

Lima, seis de agosto
del dos mil siete

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, vista la causa número cuatro mil novecientos treintiocho – dos mil seis; el día de la fecha, producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia; **MATERIA DEL RECURSO**: Se trata del recurso de casación interpuesto por la parte demandada sociedad conyugal Temple Roca y Guzmán Cañola a fojas ciento treinta y tres, contra la sentencia de vista de fecha veinte de octubre del dos mil seis; que *Confirma* la sentencia de primera instancia que declara *Fundada* la demanda de desalojo por ocupante precario y *Ordena* que los demandados y cualquier otra persona, aunque no haya intervenido en el presente proceso desocupe el inmueble ubicado en la calle Apurimac número trescientos sesenticinco, de la ciudad de Piura , en los seguidos por Sara Magdalena Temple Palma contra la sociedad conyugal Juan Ricardo Temple Roca y Vanesa Guzmán Cañola sobre desalojo por ocupante precario; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO** Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha trece de abril del dos mil siete; ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, específicamente el artículo IX del Título Preliminar e inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil, toda vez que el colegiado superior no se ha pronunciado sobre todos los agravios invocados en el recurso de apelación de sentencia. En razón a lo expuesto, se afirma que resulta imprescindible que se emita pronunciamiento respecto de los siguientes puntos: a) Falta de independización del inmueble materia de litis, por cuanto no puede ejecutarse el desalojo de un inmueble no independizado al no haberse determinado el área de desocupación que solicita la demandante existiendo la incertidumbre respecto de los ambientes que ocupan los demandados por lo que debe de desestimarse la demanda; b) No se han valorado el hecho de que el bien materia del legado conforma el patrimonio autónomo de la masa hereditaria, por lo que previamente a la repartición, se debe de responder por las deudas y cargas de la herencia, conforme al artículo 661 del Código Civil, teniendo en cuenta que el causante adquirió obligaciones con entidades financieras

conforme se acredita con copia del "auto admisorio de la demanda..." (sic) del expediente número dos mil cinco- cero cero cuatro mil quinientos cincuenta y siete sobre Ejecución de Garantías; **Y, CONSIDERANDO: PRIMERO.-** Que, el proceso de desalojo por ocupante precario es un instrumento procesal de naturaleza sumaria en donde la controversia queda centrada a la obligación de la restitución del bien y que puede ser demandado por quien se considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble y dirigido contra quien le es exigible la restitución a tenor de lo dispuesto en el artículo 586 del Código Procesal Civil, que establece que pueden demandar desalojo: el propietario, el administrador y todo aquel que salvo lo dispuesto en el artículo 598 del acotado Código, considere tener derecho a la restitución del predio, asimismo pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución; **SEGUNDO.-** Que, conforme se advierte de autos la Sala confirmando el pronunciamiento del Juez, ha declarado fundada la demanda de desalojo por ocupante precario, por considerar que la demandante ha acreditado tener la calidad de copropietaria del inmueble sublitis con derecho inscrito en los registros públicos y por lo tanto cuenta con legitimidad para demandar la restitución del bien común a diferencia de la parte demandada que no ha demostrado título que legitime su posesión, pues si bien esta parte cuenta con una extemporánea autorización suscrita por los padres del menor copropietario del bien sublitis incumple con la autorización judicial que se encuentra contenida en el artículo 447 del Código Civil; **TERCERO.-** Que, en cuanto a las denuncias formuladas por el actor corresponde señalar que la actora detenta la calidad de copropietaria del bien sublitis, por lo que conforme a lo dispuesto por el artículo 979 del Código Civil, se encuentra legitimada a recuperar la posesión del bien común, así como puede promover las acciones posesorias, entre otras y las demás que determina la ley, como es la de desalojo por ocupante precario, por lo que la independización de un predio que se encuentra en calidad de cotitularidad por cuotas ideales no se constituye en impedimento o requisito previo para accionar por la demanda de desalojo por ocupante precario, por lo este extremo de la denuncia deviene en infundado; **CUARTO.-** Que, asimismo en cuanto a la denuncia de no haberse valorado que el bien sublitis como

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

**CASACION 4938-2006
PIURA
DESALOJO**

parte de la masa hereditaria previamente a la repartición debe de responder por las deudas y cargas de la sociedad, corresponde señalar que no corresponde analizar la responsabilidad limitada derivada de la transmisión sucesoria, en el sentido de que las deudas se transmiten a los herederos con efectos "*intra vires hereditatis*", hasta el valor de los bienes dejados en herencia, en el presente proceso de naturaleza sumarisima y expeditivo tendiente a la restitución el uso y goce de un predio de parte de quien acredita legitimidad para ello, respecto de quien se encuentra ocupándolo sin título o porque el que tenía ha fenecido; **QUINTO.-** Que, conforme a lo expuesto no habiéndose acreditado de lo argumentado, vicio que constituya afectación al debido proceso, corresponde declarar infundado el recurso de casación interpuesto. Por las consideraciones expuestas y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil, **declararon: INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas ciento treintitrés, por la Sociedad Conyugal demandada conformada por Juan Ricardo Temple Roca y Nelly Vanesa Guzmán Cañola; en consecuencia **NO CASARON** la resolución de vista de fojas ciento veintiséis, su fecha veinte de octubre de dos mil seis; **CONDENARON** a la sociedad conyugal recurrente al pago de las costas y costos originados en la tramitación del recurso; así como a la multa de dos Unidades de Referencia Procesal; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por Sara Magdalena Temple Palma, sobre desalojo por ocupante precario, y la devolvieron. Vocal Ponente Señor Solís Espinoza.-

S.S

TICONA POSTIGO

SOLIS ESPINOZA

PALOMINO GARCIA

CASTAÑEDA SERRANO

MIRANDA MOLINA

ijr