

Lima, veintidós de Enero de dos mil nueve.-

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**, vista la causa número cuatro mil doscientos cincuenta y dos guión dos mil ocho en audiencia pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia:

1. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante Pablo Silva Gómez, contra la resolución de vista de fojas doscientos cincuenta y tres, su fecha nueve de julio de dos mil ocho, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte que revoca la sentencia de primera instancia de fojas doscientos once, su fecha once de setiembre de dos mil siete que declaró Improcedente la demanda de desalojo por ocupante precario, y reformándola declara infundada la citada demanda.

2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:

Mediante resolución de fecha diecinueve de noviembre de dos mil ocho, obrante en el cuaderno de casación, se ha declarado procedente el recurso de casación por la causal prevista en el inciso 1° del artículo 386 del Código Procesal Civil, relativa a la interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil sustentado en que la Sala Superior ha agregado que la precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propietario o arrendatario, sino que para ser considerado como tal debe darse ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien; sin embargo, en el presente caso -refiere el recurrente- no cabe dicha interpretación ya que quien viene accionando contra la demandada es un tercero ajeno a la relación jurídica alegada, debiendo analizarse la precariedad del poseedor únicamente entre el

demandante y demandado, máxime si se tiene en cuenta que en ningún momento se ha cuestionado la buena fe con que ha adquirido el inmueble. De tal forma que la correcta interpretación implica considerar a la posesión precaria como aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, precisándose que no constituye título de posesión la alegación de vínculo matrimonial entre la demandada y uno de los propietarios.

3. CONSIDERANDOS:

Primero.- Que, en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria la pretensión procesal está dirigida a que la parte demandada desocupe el bien materia del litigio, por carecer de título o porque el que tenía feneció; por lo que el actor debe acreditar ser propietario del bien o tener derecho a la restitución de la cosa, tal como lo regula el artículo 586 del Código Procesal Civil, y, en caso de contradicción, la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia.

Segundo.- En el presente caso, el recurrente pretende que se ordene la desocupación del inmueble ubicado en el Lote número cuarenta y uno, Manzana "D" de la Urbanización Vipol, El Naranjal, Distrito de San Martín de Porres, y la demandada aduce haber adquirido el inmueble en litis dentro de la sociedad conyugal con su esposo Edgar Silva Gómez el día cuatro de octubre de mil novecientos noventa y ocho, después de haber contraído matrimonio con fecha treinta y uno de mayo de mil novecientos noventa y siete, es decir, después de un año y cuatro meses de casados. Alega que, es falso que el demandante haya adquirido dicho inmueble; manifestando que, en la ficha registral del inmueble no se aprecia ninguna transferencia a nombre del demandante ya que en el último asiento registral aparece la supuesta compraventa entre Edgar Silva Gómez, quien viene a ser su cónyuge, que simuladamente realiza la venta a sus padres José Liduvino Chacón y Francisca Gómez de Silva, con la finalidad de despojarle conjuntamente

con sus hijos menores de edad; asimismo, sostiene que no es ocupante precaria sino que es propietaria del bien por haberlo adquirido conjuntamente con su esposo y la venta realizada por éste último a sus padres es nulo, puesto que no contó con participación de la suscrita.

Tercero.- Que, en atención al agravio denunciado debe precisarse que la causal de interpretación errónea de una norma de derecho material se configura cuando el Juez elige la norma correcta para resolver el conflicto intersubjetivo de intereses pero yerra al determinar sus alcances o su significado.

Cuarto.- Que, en tal orden, el texto del artículo 911 del Código Civil es inequívoco en precisar que la ocupación precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; debiéndose tener en cuenta que, la primera transferencia del bien inmueble se ha efectuado a favor de los padres de su cónyuge (suegros de la demandada), y éstos últimos transfirieron el inmueble mediante el contrato privado de fojas cuatro al demandante Pablo Silva Gómez y esposa; empero, la demandada alega que ha interpuesto una demanda de nulidad de acto jurídico que se encuentra en trámite (considerando tres punto cuatro de la resolución de vista), por lo que se debe tener en cuenta la tramitación de dicho expediente.

Quinto.- Que, de la fundamentación glosada se arriba a la conclusión de que el fallo recurrido al revocar la apelada no ha precisado en mérito a qué título viene poseyendo la demandada el inmueble sub materia, pues al expresar con vaguedad que lo hace en mérito a alguna circunstancia que la justifique, no ha desvirtuado con prueba idónea en el sentido de que la demandada carece de título y que su condición es la de ocupante precaria, en tanto que el accionante ha demostrado su derecho de propiedad.

Sexto.- Que, en consecuencia, al haber invocado el Colegiado Superior el artículo 911 del Código Civil expresando que basta cualquier circunstancia justificatoria para considerarla título de posesión, ha incurrido en errónea interpretación de dicha norma la que precisamente

constituye sustento para amparar la pretensión demandada, por lo que el recurso de casación debe ser acogido en cuanto al cargo denunciado.

Sétimo.- En tal sentido, si bien el inciso 1° del artículo 396 del Código Procesal Civil dispone que cuando se declare fundado el recurso por las causales precisadas en los incisos 1° y 2° del artículo 386 del citado Código, la Sala debe resolver la causa sin devolverla a la instancia inferior; sin embargo, el reenvío se impone en el caso de autos en virtud a la consideración expresada en el motivo cuarto de esta resolución y a que el examen de las pruebas es ajeno a la misión de la Corte de Casación, no siendo factible resolver el conflicto de intereses, sino que en atención al principio de la instancia plural consagrado por el inciso 6° del artículo 139 de la Constitución Política y en aplicación de lo dispuesto por los artículos 122 incisos 3° y 4°, y 176 último párrafo del Código Procesal Civil, debe devolverse el proceso a la instancia inferior a fin que, previo a lo ordenado, emita nuevo fallo.

4. DECISIÓN:

Estando a las consideraciones expuestas y a lo establecido por el artículo 396 del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por don Pablo Silva Gómez a fojas doscientos setenta y tres; en consecuencia, **CASARON** la resolución de vista de fojas doscientos cincuenta y tres, su fecha nueve de julio de dos mil ocho, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte.
- b) **ORDENARON** que la Sala de origen expida nueva resolución debiendo previamente solicitar informe sobre el expediente de nulidad de acto jurídico referido en el cuarto considerando de esta resolución.
- c) **DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por don Pablo Silva Gómez con doña Erlith Torres Ruiz, sobre desalojo por

SENTENCIA
CAS. N° 4252-2008
LIMA NORTE

5

ocupación precaria; actuando como Vocal Ponente el señor Miranda Canales; y los devolvieron.-

SS.
SOLIS ESPINOZA
PALOMINO GARCIA
MIRANDA CANALES
CASTAÑEDA SERRANO
IDROGO DELGADO

jd.