana del terreno matriz fue declarada nula por Resolución número 1206-2011-RASS de fecha 09 de noviembre de 2011, y se inscribió en el asiento B 00002 de dicha partida; consecuentemente, al estar anulada, la inscripción de la independización del lote 46, manzana 3148, quedaba sin efecto, y el predio continuaba con la identificación de la habilitación urbana anterior, manzana B, lote 20, por lo que no existe razón alguna para que la demandante siga utilizando la identificación municipal y registral: manzana 3148, lote 46, y lo demande con dicha dirección. En consecuencia, las independizaciones efectuadas según la habilitación urbana anulada, carecen de efecto legal alguno, hasta que se anote una nueva habilitación urbana, y seguramente el lote demandado con otra identidad, todo ello en plena aplicación del principio de tracto sucesivo establecido en el artículo

<sup>11</sup> A folios 00 del cuaderno de casación.

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



**CASACIÓN N° 4538-2015  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

2015 del Código Civil, que dice: "Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane"; aspecto sustancial no observado por el Superior e interpretado en forma contraria a esta norma.

c) **La inobservancia de la doctrina jurisprudencial vinculantes del IV Pleno Casatorio Civil - Casación número 2195-2011-UCAYALI.** Señala que 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, pues el derecho en disputa no será la propiedad sino el de poseer.

d) **Contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso; incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.** Arguye que se ha resuelto vulnerando los principios elementales de la tutela procesal efectiva, como es el no observar el debido proceso y aplicar una inadecuada motivación a lo resuelto por la Sala, pues no se ha valorado en forma conjunta los medios probatorios pertinentes que acreditan el título posesorio para conducir el predio sub litis.

**III. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE:**

La cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria consiste en determinar si los Jueces Superiores, al emitir la recurrida, han transgredido o no lo normado por los artículos 139 incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Estado, y 911 y 2015 del Código Civil; así como si se han apartado del precedente judicial vinculante establecido por el IV Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011-Ucayali), de fecha 13 de agosto de 2012, sobre desalojo por ocupación precaria.

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



**CASACIÓN N° 4538-2015  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**IV. CONSIDERANDO:**

4.1. Que, según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil modificado por el artículo .1 de la Ley 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); finalidad que se ha precisado en la Casación N° 4197-2007/La Libertad<sup>12</sup> y la Casación N° 615-2008 /Arequipa<sup>13</sup>. Por tanto, este Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

4.2. Sobre la alega infracción normativa de orden procesal del artículo 139 inciso 3) de la Constitución Política del Perú, debe señalarse que el debido proceso está referido al respeto de los derechos fundamentales consagrados en la mencionada Constitución, por el que se posibilita que toda persona pueda recurrir a la justicia para obtener tutela jurisdiccional efectiva, a través de un procedimiento legal, con la observancia de las reglas procesales establecidas para ello y, las instancias jurisdiccionales emitan pronunciamiento debidamente motivado con arreglo a Ley.

4.3. En cuanto a la motivación de las resoluciones judiciales, el artículo 139 inciso 5) de la Constitución Política del Estado, concordado con los artículos 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 121 y 122 del Código Procesal Civil, dispone que toda resolución judicial debe estar debidamente motivada, esto es, debe

<sup>12</sup> Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

<sup>13</sup> Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.

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

**CASACIÓN N° 4538-2015  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**



contener las razones que justifican la decisión dictada, las que deben estar apoyadas en el derecho aplicable y en los hechos debidamente comprobados. Entonces, para determinar si la resolución impugnada contiene una debida motivación, debe observarse que la justificación del juzgador sea consecuencia de la aplicación racional de la ley, es decir, que se sustente en el derecho aplicable acorde con el objeto del proceso.

**4.4.** Bajo ese contexto, es importante recalcar la Sentencia dictada en el IV Pleno Casatorio Civil de fecha 13 de agosto del año 2012, recaída en la Casación número 2195-2011/Ucayali, sobre Desalojo por Ocupación Precaria, donde las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, han establecido siete reglas que constituyen precedente judicial vinculante sobre la materia, interpretando los alcances del artículo 911 del Código Civil y de los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil, respecto a la categoría de "ocupante precario".

**4.5.** El citado precedente tiene efectos vinculantes sobre todos los órganos jurisdiccionales de la República a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial "El Peruano"; por lo que, habiendo tenido lugar dicha publicación el día 14 de agosto de 2013, sus efectos resultan plenamente aplicables al presente proceso, teniendo en cuenta que la sentencia de segunda instancia, materia de casación, data del 27 de mayo de 2015.

**4.6.** Ahora bien, en dicha Casación número 2195-2011/Ucayali, se estableció como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente: "(...) 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

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



**CASACIÓN N° 4538-2015  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

*acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”.*

4.7. A fin de llegar a la citada conclusión, se dejó establecido que el concepto de ocupante precario en sede nacional debe partir del texto normativo contenido en el artículo 911 del Código Civil, el cual señala que: *“La posesión precaria es que la se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*. En cuanto a la definición de precario, dispuso que una persona tendrá dicha condición cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.

4.8. Respecto al artículo 2015 del Código Civil, denunciado por la recurrente al haber sido supuestamente inaplicado al caso de autos, dicha norma regula que: *“Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”*. En efecto, para que exista validez en una inscripción, esta debe cumplir con el principio de tracto sucesivo, es decir, previamente a ella debe estar inscrito el derecho del transferente.

4.9. En el caso concreto, . . . pretende que . . . desocupe y le restituya el inmueble de su propiedad ubicado en la manzana 3148, lote 16 (también denominado jirón Diana, manzana B, lote 20) de la urbanización Santa Modesta, del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida número 12714901 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral IX sede Lima de la SUNARP. De otro lado, la emplazada sostiene que su posesión es a título de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4538-2015  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria



propietaria, pues adquirió el terreno sub litis de \_\_\_\_\_, a través de la minuta de compra venta de fecha 14 de julio de 1995, la cual tiene plena vigencia y valor jurídico al no haber sido impugnada, edificando sobre el bien una fábrica de material noble que constituye su vivienda.

4.10. Culminado el trámite procesal correspondiente, el Juez del Sexto Juzgado Civil de Lima declaró **improcedente** el pedido de la actora al considerar, por un lado, que teniendo en cuenta que la habilitación urbana sobre el terreno matriz ha sido declarada administrativamente nula de oficio, conforme a lo dispuesto en la Resolución número 1206-2011-PASS de fecha 09 de noviembre de 2011, todas las independizaciones realizadas en mérito a dicha habilitación carecen de efecto alguno, como es la del predio objeto de litis, por lo que, la formulación de la demanda no puede ser efectuada por alguien que no es el único titular del bien matriz, sino como una copropietaria, configurando una imposibilidad jurídica de la pretensión, al no invocarse tal situación al momento de la interposición de la demanda; ni tampoco, si no se acredita con documento fehaciente que dicha sección pertenezca al predio matriz; no siendo el presente proceso la vía idónea para discutir el derecho de reivindicación de la demandante.

4.11. Por su parte, los Jueces de la Quinta Sala Civil de Lima al **revocar** la sentencia apelada, declararon **fundada** la demanda, sostuvieron que está demostrado en autos el dominio de la parte actora sobre el acotado bien, ya que aquella, junto con su madre y hermanos, lo adquirieron al haber sido declarados herederos instituidos en el testamento de \_\_\_\_\_. De otro lado, la demandada no ha demostrado que tenga título posesorio válido para permanecer en el uso del bien materia de desalojo, es decir, que no ha

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

**CASACIÓN N° 4538-2015  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**



acreditado la existencia de acto o hecho que justifique su posesión; máxime, si el derecho de propiedad con el que pretende justificar su posesión en el predio en mención, ha sido dilucidado mediante un proceso de reivindicación en el que se emitió sentencia a favor de la parte actora.

4.12. De lo antes expuesto, se tiene que si bien la Sala de mérito sustentó su decisión en el estudio efectuado a los títulos que invocan ambas partes, sus fundamentos estuvieron orientados a dirimir la controversia en cuanto a la declaración de propiedad, siendo ello ajeno al debate en un proceso de desalojo por ocupación precaria, en tanto, dicho proceso está dirigido a dilucidar quién tiene derecho a poseer y no a declarar el derecho de propiedad. Por tanto, la impugnada ha vulnerado el principio de congruencia procesal, en su modalidad de sentencia extra petita, al haberse pronunciado sobre pretensiones no alegadas por la actora; vulnerando con ello el derecho a la motivación de las resoluciones, el cual se encuentra estrechamente ligado con el debido proceso, previstos en el artículo 139 incisos 3) y 5) de la Constitución.

4.13. En efecto, la esencia de este proceso no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad - lo cual se debe dilucidar en un proceso más lato -, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título válido y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; la misma que por su naturaleza, debe ser de 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 artículo 585 y siguientes del Código Procesal Civil, la cual resulta más breve y expedita.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4538-2015  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria



4.14. Por lo tanto, si bien en autos se ha acreditado que la demandante cuenta con un título de propiedad inscrito en los Registros Públicos sobre el inmueble sub litis; de lo expuesto se puede advertir la que posesión que ejerce la demandada sobre el bien es en virtud a la compra venta realizada el 14 de julio de 1995, con [redacted] cuyo dominio se encontraba inscrito en la ficha registral número 360455. Por lo tanto, se entiende que la demandada tiene título posesorio válido para permanecer en el uso del bien materia de desalojo, es decir, ha acreditado la existencia de acto o hecho que justifique su posesión, incluso edificando sobre el bien una fábrica de material noble que constituye su vivienda. Ello estando a que cuando se haga alusión sobre la carencia de título o su fenecimiento, no se está refiriendo al documento que sugiera la existencia de un título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien.

4.15. Por las razones expuestas, si bien cuando se trata de una causal de infracción normativa de naturaleza procesal, al declararse fundado el recurso debe reenviarse el proceso a la Sala de origen a fin que se emita nuevo pronunciamiento conforme a lo preceptuado por el artículo 396 inciso 1) del Código Procesal Civil; sin embargo, en aplicación de los principios de economía y celeridad procesal contemplados en el artículo V del Título Preliminar del texto legal acotado, es menester resolver en sede de instancia la presente controversia a efecto de poner fin a la *litis*.

**V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones, y estando a la facultad conferida por la parte pertinente del artículo 396 del Código Procesal Civil:

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

**CASACIÓN N° 4538-2015  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**



5.1. Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por [redacted]; en consecuencia: **CASARON** la sentencia de vista de fecha 27 de mayo de 2015<sup>15</sup>, expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima. **Actuando en Sede de instancia: REVOCARON** la sentencia apelada que declara improcedente la demanda sobre desalojo por ocupación precaria, y **REFORMÁNDOLA**, declararon **INFUNDADA** la demanda, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

5.2. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por [redacted] contra [redacted] sobre desalojo por ocupación precaria; y, los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora Tello Gilardi.-

**SS.**

**TELLO GILARDI**

**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

**RODRÍGUEZ CHÁVEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

**DE LA BARRA BARRERA**

Mga./L.r.

<sup>14</sup> A folios 425.  
<sup>15</sup> A folios 408.

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

**DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA**

**12 SET. 2016**

**RESOLUCIÓN QUE DECLARA CONSENTIDA O  
EJECUTORIA DA LA SENTENCIA**

**16° JUZGADO CIVIL**

**EXPEDIENTE** : 08304-2012-0-1801-JR-CI-06  
**MATERIA** : DESALOJO  
**ESPECIALISTA** : DIESTRA AMOROS EVELYN  
**DEMANDADO** :  
**DEMANDANTE** :



**Resolución Nro. 23**

Lima, diecinueve de octubre  
Del año dos mil dieciséis.-

*23-10*

**Puesto a Despacho en la fecha:** Por devuelto los actuados de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Lima y habiendo el supremo emitido la Resolución Casatoria N° 4538-2015 del 19/05/2016, se ha resuelto **REVOCAR** la sentencia apelada que declara improcedente la demanda sobre desalojo por ocupación precaria, y **REFORMANDOLA** declararon **INFUNDADA** la demanda; en consecuencia; **SE RESUELVE:**

- 1) **CUMPLASE LO EJECUTORIADO.**
- 2) **REMITIR** los actuados al **ARCHIVO CENTRAL** para su **ARCHIVO DEFINITIVO** al no existir acto procesal pendiente de resolver; una vez que sean devueltos los cargos de notificación.

Avocándose al conocimiento de la presente causa el señor Juez que suscribe por promoción de la Titular e interviniendo la Especialista Legal que da cuenta por disposición superior.

~~Notifíquese.-~~

**PODER JUDICIAL**  
*[Handwritten signature]*  
.....  
**ENRIQUE ANTONIO QUEVEDO VEGA**  
JUEZ SUPERNUMERARIO  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

**PODER JUDICIAL**  
*[Handwritten signature]*  
.....  
**EVELYN DIESTRA AMOROS**  
ESPECIALISTA LEGAL  
16° Juzgado Especializado en lo Civil  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA