

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4098 -2007

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, primero de setiembre

Del año dos mil ocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cuatro mil noventa y ocho – dos mil siete, en Audiencia Pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia; **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por Cooperativa de Transportes Virgen del Carmen de Huaccana Limitada Número Ciento Cinco, mediante escrito de fojas quinientos cincuenta y uno, contra la sentencia de vista emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, obrante a fojas cuatrocientos treinta y ocho – A, su fecha veintisiete de setiembre del año dos mil seis, que confirma la sentencia apelada de fojas doscientos setenta y ocho, que declara fundada la demanda interpuesta por Andrea Antonino María Casagrande, y ordena que el demandado Diego Humberto Garcés Vergara y la litisconsorte necesaria Cooperativa de Transportes Virgen del Carmen de Huaccana Limitada Número Ciento Cinco desocupen y restituyan al demandante el inmueble sub litis, con costas y costos; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución del veinte de noviembre del año dos mil siete, por la causal prevista en el inciso tercero del artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, en virtud de lo cual la empresa recurrente denuncia **la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso**, pues su parte, en el curso del proceso, ha demostrado ser titular de la posesión en virtud a la transferencia que hizo a su favor el señor Víctor Cucho Ancco, de tal manera que si la empresa demandante pretende despojarla de dicho bien, primero deberá demandar la nulidad de ese documento para luego solicitar su restitución o discutir en el proceso respectivo a quién asiste el mejor derecho; **y, CONSIDERANDO: Primero.**- Que, al absolver el traslado de la demanda de desalojo promovida por Andrea Antonino María Casagrande (y atendiendo a los actuados obrantes a fojas setenta y ocho, ochenta y uno,

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria*

CASACIÓN 4098 -2007

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

noventa y cinco y noventa y siete), la Cooperativa de Transportes Virgen del Carmen de Huaccana Limitada Número Ciento Cinco señaló que anteriormente fue objeto -por la misma empresa actora- de una demanda de desalojo por falta de pago, por presuntamente no haber abonado los arrendamientos, cuando aquéllos jamás se pactaron, pese a lo cual la demandante obtuvo sentencias favorables que actualmente vienen siendo materia de revisión en el proceso de nulidad de cosa juzgada fraudulenta que se tramita ante el décimo séptimo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, Expediente dos mil tres – veinticinco mil setecientos treinta y ocho. Además, mediante escrito de fojas doscientos trece, la citada Cooperativa de Transportes ofreció como nuevos medios probatorios, entre otros, la Escritura Pública de Transferencia de Posesión otorgada por Víctor Cucho Ancco ante el Juez de Paz de Primera Nominación de Chilca el diez de febrero del año mil novecientos noventa y dos, documento con el cual acreditaría que detenta el inmueble sub litis con justo título, además mediante resolución de fojas doscientos dieciséis el Juez dispuso incorporarlo de oficio al proceso, con conocimiento a la parte demandante por el plazo de tres días, lo que en efecto se verificó según del cargo de notificación que obra a fojas doscientos diecisiete, sin que la empresa actora cumpliera con efectuar algún cuestionamiento; **Segundo.-** Que, el A quo procedió a emitir sentencia declarando fundada la demanda y ordenando el desalojo del inmueble, bajo el sustento de que lo actuado en el proceso civil de nulidad de cosa juzgada resulta intrascendente en este proceso, que la Cooperativa de Transportes ya fue desalojada anteriormente, y que no se ha ofrecido prueba alguna destinada a justificar la posesión de parte de Diego Humberto Garcés Vergara o de la Cooperativa demandada, por lo que se configura el supuesto contemplado en el artículo novecientos once del Código Civil; **Tercero.-** Que, al apelar la sentencia de primera instancia, la Cooperativa de Transportes Virgen del Carmen de Huaccana Limitada Número Ciento Cinco, señaló como agravio la falta de valoración de la Escritura Pública de Transferencia de Posesión

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4098 -2007

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

ofrecida como medio probatorio e incorporada de oficio por el Juez. No obstante ello, la Sala Superior optó por confirmar la sentencia apelada, basándose en que el documento de transferencia de posesión fue otorgado por un tercero a favor de la Cooperativa, es decir, no proviene de un acto realizado por el propietario del inmueble materia del proceso, y en ella no se hace alusión a derecho alguno que legitime o justifique la posesión de la Cooperativa demandada; **Cuarto.-** Que, al sustentar su recurso de casación, la Cooperativa de Transportes Virgen del Carmen de Huaccana Limitada Número Ciento Cinco reitera una vez más ser titular de la posesión en virtud a la Escritura Pública de Transferencia de Posesión que obra a fojas doscientos tres, cuya validez no puede ser discutida en este proceso. Al respecto, debe quedar en claro que el artículo novecientos once del Código Civil establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. El *título* a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que detenta, por lo que reiteradas ejecutorias la Corte Suprema de Justicia han establecido que la posesión precaria es la que se ejerce de facto, sin contar con título que justifique la posesión, entendiéndose como tal *a la ausencia absoluta de cualquier circunstancia* que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante; **Quinto.-** Que, es preciso diferenciar, además, la posesión ilegítima de la posesión precaria. El poseedor ilegítimo es aquél cuyo título de posesión adolece de algún defecto formal o de fondo; en cambio el poseedor precario es quien ejerce la posesión sin título alguno, sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ya feneció. Para contrarrestar la pretensión en su contra, el poseedor deberá acreditar el título que justifica su posesión, aunque éste tenga la calidad de inválido, ya que no se configura la ocupación precaria cuando la parte demandada ostenta un título vigente que justifica su posesión, no siendo objeto de discusión la validez o no de dicho instrumento a través de este proceso;

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria*

CASACIÓN 4098 -2007

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Sexto.- Que, en tal orden de ideas, aún cuando las instancias de mérito estimen que el título posesorio que detenta el demandado resulta ineficaz frente al derecho de propiedad que detenta la empresa actora, ello no podría dar lugar a demandar la precariedad del primero, pues se trata de un instrumento que, de primera intención, acreditaría una posesión válida, aunque el mismo hubiera sido otorgado por persona distinta del verdadero propietario; **Sétimo.**- Que, en el presente proceso, la Sala Superior -al motivar su fallo- confunde el concepto de posesión precaria con posesión ilegítima y, como consecuencia de ello, meritúa defectuosamente la Escritura Pública de Transferencia de Posesión que sustenta el derecho de de la Cooperativa de Transportes Virgen del Carmen de Huaccana Limitada Número Ciento Cinco, pues no es objeto de autos establecer si la citada Cooperativa adquirió o no la posesión de su anterior propietario, sino establecer si aquella ejerce la posesión del acotado inmueble con título vigente, aún cuando el mismo resulte ilegítimo; **Octavo.**- Que, en tal sentido, la sentencia impugnada contiene una motivación que no resulta adecuada ni suficiente y que, por tal razón, no se ajusta al mérito de lo actuado, contraviniendo el inciso tercero del artículo ciento veintidós del Código Procesal Civil, así como el inciso quinto del artículo ciento treinta y nueve de la Constitución Política vigente, incurriendo por tanto en causal de nulidad que da lugar al amparo del recurso de casación interpuesto; **Noveno.**- Que, al verificarse la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, el recurso de casación resulta fundado, debiendo procederse conforme a lo dispuesto en el numeral dos punto uno, inciso segundo del artículo trescientos noventa y seis del precitado Código Procesal; **RESOLUCIÓN:** declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Cooperativa de Transportes Virgen del Carmen de Huaccana Limitada Número Ciento Cinco, mediante escrito de fojas quinientos cincuenta y uno; **CASARON** la resolución impugnada, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas cuatrocientos treinta y ocho – A, su fecha veintisiete de setiembre del dos mil seis; **MANDARON**

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4098 -2007

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

que la Sala Superior emita nueva resolución, con arreglo a lo actuado y a derecho; **DISPUSIERON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; en los seguidos por Andrea Antonino María Casagrande contra Diego Humberto Garcés Vergara y Otro, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron; interviniendo como Vocal Ponente el señor Ticona Postigo.-

S.S.

TICONA POSTIGO

SOLÍS ESPINOZA

PALOMINO GARCÍA

CASTAÑEDA SERRANO

MIRANDA MOLINA

cbs