

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

**CASACIÓN 1355-2015**

**ICA**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**SUMILLA.-** Conforme se estableció en la sentencia emitida por el Cuarto Pleno Casatorio Civil, una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello o cuando dicho título según las pruebas presentadas en el proceso de desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante. En el presente caso la demandada acreditó tener título para ostentar la posesión frente al demandante.

Lima, nueve de enero de dos mil diecisiete.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número mil trescientos cincuenta y cinco guión dos mil quince, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I.- MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata de los recursos de casación interpuestos por **Sofía Clotilde Jurado Arce y Gladys Raquel Pérez Calderón** contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número cincuenta y ocho de fecha veinticinco de diciembre de dos mil catorce, expedida por la Sala Mixta, Penal de Apelaciones y Liquidadora de Nazca de la Corte Superior de Justicia de Ica<sup>1</sup> la cual confirmó la sentencia contenida en la Resolución número cuarenta y ocho de fecha dieciocho de agosto de dos mil catorce, que declaró fundada la demanda promovida por la Municipalidad Provincial de Palpa, en consecuencia, ordena que Gladys Raquel Pérez Calderón y la litisconsorte Sofía Clotilde Jurado Arce cumpla con desocupar el bien ubicado en la Calle Portal de Botones número 116 – Palpa, dentro del plazo de diez días, bajo apercibimiento de procederse al lanzamiento correspondiente, sin costas ni costos.

**II.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:**

1.- Esta Sala Suprema, por resolución de fecha nueve de junio de dos mil dieciséis<sup>2</sup>, ha declarado la procedencia ordinaria del recurso de casación formulado por **Sofía Clotilde Jurado Arce** contra la Sentencia de Vista de fecha veinticinco de diciembre

---

<sup>1</sup> Folio 294

<sup>2</sup> Folios 89 del cuadernillo de casación

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1355-2015

ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

de dos mil catorce, por las siguientes causales: **i) Infracción normativa del inciso 1 del artículos 427 e inciso 6 del artículo 446 del Código Procesal Civil**, argumenta que la Sala Superior no ha reparado que la actora carece de legitimidad para obrar, pues en el asiento 4-C de la Ficha Registral número 00337-010302 aparece anotado la adjudicación del predio que se realizó a su favor el cuatro de marzo de dos mil, no figurando después de dicha anotación ningún acto de cancelación de título, por tanto, en aplicación del artículo 2013 del Código Civil se encuentra vigente y es oponible a terceros, en tal sentido, puntualiza, que en calidad de propietaria ha celebrado un contrato de arrendamiento con fecha treinta de setiembre de dos mil ocho con Raquel Pérez Calderón, el mismo que tiene vigencia hasta que se solicite la devolución del predio; **ii) Infracción normativa del artículo 586 del Código Procesal Civil**, señala que la demandante pretende acreditar su derecho de propiedad sobre predio *sub judice* con la sola publicación de la Resolución Suprema número 175-94 que aprobó la transferencia del bien a su favor, obviando que dicho predio se encuentra registrado a nombre de la recurrente, además, no se ha realizado el saneamiento legal del bien para que se legitime la titularidad del bien transferido conforme lo establecía tal resolución; **iii) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil**, expresando que el contrato de arrendamiento que ostenta la demandada prueba que ésta no tiene la calidad de ocupante precario del bien; **iv) Infracción normativa del artículo 2016 del Código Civil**, norma que resulta impertinente al caso de autos, pues en el presente proceso no se pueden discutir aspectos que conciernen al mejor derecho de propiedad; y **e) Infracción normativa del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú e inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil**, sostiene que a pesar que la recurrida señaló que no procede alegar y discutir en el proceso de desalojo por ocupante precario la validez del título que invoca el poseedor si éste consta en documento de fecha cierta que pueda justificar razonablemente su posesión, incongruentemente declara la ineficacia del contrato de arrendamiento que celebró con la demandada; agrega que la demandante no ha precisado si sobre el inmueble *sub judice* se han realizado edificaciones.

**2.-** Por Resolución de fecha nueve de junio de dos mil dieciséis<sup>3</sup>, esta Suprema Sala declaró procedente el recurso de casación formulado por **Gladys Raquel Pérez Calderón** contra la sentencia de vista de fecha veinticinco de diciembre de dos mil

---

<sup>3</sup> Folio 92 del Cuadernillo de Casación.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1355-2015

ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

catorce, por las siguientes causales: **i) Infracción normativa del artículo 586 del Código Procesal Civil**, norma que establece que la acción por desalojo debe ser ejercida por el propietario del bien; **ii) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil**, refiere que se encuentra en posesión del inmueble en mérito al Contrato de Arrendamiento que celebró con Sofía Clotilde Jurado Arce con fecha veintiuno de noviembre de mil novecientos noventa y seis, y renovado el veintiséis de noviembre de dos mil ocho, por lo que, no tiene la calidad de ocupante precario; **iii) Infracción normativa del inciso 20 del artículo 2 de la Constitución Política del Perú**, señala que el Juez debe aplicar el derecho que corresponde al caso de autos; y **iv) Infracción normativa del inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, indica que debe resguardarse su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.

**III.- CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Previamente a la absolución de las infracciones normativas procesales declaradas procedentes, es pertinente realizar las siguientes precisiones respecto del *íter* procesal. De los actuados fluye lo siguiente: La **Municipalidad Provincial de Palpa**<sup>4</sup>, interpone acción de Desalojo por la causal de Ocupante Precario contra Gladys Raquel Pérez Calderón con el objeto que restituya la posesión del bien inmueble ubicado en Calle Portal de Botoneros número 116 – Palpa, más el pago de costas y costos del proceso. Como fundamentos de su pedido señala: **i) Que** adquirió el inmueble por transferencia del Banco Agrario e Industrial del Perú en Liquidación mediante la Resolución Suprema número 175-94-EF publicada en el Diario “El Peruano” el cuatro de enero de mil novecientos noventa y cinco, propiedad que fue adquirida de la anterior propietaria Leonor Rojas Cabrera según la Partida Registral número 02019927; **ii) Que** cuando pretendieron disponer de dicho bien se dieron con la sorpresa que la demandada venía ocupando el mismo, bajo el pretexto que mantenía una relación contractual con la señora Sofía Jurado Arce, quien tenía un proceso contra el Banco Agrario – Expediente número 1995-121, que culminó con la declaración de abandono; **iii) Que** a mérito de dicho fallo se ha cancelado la inscripción registral que la señora Sofía Jurado Arce, quedando vigente el derecho de propiedad de la parte demandante, razón por la cual se le requirió la desocupación del bien.

---

<sup>4</sup> Folio 14

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

**CASACIÓN 1355-2015**

**ICA**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**SEGUNDO.-** Notificada **Gladys Raquel Pérez Calderón**, contesta la demanda<sup>5</sup> indicando: **i)** Que tiene conocimiento que la señora Sofía Clotilde Jurado Arce es la propietaria del bien y con ella celebró el contrato de arrendamiento del veintiuno de noviembre de mil novecientos noventa y seis; **ii)** Que en una anterior oportunidad fue demandada por Sofía Jurado Arce al haber incurrido en morosidad, sin embargo, arribó a una conciliación y celebró un nuevo contrato de arrendamiento con fecha treinta de setiembre de dos mil ocho, venciendo en noviembre de dos mil diez, razones por las cuales considera no encontrarse incurso dentro de la causal de precariedad denunciada.

**TERCERO.-** Por Resolución número treinta y seis de fecha veintiocho de agosto de dos mil trece<sup>6</sup>, se declaró procedente la intervención consorcial de Sofía Clotilde Jurado Arce en el estado en que se encuentra el proceso, conforme al último párrafo del artículo 101 del Código Procesal Civil.

**CUARTO.-** Mediante la Resolución número cuarenta y ocho de fecha dieciocho de agosto de dos mil catorce, el Juzgado Mixto y Unipersonal de Palpa<sup>7</sup> declaró fundada la demanda promovida por la Municipalidad Provincial de Palpa contra Gladys Raquel Pérez Calderón, en consecuencia, ordena que la demandada cumpla con desalojar el bien inmueble ubicado en Calle Portal de Botoneros número 116 – Palpa, dentro del plazo de diez días, bajo apercibimiento de procederse al lanzamiento correspondiente, sin costas ni costos.

**4.1.** Dicha decisión se sustenta en las siguientes consideraciones: **i)** Conforme es de verse de la Resolución Suprema número 175-94-EF que aprueba la transferencia del inmueble materia de autos a favor de la Municipalidad Provincial de Palpa con fecha cuatro de enero de mil novecientos noventa y cinco y, del análisis efectuado en el cuarto considerando respecto al Expediente número 1995-121, la parte demandante resulta ser el legítimo titular del predio a partir del cuatro de enero de mil novecientos noventa y cinco, por ende, es el único que podía ejercer todas las facultades inherentes al derecho de propiedad, por lo que, a la fecha de los contratos de arrendamiento de mil novecientos noventa y seis y dos mil ocho, celebrados por la

---

<sup>5</sup> Folio 30

<sup>6</sup> Folio 197

<sup>7</sup> Folio 241

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

**CASACIÓN 1355-2015**

**ICA**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

demandada con la litisconsorte claramente se puede concluir que los mismos no contienen la voluntad del verdadero propietario que resulta ser la Municipalidad ahora demandante; **ii)** La litisconsorte Sofía Clotilde Jurado Arce actúa temerariamente al momento de solicitar su intervención, puesto que manifiesta ser la verdadera titular del predio materia de *litis*, cuando al quince de octubre de dos mil doce, tenía perfecto conocimiento del verdadero estado de la causa número 1995-121 (Nulidad de Acto Jurídico), esto es, que concluyó por abandono del mismo, quedando por regularizar la inscripción de las resoluciones que dejaban sin efecto la sentencia que fue objeto del proceso Nulidad de Cosa Juzgada fraudulenta.

**QUINTO.-** Apelada la referida sentencia por la litisconsorte pasiva Sofía Clotilde Jurado Arce y la demandada Gladys Raquel Pérez Calderón, la **Sala Mixta Penal de Apelaciones y Liquidadora de Nazca de la Corte Superior de Justicia de Ica**, emite la sentencia de vista número cincuenta y ocho de fecha veinticinco de diciembre de dos mil catorce<sup>8</sup>, la cual confirmó la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda, en consecuencia, ordena que Sofía Clotilde Jurado Arce y Gladys Raquel Pérez Calderón cumplan con desalojar el bien inmueble materia de litis ubicado en la Calle Portal de Botoneros número 116 Palpa, dentro del plazo de diez días, bajo apercibimiento de procederse al lanzamiento correspondiente, sin costas ni costos.

**5.1.** Esta decisión se sustenta en las siguientes premisas: **i)** Al haberse declarado la nulidad de la sentencia expedida en el Expediente número 121-95 que declaraba la nulidad del acto jurídico contenido en el rubro 2 del asiento C), éste mantiene su plena vigencia y eficacia y, es precisamente del cual deriva el derecho invocado por la demandante; **ii)** De esta manera aparentemente ambas partes tendrían la titularidad del inmueble, sin embargo, por principio de prioridad registral, el derecho del cual deriva el de la demandante tiene preferencia respecto al derecho que invoca la litisconsorte e incluso la demandada, por lo que corresponde que se le restituya la posesión, sin perjuicio de dejar a salvo el derecho de la litisconsorte de recurrir a la vía jurisdiccional a efectos de determinar el mejor derecho de propiedad o la validez de los antecedentes dominiales o de la inscripción registral, siendo que en el caso de autos,

---

<sup>8</sup> Folio 294

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

**CASACIÓN 1355-2015**

**ICA**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

únicamente se emite pronunciamiento respecto a la legitimidad de la posesión mediata e inmediata y la legitimidad para la restitución de posesión.

**SEXTO.-** Cuando entre las causales por las que se ha declarado procedente el recurso de casación se encuentra la infracción del derecho al debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales, éstas deben ser analizadas primero, pues de ampararse acarrearía la nulidad de la impugnada, resultando innecesario el pronunciamiento sobre las demás causales; por lo que habiéndose declarado la procedencia por la causal de infracción normativa *in procedendo*, corresponde verificar si se ha configurado o no esta causal (inciso 20 del artículo 2; incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; inciso 3 del artículo 122; inciso 1 del artículo 427; inciso 6 del artículo 446; artículos 586 del Código Procesal Civil), pues en caso de ser estimada, se dispondrá el reenvío del proceso al estadio procesal correspondiente.

**SETIMO.-** El debido proceso está referido al respeto de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Perú, por el cual se posibilita que toda persona pueda recurrir a la justicia para obtener tutela jurisdiccional efectiva, a través de un procedimiento legal, con la observancia de las reglas procesales establecidas para ello, y las instancias jurisdiccionales emitan pronunciamiento debidamente motivado con arreglo a Ley. El *“debido proceso puede descomponerse en debido proceso formal o adjetivo, el cual alude al trámite y procedimiento utilizado para dictar una sentencia; y en debido proceso sustantivo o material, el cual cuestiona directamente el fondo de la decisión, cualquiera sea la materia que en su seno se pueda dirimir. (...). En ese sentido, el derecho al debido proceso, en su dimensión formal, está referido a las garantías procesales que dan eficacia a los derechos fundamentales de los litigantes mientras que, en su dimensión sustantiva, protege a las partes del proceso frente a leyes y actos arbitrarios de cualquier autoridad, funcionario o persona particular pues, en definitiva, la justicia procura que no existan zonas intangibles a la arbitrariedad, para lo cual el debido proceso debe ser concebido desde su doble dimensión, formal y sustantiva.”*<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> LANDA ARROYO, CÉSAR. El Derecho al Debido Proceso en la Jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Colección Cuadernos de Análisis de la Jurisprudencia. Academia de la Magistratura. Lima 2012, volumen 1, página 17.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1355-2015

ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

**OCTAVO.-** El principio de la motivación de los fallos judiciales constituye una exigencia que está regulada como garantía constitucional, consagrada en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú concordante con el artículo 122 del Código Procesal Civil y, se trasgrede con la expedición de una resolución incongruencia, al respecto el Tribunal Constitucional, ha emitido pronunciamiento ampliamente sobre el contenido del derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales señalando: *“(...) se respeta, prima facie, siempre que exista: a) fundamentación jurídica, que no implica la sola mención de las normas a aplicar al caso, sino la explicación y justificación de por qué tal caso se encuentra o no dentro de los supuestos que contemplan tales normas; b) congruencia entre lo pedido y lo resuelto, que implica la manifestación de los argumentos que expresarán la conformidad entre los pronunciamientos del fallo y las pretensiones formuladas por las partes; y c) que por sí misma exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión”<sup>10</sup>*. En concordancia con lo expresado, el mismo Tribunal ha señalado también que una debida motivación de las resoluciones judiciales: *“(...) obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa) (...). El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate jurídico generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)”<sup>11</sup>*.

**NOVENO:** Pasando a resolver los recursos de casación formulados por la demandada (punto II.a.v) y litisconsorte (II.b.iv) respecto a los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución del Estado e inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil, concernientes a **vicio in procedendo**, se verifica que carecen de base real, por cuanto en la sentencia de vista (*resumida en la considerativa quinta*), no se verifica la concurrencia de vicios de motivación, en tanto, la recurrida contiene una justificación

---

<sup>10</sup> Tribunal Constitucional. Sentencia recaída en el Expediente número 04348-2005-PA/TC, del 21 de julio de 2005, fundamento dos.

<sup>11</sup> Tribunal Constitucional. Sentencia recaída en el Expediente N° 4295-2007-PHC/ TC, del 22 de setiembre de 2008, fundamento cinco.

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

**CASACIÓN 1355-2015**

**ICA**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

precisa y sustentada en base a los hechos materia de probanza fijados en los puntos controvertidos (fojas 93), sobre el particular, sin ingresar al análisis sobre el fallo emitido y la interpretación de las normas materiales aplicadas por el Colegiado Superior, es necesario indicar que no se aprecia afectación de los derechos constitucionales invocados, siendo que, al margen que los fundamentos vertidos en la resolución cuestionada resulten compartidos o no en su integridad, éstos constituyen motivación suficiente, puesto que se sustenta en los hechos invocados, absuelve las posiciones y contraposiciones asumidas por las partes durante el desarrollo del proceso.

**DÉCIMO.-** En cuanto a los agravios referidos al inciso 1 del artículo 427 concordante con el inciso 6 del artículo 446 del Código Procesal Civil denunciado por Sofía Clotilde Jurado Arce, tenemos que dichas normas prescriben: *“El Juez declarará improcedente la demanda cuando: 1. El demandante carezca evidentemente de legitimidad para obrar”*; *“El demandado sólo puede proponer las siguientes excepciones: Falta de legitimidad para obrar del demandado y demandado”*. No obstante, de los argumentos vertidos por la litisconsorte Sofía Jurado Arce, se desprende que éstos no guardan incidencia directa con las infracciones alegadas, ya que no basta señalar la norma o normas cuya aplicación al caso concreto se pretende sino que debe demostrar la pertinencia de la misma a la relación fáctica establecida y cómo su interpretación modificaría el resultado del juzgamiento, lo que no ocurre en el presente caso, por lo que dicha denuncia debe ser **desestimada**. A idéntica conclusión se arriba respecto a la denuncia de infracción normativa del inciso 20 del artículo 2 de la Constitución del Perú, toda vez que los argumentos que expone la demandada Gladys Pérez Calderón, no guardan relación alguna con el contenido de la norma invocada, la cual está referida al derecho de petición.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Sobre la causal de infracción normativa del artículo 586 del Código Procesal Civil, denunciada tanto por la demandada como la litisconsorte, es necesario traer como referencia que en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación número 2195-2011 Ucayali, la Corte Suprema de Justicia de la República, en el fundamento 59 al referirse a la legitimidad para obrar activa, precisa: *“(…) en cuanto al artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para*

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

**CASACIÓN 1355-2015**

**ICA**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, con lo cual se colige que el desalojo por ocupación precaria no exige de modo alguno que deba ser incoado únicamente por quien ostenta la propiedad del bien, dado que además de éste se encuentran legitimados los otros sujetos mencionados, quienes resultan tener calidad para solicitar la entrega en posesión del inmueble, con lo cual cobra fuerza lo dicho respecto al artículo 585, en cuanto a que el término “restitución” se debe entender en un sentido amplio y no restringido. Quedando entendido que la probanza de la legitimidad para obrar activa estará referida al supuesto que alegue la parte actora (propietario, administrador o que idóneamente considere tener derecho a la restitución del bien)”. En consecuencia, habiendo acreditado el demandante su derecho de propiedad con la Resolución Suprema número 175, mediante la cual el Banco Agrario e Industrial de Perú le transfiere dicho bien, dicha parte cuenta con legitimidad activa para incoar la presente acción, deviniendo en infundada la denuncia planteada.*

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Al haberse desestimado todas las infracciones procesales, procederemos a analizar las denuncias materiales, al respecto ambas recurrentes han denunciado la infracción del artículo 911 del Código Civil, la cual establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. La norma acotada exige que se prueben dos condiciones copulativas: Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende, y que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido.

**DÉCIMO TERCERO.-** El “título” a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que se detenta. En la sentencia recaída en la Casación número dos mil ciento noventa y cinco – dos mil once, Ucayali, dictada por el Cuarto Pleno Casatorio de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia, que precisamente trató el tema de la posesión precaria, se consideró sobre este punto en particular lo siguiente: *“En consecuencia, se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho) o éste haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante –sea a*

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

**CASACIÓN 1355-2015**

**ICA**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etcétera.— pedir y obtener el disfrute del Derecho a Poseer. Por ello una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante”. Agregando además que: “6. En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas”.*

**DÉCIMO CUARTO.-** Como se desprende de la sentencia de vista, el Colegiado Superior considera que ambas partes tendrían la titularidad del inmueble, sin embargo, aplicando el principio de prioridad registral, determina que el derecho de la parte demandante prevalece sobre la litisconsorte y la demandada, por lo que debe restituirse la posesión a su favor. Es decir, a pesar de la naturaleza de la pretensión que nos ocupa, la Sala emite pronunciamiento sobre el Mejor Derecho de Propiedad de las partes, prevaleciendo la aplicación del principio de prioridad registral y desviando el debate de lo expresamente regulado en el artículo 911 del Código Civil, que los obligaba a establecer la condición de precario o no de la demandada y litisconsorte.

**DÉCIMO QUINTO.-** Estando a lo indicado en la presente resolución, se ha configurado la causal denunciada referida a la **infracción normativa sustantiva del artículo 911 del Código Civil**, que incide directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada. Sin embargo dado que ambas instancias analizaron este extremo, no resulta pertinente realizar el reenvío a la Sala Superior para que efectúe un nuevo pronunciamiento, al existir elementos suficientes para que esta Sala Suprema emita el correspondiente pronunciamiento.

**DECIMO SEXTO.-** A efectos de emitir pronunciamiento de fondo de la controversia, es imperioso tener en consideración los siguientes antecedentes: a) De acuerdo a la Ficha número 337-010302 – Partida número 02019927 (folio 120), el inmueble ubicado en Portal de Botoneros números 116 y 118 del Distrito de Palpa, Provincia de Palpa y

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

**CASACIÓN 1355-2015**

**ICA**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Departamento de Ica fue inmatriculado a favor de Leonor Rojas Cabrera (Asiento C-01), al haber sido declarada única heredera de Margarita Cabrera Reyes; **b)** Dicho bien fue vendido a favor de Banco Agrario del Perú Sucursal Ica por Escritura Pública de fecha catorce de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve (Asiento C-02); **c)** La Municipalidad demandante sustenta su derecho en la Resolución Suprema número 175-94-EF de fecha treinta de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el día cuatro de enero de mil novecientos noventa y cinco, que dispone transferir el bien de propiedad del Banco Agrario e Industrial del Perú en Liquidación a su favor; **d)** Por Resolución Judicial de fecha dieciocho de mayo de mil novecientos noventa y ocho, se declara nula la compraventa efectuada entre Leonor Rojas Cabrera y el Banco Agrario del Perú. Dicha Resolución fue inscrita con fecha catorce de setiembre de mil novecientos noventa y ocho (Asiento C-04); **e)** Posteriormente, se adjudica dicho bien por remate judicial a Sofía Clotilde Jurado Arce, inscribiéndose el dieciocho de abril de dos mil. Cabe indicar, que la Anotación Preventiva de la Adjudicación consta en el Asiento C-03 inscrito el dos de febrero de mil novecientos noventa y nueve; y **f)** Del Cuaderno Acompañado signado con el número 1995-121 que da origen a la inscripción descrita en el ítem d), se advierte que a mérito del proceso de Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta incoado por el Procurador de los Asuntos Administrativos Judiciales de los Banco Agrario, Industrial, Minero y de la Vivienda del Perú en Liquidación (folio 381), se declaró la nulidad todo lo actuado en el proceso de Nulidad de Acto Jurídico, disponiéndose que se notifique con la referida demanda al Procurador antes mencionado. Finalmente, por Resolución número ochenta (folio 603 del Cuaderno Acompañado) se declaró el abandono del proceso de Nulidad de Acto Jurídico, resolución que fue declarada consentida por Resolución número ochenta y uno (folio 609 del Cuaderno Acompañado).

**DÉCIMO SÉTIMO.-** Conforme al correlato efectuado, tenemos que el derecho de la Municipalidad demandante contenido en la Resolución Suprema número 175-94-EF, finalmente, no se ha visto afectado por el Proceso de Nulidad de Acto jurídico, asimismo, la adjudicación efectuada e inscrita en Registros Públicos a favor de Sofía Jurado Arce (litisconsorte), tampoco ha sido anulada a mérito del proceso de Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta, ya que ésta limita sus efectos a la pretensión de

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

**CASACIÓN 1355-2015**

**ICA**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

declaración de invalidez de los actuados en el proceso de Nulidad de Acto Jurídico del Contrato de Compraventa celebrado entre Banco Agrario y Leonor Rojas Cabrera.

**DÉCIMO OCTAVO.-** En este sentido, tenemos que ambas partes cuentan con título vigente que justifica el derecho a la posesión que reclaman, por lo que, al haberse establecido como doctrina jurisprudencial en la Casación número 2195-2011-Ucayali:“(…) 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*”; no concurre la causal de precariedad imputada a la demandada, toda vez que ésta mantiene un Contrato de Arrendamiento vigente con la litisconsorte, quien ante Registros Públicos consta como propietaria del inmueble, por lo que, se deja a salvo su derecho de la demandante a que recurra a una vía más lata para determinar la prevalencia de los títulos que presentan.

**DÉCIMO NOVENO.-** En cuanto al pago de las costas y costos del proceso, siendo la parte activa una entidad pública y, al advertirse que las partes han tenido motivos atendibles para litigar, en concordancia con la facultad prevista en el artículo 413 del Código Procesal Civil, corresponde **exonerar** a las partes del pago de las costas y costos del proceso.

**VIGÉSIMO.-** Por tales motivos, corresponde amparar el recurso de casación y proceder conforme a lo preceptuado en el artículo 396 del Código Procesal Civil, declarándose nula la resolución de vista, y actuando en sede de instancia debe revocarse la resolución apelada por los fundamentos expresados en la parte considerativa de la presente resolución.

**IV. DECISIÓN:**

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

**4.1.** Declararon **FUNDADO** los recursos de casación interpuestos por **Sofía Clotilde Jurado Arce y Gladys Raquel Pérez Calderón**, en consecuencia, **CASARON** la

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

**CASACIÓN 1355-2015**

**ICA**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Sentencia de Vista contenida en la Resolución número cincuenta y ocho de fecha veinticinco de diciembre de dos mil catorce, expedida por la Sala Mixta, Penal de Apelaciones y Liquidadora de Nazca de la Corte Superior de Justicia de Ica<sup>12</sup> Actuando en sede de instancia, **REVOCARON** la Sentencia de Primera Instancia que declaró fundada la demanda; **REFORMANDOLA** declararon **INFUNDADA** la misma, sin costas ni costos.

**4.2. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Municipalidad Provincial de Palpa contra Gladys Raquel Pérez Calderón y otra, sobre Desalojo por Ocupante Precario; *y los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor Sánchez Melgarejo por licencia del Juez Supremo Señor Mendoza Ramírez. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**MIRANDA MOLINA**

**DE LA BARRA BARRERA**

**SÁNCHEZ MELGAREJO**

---

<sup>12</sup> Folio 294