

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2740-2007

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, diecinueve de diciembre

Del dos mil siete.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA; vista la causa número dos mil setecientos cuarenta – 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 Fernando Félix Quintana Breciani y Olvido Guigliana Cano Goyzueta de Quintana mediante escrito de fojas cuatrocientos veinticuatro, subsanado a fojas cuatrocientos treinta y cinco, contra la sentencia de vista emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, de fojas cuatrocientos trece, su fecha veintinueve de noviembre del dos mil seis, que revocó la sentencia apelada de fojas trescientos setenta y dos que declaró improcedente la demanda de fojas veinticinco interpuesta por Sabino Guillermo Ávila Gallegos, y reformándola la declaró fundada y, en consecuencia, dispone que los demandados cumplan con desocupar el inmueble materia de litis, en el plazo de seis días, con costas y costos; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución del diecinueve de setiembre del dos mil siete, por las causales previstas en los incisos primero y tercero del artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, en virtud de lo cual los recurrentes denuncian: **I) la aplicación indebida del artículo mil setecientos ocho del Código Civil**, puesto que la norma se refiere a casos de bienes enajenados que han sido previamente arrendados, y sería aplicable si el actor hubiera adquirido un bien por enajenación (venta); sin embargo, el demandante ha adquirido el bien por herencia y no vía enajenación, por lo que dicha norma no resulta aplicable a este proceso, tanto más si los recurrentes ocupan el bien con autorización de la anterior propietaria, María Jesús Cueto Viuda de Asín, quien en vida les entregó el inmueble en virtud a un convenio verbal, lo cual no ha sido desconocido por el actor; **II) la infracción de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales**, pues la sentencia impugnada no se ha pronunciado como corresponde a su condición de posesionaria del bien o, como señala el

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2740-2007

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

actor, a su condición de inquilina, que no ha sido resuelta, concluida o ha caducado previa a la interposición de la demanda, lo que implica que su posesión no es precaria. La Sala Superior ha reconocido que los recurrentes ocupan el bien en uso, y que el actor ha reconocido ese título señalando la existencia de un contrato verbal de alquiler entre María Jesús Cueto Viuda de Asín con los recurrentes, el cual no ha sido materia de resolución o extinción, por lo cual se advierte que la sentencia incurre en error al declarar fundada la demanda; **y, CONSIDERANDO: Primero.-** Que, existiendo denuncias por vicios in iudicando e in procedendo, corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío de la causa al estadio procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de las normas materiales en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida; **Segundo.-** Que, la demanda interpuesta por Sabino Guillermo Ávila Gallegos persigue el desalojo del inmueble sito en la Manzana cinco Lote catorce de la Urbanización Ciudad de Dios, Zona K del distrito de San Juan de Miraflores, del cual es copropietario conjuntamente con María Jesús Cueto Castellón Viuda de Asín, conforme él mismo acreditó mediante la Copia Literal del Predio número P cero, tres, ciento setenta, ciento noventa y seis que adjunta a su demanda; **Tercero.-** Que, como argumento de defensa, los demandados Félix Quintana Breciani y Olvido Guigliana Cano Goyzueta de Quintana, han referido encontrarse ocupando el inmueble por autorización verbal de la copropietaria María Jesús Cueto Castellón Viuda de Asín, quien les cedió en uso el inmueble a cambio de que le procuraran cuidados propios de su edad, lo cual hicieron hasta que sobrevino su muerte; **Cuarto.-** Que, el demandante, al prestar su declaración de parte en la continuación de la Audiencia Única cuya acta obra a fojas doscientos noventa y doscientos noventa y uno, ha admitido que los demandados ocupan el inmueble porque su tía María Jesús Cueto Castellón se los entregó en alquiler, no recordando la fecha, pero que los mismos llevan ocupándolo más de veinte años. Esta afirmación, evaluada con los documentos adjuntados por los demandados en sus escritos de contestación, resultaron concluyentes para el A quo, quien por su mérito declaró improcedente la demanda, dejando a

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

CASACIÓN 2740-2007

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

salvo el derecho del demandante para que lo haga valer con arreglo a ley, para efectos de procurar la reivindicación del inmueble en una vía más lata. Sin embargo, la Sala Superior revocó esta decisión y amparó la demanda, pues estima que aún cuando los demandados hubieran tenido un convenio verbal con María Jesús Cueto Castellón Viuda de Asín, y el demandante lo hubiera admitido, ello no legitima su posesión, pues con el actual propietario no mantienen vínculo alguno, conforme a lo dispuesto en el artículo mil setecientos ocho del Código Civil, por lo que al no ostentar título que legitime su posesión, la demanda debe ampararse; **Quinto.-** Que, debe quedar en claro que el artículo novecientos once del precitado Código, 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 norma 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 de 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; **Sexto.-** Que, es preciso diferenciar, además, la posesión ilegítima de la posesión precaria. El poseedor ilegítimo es aquel cuyo título de posesión adolece de algún defecto formal o de fondo; en tanto el poseedor precario es quien ejerce la posesión sin título alguno, sea porque nunca lo tuvo o porque el título que tenía ya feneció. Para oponerse a la pretensión de desalojo en su contra, el poseedor deberá acreditar el título que justifica su posesión, no siendo objeto de discusión la validez o no de dicho instrumento a través de este proceso, pues aún cuando las instancias de mérito estimen que aquél título resulta ineficaz frente al actor, ello no podría dar lugar a demandar su precariedad, 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; en tal sentido se ha pronunciado este Supremo Tribunal en la Casación número tres mil quinientos veinte – dos mil seis (Lima); **Sétimo.-** Que, como se tiene dicho, la Sala

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2740-2007

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Superior estima que la precariedad de los demandados reside en el hecho de que aquellos no mantienen *con el demandante* vínculo alguno que legitime su posesión; sin embargo, no es menos cierto que aquellos han alegado la existencia de un vínculo contractual no con el demandante, sino con la copropietaria del inmueble María Jesús Cueto Castellón Viuda de Asín. El error en la motivación radica en el hecho de que el Colegiado Superior parte de una premisa incongruente, como es considerar implícitamente al actor como el único titular del inmueble (considerando sexto), no obstante que se acepta su calidad de copropietario (considerando tercero); en tal sentido, el citado Colegiado ha omitido motivar con claridad y precisión cómo es que estima que la celebración de un contrato entre María Jesús Cueto Castellón Viuda de Asín con los demandados -aceptado por el mismo actor-, no constituye título que legitime su posesión, en otras palabras, no explica de qué forma considera que el contrato verbal celebrado por los demandados con uno de sus copropietarios, pueda dar lugar a concluir que los mismos son poseedores precarios; **Octavo.-** Que, en ese sentido, al no meritarse debidamente el hecho de que el inmueble sub litis no tiene un único titular sino que son dos los titulares, se concluye que la sentencia impugnada contiene una motivación que no resulta adecuada ni suficiente y que, por tal motivo, no se ajusta al mérito de lo actuado, infringiendo el inciso tercero del artículo ciento veintidós del Código Procesal Civil, así como el inciso quinto del artículo ciento treinta y nueve de la vigente Constitución Política del Estado, incurriendo por tanto en causal de nulidad que da lugar al amparo del recurso de casación interpuesto; **Noveno.-** Que, al verificarse la infracción de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales y, particularmente, las referidas a la motivación suficiente, debe ampararse el recurso de casación y proceder conforme a lo dispuesto en el numeral dos punto uno del inciso dos del artículo trescientos noventa y seis del Código Procesal acotado, careciendo de objeto pronunciarse sobre la causal material formulada; por estos fundamentos: declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Fernando Félix Quintana Breciani y Olvido Guigliana Cano Goyzueta de Quintana mediante escrito de fojas cuatrocientos veinticuatro, subsanado a fojas cuatrocientos

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2740-2007

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

treinta y cinco; **CASARON** la resolución impugnada, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas cuatrocientos trece, su fecha veintinueve de noviembre del dos mil seis; **MANDARON** que la Sala Superior emita nuevo fallo, conforme a derecho y a lo actuado; **DECLARARON** que carece de objeto pronunciarse sobre la causal de aplicación indebida de una norma de derecho material; **DISPUSIERON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; en los seguidos por Sabino Guillermo Ávila Gallegos contra Fernando Félix Quintana Breciani y Otra, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron; interviniendo como Vocal Ponente el Señor Ticona Postigo.-

SS.

TICONA POSTIGO

SOLÍS ESPINOZA

PALOMINO GARCÍA

CASTAÑEDA SERRANO

MIRANDA MOLINA

cbs