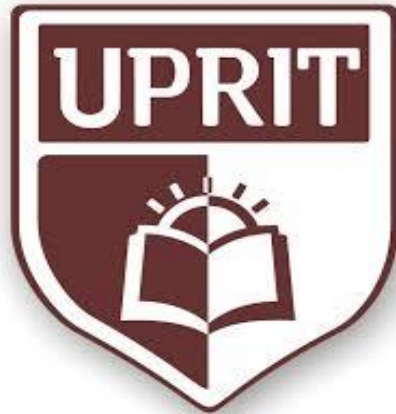


**UNIVERSIDAD PRIVADA DE TRUJILO**

**Facultad de derecho**

**CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO**



**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE BACHILLER EN DERECHO**

**“¿DEBE SER UN REQUISITO QUE EL PROPIETARIO ACREDITE HABER EJERCIDO POSESION  
INMEDIATA DELO BIEN INMUEBLE PARA PODER INICIAR UN PROCESO DE DESALOJO POR  
OCUPACION?”**

**Autor:**

Caldas Torres Gregorio Papa

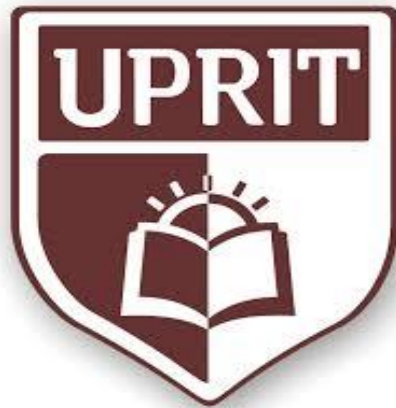
**Trujillo**

**2019**

**UNIVERSIDAD PRIVADA DE TRUJILO**

**Facultad de derecho**

**CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO**



**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE BACHILLER EN DERECHO**

**“¿DEBE SER UN REQUISITO QUE EL PROPIETARIO ACREDITE HABER EJERCIDO POSESION INMEDIATA DEL BIEN INMUEBLE PARA PODER INICIAR UN PROCESO DE DESALOJO POR OCUPACION?”**

**Autor:**

Caldas Torres Gregorio Papa

Asesor

Moreno Gálvez Marco Antonio

**Trujillo**

**2019**

## **1.1. INDICE**

<b>RESUMEN</b>	<b>6</b>
<b>ABSTRAC</b>	<b>7</b>
<b>1. INTRODUCCIÓN:</b>	<b>8</b>
1.1 Realidad Problemática:	8
1.2 Formulación del Problema:	9
1.3 Justificación:	9
1.4 Objetivos:	10
1.4.1 Objetivo General:	10
1.4.2 Objetivos Específicos:	10
1.5 Antecedentes:	10
1.7 Definición de Variables:	12
- Variable Dependiente:	12
2.4.1 Para recolectar datos:	13
2.4.2 Para procesar datos:	13
<b>3. RESULTADOS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS</b>	<b>15</b>
<b>4. PROPUESTA</b>	<b>16</b>
<b>5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	<b>18</b>
4.1. Conclusiones:	18

<b>4.2. Recomendaciones:</b>	<b>18</b>
<b>6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	<b>19</b>
<b>EXPEDIENTE : 01755-2014-0-1601-JR-CI-01</b>	<b>21</b>
<b>I. EXPOSICIÓN DEL CASO:</b>	<b>21</b>
<b>2.- PETITORIO</b>	<b>21</b>
<b>3.- HECHOS EN LOS QUE SE FUNDAMENTA SU PRETENSIÓN:</b>	<b>22</b>
<b>4.- ADMISIÓN, TRASLADO Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:</b>	<b>24</b>
<b>5.- HECHOS QUE FUNDAMENTAN LA CONTESTACIÓN DE LOS DEMANDADOS ALEGRÍA ZAMORA MARIO WALTER Y ALEGRÍA ZAMORA NESTOR EDINSON:</b>	<b>24</b>
<b>6.- FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS Y ADMISIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS:</b>	<b>26</b>
<b>7.- SUCESIÓN PROCESAL</b>	<b>26</b>
<b>II.- CONSIDERANDO</b>	<b>27</b>
<b>III. PARTE RESOLUTIVA:</b>	<b>30</b>
<b>EXPEDIENTE N° : 01755-2014-0-1601-JR-CI-01</b>	<b>32</b>
<b>II. PRETENSIÓN IMPUGNATORIA:</b>	<b>33</b>
<b>III. PARTE CONSIDERATIVA:</b>	<b>33</b>
<b>IV. PARTE RESOLUTIVA:</b>	<b>40</b>
<b>LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:</b>	<b>42</b>
<b>I. ASUNTO:</b>	<b>42</b>

<b>II.</b>	<b>ANTECEDENTES:</b>	<b>42</b>
<b>III.</b>	<b>RECURSO DE CASACIÓN:</b>	<b>45</b>
<b>IV.</b>	<b>CUESTION JURÍDICA A DEBATIR:</b>	<b>45</b>
<b>V.</b>	<b>FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:</b>	<b>45</b>
	<b>SS. ALMENARA BRYSON, HUAMANÍ LLAMAS, CUNYA CELI, RODRÍGUEZ CHÁVEZ, CALDERÓN PUERTAS</b>	<b>51</b>

## RESUMEN

El presente trabajo de investigación titulado: ¿DEBE SER UN REQUISITO QUE EL PROPIETARIO ACREDITE HABER EJERCIDO POSESIÓN INMEDIATA DEL BIEN INMUEBLE PARA PODER INICIAR UN PROCESO DE DESALOJO POR OCUPACIÓN? se origina como preocupación de verificar si el inicio del proceso de desalojo por ocupación debe tener como requisito la acreditación inmediata.

La presente investigación busca contribuir al desarrollo de la ciencia jurídica y aportar mayor conocimiento jurídico para una adecuada aplicación del proceso de desalojo por ocupación precaria, dado que, en nuestro país existe un gran número de personas que se vuelven propietarios de inmuebles de manera ilícita y aprovechándose que en el proceso de desalojo por ocupación precaria solo basta presentar título de propiedad para poder iniciarlo, logran apoderarse del bien inmueble, sin tener en cuenta como lo adquirió y por qué no poseía el bien inmueble.

Finalmente, preciso que, la presente investigación me permitirá confirmar o rechazar mi hipótesis planteada; y al mismo tiempo, servirá de precedente a futuras investigaciones, a fin de superar lo hasta aquí logrado. La investigación queda abierta.

## ABSTRAC

The present titled research work: MUST IT BE A REQUISITE THAT THE OWNER CREDITS TO HAVE EXERCISED IMMEDIATE POSSESSION OF THE GOOD BUILDING TO BE ABLE TO INITIATE A PROCESS OF EVICTION FOR OCCUPATION? it originates like worry of verifying if the beginning of the process of eviction for occupation must have like requisite the immediate accreditation.

The present investigation thinks about how to contribute to the development of the juridical science and contribute major juridical cooking for a suitable application of the process of eviction for precarious occupation, since, in our country there exists a big number of persons that there become proprietary of real estate of way illicit and taking advantage the eviction process for precarious occupation only is enough to present property title to be able to initiate it, they manage to take possession of the good building, without bearing in mind how he acquired it and why it was not possessing the good building.

Finally, I need that, the present investigation will allow us to confirm or reject our hypothesis; and at the same time, it will serve as a precedent for future research, in order to overcome what has been achieved so far. The investigation remains open.

## 1. INTRODUCCIÓN:

### 1.1 Realidad Problemática:

El presente trabajo de investigación se origina como consecuencia de las prácticas realizadas por el tesista en el Estudio Jurídico “Tamayo Sánchez”, en donde se logró apreciar que la gran mayoría de magistrados y abogados entienden el proceso de desalojo como una acción similar al de la reivindicación, pues a su entender en ambos procesos se discute la propiedad y no la posesión.

Es así que, en una ocasión el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Trujillo, emitió una sentencia en un proceso de desalojo por ocupación precaria, fundamentando su decisión en que el proceso de desalojo es una acción meramente posesoria por lo que el demandante-propietario debe acreditar la posesión del bien inmueble del que pretende su restitución, declarándola infundada, esta sentencia fue apelada, es así que la Tercera Sala Civil considera que no debió haberse declarado infundada alegando que no se cumplió con un requisito de forma, es decir, no se acreditó que los demandantes hayan ejercido en algún momento la posesión del bien inmueble del que pretenden su restitución, por lo que ordenó que se declare improcedente.

Bajo este contexto, surge la preocupación de resguardar los derechos de las personas que poseen un determinado bien durante varios años, pues estos pueden ser desalojados por el propietario no poseedor en la vía sumaria del desalojo, sin tener en cuenta que el proceso de desalojo por ocupación precaria es de naturaleza meramente posesoria, es decir, lo que se debe discutir en este tipo de procesos es la posesión del bien inmueble, es así que los propietarios no poseedores aprovechándose de la incorrecta utilización del desalojo por ocupación precaria logran recuperar su presunto bien inmueble, sin ni siquiera probar si es el verdadero propietario.



## 1.2 Formulación del Problema:

¿DEBE SER UN REQUISITO QUE EL PROPIETARIO ACREDITE HABER EJERCIDO POSESIÓN INMEDIATA DEL BIEN INMUEBLE PARA PODER INICIAR UN PROCESO DE DESALOJO POR OCUPACIÓN?

## 1.3 Justificación:

- Desde el punto de vista jurídico:

La presente investigación busca contribuir al desarrollo de la ciencia jurídica y aportar mayor conocimiento jurídico para una adecuada aplicación del proceso de desalojo por ocupación precaria, dado que, en nuestro país existe un gran número de personas que se vuelven propietarios de inmuebles de manera ilícita y aprovechándose que en el proceso de desalojo por ocupación precaria solo basta presentar título de propiedad para poder iniciarlo, logran apoderarse del bien inmueble, sin tener en cuenta como lo adquirió y por qué no poseía el bien inmueble.

- Desde el punto de vista social:

La presente investigación se justifica porque desarrolla un tema de impacto social, ya que es importante que nuestros ciudadanos conozcan los requisitos mínimos para poder iniciar y/o defenderse en un proceso de desalojo por ocupación precaria.

## 1.4 Objetivos:

### 1.4.1 Objetivo General:

- Demostrar que el proceso de desalojo por ocupación precaria no constituye un mecanismo de protección de la propiedad sino un mecanismo de protección de la posesión.

### 1.4.2 Objetivos Específicos:

- Analizar el artículo 586° del Código Procesal Civil, toda vez que su aplicación produce la desnaturalización del proceso de desalojo por ocupación precaria.
- Demostrar que el artículo 586° del Código Procesal Civil, necesita una ampliación para una adecuada aplicación del proceso de desalojo por ocupación precaria.
- Establecer que el proceso de desalojo por ocupación precaria no es el idóneo para solicitar la restitución de un bien del que nunca se fue poseedor.
- Demostrar que en un conflicto entre un propietario no poseedor frente a un poseedor sin título no se resuelve a través del proceso sumarísimo de desalojo por ocupación precaria.

## 1.5 Antecedentes:

- En la actualidad aún no se ha apreciado algún trabajo que verse exclusivamente sobre el tema de investigación, incluso es escasa la bibliografía orientada a demostrar el objeto de este trabajo.

## 1.6 Bases Teóricas:

“En el ámbito de los derechos reales, las normas y principios se construyen alrededor de la idea de propiedad o de la posesión. Esa es la base de la ordenación jurídica que regula la asignación, uso y circulación de los bienes conformantes de la riqueza material. La propiedad es la atribución definitiva que el ordenamiento reconoce sobre los bienes, con

la finalidad de obtener su goce y disfrute; mientras tanto, la posesión es la atribución provisional o interina, que otorga protección para esa misma finalidad, pero hasta que un tercero exhiba un título mejor. Por ejemplo, el poseedor puede repeler los ataques de cualquier sujeto que pretenda despojarlo, hasta del titular, por la vía de los interdictos, sin embargo, su protección cesa cuando se enfrenta al propietario en un proceso en el cual se discute el dominio. En resumen, el poseedor es, metafóricamente, un “cuasi-propietario”, pues se opone a todos los terceros, excepto contra quien pueda invocar eficazmente la regla de la propiedad” (Gonzales, 3013, pp. 513-516).

Es necesario tener en cuenta que “la propiedad es una atribución definitiva, lo que exige que este derecho se dilucide a través de un proceso amplio, sin límites de pruebas ni de cognición, que produzca cosa juzgada entre las partes. Ese mecanismo es la reivindicación o la acción declarativa de dominio. (art. 923° CC).

Entonces, si el desalojo es acción posesoria, entonces el demandante debe haber ejercido en algún momento la posesión inmediata del bien que pretende su restitución, por lo que se presume que este cedió la posesión al demandado, convirtiéndose en un poseedor mediato, entonces la conclusión evidente es que “ambas partes del proceso son poseedores, lo que solo puede ocurrir cuando uno es mediato y el otro mediato. Esta afirmación se ratifica con el término “restitución” que utiliza claramente los arts. 585°, 586° y 587° del Código Procesal Civil, que es la característica de la posesión mediata” (art. 905° CC).

Por otro lado, La Corte Suprema mediante la Casación N° 2934-2006-Arequipa, precisa que, la demanda de desalojo por ocupación precaria no es una acción reivindicatoria de manera simplificada, es ciertamente una acción posesoria que no está dirigida a proteger la propiedad, sino a proteger la posesión, y, por eso corresponde además al propietario, a quien considere tener derecho a la restitución. Por ello, en un proceso de desalojo por ocupación precaria no se discute la propiedad del bien, tan solo el derecho a poseer, y, si acaso surgiera alguna discusión sobre el mejor derecho de propiedad, deberá expedirse una sentencia inhibitoria, para que ello se defina en el proceso que corresponda.

### 1.7 Definición de Variables:

- Variable Independiente:

- Necesidad de regular el requisito que el propietario haya ejercido por algún tiempo la posesión inmediata del bien inmueble.

- Variable Dependiente:

- Desalojo por ocupación precaria.

### 1.8 Formulación de Hipótesis:

Si, dado que, el desalojo por ocupación precaria es un mecanismo de protección de la posesión, por tanto, el propietario debe acreditar que ejerció por algún tiempo la posesión inmediata del bien inmueble del que pretende su restitución.

## 2. MATERIALES Y METODOLOGÍA

### 2.3 Material de Estudio:

#### 2.1.1 Población

- Jurisprudencia: Para conocer el argumento y posición de la Judicatura Nacional.
- Legislación Nacional: Para analizar la normatividad con respecto al tratamiento jurídico del proceso de desalojo por ocupación precaria.
- Doctrina: Para conocer los basamentos fácticos y jurídicos de los juristas en torno a la naturaleza jurídica, características, procedencia y tramitación del desalojo por ocupación precaria.
- Revistas Jurídicas: para conocer la actualidad sobre el proceso de desalojo por ocupación precaria.

## 2.1.2 Muestra

### Artículo 586º del Código Procesal Civil

#### 2.4 Técnicas, procedimientos e instrumentos:

##### 2.4.1 Para recolectar datos:

- Técnica de Acopio Documental: Se aplicará la obtención de la información doctrinaria y legislativa.
- Técnica de Fichaje: Será utilizada en la recolección de la información necesaria para culminar el presente trabajo.
- Técnica de la Interpretación Normativa: Se aplicará en el análisis e interpretación de las normas jurídicas, principios y garantías relativos al tema materia de investigación.
- Técnica de Encuesta: Se consultará por su opinión a profesionales de derecho en temas relacionados a la desnaturalización del proceso de desalojo por ocupación precaria.

##### 2.4.2 Para procesar datos:

- Método Inductivo–Deductivo: Será utilizado para obtener las conclusiones del trabajo de investigación, que vienen a ser las generalizaciones de los datos obtenidos.
- Método Hermenéutico-Jurídico: Será usado en la interpretación de los textos legales, con la finalidad de esclarecer el significado de las normas jurídicas.
- Método Analítico-Sintético: Será aplicado en la ejecución de la presente investigación de manera global; ya que nos permitirá analizar la bibliografía necesaria y posteriormente sintetizar el tema materia del presente proyecto.

## 2.5 Operacionalización de variables:

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERATIVA	INDICADORES	ÍNDICES
V.I.				
Necesidad de regular el requisito que el propietario haya ejercido por algún tiempo la posesión inmediata del bien inmueble.	La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y publica como propietario.	La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y publica como propietario.	Artículo 587° del Código Procesal Civil	Artículo 586° del Código Procesal Civil
V.D.				
Desalojo por ocupación precaria.	Sacar de un bien inmueble a personas que usan o disfrutan el usufructo en calidad de inquilinos, invasores o usurpadores.	Sacar de un bien inmueble a personas que usan o disfrutan el usufructo en calidad de inquilinos, invasores o usurpadores.	Artículo 587° del Código Procesal Civil	Artículo 586° del Código Procesal Civil

### 3. RESULTADOS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

#### 3.3 Resultados:

- a) El desalojo por ocupación precaria es una acción posesoria que no está dirigida a proteger la propiedad, sino a proteger la posesión; y, por eso corresponde al que inicia el proceso (propietario) acreditar haber ejercido la posesión inmediata del bien en algún momento. Por ello, en un proceso de desalojo por ocupación precaria no se discute la propiedad del bien, tan solo el derecho a poseer y si acaso surgiera alguna discusión sobre el mejor derecho de propiedad, deberá expedirse una sentencia inhibitoria, para que ello se defina en el proceso que corresponda.

#### 3.4 Discusión de Resultados:

Según el artículo 587° del Código Procesal Civil, que precisa: “Si el predio es ocupado por un tercero o ajeno a la relación establecida entre el demandante y la persona a quien este cediese la posesión, el demandante debe denunciarlo en su demanda”. Esto significa que el proceso de desalojo está habituado para la relación entre cedente y cesionario de la posesión, lo que sin duda demuestra que el demandante ejerció la posesión inmediata en algún momento del inmueble del que pretende su restitución.

#### 4. PROPUESTA

Ampliación (modificación) del artículo 586º del Código Procesal Civil, en el extremo que, para poder iniciar un proceso de desalojo por ocupación precaria, el propietario debe acreditar haber ejercido la posesión inmediata del bien inmueble del que pretende su restitución, debido a que, el proceso de desalojo es una acción meramente posesoria por lo que el demandante-propietario debe acreditar haber ejercido la posesión inmediata del inmueble.

Para el tesista dicha acreditación se puede realizar con los siguientes medios probatorios:

- Declaración de parte.
- Documentos (Escrituras, fotos, videos y/o audios).
- Testigos (3 mínimo y 6 máximo).
- Prueba anticipada.

En las demandas presentadas sobre desalojo por ocupación precaria que no logre acreditar el ejercicio de la posesión inmediata, deben ser declaradas improcedentes alegando que el demandado carece de legitimidad para obrar conforme con el artículo 427º del Código Procesal Civil o que prospere una excepción de falta de legitimidad para obrar contra el demandante, conforme al artículo 446º inciso 6 del código acotado.

El artículo 586º del Código Procesal Civil, tras la modificación debe quedar de la siguiente manera:



**Artículo 586°.- Sujeto activo y sujeto pasivo en el desalojo**

**Pueden demandar: el propietario que demuestre haber ejercido la posesión inmediata, 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.**

## 5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### 4.1. Conclusiones:

- El proceso de desalojo por ocupación precaria es una acción principal y de carácter posesorio, que tiene como finalidad principal recuperar la posesión de un determinado bien; en consecuencia, en el proceso de desalojo por ocupación precaria, corresponde a la parte demandante acreditar haber ejercido la posesión inmediata del bien inmueble del bien objeto de litis.
- No es posible que un propietario ejercite una acción posesoria, como la del desalojo por ocupación precaria, cuando nunca ejerció la posesión inmediata del bien, puesto que, carecería de legitimidad para obrar.
- El proceso de desalojo por ocupación precaria no es un mecanismo de protección de la propiedad, análogo a la reivindicatoria, pues el desalojo es una acción posesoria que está dirigida a proteger la posesión, mientras que la reivindicación protege la propiedad.

### 4.2. Recomendaciones:

- Realizar una modificación en el artículo 586<sup>o</sup> del Código Procesal Civil, en el extremo que, para poder iniciar un proceso de desalojo por ocupación precaria, el propietario debe acreditar que ejerció en algún momento la posesión inmediata del bien inmueble del que pretende su restitución.
- Establecer un criterio uniforme que constituya jurisprudencia de observancia obligatoria sobre los procesos de desalojo por ocupación precaria, precisando que el desalojo es una acción de carácter posesorio; en consecuencia, se debe acreditar haber ejercido la posesión que se quiere recuperar.

## 6. REFERENCIAS BIBLIOGRÀFICAS

- DIÉZ-PICAZO L. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial – Las Relaciones Jurídico- Reales – El Registro de la Propiedad – La Posesión. Volumen III. Tercera edición. Editorial Civitas: España 2007.
- GALINDO GARFIAS I. El Código Civil Peruano y el sistema jurídico latinoamericano. Editorial Cultural Cuzco S.A. Editores: Lima, 1986.
- GALIANO J. De las cosas - La posesión y las acciones posesorias. Editorial Jesús Menéndez e hijo: Buenos Aires, 1923.
- GAMARRA PEREDA M. Derecho Romano. Editorial Trujillo.
- GONZALES BARRON G. Tratado de Derechos Reales. Tomo II. Tercera Edición. Editorial Jurista Editores EIRL: Lima. 2013.
- GONZALES LINARES N. Derecho Civil Patrimonial – Derechos Reales. Editorial PALESTRA EDITORES S.A.C.: Trujillo, 2007.

ANEXOS

EXPEDIENTE : 01755-2014-0-1601-JR-CI-01

DEMANDANTE : ZOILA EMPERATRIZ CARRANZA ALVARADO

DEMANDADO : ALEGRÍA ZAMORA MARIO WALTER Y ALEGRÍA  
ZAMORA NÉSTOR EDINSON

MATERIA : DESALOJO

JUEZ : DRA. TATIANA PEDEMONTE DEL RÍO

ESPECIALISTA : RAFAEL EDUARDO RODRIGUEZ BAQUEDANO

### **SENTENCIA**

#### **RESOLUCIÓN NÚMERO: DOCE**

Trujillo, tres de mayo del dos mil dieciséis

#### **I. EXPOSICIÓN DEL CASO:**

1.- ASUNTO: El caso materia de análisis es un proceso instaurado por Morales Méndez Issely Itala Lourdes y Ugas Moncada Diandra Vanessa contra Alegría Zamora Mario Walter y Alegría Zamora Néstor Edinson sobre Desalojo por ocupación precaria.

#### **2.- PETITORIO**

En busca de Tutela Jurisdiccional Efectiva Interponen demanda de Desalojo por Ocupación

Precaria contra los co-demandado Néstor Alegría Zamora y Mario Walter Alegría Zamora, a fin de que se ordene la desocupación y entrega del bien inmueble ubicado en Calle Panamá N° 538A Sub Lote 30A Urbanización Torres Araujo, Distrito y Provincia de Trujillo, debidamente inscrito en Partida Electrónica N° 11227498 del Registro de Propiedad Inmueble de esta ciudad. Además, el pago de costas y costos del proceso.

### 3.- HECHOS EN LOS QUE SE FUNDAMENTA SU PRETENSIÓN:

La parte demandante fundamenta su petitorio en:

- e) Que, en virtud del contrato de donación, de fecha 28 de febrero de 2014, según consta en la escritura pública de donación de inmueble y otorgado por el anterior propietario don Luis Enrique Zamora Alcalde a favor de los recurrentes por ante el Notario Público Dr. Apolonio Roberto de Bracamonte, adquirieron el derecho de propiedad del inmueble ubicado en calle Panamá N° 538A Sub Lote 30A de la Urbanización Torres Araujo, Distrito y Provincia de Trujillo, debidamente inscrito en Partida Electrónica N° 11227498 del Registro de Propiedad Inmueble de esta ciudad.
- f) Que, el caso es que en la actualidad los co-demandados se encuentran actualmente en posesión, vale decir en la calidad de ocupantes precarios del bien inmueble situado en calle Panamá N° 538A Sub Lote 30A de la Urbanización Torres Araujo, Distrito y Provincia de Trujillo; donde domicilian y el cual es propiedad de los demandantes.
- g) Que, en la actualidad los demandantes señalan que se encuentran ejerciendo sus derechos legítimos, legales y constitucionales de Tutela Jurisdiccional Efectiva; premunidos de derecho de propiedad inscrito que ostentan sobre el inmueble sub materia; lo cual queda acredita con la copia literal de Dominio Respectiva que anexan a la presente.

- h) Que, con fecha 03 y 08 de abril de 2014, se remitió dos cartas notariales a los co-demandados a través de la Notaría Guerra Salas adjuntando Copia Literal de Dominio de Bien Inmueble respectiva, pusieron de conocimiento la existencia de su derecho de propiedad vigente a ambos incoados, su inscripción en registros públicos, así también solicitaron que desocupen y entreguen el bien. Y que no se obtuvo ninguna respuesta formalmente, demostrando con ello su a renuncia entregar el bien.
- i) Que, acudieron personalmente el bien materia de litis solicitadotes verbalmente que se obliguen a entregar su bien; por el contrario, recibieron insultos, empero nos manifestaron que si bien no tienen documentación que justifique su posesión, tampoco tenemos un mandato judicial que los obligue a salir.
- j) Que, ante circunstancial procedieron a iniciar el procedimiento de conciliación respectivo, según se verifica con la solicitud, de fecha 10 de mayo de 2014, presentado ante el centro de conciliación Némesis de ésta ciudad, en el cual los co-demandados pese a estar debidamente notificados no asistieron a las dos (02) audiencias programadas, para el día 22 de mayo a las 6: 30 pm y el 29 del mismo mes a las 10: 00 am; consecuentemente se dio por concluido el procedimiento de conciliación levantándose el Acta de Conciliación de Inasistencia de una de las Partes N° 369-2014N, de fecha 29 de mayo de 2014, la misma que adjuntaron a su escrito postulatorio.
- k) En el presente caso, los co-demandados se niegan a desocupar y entregar el bien inmueble, así como que, éstos carecen de título alguno que justifique su posesión; su situación de estos se subsume en la conceptualización jurídica de los denominados Ocupantes Precarios que se encuentra en lo dispuesto por el artículo 911 del código civil que los define como: La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido.

Fundamenta jurídicamente su pretensión y ofrece medios probatorios.

#### 4.- ADMISIÓN, TRASLADO Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

Mediante resolución número Uno de folios treinta se admite a trámite la demanda en la vía del proceso *sumarísimo*, y se confiere traslado a los demandados Alegría Zamora Mario Walter y Alegría Zamora Néstor Edinson por el plazo de ley; quienes absuelven traslado de la demanda conforme a los términos de su escrito que obra en folios ochenta y nueve a noventa y cuatro de autos.

#### 5.- HECHOS QUE FUNDAMENTAN LA CONTESTACIÓN DE LOS DEMANDADOS ALEGRÍA ZAMORA MARIO WALTER Y ALEGRÍA ZAMORA NESTOR EDINSON:

- f) Los demandados señalan que es verdad que ellos se encuentran en posesión y conducción del bien inmueble, pero no es verdad que se encuentren en forma precaria, pues lo cierto es que ellos son herederos forzosos de quien en vida fue su madre Regina Zamora Alcalde.
- g) La señora Regina Zamora Alcalde y su hermano Luis Enrique Zamora Alcalde, fueron los únicos herederos de sus abuelos Julia Alcalde Cáceres y de don Antenor Zamora Ortiz.
- h) Resulta que el tío de los recurrentes, Luis Enrique Zamora Alcalde, se hizo declarar como único heredero a sus abuelos, perdiendo sus derechos que por parte de su madre les correspondía, y de esta manera se apropió de la bien inmueble materia de litis.
- i) Posteriormente a este delito cometido, ha procedido en colusión con los demandantes ha subdividir el bien inmueble y en un acto de “liberalidad” ha procedido a donar parte de dicho inmueble.
- j) Los recurrentes ya iniciaron las acciones legales correspondientes como son el de iniciar la declaración de herederos y petición de herencia del inmueble en mención, habiendo



solicitado también la nulidad del acto jurídico y del documento que lo contiene respecto de la llamada donación.

- k) Que, los demandantes no han acreditado en modo alguno como los recurrentes han ingresado al inmueble cuya desocupación pretenden, es decir no han probado cual es la precariedad de su permanencia, siendo cierto y real que están en posesión y conducción del bien inmueble materia de esta litis por el grado de familiaridad y de vocación de herencia que les corresponde.
- l) Finalmente se debe tener en cuenta que el sistema de transmisión sucesoria de pleno derecho, a favor tanto de los herederos como de los legatarios está establecido en el artículo 660° del Código Civil, solo porque se declara que la transmisión sucesoria se produce desde el momento de la muerte del causante, sino porque el Código Civil no contiene disposición alguna que subordine la transmisión sucesoria de la intervención judicial. Siendo que el artículo 724° enumera quienes son los herederos legítimos o forzosos, hechos que son verificados con las Actas de Nacimiento.

## 6.- FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS Y ADMISIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS:

Se fijan como puntos controvertidos:

- Determinar si los demandados ocupan en forma precaria el bien inmueble cuya restitución pretende la demandante, esto es, si no cuenta con título que justifique la posesión que ejercen sobre el mismo.
- Establecer consecuentemente si los demandados deben restituir a la demandante el bien inmueble sub litis ubicado en la calle Panamá N° 358 A, Sub Lote 30A de la Urbanización Torres Araujo de esta ciudad, el que se encuentra inscrito en la partida electrónica N° 11227498.

Además, tienen por admitidos y actuados los medios probatorios y documentales de la parte demandante y de la parte demandada; asimismo comunican que la sentencia será expedita en el plazo de ley y siendo su estado se pasa a expedir la que corresponde.

## 7.- SUCESIÓN PROCESAL

a) Que, mediante escrito de fecha 01 de agosto de 2014, de folios ciento diez a ciento catorce, presentado por la señora JULIA ANDREA LLANOS PÉREZ, solicita se le declare SUCESORA PROCESAL de las demandantes DIANDRA VANESSA UGAS MONCADA e ISSELY ITALA LOURDES MORALES, acreditándolo con la Copia Legalizada de la Escritura Pública N ° 734-2014, de fecha 23 de julio de 2014, que adjunta, del inmueble materia de litis de folios 1217, donde la recurrente ha adquirido el inmueble, en merito a una Compraventa, celebrado entre ella y Diandra Vanessa Ugas Moncada e Issely Itala Lourdes Morales. Así mismo, mediante resolución Número CUATRO, de fecha

16 de julio de 2014, de folios ciento catorce, se corre traslado de la solicitud de sucesión procesal, para lo cual se notificó a las partes demandadas, conforme corre en Cédulas de Notificación, de folios ciento diecisiete. Presentando oposición que fue declarada improcedente por Resolución Número Cinco.

b) Que, en virtud de la Escritura Pública de Compraventa, señala haber adquirido el inmueble materia de litis mediante acto celebrado con Julia Andrea Llanos Pérez, en este sentido, atendiendo a los documentos adjuntados. Y mediante Resolución Número SIETE, de fecha 20 de marzo de 2015, de folios ciento cincuenta y cinco a ciento cincuenta y seis, se DECLARA LA SUSECIÓN PROCESAL de la demandante Julia Andrea Llanos Pérez; y se tiene como SUCESOR PROCESAL a doña ZOILA EMPERATRIZ CARRANZA ALVARADO.

## II.- CONSIDERANDO

PRIMERO.- El derecho a la tutela judicial efectiva es un principio procesal fundamental cuya trayectoria trasunta todo el ordenamiento jurídico. Así, el Artículo 139.3° de la Carta Fundamental dispone que son principios y derechos de la función jurisdiccional: La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional; así como hace lo propio la forma de rango legal contenida en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil: “Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses”. A su vez, la jurisprudencia nacional en sede casatoria establece que “ante el pedido de tutela, es deber del Órgano jurisdiccional observar el debido proceso e impartir justicia dentro de los estándares mínimos que su naturaleza impone; así (...), la tutela judicial efectiva supone tanto el derecho de acceso a los Órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia (véase, *Cas. N.º*

620-2005/Ayacucho, *Fund. Jur.* 2°). En la doctrina nacional, Ticona Postigo define al derecho a la tutela jurisdiccional como el derecho público, subjetivo y abstracto que tiene toda persona sea actor o emplazado que la faculta a exigir al Estado un juzgamiento imparcial y justo, ante un juez competente, independiente, y responsable, con el fin de que en un plazo razonable y en forma motivada se pronuncie sobre las pretensiones y en su caso se dé plena eficacia a la sentencia<sup>1</sup>.

SEGUNDO.- Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el juzgador respecto de los puntos controvertidos, y fundamentar sus decisiones; así mismo, la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o su defensa tal como establecen los *Artículos 188° y 196° del Código Procesal Civil*. Por otro lado, el *Artículo 200°* del mismo cuerpo legal, establece que “Si la parte no acredita con medios probatorios los hechos que ha afirmado en su demanda o reconvencción, éstos no se tendrán por verdaderos y su demanda será declarada infundada.” En este sentido y conforme el *Artículo 197°* del Código Procesal Civil, los medios probatorios serán valorados en forma conjunta utilizando la apreciación razonada; sin embargo, en la resolución, que pone fin a la cuestión de mérito, solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión.

TERCERO.- El desalojo es el instrumento sumario de restitución de la posesión por tanto, su fundamento reside exclusivamente en el derecho de posesión que ostenta el demandante sin que quepa discutir en el presente proceso la titularidad dominial del bien inmueble, consideración última que guarda relevancia con la cognición sumaria del desalojo que imposibilita la discusión de la propiedad, discusión reservada a vías más latas (p. ej. reivindicación).

El Cuarto Pleno Casatorio Civil (Exp. 2195-11 Ucayali) dejó establecido de forma vinculante que el poseedor precario es aquel que ocupa 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

---

<sup>1</sup> Ticona Postigo, Víctor. *El debido proceso y la Demanda Civil*. Editorial Rodhas. Lima 1998. Tomo I pag. 37-38.

reclamante, por haberse extinguido el mismo.

CUARTO.- En el caso sub materia, la sucesora procesal Zoila Emperatriz Carranza Alvarado es propietaria del bien inmueble ubicado en la calle Panamá N° 358 A, sub Lote 30A Urbanización Torres Araujo, Distrito y Provincia de Trujillo y Departamento La Libertad, quedando acreditado su derecho con las documentales obrantes de fojas ciento cuarenta, consistente en la Escritura Pública de compra venta de bien inmueble otorgado por ante la Notaria De Bracamonte de la localidad de Laredo. En este caso, es dable tener en cuenta que esta demandante adquiere su derecho de las personas de Julia Andrea Llanos Pérez y esta a su vez lo adquiriere de las demandantes primigenias, quienes inician el proceso, las personas de Diandra Vanessa Ugas Moncada y Issely Itala Lourdes Morales Mendez. Conforme lo que estas exponen en su escrito de demanda adquieren el bien por Escritura Pública de Donación de fecha veintiocho de febrero del dos mil catorce de su anterior propietario Luis Enrique Zamora Alcalde.

Por otro lado, el bien viene siendo poseído por los demandados Mario Walter Alegría Zamora y Néstor Edinson Alegría Zamora, conforme lo han ratificado en su contestación de demanda, y que alegan ser sobrinos del que en su día fue el propietario del bien Luis Enrique Zamora Alcalde.

QUINTO.- Teniendo en cuenta que la presente acción se busca cautelar la posesión mediata de un bien inmueble y que en aplicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil son precarios: i) el poseedor que ha sufrido la resolución extrajudicial del contrato; ii) el arrendatario cuyo contrato ha vencido y además se le ha requerido la devolución del bien; iii) el poseedor cuyo título es manifiestamente nulo; iv) el arrendatario no inscrito cuando el arrendador ha transferido el bien a un tercero; v) el poseedor sin título o título fenecido aunque hubiese realizado construcciones; vi) el poseedor sin título que se limite a alegar la usucapión sin prueba fehaciente; y que este debe aplicarse teniendo como germen primigenio lo establecido en el artículo 587 del Código Procesal Civil que dispone que el demandante debe haber cedido la posesión, así como por el artículo 586 del mismo cuerpo legal, por el cual el desalojo puede ser demandado por quien se considere tener derecho a la restitución de un predio, es decir, a que se le devuelva un bien; y siendo que se aprecia del presente proceso que el demandado ha reconocido ser poseedor pero señala de manera clara que ocupa el bien inmueble en atención a ser hijo de la señora Regina Zamora Alcalde, quien es hermana del señor Luis Enrique Zamora, y que ambos hermanos tienen derecho sobre el bien inmueble en

tanto son hijos a su vez de Julia Alcalde Cáceres y Antenor Zamora Ortiz, se puede verificar claramente que no existe una relación entre el demandante y el demandado, ni mucho menos que la parte demandante sea quien le haya cedido la posesión a la parte demandada.

SEXTO: Por otro lado, al advertirse las continuas transferencias de propiedad del bien, inclusive dentro del proceso, esta relación, aún más, se torna inexistente, y de alguna manera puede dar pie a considerarlas que han sido efectuadas con la intención expresa de que este tracto sucesivo continuo tenga como objetivo perder la relación de familiaridad que si existe entre la parte demandada y quien transfirió la propiedad por donación a las demandantes.

En este mismo orden de ideas, si partimos del principio de que el título (causa) que exige la norma no necesariamente debe referirse a un contrato, sino a una situación de hecho que otorgue cierto derecho a la posesión del bien, verificamos que la parte demandada señala que posee el bien en calidad de heredero forzoso de su madre, hermana de Luis Enrique Zamora Alcalde.

En este sentido, se puede concluir, que si bien el inmueble viene siendo poseído por los demandados Alegría Zamora Mario Walter Alegría Zamora Néstor Edinson, no se logra acreditar que estos sean poseedores precarios del mismo; y como quiera que el desalojo es una acción posesoria en la que el poseedor mediato exige la restitución del bien frente al poseedor inmediato, se puede concluir que un propietario ejerza una acción posesoria (desalojo) cuando nunca ha sido poseedor del bien, debiendo en dicho caso interponer una acción de defensa de la propiedad, como la acción reivindicatoria.

SEPTIMO.- *Sobre los costos y costas del proceso* Que, en lo referente a los costos y costas, éstas se rigen por el principio de sucumbencia, por el cual los gastos son pagados por la parte vencida así no hayan sido demandados; principio que se encuentra recogido en el artículo 412 del Código Procesal Civil.

### III. PARTE RESOLUTIVA:

Estando a lo previsto por los artículos 138 y 143 de la Constitución Política del Perú, y artículos

188 y 197 del Código Procesal Civil, administrando justicia a nombre de la Nación:

FALLO declarando INFUNDADA la demanda interpuesta por doña ZOILA EMPERATRIZ CARRANZA ALVARADO, mediante escrito de fojas veintidós a veintinueve contra doña ALEGRIA ZAMORA MARIO WALTER Y ALEGRIA ZAMORA NÈSTOR EDINSON, sobre DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA. En consecuencia, ORDENO: que la demandante cumpla con el pago de costas y costos del proceso. MANDO que *consentida o ejecutoriada* que sea la presente resolución. ARCHÍVESE los de la materia en el modo y forma de ley.

## Tercera Sala Civil

---

EXPEDIENTE N° : 01755-2014-0-1601-JR-CI-01

DEMANDANTE : DIANDRA VANESSA UGAS MONCADA Y OTRA

DEMANDADO : MARIO WALTER ALEGRÍA ZAMORA Y OTRO

MATERIA : DESALOJO

RESOLUCIÓN NÚMERO: DIECISÉIS

Trujillo, catorce de setiembre Del año dos mil dieciséis

VISTA LA CAUSA en Audiencia Pública, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, luego de producida la votación correspondiente, expide la siguiente SENTENCIA

DE VISTA:

**I. ASUNTO:**

Recurso de apelación interpuesto contra la sentencia contenida en la resolución número doce, de fecha tres de mayo del año dos mil dieciséis, obrante de folios 188 a 195, que resuelve declarar INFUNDADA la demanda interpuesta por doña Zoila Emperatriz Carranza Alvarado, mediante escrito de fojas veintidós a veintinueve, contra don Alegría Zamora Mario Walter y Alegría Zamora Nestor Edinson, sobre desalojo por ocupación precaria. En consecuencia, ORDENA: que la demandante cumpla con el pago de costas y costos del proceso.



## **II. PRETENSIÓN IMPUGNATORIA:**

Mediante escrito obrante de folios 209 a 212, el abogado de la demandante interpone recurso de apelación contra la citada sentencia, solicitando que sea anulada o revocada, argumentando esencialmente lo siguiente:

- a) Se menciona que los demandados tienen la calidad de herederos forzosos y por tanto su derecho a ocupar se encuentra justificado, frente al hecho que la actora no ha ejercido posesión en el inmueble, por ende refiere que se debe recurrir vía proceso de reivindicación; sin embargo, esa decisión no corresponde a la etapa decisoria, sino de calificación, o máximo al momento del saneamiento del proceso, siendo que, hacerlo en esta etapa vulnera el debido proceso al no ser legal que un juez en la sentencia se sustente en la idoneidad de la demanda; más aún si no se ha probado en el proceso que los demandados tengan tal calidad, y en el expediente 1340-2014 se ha declarado improcedente la demanda de petición de herencia.
- b) Se me debió exonerar de costas y costos porque he tenido motivos para intervenir en el proceso, más aún si se señala que me asiste el derecho a solicitar la restitución a través de la acción reivindicatoria.

## **III. PARTE CONSIDERATIVA:**

PRIMERO: De acuerdo al principio de “*congruencia impugnatoria*”, el Órgano Revisor se encuentra obligado a pronunciarse estrictamente sobre aquellos fundamentos que forman parte del sustento impugnatorio que originó la apertura de la instancia revisora.

Así, en atención del conocido adagio jurídico *tantum devollutum quantum appellatum*, nuestro pronunciamiento se limitará a abordar los cuestionamientos impugnatorios detallados en el acápite *II. Pretensión Impugnatoria*; siendo que, en el presente caso, se resolverá si el fondo del asunto ha sido expedido con arreglo a ley, para luego observar si debe condenársele al pago de costas y costos a la demandante.

SEGUNDO: De los actuados en el presente proceso, se desprende que doña Diandra Vanessa

Ugas Moncada e Issely Itala Lourdes Morales Méndez interponen demanda de desalojo por ocupación precaria (folios 22 a 29) acción dirigida contra Nestor Edinson y Mario Waltr Alegría Zamora, para que judicialmente se ordene el desalojo de los demandados del predio sito en la Calle Panamá N° 538ª, sub lote 30ª, Urbanización Torres Araujo, inscrito en la Partida Electrónica N° 11227498, del Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo.

Admitida a trámite la demanda por resolución número uno, de fecha 11 de junio del 2014 (folios 30 a 31), se confiere traslado a la parte demandada, siendo que a través del escrito de folios 89 a 94, Mario Walter y Néstor Edison Alegría Zamora se apersonan al proceso y contestan la demanda, solicitando que la misma sea declarada infundada. Mientras que con fecha 01 de agosto del 2014 se apersona al proceso Julia Andrea Llanos Pérez (escrito de folios 110 a 113) solicitando la sucesión procesal como demandante.

Por resolución número cuatro (folios 114 a 115) se tiene por contestada la demanda y se confiere traslado a la parte demandante de la excepción formulada.

Mediante resolución número siete (folios 155 a 156) se integra al proceso a Zoila Emperatriz Carranza Alvarado, por sucesión procesal de Julia Andrea Llanos Pérez, solicitada en calidad de demandante y requerida por escrito de folios 145 a 146.

A través de la resolución número ocho (folios 168) se fija fecha para la realización de Audiencia Única la cual se lleva a cabo el 21 de agosto del 2015, conforme Acta de su propósito de folios 171 a 174.

Finalmente, mediante la venida en grado se declara infundada la demanda, decisión que al ser oportunamente apelada, amerita un pronunciamiento de esta instancia Superior.

TERCERO: En *primer término*, resolviendo el fondo del asunto, tenemos que nos encontramos frente a una acción de desalojo, la cual corresponde al ejercicio del derecho de poseer, independientemente del título en que se funde; en los términos de la legislación nacional es la destinada a obtener la restitución del bien, y el artículo 586° del Código Procesal Civil faculta demandar el desalojo *al propietario*, al arrendador, al administrador y a todo aquél que considere tener derecho a la restitución del predio. La acción puede estar dirigida contra el arrendatario, el subarrendatario, *el precario* o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución. Asimismo, se puede demandar desalojo, por vencimiento de contrato, por falta de pago y por ocupación precaria.

CUARTO: En los procesos de desalojo por ocupación precaria, el actor debe acreditar, por ejemplo, su derecho de propiedad sobre el bien, exhibiendo título perfecto de donde deriva el derecho que ejercita, y el emplazado deberá probar que tiene derecho a la posesión inmediata del bien derivada de algún título.

Al respecto debemos citar la siguiente casación: *“El artículo 911 del Código Civil regula la figura jurídica del precario y de su texto se le puede definir como aquel que posee un bien sin título alguno que lo justifique o cuando el que se tenía ha fenecido; cuando se demanda el desalojo por precario el artículo 911 citado debe concordarse con los artículos 196 y 586 del Código Procesal Civil, de donde resulta que aquel que demande deberá acreditar su calidad de propietario y aquel*

*que es demandado demostrar tener un título por el cual ejerce la posesión para desvirtuar la demanda<sup>2</sup>.”*

**QUINTO:** Por otro lado, en la Sentencia Casatoria N° 2195-2011-Ucayali, dictada en el Cuarto

Pleno Casatorio Civil realizado por las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, de conformidad con lo normado por el artículo 400° del Código Procesal Civil, por mayoría, establece como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

*“1. Una persona tendrá la condición de precario 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.*

*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 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.*

*3. Interpretar el artículo 585° del Código Procesal Civil, en el sentido que por “restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no.*

*4. Establecer, conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esta situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en*

---

<sup>2</sup>Casación número 1498-2000-Lima, Diario Oficial El Peruano, 30 de enero del 2001, página 6848.

*el disfrute de la posesión, porque nunca la tuvo o el que tenía feneció.”*

**SEXTO:** En la venida en grado la A quo ha declarado infundada la demanda interpuesta sobre desalojo por ocupación precaria, luego de señalar que:

*“QUINTO.- (...) y siendo que se aprecia del presente proceso que el demandado ha reconocido ser poseedor pero señala de manera clara que ocupa el bien inmueble en atención a ser hijo de la señora Regina Zamora Alcalde, quien es hermana del señor Luis Enrique Zamora, y que ambos hermanos tienen derecho sobre el bien inmueble en tanto son hijos a su vez de Julia Alcalde Cáceres y Antenor Zamora Ortiz, se puede verificar claramente que no existe una relación entre el demandante y el demandado, ni mucho menos que la parte demandante sea quien le haya cedido la posesión a la parte demandada.*

*SEXTO: Por otro lado, al advertirse las continuas transferencias de propiedad del bien, inclusive dentro del proceso, esta relación, aún más, se torna inexistente, y de alguna manera puede dar pie a considerarlas que han sido efectuadas con la intención expresa de que este tracto sucesivo continuo tenga como objetivo perder la relación de familiaridad que si existe entre la parte demandada y quien transfirió la propiedad por donación a las demandantes. En este mismo orden de ideas, si partimos del principio de que el título (causa) que exige la norma no necesariamente debe referirse a un contrato, sino a una situación de hecho que otorgue cierto derecho a la posesión del bien, verificamos que la parte demandada señala que posee el bien en calidad de heredero forzoso de su madre, hermana de Luis Enrique Zamora Alcalde. En este sentido, se puede concluir, que, si bien el inmueble viene siendo poseído por los demandados Alegría Zamora Mario Walter Alegría Zamora Néstor Edinson, no se logra acreditar que estos sean poseedores precarios del mismo; y como quiera que el desalojo es una acción posesoria en la que el poseedor mediato exige la*

*restitución del bien frente al poseedor inmediato, se puede concluir que un propietario ejerza una acción posesoria (desalojo) cuando nunca ha sido poseedor del bien, debiendo en dicho caso interponer una acción de defensa de la propiedad, como la acción reivindicatoria.”*

*Ergo*, la Juez considera que el derecho de la parte demandada no ha sido debidamente rebatido en estos autos, más aún si la parte demandante no ha probado ser poseedor del bien.

**SÉPTIMO:** Corresponde brindar una respuesta directa al argumento brindado en el literal a) del acápite II. Pretensión Impugnatoria, en el cual se ha recogido que: *“Se menciona que los demandados tienen la calidad de herederos forzosos y por tanto su derecho a ocupar se encuentra justificado, frente al hecho que la actora no ha ejercido posesión en el inmueble, por ende refiere que se debe recurrir vía proceso de reivindicación; sin embargo, esa decisión no corresponde a la etapa decisoria, sino de calificación, o máximo al momento del saneamiento del proceso, siendo que, hacerlo en esta etapa vulnera el debido proceso al no ser legal que un juez en la sentencia se sustente en la idoneidad de la demanda; más aún si no se ha probado en el proceso que los demandados tengan tal calidad, y en el expediente 1340-2014 se ha declarado improcedente la demanda de petición de herencia.”*

Atendiendo al despliegue normativo citado en los considerandos Tercero y Cuarto *ut supra*, corresponde señalar que la Juez de primera instancia ha realizado un adecuado despliegue inicial en tanto menciona que la acción de desalojo importa un actuar de restitución de posesión; sin embargo, este Colegiado considera que la conclusión a la que arriba la Juez es un tanto gravosa, pues conforme lo ha señalado la parte apelante, ocurre una situación de forma que impide llegar al fondo, *ergo*, el ser propietarios sin posesión previa a la de los demandados importaría interponer una demanda de reivindicación, y por tanto esta acción formalmente ha sido incorrectamente planteada.

Así el estado de las cosas, tenemos que, contrario a lo señalado por el apelante, un juez en la etapa decisoria puede no resolver el fondo del asunto por existir una situación de forma que le impide, así pues, el artículo 121 del Código Procesal Civil prescribe que: “(...) *Mediante la sentencia el Juez pone fin a la instancia o al proceso en definitiva, pronunciándose en decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida declarando el derecho de las partes, o excepcionalmente sobre la validez de la relación procesal.*”; esto es, el Juez puede expedir una sentencia inhibitoria cuando hay falencias en la relación procesal, dentro de la cual se puede incluir la conexión entre los hechos con el petitorio demandado.

**OCTAVO:** En atención de lo descrito en el considerando precedente, contrario a declarar infundada la demanda, ésta deviene en improcedente, por las razones expuestas anteriormente; siendo que, para esta instancia importa revocar la decisión de la Juez de primera instancia, que declara infundada la demanda, y reformándola, la demanda incoada debe ser declarada improcedente; decisión conforme a ley y a derecho.

**NOVENO:** En *segundo término*, respecto al extremo que condena al pago de costas y costos, tenemos que la Juez los ha fijado en atención del principio de sucumbencia, por el cual los gastos son pagados por la parte vencida así no hayan sido demandados

**DÉCIMO:** Brindando una respuesta directa a la parte apelante, conforme a los argumentos recogidos en el literal b) del acápite II. Pretensión Impugnatoria, según el cual se refiere que: “*Se me debió exonerar de costas y costos porque he tenido motivos para intervenir en el proceso, más aún si se señala que me asiste el derecho a solicitar la restitución a través de la acción reivindicatoria.*”

Al respecto, conviene señalar que conforme al artículo 412° del Código Procesal Civil: “*La imposición de la condena en costas y costos no requiere ser demandada y es de cargo de la parte*

vencida, salvo declaración judicial expresa y motivada de la exoneración.”; siendo así, la norma es expresa al mencionar que solamente la exoneración debe ser motivada, mientras que la condena *per se*, debe ser requerida al vencido en la causa, conforme a la regla taxativamente establecida.

#### IV. PARTE RESOLUTIVA:

La Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, impartiendo justicia a nombre de la Nación, de conformidad con los fundamentos fácticos y jurídicos invocados RESUELVE:

REVOCAR la sentencia contenida en la resolución número doce, de fecha tres de mayo del año dos mil dieciséis, obrante de folios 188 a 195, en el extremo que resuelve declarar INFUNDADA la demanda interpuesta por doña Zoila Emperatriz Carranza Alvarado, mediante escrito de fojas veintidós a veintinueve, contra don Alegría Zamora Mario Walter y Alegría Zamora Nestor Edinson, sobre desalojo por ocupación precaria. Y, REFORMÁNDOLA, declaramos IMPROCEDENTE la demanda interpuesta por doña Zoila Emperatriz Carranza Alvarado, mediante escrito de fojas veintidós a veintinueve, contra don Alegría Zamora Mario Walter y Alegría Zamora Nestor Edinson, sobre desalojo por ocupación precaria con lo demás que contiene; conforme a los argumentos vertidos en la presente decisión Superior. *Notifíquese a las partes y devuélvase al Juzgado de Origen. Avocándose a la presente causa el Juez Superior Supernumerario Luis Alberto Vega Rodríguez por impedimento del Juez Superior Provisional Hugo Francisco Escalante Peralta.- PONENTE: Jueza Superior Titular María Elena Alcántara Ramírez.-*

S.S.



*SALAZAR LIZÁRRAGA*

*ALCÁNTARA RAMÍREZ*

*VEGA RODRÍGUEZ*

Lima, veintidós de noviembre de dos mil trece. -

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

Vista la causa número dos mil cientos noventa y seis guión dos mil trece, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO:**

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por la demandante Betty Patricia Guillermo Rivera, mediante escrito de fecha quince de mayo de dos mil trece obrante a fojas trescientos veintiséis, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número diecisiete de fecha cuatro de abril de dos mil trece que revoca la sentencia de primera instancia de fecha veinticinco de octubre de dos mil doce, que declara fundada la demanda interpuesta por la recurrente y, reformándola, la declara improcedente; en el proceso seguido con Fidela Palomino Tineo, sobre desalojo de ocupación precaria; con lo demás que contiene.

**II. ANTECEDENTES:**

1. Demanda: Por escrito de fojas treinta y ocho, Betty Patricia Guillermo Rivera, interpone demanda de desalojo por ocupante precario a fin que la demandada desocupe el inmueble ubicado en la Avenida Calmell del Solar número cuatrocientos dos, San Carlos, Distrito y Provincia de Huancayo, Departamento de Junín; señalando que conforme a la escritura pública de compraventa de fecha cuatro de diciembre de dos mil dos, la demandada Fidela Palomino Tineo vendió el inmueble sub litis a Imelda Sinche de Gago y Jesús Gago Flores; posteriormente ésta se lo vende a la demandante con fecha dos de octubre de dos mil ocho, inscribiéndose en los Registros Públicos de Huancayo con fecha ocho de enero de dos mil nueve; sin embargo la demandada viene usufructuando el inmueble y ofreciendo en alquiler algunas habitaciones sin gozar de título alguno

y sin autorización de la demandante.

2. Contestación de la demanda: Mediante escrito de fojas ciento treinta y seis Herlinda Maximiliana Quintanilla Palomino contesta la demanda en representación de la demandada Fidela Palomino Tineo, negando y contradiciendo la demanda, al señalar que se ha utilizado documentación fraudulenta y falsa, puesto que jamás la demandada ni su progenitora han vendido su casa, ni tampoco han firmado la minuta ni la escritura pública de fecha cuatro de diciembre de dos mil dos, en la cual aparece que se habría transferido la propiedad, habiéndose falsificado la firma de la demandada, hecho realizado por los supuestos compradores Jesús Gago Flores e Imelda Sinche Callupe además de los funcionarios del Banco Continental. Asimismo, señala que se ha interpuesto una demanda de nulidad de acto jurídico (expediente número 1855-2011), siendo que ha tomado conocimiento de la existencia de la minuta de compraventa fraudulenta a raíz de la demanda de desalojo interpuesta en su contra por Jesús Gago Flores e Imelda Sinche Callupe.

3. Puntos controvertidos: Conforme aparece a fojas doscientos cuarenta y cinco, se fijaron los puntos controvertidos siguientes:

3.1. Determinar la condición de propietaria de la actora respecto del bien inmueble materia de litis.

3.2. Determinar la condición de ocupante precaria de la parte demandada respecto del predio materia de litis.

3.3. Determinar si, como consecuencia de los puntos controvertidos anteriores, la demandada se encuentra obligada a restituir la posesión del inmueble objeto del proceso a favor de la actora.

4. Sentencia de primera instancia: Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante resolución número once de fojas doscientos ochenta y uno, su fecha veinticinco de octubre de dos mil doce, declaró fundada la demanda, fundamentando la misma básicamente en que la demandada ha señalado que el documento presentado por la demandante es nulo debido a que su firma ha sido falsificada, sin embargo, pese a sus aseveraciones no presenta prueba en la que se hubiere

declarado la nulidad del documento de compraventa por el que habría transferido su propiedad, presentando únicamente a fojas ciento veinte copias simples de la demanda de nulidad de acto jurídico que interpuso a fin de que se declare la nulidad del referido contrato, proceso que además ha concluido con el rechazo del recurso de casación que interpusiera la representante de la actora Fidela Palomino Tineo, tal como puede verse de la copia certificada de la resolución expedida por la Corte Suprema a fojas doscientos cinco; por lo que la accionante ha probado que efectivamente la demandada ha transferido el bien a favor de Jesús Gago Flores e Imelda Sinche de Gago, siendo esta última quien transfiriera la propiedad a la demandante, no habiendo la parte demandada cumplido con probar que tenga título que justifique su posesión.

5. Fundamentos de la apelación: Mediante escrito de fojas doscientos ochenta y siete la demandada Fidela Palomino Tineo interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, señalando que la recurrente es una persona de noventa y cinco años de edad; que nunca transfirió su inmueble puesto que su firma fue falsificada; que nunca estuvo presente en la ciudad de Cerro de Pasco, lugar donde se realizó la venta; que el documento de identidad que aparece en dicho documento no le corresponde; que la demandante nunca solicitó la entrega del inmueble a la demandada y que no se puede considerar que el título de propiedad de la demandada se extinguió por venta, por lo que su posesión no es precaria.

6. Resolución de segunda instancia: Elevados los autos en virtud del recurso de apelación interpuesto, la Sala Superior revocó la resolución de primera instancia y, reformándola, la declaró improcedente al establecer la falta de un presupuesto esencial para amparar la demanda, esto es, que el actor haya detentado la posesión, siendo que en el caso de autos el actor, propietario del bien, no ha tenido la posesión del bien, por lo que no se da el supuesto del artículo 586 del Código Procesal Civil, dado que la pretensión de desalojo implica que se haya detentado la posesión y que ésta haya sido entregada para luego pedir ese acto de devolución; añade que en el desalojo por

ocupante precario se protege la situación jurídica del poseedor mediato que exige la restitución del bien frente a uno inmediato, situación que no ocurre en el presente caso dado que la demandante adquiere el bien por enajenación, pero nunca detentó la posesión, escenario ante el cual el derecho le otorga otras vías.

### **III. RECURSO DE CASACIÓN:**

La Suprema Sala mediante la resolución de fecha veintiséis de julio de dos mil trece ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandante Betty Patricia Guillermo Rivera, por la infracción normativa de los artículos 911 y 902 inciso 1º del Código Civil; al haber sido expuestas las referidas infracciones con claridad y precisión, señalándose además que habría incidencia de ellas en la decisión impugnada.

### **IV. CUESTION JURÍDICA A DEBATIR:**

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate radica en determinar si la demandada es precaria y si la demandante estaba legitimada para interponer la presente demanda.

### **V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

Primero: Que, conforme señala el artículo 911 del Código Civil. “la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. En esa perspectiva, el cuarto pleno casatorio (Expediente número 2195-2011-Ucayali) que constituye precedente judicial y vincula a los jueces de la república, conforme lo prescribe el artículo 400 del Código Procesal Civil, señala que: “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 no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”.

Segundo: Que, la Sala Superior, en la sentencia impugnada, considera que es requisito necesario de la parte activa para interponer un proceso de desalojo por ocupante precario haber sido

poseedora inmediata del inmueble con anterioridad. Así, refiere que si bien en el presente caso la demandante ha adquirido el bien en litigio, no ha ejercido efectivamente la posesión del inmueble en ningún momento y, por tanto, no cumple con el requisito esencial para que prospere su pretensión.

Esta tesis ha sido expuesta en el país por el profesor Gunther Gonzales Barrón quien, en diversos trabajos<sup>3</sup>, ha señalado que: “si el demandante solo cuenta con título de propiedad, sin posesión, entonces debe acudir a la reivindicatoria o la acción declarativa. Por su parte, si el demandante tenía la posesión, pero fue despojado, sin importar las razones del dominio, entonces puede acudir al interdicto posesorio”, agregando que: “es precario todo poseedor inmediato que recibió el bien en forma temporal por acto voluntario realizado por el concedente o poseedor mediato, cuya finalidad es proporcionar una liberalidad, gracia o benevolencia. Sus notas causales son que el precario carece de título jurídico o que el título obligatorio de restitución ha fenecido por nulidad manifiesta”.

Tercero: Que, si bien es posible interpretación doctrinaria conforme la expuesta, este Tribunal Supremo considera que ella no encuentra sustento en el ordenamiento legal. En efecto: (i) Desde una línea normativa, -que no debe desdeñarse pues supone un primer nivel metodológico de examen- en primer lugar, el artículo 911 del Código Procesal Civil en ningún caso hace mención al requisito señalado doctrinariamente y, luego, porque el artículo 586 del Código Procesal Civil señala que la parte activa de la acción de desalojo pueden ser: “... el propietario, el arrendatario, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la

---

<sup>3</sup> Ver: La posesión precaria, en síntesis (y réplica contra los positivistas radicales) en [www.gunthergonzalesb.com/GGB.%2017.../precario\\_en\\_sintesis.pdf](http://www.gunthergonzalesb.com/GGB.%2017.../precario_en_sintesis.pdf), Acción reivindicatoria y desalojo por precario en [http://www.gunthergonzalesb.com/GGB.%2017.05.2011/articulos\\_juridicos\\_GGB/accion-reivindicatoria-y-desalojo-precario-2013.pdf](http://www.gunthergonzalesb.com/GGB.%2017.05.2011/articulos_juridicos_GGB/accion-reivindicatoria-y-desalojo-precario-2013.pdf), Curso de Derechos Reales, Jurista Editores. Lima Perú- 2003. Pág. 260.

restitución de un predio”, sin que en ningún momento se haga alusión a la exigencia de ser poseedor inmediato. Es verdad que se puede señalar que siendo la restitución el retorno de las cosas al estado anterior, ello supondría en todos los casos cesión previa, pero tal criterio ignora que el legislador utiliza el signo ortográfico “coma” y la conjunción copulativa “y”, que importan enumeración de supuestos diversos dentro de un mismo enunciado y aquí la existencia de partes con situaciones jurídicas distintas que empiezan con el propietario (a quien se protege como sujeto activo del desalojo sin cortapisa alguna) y culminan con aquel que tenga derecho a la restitución (y que, por lo tanto, cedió el bien). (ii) Desde una línea histórica, porque el “irreprochable” concepto del Código Procesal de 1911 fue transformado por las vicisitudes históricas y sociales acontecidas en el país, de suerte que el Código de 1984 varió el concepto de precario al punto que ya no era exigible, como antaño, la cesión de la posesión (que originaba el acto de restitución del poseedor mediato al inmediato), sino sólo la inexistencia de título o el vencimiento de éste. En buena cuenta, se está ante un derecho que se recrea (más allá de nuestros gustos doctrinarios) y que responde a una necesidad de la sociedad a la que protege. Nada más dinámico que una noción que varía en el tiempo y que no se sujeta a los rigores del conservadurismo de la letra<sup>4</sup>. (iii) Desde el punto de vista de la eficacia, porque sería absurdo posponer a una acción reivindicatoria la solución de una controversia que sólo necesita cognición limitada, pues la decisión, de ninguna forma, es una controversia sobre la propiedad (al extremo que cualquier cuestionamiento serio sobre el punto origina que se desestime la pretensión sumaria) sino uno que se centra sobre la posesión del demandado. (iv) Desde un punto de vista lógico, porque considerar que el precario

---

<sup>4</sup> Tal variación conceptual también es propia de la doctrina y jurisprudencia españolas, que ha originado “se desplace el eje característico de la institución de la causa al efecto, cifrando en éste –tenencia, detentación, posesión en suma- la esencia de la misma y prescindiendo de la causa

originadora, que unas veces será el contrato y otra el vicio en la posesión”. Cuarto Pleno Casatorio. Ver punto 49.

ha obtenido la posesión inmediata del bien en base a una liberalidad o cesión de parte del poseedor mediato, implicaría que su posesión nace a consecuencia de un título, lo que no guarda relación alguna con las razones del Código que lo concibe como aquél que posee sin título.

De allí que se haya mencionado que: “No existe lugar a dudas que el precario actual carece de nexo obligacional con el titular del derecho del bien que posee. El único vínculo jurídico que emana de la posesión precaria es aquel que se configura entre el precario y la persona a quien el sistema jurídico le reconoce el derecho subjetivo a tener el bien; es en esencia una obligación de tipo legal de entrega o restitución; tal derecho subjetivo -a pedir la entrega o restitución del bien-, le corresponde no solo al propietario, también le puede corresponder al titular de otro derecho -real o contractual conferido por el propietario o por la ley<sup>5</sup>”. Desde un punto de vista vinculante, porque el Cuarto Pleno Casatorio ha manifestado: con respecto a la restitución, que ella debe entenderse en un sentido amplio y no restringido como entrega de la posesión a quien corresponde dicho derecho<sup>6</sup>; con respecto al precario, que ésta no se limita “únicamente al caso que el propietario cede la posesión de un inmueble para que otro la use y se la devuelva cuando lo reclame, sino también cuando existe una situación de tolerancia de la posesión de hecho sin título (hecho o acto alguno) que la ampare, o cuando sobreviene un cambio de la causa, por cesar la vigencia de un acto jurídico o variar los efectos de los actos o hechos antes existentes, situación que justificaba, al demandado al ejercicio del disfrute del derecho a poseer<sup>7</sup>”.

Hay que recordar aquí que la vinculación de los órganos judiciales al Pleno Casatorio responde a la lógica de uniformizar la jurisprudencia atendiendo a uno de los fines del recurso de casación. En efecto, la existencia de numerosos jueces implica que puedan existir tantas interpretaciones

---

<sup>5</sup> Lama More, Héctor. La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano. En <http://blog.pucp.edu.pe/media/avatar/583.pdf>, p. 94.

<sup>6</sup> Cuarto Pleno Casatorio. Punto 59.

<sup>7</sup> Cuarto Pleno Casatorio. Punto 61.



como juzgadores existan. Para evitar esa anarquía jurídica que atenta contra la unidad del derecho nacional que “quedaría amenazada y destruida por la superposición, sobre la ley nominalmente única, de numerosas interpretaciones judiciales contemporáneas, ya de suyo perjudiciales, pero más temibles todavía como fuentes de perturbación de la jurisprudencia futura<sup>8</sup>” se constituyó el órgano casatorio que sirve como intérprete final ofreciendo orientaciones uniformes de cómo deben entenderse las normas, generales y abstractas. Esta unificación, es una en el espacio, no en el tiempo, lo que posibilita que pueda reinterpretarse la norma de acuerdo a los nuevos alcances que puedan existir. Ella, además, se vincula a los principios constitucionales de igualdad y seguridad jurídicas, por el que ante supuestos semejantes la norma jurídica se aplicará o interpretará de manera similar. En realidad, con más propiedad debe hablarse del principio de igualdad en la aplicación de la ley, lo que implica “un derecho subjetivo a obtener un trato igual, lo que significa que a supuestos de hecho iguales, deben serle aplicadas unas consecuencias jurídicas también iguales”, protegiéndose así la previsibilidad en la resolución judicial, “esto es, la razonable confianza de que la propia pretensión merecerá del Juzgador la misma respuesta obtenida por otros en casos iguales<sup>9</sup>”. Con respecto a la seguridad jurídica lo que se busca -ha dicho Guzmán Flujá- es establecer “una línea unitaria de aplicación legal para conseguir un cierto grado de previsibilidad del contenido de las resoluciones judiciales de las controversias<sup>10</sup>”.

---

<sup>8</sup> Calamandrei, Piero. *Casación Civil*. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires, Argentina, 1959, p. 15.

<sup>9</sup> Fernández Segado, Francisco. *El sistema constitucional español*. Dykinson. Madrid 1991, pp. 208-209. Nada de lo señalado significa que los Tribunales no puedan modificar sus fallos, pero ello exigirá la no identidad de los rasgos sustanciales de los supuestos de hecho y la motivación del cambio de criterio. Si ello no existe se habrá vulnerado el principio de igualdad en la aplicación de la ley.

<sup>10</sup> Guzmán Flujá, Vicente C. *El Recurso de Casación Civil (control de hecho y de derecho)*. Tirant lo blanch, Valencia 1996, p. 26.

Fernández Segado, antes que “previsibilidad” prefirió el término “predictibilidad” que conceptúa como el “poder predecir de antemano

Cuarto: Que, dados dichos supuestos, este Tribunal Supremo considera que la sentencia impugnada realizó una incorrecta interpretación del artículo 911 del Código Civil, exigiendo requisitos no contemplados en el ordenamiento legal peruano, por lo que debe ampararse la casación planteada.

Quinto: Que, de otro lado, en uso de las facultades que se le da al órgano casatorio para intervenir en sede de instancia, este Tribunal Supremo considera: (i) que la posibilidad de demandar el desalojo la ha acreditado la demandante en su condición de propietaria, pues se ha probado la adquisición del inmueble y su inscripción los Registros Públicos. Este documento cuenta con la presunción de legitimidad contenida en el artículo 2013, presunción iuris tantum que no logró ser desacreditada por la parte demandada<sup>11</sup>. (ii) que la demandada no ha señalado cuál es el título que le da derecho a poseer, siendo irrelevante la demanda de nulidad de acto jurídico que ha planteado, pues ésta ha sido desestimada; de lo que sigue que no cuenta con título que justifique el ejercicio

---

las consecuencias jurídicas de nuestros propios actos” (Fernández Segado, Francisco. El sistema constitucional español. Dykinson. Madrid 1991, p. 99). Por su parte, Carrión Lugo ha sostenido que la casación tiene como propósito “la preservación de la uniformidad de los criterios jurisprudenciales ante situaciones más o menos iguales, evitándose el otorgamiento de tutelas judiciales diferentes o contradictorias (Carrión Lugo, Jorge. El Recurso de casación en el Perú. Editora y Distribuidora Jurídica Grijley E.I.R.L., Lima 1997, p. 68)”. Mientras que Monroy Gálvez ha indicado: “Otro fin del recurso de casación es lograr la uniformización de la jurisprudencia nacional. Íntimamente ligado al fin descrito en el párrafo anterior (fin pedagógico) la casación pretende que las decisiones judiciales, al organizarse alrededor de las pautas que la corte de casación, encuentren organicidad y unicidad, la que a su vez debe producir varios efectos secundarios. Así, la uniformidad de la jurisprudencia permitirá que no se inicien procesos que de antemano se advierte no van a tener acogida en los órganos jurisdiccionales. Si mientras se sigue un proceso se expide una decisión casatoria en otro con elementos idénticos, se podrá alegar a favor en éste - y con considerable contundencia- el escrito de la corte de casación” (Carrión Lugo, Jorge. El Recurso de casación en el Perú. Editora y Distribuidora Jurídica Grijley E.I.R.L., Lima 1997, p. 68).

<sup>11</sup> “En el caso expuesto, debe tenerse en cuenta que se presentan dos elementos que legitiman al adquirente o nuevo dueño al ejercicio de la acción posesoria de desalojo. Uno de ellos es el hecho que el adquirente, por efecto de la figura de la constituto posesorio, regulada en el inciso 1º del artículo 902 del actual Código Civil, adquirió la posesión mediata del bien; el otro elemento, es el hecho que el título que tenía el vendedor para poseer el bien (título de propiedad), feneció con la venta del bien a favor del comprador, pues al resistirse a la entrega física el bien enajenado, se convierte automáticamente en poseedor precario, conforme a lo normado en el artículo 911 del actual Código Civil. No requiere, en consecuencia, el nuevo dueño de hacer uso de la acción reivindicatoria o de “entrega “ de bien, en la vía procesal de conocimiento o abreviada, como sucedía bajo la vigencia del anterior Código Civil, siendo suficiente el ejercicio de la acción posesoria de desalojo por causal de precario”. Lama More, Héctor, ob. cit., p. 142.

de su posesión.

Sexto: Que, por consiguiente, se han dado los supuestos necesarios para amparar la demanda, en la lógica interpretativa correcta del artículo 911 del Código Civil.

**VI. DECISIÓN:** Por tales fundamentos y de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon FUNDADO el recurso de casación interpuesto por Betty Patricia Guillermo Rivera mediante escrito de fecha quince de mayo de dos mil trece obrante a fojas trescientos veintiséis; en consecuencia, CASARON la sentencia de vista expedida por la Primera Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, del cuatro de abril de dos mil trece, obrante a fojas trescientos dieciséis; y, actuando en sede de instancia CONFIRMARON la sentencia de primera instancia de fecha veinticinco de octubre de dos mil doce, obrante a fojas doscientos ochenta y uno, que declara FUNDADA la demanda y ORDENA que La demandada cumpla con RESTITUIR<sup>12</sup> la posesión del bien sub litis, con lo demás que contiene; DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano conforme a ley; en los seguidos por Betty Patricia Guillermo Rivera contra Fidela Palomino Tineo, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente el Señor Juez Supremo Calderón Puertas.-

SS. ALMENARA BRYSON, HUAMANÍ LLAMAS, CUNYA CELI, RODRÍGUEZ CHÁVEZ,  
CALDERÓN PUERTAS

---

<sup>12</sup> Término correcto en el caso de desalojo, conforme a lo establecido en el artículo 586 del Código Procesal Civil.