

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1008-2018
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

<p>La demandada habita en el predio materia de litigio, en su calidad de guardiana, es decir, tiene la condición de servidora de la posesión, por lo que resulta evidente que la misma tiene la condición de ocupante precario, al no haber adjuntado título alguno que justifique una posesión legítima sobre el predio materia del presente proceso.</p>
--

Lima, veinte de noviembre de dos mil dieciocho.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número 1008-2018, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación correspondiente con arreglo a la Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por el demandante **Orlando Augusto Vásquez Buenaño**, y otra, obrante a fojas trescientos setenta y siete, contra la sentencia de vista de fecha nueve de agosto de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos nueve, que **revoca** la sentencia apelada de fecha primero de junio de dos mil dieciséis, obrante de fojas ciento sesenta y dos, que declara **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria; **reformándola**, la declara **infundada**.

II. ANTECEDENTES.

Para analizar esta causa y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones:

1. DEMANDA

Mediante escrito de fecha cinco de junio de dos mil catorce, obrante a fojas veinte el recurrente **Orlando Augusto Vásquez Buenaño** y otra,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1008-2018
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, contra Salustia Soca Janampa, a efecto que cumpla con restituirle la posesión del bien inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Nuevo Lurín, Km 40 y anexos Manzana 9, Lote 6, Segunda Etapa, Distrito de Lurín, Departamento y Provincia de Lima, argumentando lo siguiente:

- Mediante transferencia de compra venta de fecha ocho de febrero de mil novecientos noventa y tres, adquirió el inmueble materia de litigio, inscrito en la P.O. 3136222 del Registro de Inmuebles de Lima SUNARP.
- La emplazada no demuestra título de dominio alguno de la propiedad a su favor.
- Mediante carta notarial de fecha veintiocho de abril dos mil catorce, se solicita la devolución del inmueble.
- Con la emplazada no existe vínculo de contrato de arrendamiento, ni otro de naturaleza análoga, ni extrajudicial o judicial.

2.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA

Mediante escrito obrante de fojas setenta la demandada **Salustia Soca Janampa Estrella**, contesta la demanda, bajo los siguientes fundamentos:

- Se encuentra en posesión del inmueble materia de *litis* en virtud a un contrato verbal desde el diez de abril de mil novecientos noventa y cuatro, siendo ratificada la posesión el treinta de abril de mil novecientos noventa y seis, con don Orlando Augusto Vásquez Buenaño, mediante contrato de guardianía.
- El demandante por propia voluntad le hace entrega de la posesión, a efectos de que lo cuidara porque habían personas extrañas que querían invadir el predio.
- Que el demandante la ha utilizado durante muchos años aparentando que la recurrente es propietaria ante la vecindad. Le exigió que le pagara por el cuidado y que por estar en su terreno ante tanta exigencia, le entregó el

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1008-2018
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

inmueble *sub litis* como parte de pago, sin embargo, hoy niega y señala que no es su firma, a pesar que es su firma en forma indiscutible.

- Pese a existir en su poder un documento por el cual el demandante se exige a cumplir con el compromiso de transferirle la propiedad, ahora lo niega.
- Tiene una constancia de posesión gestionada por la recurrente ante la Municipalidad de Lurín de fecha dieciocho de abril del dos mil trece.

3.- ACTA DE AUDIENCIA ÚNICA

Mediante Resolución número nueve dictada en la Audiencia Única de fecha de fecha diecisiete de junio de dos mil quince, cuya acta obra a fojas ciento cuatro, se fijó como punto controvertido:

Determinar si procede el desalojo por ocupación precaria de la demandada respecto al bien inmueble materia de litigio.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Culminado el trámite procesal correspondiente, el señor Juez del Juzgado Especializado Civil de Lurín de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, mediante sentencia de fecha primero de junio de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento sesenta y dos, declaró **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria; bajo los argumentos siguientes:

- Que está acreditado en autos, con la Copia Literal N° P03136222 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, que los propietarios del bien *sub* materia, sito en el Asentamiento Humano Nuevo Lurín Km. 40 y anexos, Manzana 9, Lote 6 Segunda Etapa del Departamento de Lima, Distrito de Lurín, es la sociedad conyugal constituida por don Orlando Augusto Vásquez Buenaño y Theodolinde Rosine Justine Kellhammer Vásquez; titularidad que se mantiene vigente, puesto que en autos no obra documento alguno que haga presumir que dicha calidad haya sido cuestionada en su validez, manteniéndose incólumes todos sus efectos jurídicos como propietarios para accionar en el presente proceso; y, como

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1008-2018
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

consecuencia de ello, tiene derecho a pedir su restitución, de conformidad con el artículo 586° del Código Procesal Civil¹ y artículo 979° del Código Civil²

- Por otro lado, la demandada Salustia Soca Janampa al contestar la demanda la contradice en todos sus extremos, señalando en esencia que se encuentra en posesión en virtud de un contrato verbal desde el diez de febrero de mil novecientos noventa y cuatro, siendo ratificada su posesión el treinta de abril de mil novecientos noventa y seis por don Orlando Augusto Vásquez Buenaño, esto es, mediante un contrato privado de guardianía, documento con el cual indica que acreditaría la justificación de su posesión.
- De lo glosado, se advierte que la demandada justificaría su posesión con el contrato privado de guardianía, documento que fue tachado por el demandante y fue declarada fundada la tacha por lo que resulta ineficaz dicho documento en mérito a los fundamentos ahí glosados; sin embargo, debe señalarse que dicho contrato es el de Guardián; el guardián es un servidor de la posesión, porque hay una relación de dependencia (autoridad-subordinación) que tiene con determinada persona y que es precisamente el poseedor; por lo que se deduce que el guardián no es poseedor por ende es precario, máxime si el artículo 897 del Código Civil señala *"No es poseedor quién, encontrándose en relación de dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de éste y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas"*, siendo ello así debe desestimarse los argumentos de la contradicción.
- Asimismo, se advierte que la Constancia de Posesión N° 1699-2013-GDU/ML, obrante a fojas sesenta y dos, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Lurín, que es solo para la

¹ **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.

² **Artículo 979** del Código Civil: Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1008-2018
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

factibilidad de servicios básicos y su vigencia es hasta la instalación de los mismos, razón por la cual este documento no acredita la posesión fáctica del inmueble, así también los recibos de pago de SEDAPAL obrante de fojas cincuenta y ocho a sesenta y tres, no determinan la posesión del inmueble citado, por cuanto son pagos por servicios prestados a solicitud de parte.

- En efecto, abona a dicho criterio, las declaraciones vertidas por la propia demandada en su escrito de contestación respecto de la posesión del inmueble materia de *litis* ejerciendo de hecho la posesión, de manera que dicho ejercicio no puede oponerse al propietario con derecho inscrito conforme lo normado en el artículo 912 del Código Civil. No encontrándose en cuestión si el demandante estuvo o no en posesión del referido inmueble, toda vez que cuenta con legitimidad para accionar al haber acreditado su derecho de propiedad.

5.- RECURSO DE APELACIÓN.

Mediante escrito de fecha quince de junio de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento setenta y nueve, la demandada **Salustia Soca Janampa**, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia argumentando que:

- La sentencia no cumple con lo establecido en el artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, es decir que toda resolución con excepción de las de mero trámite deben ser motivadas.
- Los medios probatorios ofrecidos por el demandante no son suficientes, acto que no se ha tomado en cuenta, como también no se ha meritado la abundante documentación probatoria que ha presentado la parte demandada, como la valorización de la constancia de posesión otorgada por la Municipalidad Distrital de Lurín, y otros.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1008-2018
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

- En la sentencia no se ha establecido en forma concreta la posesión legítima que tiene sobre el bien que ocupa desde varios años, conforme lo ha demostrado con los documentos sustentados, que no se han tomado en cuenta en lo absoluto.
- No se ha tomado en cuenta que el demandante no respeta el documento privado que firmó como propietario de los derechos y acciones que le corresponden sobre el inmueble que es materia de la presente *litis*, el documento tienen plena validez, mientras que no sea anulado mediante mandato judicial, es por ello que se perjudica al recurrente, y a su familia.

6.- SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:

La Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, mediante resolución de fecha nueve de agosto de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos nueve, **revoca** la sentencia apelada de fecha primero de junio de dos mil dieciséis, obrante de fojas ciento sesenta y dos que declara **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria; **reformándola**, la declara **infundada**, bajo los siguientes fundamentos:

- Conforme a la resolución número cinco, de fecha diecisiete de marzo del dos mil quince, obrante a fojas setenta y seis, la parte demandada contesta la demanda, y recauda las siguientes instrumentales: **1)** A fojas cincuenta obra la copia certificada del documento privado, de fecha treinta de abril de mil novecientos noventa y seis, otorgado por Orlando Augusto Vásquez Buenaño, a favor de la demandada Salustia Soca Janampa, por el cual contrata a la demandada para que efectúe la labor de guardianía del terreno materia de *litis*, con el pago mensual de cuatrocientos soles (S/.400.00), desde el diez de febrero de mil novecientos noventa y cuatro; asimismo, pactan como cláusula penal que el propietario se compromete a pagar la guardianía en forma íntegra, sin perjuicio que si durante diez años no cumpliera con el pago, automáticamente se convertirá en ofrecimiento de compraventa real el terreno; **2)** A fojas cincuenta y dos, obra la Constancia de Posesión N°

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1008-2018
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

1699-2013-GDU/ML, de fecha veintinueve de noviembre del dos mil trece, expedido por la Municipalidad Distrital de Lurín; **3)** A fojas cincuenta y tres la Constancia expedida por el Asentamiento Humano Nuevo Lurín Km. 40 y Anexo, II Etapa Distrito de Lurín; **4)** De fojas cincuenta y cuatro a cincuenta y cinco la Declaración Jurada de los vecinos quienes manifiestan que la demandada vive en el inmueble materia del *litis* más de veintidós años; **5)** De fojas cincuenta y seis a cincuenta y siete obra copia del acta de conciliación solicitada por la demandada, de fecha seis de junio de dos mil catorce, respecto al pago de guardianía adeudado; **6)** De fojas cincuenta y ocho a sesenta y tres, obran los recibos de los servicios de agua, y luz de los años dos mil catorce, y mil novecientos noventa y siete, mil novecientos noventa y ocho, mil novecientos noventa y nueve.

- En ese orden de ideas, se puede evaluar de los documentos que obran en autos que a la parte demandante le correspondería ejercer posesión sobre el inmueble sito en Asentamiento Humano Nuevo Lurín, Km. 40 y anexos, Manzana 9, Lote 6, Segunda Etapa, del Distrito de Lurín, Provincia, y Departamento de Lima, debidamente inscrita en la Partida Registral N° P03136222, del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, por acreditar tener título para ejercer la posesión del inmueble, deviniendo amparable en un primer momento la demanda de desalojo por ocupación precaria.
- Ahora bien, en lo que respecta a la parte demandada, estando a lo argumentado, e instrumentales que ha recaudado, evaluándose el documento privado antes mencionado, de fecha treinta de abril de mil novecientos noventa y seis, para los efectos del presente proceso constituye el instrumento probatorio por el cual la parte demandada justifica la posesión que ejerce sobre bien inmueble materia de *litis*, pues la posesión que ejerce es en virtud a que fue contratada por el codemandante para que ejerza la guardianía del predio, y asimismo se le facultó para que realice mejoras en el mismo, y por último se estableció

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1008-2018
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

como cláusula penal que si no se cumplía con los pagos por sus servicios de guardianía, se ofrecía en venta el terreno materia de *litis*, cuyo pago será compensado con la obligación pendiente por la guardianía.

- Ahora, en cuanto a los agravios señalados en el recurso de apelación los mismos resultan amparables, toda vez que el documento privado de guardianía, y compromiso de venta, resulta ser válido, y tiene eficacia probatoria en este proceso, con el cual y demás medios probatorios glosados la parte demandada justifica la posesión que ejerce sobre el inmueble materia de *litis*, por lo que cualquier otra discusión que no esté referida a un tema de la posesión, no corresponde ser dilucidada en un proceso de desalojo, existiendo vías procedimentales específicas, estando a lo resuelto conforme a los criterios sentados al respecto en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, en consecuencia la venida en grado ha de ser revocada, y reformándola se declara infundada.

III- RECURSO DE CASACIÓN:

Este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha veinticinco de mayo de dos mil dieciocho, declara procedente el recurso de casación interpuesto por el demandante **Orlando Augusto Vásquez Buenaño** por las siguientes causales:

Infracción normativa a los artículos 330° y 553° de I Código Procesal Civil, Infracción normativa a los artículos 219°, 220°, 292°, 313°, 315 y 911° del Código Civil e Infracción normativa al IX Pleno Casatorio (casación N°4442-2015-Moquegua), dejando sin efecto el Cuarto Pleno Casatorio (casación N°2195-2011-Ucayali). Alega que, la Sala Civil en vez de aplicar la norma del artículo 911° del Código Civil concordante con los artículos 219°, 220°, 292°, 313°, 315° del mismo Código Civil, realiza una interpretación incompleta y errada, para resolver el caso en concreto, vulnerando los valores y principios del ordenamiento jurídico particularmente el valor superior de la justicia.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1008-2018
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

La parte demandada presenta un documento privado denominado Contrato de Guardianía, de fecha treinta de Abril de mil novecientos noventa y seis como prueba fehaciente para no ser declarada ocupante precaria, documento que adolece de las formalidades esenciales que la ley prescribe bajo sanción de nulidad, (en el supuesto negado que sea cierto) que al tratarse de una copropiedad, en dicho documento solo interviene el recurrente disponiendo el patrimonio social del matrimonio que conforman con la cónyuge, contraviniendo la norma establecida en el artículo 315º del Código Civil; del mismo modo la Sala no valoró que el concurrente conjuntamente con su esposa somos propietarios del bien inmueble materia de litis reconocidos por COFOPRI e inscrito en los Registros Públicos en la Partida N° P03136222, ostentando de este modo la titularidad del predio.

El Juez Superior, emite sentencia declarándola infundada la demanda por desalojo por ocupación precaria en base al documento privado falso y legalizado, presentado al proceso por parte de la demandada justificando la posesión que ejerce sobre el inmueble materia de *litis*, es en virtud a que fue contratada por el codemandante para que ejerza la guardianía del predio, facultándole para que realice mejoras en el predio.

IV MATERÍA JURÍDICA EN DEBATE.

La materia jurídica en debate se centra en determinar si en el presente caso, se ha transgredido el artículo 911 del Código Civil relacionado al desalojo por ocupación precaria, en concordancia con los artículos que invoca como infracción el demandante recurrente.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA.

PRIMERO.- En principio, debe señalarse que el recurso de casación civil tiene por fines esenciales alcanzar la adecuada aplicación del derecho objetivo y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1008-2018
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Suprema de Justicia, conforme así lo dispone el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364. Por ello la Corte Suprema, mediante el control de las decisiones jurisdiccionales, debe evaluar si el Juez de mérito aplicó o no correctamente el derecho.

SEGUNDO.- Respecto a la causal de infracción normativa, según Monroy Cabra, *“Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso...”*³. A decir de De Pina.- *“El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) las infracciones en el procedimiento”*⁴. En ese sentido Escobar Forno señala: *“Es cierto que todas las causales supone una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo”*⁵.

TERCERO.- Cuando se refiere al desalojo por ocupación precaria, la ley nos remite a lo establecido en el artículo 911 del Código Civil, que prescribe lo siguiente: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*. La norma acotada exige que se prueben dos condiciones copulativas: Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende, y que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido.

³ Monroy Cabra, Marco Gerardo, principios de derecho procesal Civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359.

⁴ De Pina Rafael, Principios de derecho Procesal Civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, p. 222

⁵ Escobar Fornos Iván, Introducción al Proceso, Editorial Temis, Bogota, Colombia, 1990, p. 241.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1008-2018
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

CUARTO.- El “título” a que se refiere la segunda condición copulativa, es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que se detenta. En la sentencia recaída en la Casación N° 2195-2011 Ucayali, dictada en el Cuarto Pleno Casatorio de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia, que precisamente trató el tema de la posesión precaria, se consideró sobre este punto en particular lo siguiente: *“En consecuencia, se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho) o éste haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante –sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etcétera.– pedir y obtener el disfrute del Derecho a Poseer. Por ello una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante”*. Agregando además que: *“6. En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas”*⁶.

Entonces, en este tipo de procesos, el accionante debe acreditar tener derecho a la posesión del bien, materia de litigio, según la condición que alegue, como puede ser la de propietario, arrendador, administrador, etc., conforme así lo establece el artículo 586 del Código Procesal Civil; y por otro lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique su posesión sobre el predio; caso contrario, devendría en precario.

⁶ CASACIÓN 1355-2015 ICA DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1008-2018
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

QUINTO.- Ahora bien, atendiendo a los cuestionamientos esbozados por el recurrente, resulta necesario efectuar algunas precisiones en torno al servidor de la posesión, regulado por el artículo 897 del Código Civil, el mismo que no se concibe como poseedor porque ejerce el poder posesorio de otra persona en relación de dependencia o subordinación, dado que actúa por orden, no por poder; no es representante, sino instrumento de la posesión, toda vez que no está en un plano de igualdad con el poseedor sino que está subordinado a éste, por lo que, al no ser poseedor, está privado de las acciones e interdictos posesorios. En suma, el servidor de la posesión no participa en la posesión ni ésta se desplaza hacia él. El poder efectivo que ejerce sobre la cosa ni es posesorio en cuanto ejercido por él ni incorpora una representación del que ostenta la posesión, toda vez que ésta queda por entero en el otro, en el único poseedor, en el que imparte las instrucciones⁷.

SEXTO.- Estando a lo expuesto, y analizando los argumentos casatorios denunciados, este Supremo Tribunal advierte que la sentencia recurrida infringe el artículo 911 del Código Civil, al haber efectuado una interpretación errónea del mismo. El Colegiado Superior señala que evaluándose el documento privado de fecha treinta de abril de mil novecientos noventa y seis, para los efectos del presente proceso, constituye el instrumento probatorio por el cual la parte demandada justifica la posesión que ejerce sobre bien inmueble materia de *litis*, en virtud a que fue contratada por el codemandante para que ejerza la guardianía del predio. Sin embargo, no ha considerado que al amparo del artículo 897 del Código Civil, no es poseedor quien, encontrándose en relación de dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de éste y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas.

⁷ Cuarto Pleno Casatorio, fundamento 42

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1008-2018
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Como bien ha indicado la Sala Superior, la demandada habita en el predio materia de litigio, en su calidad de guardiana, es decir, tiene la condición de servidora de la posesión, por ende, no es factible alegar que el documento antes mencionado legitima a la demandada a tener la posesión del inmueble, cuando resulta evidente que la misma tiene la condición de ocupante precario, al no haber adjuntado título alguno que justifique una posesión legítima sobre el predio materia del presente proceso.

En ese sentido, cualquier asunto relacionado a la venta del predio o algún compromiso privado que pudieran haber asumido las partes procesales en relación a ello, no corresponde ser dilucidado en el presente proceso, por lo que, los interesados podrán hacer valer su derecho en vía de acción, de ser el caso.

SÉTIMO.- Siendo así, la demandada se encuentra inmersa dentro de lo establecido en la segunda condición copulativa del artículo 911 del Código Civil, y al haber la parte demandante acreditado ser propietarios del inmueble *sub litis*, conforme a la inscripción en la Partida N° P03136222 que obra en autos, corresponde amparar la pretensión demandada.

OCTAVO.- Finalmente, cabe precisar que si bien el recurrente ha denunciado también los artículos 330 y 553 del Código Procesal Civil y artículos 219, 220, 292, 313 y 315 del Código Civil e infracción del IX Pleno Casatorio Civil, no ha cumplido con justificar adecuadamente la incidencia de cada uno de los dispositivos en relación al fondo del asunto materia de controversia; no obstante ello, al haberse amparado el presente recurso por la causal de interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil, resulta inoficioso efectuar mayor análisis al respecto.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1008-2018
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

VI DECISIÓN.

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396 del Código Procesal Civil:

- A)** Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Orlando Augusto Vásquez Buenaño**, obrante a fojas trescientos setenta y siete; en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fecha nueve de agosto de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos nueve.
- B)** **Actuando en sede de instancia CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia, de fecha primero de junio de dos mil dieciséis, obrante a folios ciento sesenta y dos, que declara **FUNDADA** la demanda interpuesta por el recurrente, sobre desalojo por ocupación precaria.
- C)** **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Orlando Augusto Vásquez Buenaño y Theodolinde Rosine Justine Kellhammer Vásquez con Salustia Soca Janampa, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron; interviniendo como Ponente el señor **Juez Supremo Salazar Lizárraga**.

SS.

TAVARA CORDOVA

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZARRAGA

CALDERÓN PUERTAS

PTC/sg