

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

**Sentencia
Cas. N° 2874-2021
Cusco
Desalojo por Ocupación Precaria**

Sumilla: El artículo 911 del Código Civil, establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. En el caso de autos, corresponde amparar la demanda, al advertirse que si bien el demandado, originariamente fue propietario del inmueble, sin embargo, dicho título feneció con la transmisión que hizo éste y esposa vía anticipo de legítima a favor de sus hijos (vendedores del inmueble a favor de la actora).

Lima, diez de septiembre de dos mil veinticuatro

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**; VISTO: con el expediente principal, la causa número 2874-2021, en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha, integrada por los jueces supremos: Aranda Rodríguez, Niño Neira Ramos, Llap Unchón de Lora, Florián Vigo y Zamalloa Campero; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

Es de conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación, de fecha diecinueve de abril de dos mil veintiuno, que obra a folios mil cuatrocientos setenta y tres, interpuesto por **Claudia Pezo Beizaga** contra la sentencia de vista de fecha veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, que obra a folios mil cuatrocientos cincuenta y tres, que resolvió revocar la sentencia apelada de fecha treinta de octubre de dos mil veinte, que obra a folios mil trescientos ochenta y nueve, que declaró fundada la demanda; y reformándola la declara improcedente.

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

**Sentencia
Cas. N° 2874-2021
Cusco
Desalojo por Ocupación Precaria**

II. RECURSO DE CASACIÓN

Mediante resolución de fecha siete de junio de dos mil veintitrés, que obra a folios sesenta y tres del cuaderno formado en sede casatoria, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por Claudia Pezo Beizaga, por las siguientes causales:

i) Infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil.

Alega que María de la O Meléndez Pacheco le transfirió el bien, cuya adquisición ha sido de buena fe y de manera onerosa; siendo que adquirió el bien al amparo de la norma citada. Asimismo, señala que el proceso N° 1736-2015 por el que se procuraba la nulidad de la transferencia de María de la O Meléndez Pacheco ha sido declarado infundado y posteriormente ratificado, es más se elevó en casación.

ii) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil.

Señala que actualmente la ocupación del inmueble es precaria, por existir fenecimiento del título de propiedad a consecuencia de las transferencias realizadas.

iii) En forma excepcional conforme al artículo 392-A del Código Procesal Civil, por la **infracción procesal del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.**

III. CONSIDERACIONES DE LA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Cuando se invocan en forma simultánea agravios consistentes en la infracción normativa procesal e infracción normativa sustantiva que inciden directamente sobre la decisión de la resolución impugnada, resulta necesario primero emitir pronunciamiento respecto del agravio procesal, atendiendo a que, de ampararse el mismo deberá declararse la nulidad de la resolución impugnada y ordenarse que se expida un nuevo fallo.

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

**Sentencia
Cas. N° 2874-2021
Cusco
Desalojo por Ocupación Precaria**

SEGUNDO.- En cuanto a la infracción normativa procesal, se debe tener en cuenta que el debido proceso es un principio y derecho de la función jurisdiccional, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, que tiene por función velar por el respeto irrestricto de los derechos fundamentales y las garantías constitucionales que lo integran, dando a toda persona la posibilidad de recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional de sus derechos a través de un procedimiento regular en el que se dé la oportunidad razonable y suficiente de ser oído, ejercer el derecho de defensa, de producir pruebas y obtener una sentencia debidamente motivada.

TERCERO.- En cuanto a la exigencia de motivación de las resoluciones judiciales, uno de los contenidos esenciales del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos, lo que es acorde con el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución. La necesidad de que las resoluciones judiciales sean motivadas es un principio que informa el ejercicio de la función jurisdiccional y, al mismo tiempo, un derecho constitucional de los justiciables. Mediante ella, se garantiza que la administración de justicia se lleve a cabo de conformidad con la Constitución y las leyes y, además, que los justiciables puedan ejercer de manera efectiva su derecho de defensa.

CUARTO.- En ese sentido, el Tribunal Constitucional en el fundamento décimo primero de la sentencia recaída en el Expediente N° 8125-2005-PHC/TC ha manifestado que: *“En efecto, uno de los contenidos del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones*

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

**Sentencia
Cas. N° 2874-2021
Cusco
Desalojo por Ocupación Precaria**

oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5) del artículo 139° de la Norma Fundamental, garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. (...)”, por otro lado, en el Fundamento séptimo de la sentencia del Expediente N° 728-2008-PHC/TC se señaló que: “(...) es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”.

QUINTO.- Ahora bien, para efectos de realizar el control casatorio sobre las infracciones normativas denunciadas respecto a la sentencia de vista es necesario traer a colación, de manera sucinta, los hechos acontecidos en el presente caso, sin que ello implique un control de los hechos o de la valoración de la prueba:

5.1. Objeto de la pretensión demandada: Mediante escrito de fecha dos de setiembre de dos mil once (folios treinta y seis), María de la O Meléndez Pacheco interpone demanda contra Nilda Cruz Cusihuaman y otro, sobre desalojo por ocupación precaria, a fin de que los demandados desocupen el inmueble de su propiedad sito en el lote de terreno N° 7 de la manzana D de la urbanización Lucrepata, distrito y provincia de Cusco; alega como fundamentos de hecho que: **1)** el inmueble materia de controversia, fue de propiedad de Álvaro Wenceslao Vargas Campos, quien por Escritura Pública

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

**Sentencia
Cas. N° 2874-2021**

**Cusco
Desalojo por Ocupación Precaria**

de fecha diez de enero de dos mil cuatro, dio en anticipo de legítima a sus cuatro hijos: Valeria, Laura, Álvaro y José Gabriel; el mismo que se inscribió en el asiento 06 de la partida registral N° 02019150; **2)** mediante Escritura Pública de once de mayo de dos mil siete, Valeria, Laura y Álvaro Vargas Pazos, le vendieron el setenta y cinco por ciento (75%) de los derechos y acciones del citado predio, equivalente a un área de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²); derecho de propiedad que se inscribió en el asiento 12 de la Partida Registral N° 02019150 del Registro de Predios del Cusco; **3)** posteriormente, mediante Escritura Pública de veintidós de marzo de dos mil diez, José Gabriel Vargas Pazos, le vendió el veinticinco por ciento (25%) de los derechos y acciones del lote, equivalente a un área de cincuenta metros cuadrados (50 m²); derecho de propiedad que se inscribió en el asiento 13 de la Partida Registral N° 02019150 del Registro de Predios del Cusco; **4)** mediante Escritura Pública de Aclaración y Declaración de compra venta de derechos y acciones, de fecha veinte de agosto de dos mil diez se aclaró la anterior Escritura Pública, de tal suerte que es propietaria del cien por ciento (100%) de los derechos y acciones del referido inmueble; **5)** los demandados sin tener título alguno vienen ocupando el inmueble desde el catorce de mayo de dos mil siete, en el que Álvaro Wenceslao Vargas Campos tomó por la fuerza el inmueble, negándose a desocuparlo, impidiéndole el disfrute del mismo.

5.2. Escrito de Contestación de demanda: Los demandados Nilda Cruz Cusihuaman y Álvaro Wenceslao Vargas Campos afirman que: **1)** por permuta realizada a favor del demandado de fecha cinco de agosto de mil novecientos noventa y nueve, adquiere la propiedad y que al quebrar totalmente y encontrándose en una situación precaria y a punto de perder su único bien inmueble -el predio materia de litis-, luego de haber concertado con todos sus hijos y su madre simularon realizar el acto jurídico de anticipo

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

**Sentencia
Cas. N° 2874-2021**

**Cusco
Desalojo por Ocupación Precaria**

de legítima, con la finalidad de proteger el inmueble; **2)** ante el conocimiento de la venta de la totalidad del inmueble interpuso una demanda de Nulidad de Acto Jurídico (Expediente N° 1647-2010) ante el Tercer Juzgado Civil, igualmente interpuso una demanda de Nulidad Acto Jurídico por simulación absoluta respecto de la Escritura Pública de Anticipo de Legítima (Expediente N° 99-2011), ambos acumulados; **3)** la demandante nunca se ha encontrado en posesión del bien inmueble y los demandados no han sido despojados de la posesión, por tanto, no se ha dado la tradición del bien inmueble; y, que se mantienen en el inmueble como propietarios que son, además, señalan que el inmueble está ocupado por terceras personas ajenas a la relación procesal entablada.

5.3. Por resolución N° 117 de uno de julio de dos mil veinte (folios mil trescientos setenta y uno), se declaró fundado el pedido de sucesión procesal solicitada por Claudia Pezo Beizaga, por ser la nueva propietaria del bien materia de litis.

5.4. Sentencia de Primera Instancia: Por sentencia de fecha catorce de marzo de dos mil trece, que obra a folios trescientos noventa y cuatro, se declaró fundada la demanda; al ser apelada, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco por resolución de fecha veinticuatro de mayo de dos mil trece, que obra a folios quinientos seis, declaró nula la sentencia apelada y nulo todo lo actuado hasta la resolución número 03, momento de volverse a dar providencia a la contestación a la demanda (folios ciento veintiséis). Restablecida la actividad procesal, por resolución de fecha treinta de octubre de dos mil veinte que obra a folios mil trescientos ochenta y nueve, el Juez declara fundada la demanda interpuesta por María de la O Meléndez Pacheco, considerando que: **1)** según el IV Pleno Casatorio Civil, una persona tiene la condición de ocupante precario cuando ocupa un

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

**Sentencia
Cas. N° 2874-2021
Cusco
Desalojo por Ocupación Precaria**

inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genera ningún efecto de protección para quien lo ostenta, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo; asimismo, cuando se hace mención a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se hace referencia 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. Dentro de dicha línea jurisprudencial, queda claro entonces, que lo que se tiene que determinar o demostrar en un proceso de desalojo por ocupación precaria, es que él o los demandados, posean el inmueble sin tener ningún derecho que les permita ejercer dicha posesión. Asimismo, algo importante a tomar en consideración, es que, de acuerdo a la indicada doctrina jurisprudencial, el Juez debe de analizar los hechos invocados por las partes y valorar los medios probatorios aportados por las mismas; significando ello, que el Juez valorará en la parte considerativa, tanto el título de propiedad que ostenta la parte actora, así como el título que presenta él o los demandados, para justificar su posesión, y, de acuerdo a ello se declarará fundada o infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria. **2)** respecto al derecho de propiedad de la parte actora se toma en cuenta los siguientes aspectos: **i)** la parte actora ha acreditado en forma fehaciente su derecho de propiedad respecto al inmueble materia de desalojo, con los Testimonios de Escritura Pública de Compra Venta, los cuales obran de folios veintiséis a treinta y uno; documentos de los que se desprende que la parte actora, viene a ser la propietaria de la totalidad del inmueble denominado Lote de Terreno N° 7 de la manzana “D” de la Urbanización Lucrepata del distrito y provincia del Cusco; derecho de propiedad que se encuentra inscrito en los Registros Públicos en la Partida Registral N° 02019150 Asiento N° 13 (folios doscientos cuarenta y nueve). Mediante Escritura Pública de Compra Venta de fecha once de mayo de dos

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Cas. N° 2874-2021

Cusco
Desalojo por Ocupación Precaria

mil siete, los propietarios del inmueble transfieren a la hoy demandante el setenta y cinco por ciento (75%) de los derechos y acciones del inmueble materia de la pretensión demandada, porcentaje que equivale a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) (folios veintiocho a veintinueve); asimismo, mediante Escritura Pública de Compra Venta de fecha once de mayo de dos mil diez, los mismos propietarios del indicado inmueble transfieren a título de compra venta a la demandante el veinticinco por ciento (25%) de los derechos y acciones (folios treinta a treinta y uno). Mediante Escritura Pública de Aclaración y Declaración de Compra Venta de Derechos y Acciones, celebrada en fecha veinte de agosto de dos mil diez, otorgado ante Notaria Pública Antonieta Ocampo Delahaza, el vendedor José Gabriel Vargas Pazos aclara y declara respecto a la segunda venta. **ii)** Documentos de los que se advierte, que la parte actora es la propietaria de la totalidad del inmueble, materia de desalojo, mediante dos contratos de compra venta, derecho de propiedad que se encuentra inscrito en los Registros Públicos; la primera compra venta se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 02019150, Asiento N° 12; y, la segunda compra venta se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 02019150, Asiento N° 13. Queda claro entonces, que la parte actora ha adquirido la propiedad del inmueble materia de desalojo mediante contratos de compra venta que se encuentran inscritos en los Registros Públicos. **iii)** los demandados cuestionan el derecho de propiedad de la parte actora, sustentado en que el anticipo de legítima otorgado por Álvaro Wenceslao Vargas Campos y esposa doña Gladys Rosa Pazos Gonzales a favor de sus hijos Laura Inés, Valeria Mesalina, Álvaro Ricardo y José Gabriel Vargas Pazos (vendedores del inmueble a favor de la actora) fue simulado. **iv)** no debe de perderse de vista, que si bien es cierto que el anticipo de legítima otorgado por Álvaro Wenceslao Vargas Campos y esposa a favor de sus hijos ha sido cuestionado mediante proceso judicial; demanda que ha sido amparada al declararse fundada, sentencia que ha

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Cas. N° 2874-2021

Cusco
Desalojo por Ocupación Precaria

sido inscrita en la partida N° 02029150 [debe decir : 02019150] Asiento N° 8 que obra a folios dieciséis, **inscrito en fecha veintiséis de enero de dos mil seis**; sin embargo, mediante Asiento N° 10 de la misma Partida que obra a folios dieciséis, se dispuso, el levantamiento de la medida y de la inscripción de la sentencia, en mérito a la Resolución número 21 expedido en el proceso civil N° 2004-1398, seguido por EDPYME CREAR CUSCO contra la Gladys Rosa Pazos Gonzales y otros, sobre ineficacia de acto jurídico; inscripción realizada en fecha doce de abril del año dos mil siete. **v)** algo importante a tomar en consideración, es el hecho de que analizada la Escritura Pública de compra venta que obra a folios veintiséis, de la cláusula primera, se advierte con meridiana claridad que la compra venta del inmueble materia de desalojo se ha celebrado en fecha **diez de enero de dos mil cuatro**, ello respecto del setenta y cinco por ciento (75%) del inmueble; y, respecto al veinticinco por ciento (25%) se ha realizado en fecha veintidós de marzo de dos mil diez. Que, otro aspecto importante a tomar en consideración es el hecho de que la inscripción registral del anticipo de legítima otorgado por Álvaro Wenceslao Vargas Campos -demandado- y esposa doña Gladys Rosa Pazos Gonzales a favor de sus hijos Laura Inés, Valeria Mesalina, Álvaro Ricardo y José Gabriel Vargas Pazos (vendedores del inmueble a favor de la actora) se ha realizado en la Partida Registral N° 02019150, Asiento 6, en fecha diez de enero de dos mil cuatro. Dentro de dicho contexto, queda claro que la demandante ha adquirido la propiedad del inmueble materia de desalojo, tomando en consideración, que en los Registros Públicos figuran como propietarios del inmueble materia de venta los señores Laura Inés, Valeria Mesalina, Álvaro Ricardo y José Gabriel Vargas Pazos; y, en cuanto a la inscripción registral de un bien, se debe de tener en cuenta la siguiente jurisprudencia: "... El artículo dos mil catorce del Código Civil [...] consagra el principio de buena fe registral y, para su configuración, [...] exige la concurrencia copulativa de

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

**Sentencia
Cas. N° 2874-2021**

**Cusco
Desalojo por Ocupación Precaria**

determinados requisitos, como son: a) que la adquisición sea título oneroso; b) que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho como al momento de la inscripción del mismo, buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro (presunción *iuris tantum*); c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; d) que el adquirente inscriba su derecho; y, e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante..." (Casación N° 4816-2006/Lima. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República, Diario Oficial El Peruano, dos de diciembre de dos mil ocho, págs. 23501-23502). En el caso de autos, la demandante ha adquirido el inmueble a título de compra venta, de quienes figuraban como propietarios en los Registros Públicos, asimismo, ha cumplido con inscribir su derecho de propiedad, el mismo que hasta la fecha mantiene su eficacia. No debe de perderse de vista, que conforme establece el artículo 2013 del Código Civil: "El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial...". **vi)** en cuanto a la condición de ocupantes precarios de los demandados Álvaro Wenceslao Vargas Campos y Nilda Cruz Cusihuaman, se tiene que poseen el inmueble sin contar con un título que justifique su posesión; por cuanto, que si bien Álvaro Wenceslao Vargas Campos -demandado- y esposa doña Gladys Rosa Pazos Gonzales, eran propietarios del inmueble, sin embargo, decidieron transferir su derecho de propiedad vía anticipo de legítima a favor de sus hijos Laura Inés, Valeria Mesalina, Álvaro Ricardo y José Gabriel Vargas Pazos (vendedores del inmueble a favor de la actora); por tanto, el demandado Álvaro Wenceslao Vargas Campos y su actual pareja Nilda Cruz Cusihuaman, no han acreditado que su posesión este justificada; por cuanto,

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

**Sentencia
Cas. N° 2874-2021**

**Cusco
Desalojo por Ocupación Precaria**

que con la nueva propietaria del inmueble hoy demandante, no tiene ninguna relación contractual que le permita seguir poseyendo el inmueble; tanto más, que si bien originariamente fue propietario del inmueble, sin embargo, dicho título feneció con la transmisión que hizo a título de anticipo de herencia a sus hijos (quienes con dicho título, transfieren el inmueble en referencia a título de compra venta a la hoy demandante); y, si bien, éste interpuso una demanda de nulidad de acto jurídico de Nulidad de Anticipo de Legítima de derechos y acciones de fecha diez de enero del año dos mil cuatro; (demanda interpuesta en fecha trece de enero de dos mil once, conforme se tiene de la copia de demanda que en autos obra a folios ciento nueve y siguientes); sin embargo, ello de ninguna manera afecta el acto jurídico celebrado entre la actora y los beneficiarios del anticipo de legítima, no debe de perderse de vista, que si bien se ha amparado la nulidad del anticipo de legítima, como ya se dijo líneas arriba, no obstante ello, del Asiento número 10 de folios dieciséis, se aprecia, que se ha dispuesto el levantamiento de la demanda y de la sentencia de la nulidad del anticipo de legítima; consiguientemente los propietarios del inmueble continuaban siendo los beneficiados con el anticipo de legítima, es decir, los hijos del demandado Álvaro Wenceslao Vargas Campos. **vii)** en el proceso número 1647-2010 se ha declarado la nulidad del anticipo de legítima otorgado por el demandado Álvaro Wenceslao Vargas Campos y esposa Gladys Rosa Pazos Gonzales a favor de sus hijos en fecha diez de enero de dos mil cuatro, la sentencia en este proceso ha sido emitida el quince de octubre de dos mil doce (folios seiscientos diecinueve y siguientes), esto es muy posterior a la venta que han efectuado los hijos del referido demandado a favor de la hoy actora; por consiguiente, la actora adquirió el bien inmueble de buena fe y en mérito a la inscripción que aparecía en los Registros Públicos cuyos titulares eran sus directos transferentes, hijos del referido demandado; en consecuencia, es lógico, deducir que los demandados tengan la condición de ocupantes

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Cas. N° 2874-2021

Cusco
Desalojo por Ocupación Precaria

precarios, por cuanto, no cuentan con título alguno que justifique su posesión o en todo caso el que tenían ha fenecido con el acto de anticipo de legítima; al respecto se tiene la siguiente jurisprudencia: “El anticipo de legítima, en el fondo, constituye una donación que, por su naturaleza, constituye un acto de liberalidad solemne y con efectos inmediatos a la fecha de su celebración”.

5.5. Resolución de vista: Al ser apelada dicha sentencia por la parte demandada, a folios mil cuatrocientos seis, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco, por resolución de fecha veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, que obra a folios mil cuatrocientos cincuenta y tres, resolvió revocar la sentencia apelada de fecha treinta de octubre de dos mil veinte, que obra a folios mil trescientos ochenta y nueve, que declaró fundada la demanda; y reformándola la declaró improcedente, considerando que: **i)** cita lo dispuesto en el Pleno Casatorio: Casación 2195-2011 UCAYALI que señala “el desalojo por precario es una acción en el que -en la vía sumarísima- se controvierte el derecho a la posesión del bien que está en poder del demandado; deja claro que en este caso el derecho en disputa no será la propiedad, sino el derecho a poseer; esto resulta relevante pues el debate y la prueba del derecho posesorio que invocan las partes, debe ser directo y de rápida probanza; el sumarísimo aleja la complejidad del debate y de la prueba”; **ii)** precede a este proceso varios procesos judiciales seguidos sobre el bien controvertido, siendo de relevancia los siguientes que serán analizados: a) Expediente 1647-2010-CI seguido por Nilda Cruz Cusihuaman (demandada de este proceso) en representación de su hija menor de iniciales M.V.C, con la pretensión de declarar la nulidad del anticipo de legítima de fecha diez de enero de dos mil cuatro, sobre el bien ubicado en Urbanización Lucrepata D-7 y, en forma acumulativa, la cancelación del asiento registral donde se encuentra inscrito dicha escritura pública; dicha

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

**Sentencia
Cas. N° 2874-2021**

**Cusco
Desalojo por Ocupación Precaria**

demanda ha merecido pronunciamiento mediante la Sentencia de fecha quince de octubre de dos mil doce, la misma que no fue apelada, en la que se declaró fundada dicha demanda y, por ende nula el anticipo de legítima realizado por Álvaro Wenceslao Vargas Campos (demandado de este proceso) a favor de Laura Inés, Valeria Mesalina, Álvaro Ricardo y José Gabriel Vargas Pazos, ello porque no se habría considerado en dicho anticipo a la menor de iniciales M.V.C que vendría a ser hija del nombrado Álvaro Wenceslao Vargas Campos. b) Expediente 1736-2015-CI instado por Álvaro Wenceslao Vargas Campos (demandado de este proceso) contra María de la O Meléndez Pacheco y otros, en el cual solicita se declare la nulidad de la escritura pública de compra venta realizada por Laura Inés, Valeria Mesalina, Álvaro Ricardo y José Gabriel Vargas Pazos a favor de María de la O Meléndez Pacheco de fecha once de mayo de dos mil siete y de diecinueve de marzo de dos mil diez, respecto de la venta realizada del bien ubicado en Urbanización Lucrepata D-7; dicho proceso ha concluido con una Sentencia infundada la misma que fue confirmada por la Sala Civil, con el argumento de que la demandante habría comprado el bien materia de controversia mucho antes de la existencia de la Sentencia emitida en el proceso N° 1647-2010 donde se declara la nulidad de l anticipo de legítima favor de Álvaro Wenceslao Vargas Campos. (sic) **iii)** como se evidencia, de dichos procesos podemos concluir dos situaciones: **a)** No se ha declarado nulo el título de la demandante María de la O Meléndez Pacheco y, por ende, de su sucesora procesal Claudia Pezo Beizaga, máxime que en el proceso N° 1736-2015-Ci se ha ponderado la actuación de buena fe de esta. **b)** Al momento de declararse fundada la nulidad del anticipo de legítima realizado por Álvaro Wenceslao Vargas Campos a favor de sus hijos Vargas Pazos y, cancelar la inscripción registral, se ha retrotraído al estado anterior de dicha situación jurídica, que es la permuta realizada a favor del demandado Álvaro Wenceslao Vargas Campos respecto del bien

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

**Sentencia
Cas. N° 2874-2021**

**Cusco
Desalojo por Ocupación Precaria**

controvertido de fecha cinco de agosto de mil novecientos noventa y nueve, realizado por los hermanos de este demandado Luz Cielo Vargas Campos, Ricardo Vargas Campos, María Jannet Vargas Campos y Catherine López Vargas; no existiendo tampoco proceso o resolución por la cual se declare nula dicha permuta a favor del demandado. Situaciones que deben quedar establecidas a fin de dilucidar la controversia de autos. **iv) De la condición de precario de los demandados.**- Al respecto es importante precisar que en este tipo de procesos no se discute la propiedad, no se discute tampoco ningún tema referido a la validez del acto jurídico o peor aún no se resuelve controversias relacionadas al mejor derecho de propiedad, máxime que lo único que corresponde verificar es si el demandado realmente es un poseedor ilegítimo, considerando que este no debe ostentar ningún tipo de título que le habilite poseer el bien. **v)** en el caso de autos, se ha concluido que producto de diversos procesos, la demandante tiene un título vigente y válido (hacemos referencia tanto a la demandante primigenia como a la sucesora procesal) para ostentar la propiedad, mientras que el demandado también tendría un título vigente y válido, producto del proceso judicial N° 1647-2010 al haberse declarado la nulidad del anticipo de legítima realizado por este a favor de sus hijos, habiéndose retrotraído hasta el estado anterior de la vulneración que es la permuta realizada a favor del demandado Álvaro Wenceslao Vargas Campos de fecha cinco de agosto de mil novecientos noventa y nueve, no existiendo tampoco proceso o resolución por la cual se declare nula dicha permuta a favor del demandado. Consecuentemente, mediante dicho documento el demandado puede conservar su posesión, ya que debe tenerse en cuenta que *para ser protegido como poseedor basta demostrar la legitimidad de su posesión, ello en base a títulos presuntos;* aunado que como hemos referido en este proceso no se dilucida la propiedad sino la posesión. **vi)** en lo que respecta a los demandados Nilda Cruz Cusihuaman, Álvaro Ricardo Vargas Pazos y, Frine Quispe Núñez, se

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

**Sentencia
Cas. N° 2874-2021**

**Cusco
Desalojo por Ocupación Precaria**

debe precisar que el demandado no ha negado que estos residen allí por ser su familia sanguínea y, política, habiendo el demandado Álvaro Wenceslao Vargas Campos en base a su título de propiedad presunto cedido la posesión a estos, por lo que estos tampoco serían precarios, ello considerando que el demandado que no tiene la condición de precario, les ha cedido verbalmente la posesión sobre el bien, considerando que [en] *este proceso se debe verificar si el demandado tiene cómo justificar su posesión* (Pasco, 2017)¹; como han realizado estos. Por ende los demandados no incurrirán tampoco en ninguna de las causales previstas por el Pleno Casatorio, ya que este cuenta un título inscrito y, vigente sobre el predio, que a “*prima facie*” constituye “prueba suficiente” para que los demandados no tengan la calidad de precarios, considerando que su posesión se encuentra justificada en dicho documento: debiendo dejarse a salvo el derecho de las demandantes para que hagan valer las acciones que correspondan respecto de la demandada en el cual se pueda discutir con mayor amplitud no solo la posesión sino inclusive la propiedad, empero para este proceso dicho documento es suficiente para acreditar la posesión legítima de los demandados. Debe considerarse que en este proceso no se está discutiendo ni la propiedad ni la validez del título de la demandante o del demandado, por lo que el análisis realizado por la *a quo* no corresponde a la pretensión demandada, en vista de que esta ha resuelto el proceso como si fuera una nulidad de acto jurídico o un mejor derecho de propiedad, cuando en realidad esta pretensión respecto de la reivindicación o de un proceso de nulidad de actos jurídicos es menos rigurosa. Sin perjuicio de lo expuesto debe dejársele a salvo el derecho a las partes a fin de que hagan valer lo que corresponda respecto de la validez de sus títulos o a la compulsación de

¹ Pasco Arauco, Alán; Desalojo por ocupante precario, obtenido de:
<https://lpderecho.pe/del-desalojo-precario-al-desalojo-poseedor-ilegitimo/>

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Cas. N° 2874-2021
Cusco
Desalojo por Ocupación Precaria

sus títulos, en los procesos pertinentes, debiendo quedar sumamente establecido que en este proceso no se está resolviendo ningún tipo de derecho relacionado a la propiedad, sino simplemente a la posesión basado en supuestos.

SEXTO.- En tal sentido, para efectos de determinar si se ha infringido el derecho a la debida motivación, el análisis deberá realizarse a partir del esquema argumentativo de la resolución recurrida en casación:

Al analizar la sentencia de vista objeto de impugnación, esta Sala Suprema advierte que la Sala revisora al revocar la apelada, se apoya en lo dispuesto en el Pleno Casatorio: Casación 2195-2011 UCAYALI que señala “el desalojo por precario es una acción en el que -en la vía sumarísima- se controvierte el derecho a la posesión del bien que está en poder del demandado; deja claro que en este caso el derecho en disputa no será la propiedad, sino el derecho a poseer; esto resulta relevante pues el debate y la prueba del derecho posesorio que invocan las partes, debe ser directo y de rápida probanza; el sumarísimo aleja la complejidad del debate y de la prueba”; y analiza los siguientes expedientes: 1) Expediente 1647-2010-CI seguido por Nilda Cruz Cusihuaman (demandada de este proceso) en representación de su hija menor de iniciales M.V.C, con la pretensión de declarar la nulidad del anticipo de legítima, siendo que mediante sentencia del quince de octubre de dos mil doce, la misma que no fue apelada, se declaró FUNDADA y, por ende, NULO el anticipo de legítima realizado por Álvaro Wenceslao Vargas Campos (demandado de este proceso) a favor de sus hijos, ello porque no se habría considerado en dicho anticipo a la menor de iniciales M.V.C que vendría a ser hija de Álvaro Wenceslao Vargas Campos; y 2) el Expediente 1736-2015-CI instado por Álvaro Wenceslao Vargas Campos (demandado de este proceso) contra la demandante María

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

**Sentencia
Cas. N° 2874-2021**

**Cusco
Desalojo por Ocupación Precaria**

de la O Meléndez Pacheco y otros, en el cual solicita se declare la nulidad de la escritura pública de compra venta realizada por Laura Inés, Valeria Mesalina, Álvaro Ricardo y José Gabriel Vargas Pazos a favor de María de la O Meléndez Pacheco de fecha once de mayo de dos mil siete y de diecinueve de marzo de dos mil diez; dicho proceso ha concluido con una sentencia infundada la misma que fue confirmada por la Sala Civil, con el argumento de que la demandante habría comprado el bien materia de controversia mucho antes de la existencia de la Sentencia emitida en el proceso de nulidad del anticipo de legítima; y concluye, señalando que el demandado también tendría un título vigente y válido producto del proceso judicial N° 1647-2010 al haberse declarado la nulidad del anticipo de legítima realizado por este a favor de sus hijos, habiéndose retrotraído hasta el estado anterior de la vulneración que es la permuta realizada a favor del demandado Álvaro Wenceslao Vargas Campos de fecha cinco de agosto de mil novecientos noventa y nueve, no existiendo tampoco proceso o resolución por la cual se declare nula dicha permuta a favor del demandado. De lo expuesto, se determina que el juicio de hecho arribado por la Sala de mérito no resulta el correcto; apreciándose como ha señalado el Juez de primera instancia, al amparar la demanda, que la Inscripción registral del anticipo de legítima otorgado por Álvaro Wenceslao Vargas Campos - demandado- y esposa doña Gladys Rosa Pazos Gonzales a favor de sus hijos Laura Inés, Valeria Mesalina, Álvaro Ricardo y José Gabriel Vargas Pazos (vendedores del inmueble a favor de la actora) se ha realizado en la Partida Registral N° 02019150, Asiento 6, en fecha diez de enero de dos mil cuatro. Dentro de dicho contexto, queda claro que la demandante ha adquirido la propiedad del inmueble materia de desalojo, tomando en consideración, que en los Registros Públicos figuran como propietarios del inmueble materia de venta los hermanos Vargas Pazos; y en cuanto a los demandados Álvaro Wenceslao Vargas Campos y Nilda Cruz Cusihuaman,

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Cas. N° 2874-2021

Cusco
Desalojo por Ocupación Precaria

ha considerado que poseen el inmueble sin contar con un título que justifique su posesión; pues si bien originariamente fue propietario del inmueble, sin embargo, dicho título feneció con la transmisión que hizo a título de anticipo de herencia a sus hijos (quienes con dicho título, transfieren el inmueble a título de compra venta a la hoy demandante); y, si bien, éste interpuso una demanda de nulidad de acto jurídico de nulidad de Anticipo de Legítima de derechos y acciones, dicha demanda fue interpuesta el trece de enero de dos mil once; sin embargo, ello de ninguna manera afecta el acto jurídico celebrado entre la actora y los beneficiarios del anticipo de legítima.

SÉPTIMO.- En relación a la denuncia casatoria de infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil, la parte recurrente básicamente alega que María de la O Meléndez Pacheco le transfirió el bien, cuya adquisición ha sido de buena fe y de manera onerosa; siendo que adquirió el bien al amparo de la norma citada; además, señala que en el proceso N° 1736-2015 por el que se procuraba la nulidad de la transferencia de su transferente, María de la O Meléndez Pacheco ha sido declarado infundado y posteriormente ratificado, es más se elevó en casación. En el caso de autos, tal como ha señalado el Juez, la inscripción registral del anticipo de legítima otorgado por Álvaro Wenceslao Vargas Campos -demandado- y esposa doña Gladys Rosa Pazos Gonzales a favor de sus hijos Laura Inés, Valeria Mesalina, Álvaro Ricardo y José Gabriel Vargas Pazos (vendedores del inmueble a favor de la actora) se ha inscrito en la Partida Registral N° 02019150, Asiento 6, en fecha diez de enero de dos mil cuatro. Dentro de dicho contexto, queda claro que la demandante ha adquirido la propiedad del inmueble materia de desalojo, tomando en consideración, que en los Registros Públicos figuran como propietarios del inmueble materia de venta los hermanos Vargas Pazos, ello en aplicación del artículo 2014 del Código Civil, que establece que el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Cas. N° 2874-2021

Cusco
Desalojo por Ocupación Precaria

algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

OCTAVO.- Es más, se debe tener en cuenta que en el Expediente 1736-2015-CI referido al proceso interpuesto por Álvaro Wenceslao Vargas Campos (demandado de este proceso) contra la demandante María de la O Meléndez Pacheco y otros, en el que se solicita se declare la nulidad de la escritura pública de compra venta realizada por Laura Inés, Valeria Mesalina, Álvaro Ricardo y José Gabriel Vargas Pazos a favor de la demandante María de la O Meléndez Pacheco de fechas once de mayo de dos mil siete y de diecinueve de marzo de dos mil diez; en dicho proceso se ha declarado infundada la demanda; sentencia que ha sido confirmada por la Sala Civil, con el argumento de que la demandante habría comprado el bien materia de controversia mucho antes de la existencia de la Sentencia emitida en el proceso de nulidad del anticipo de legítima.

NOVENO.- Seguidamente, para los efectos de establecer si la resolución de vista infringió lo previsto en el artículo 911 del Código Civil, la parte recurrente denuncia, que actualmente la ocupación del inmueble es precaria, por existir fenecimiento de título de propiedad a consecuencia de las transferencias realizadas. Al respecto el artículo 911 del Código Civil, establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Es del caso traer a colación que conforme a lo establecido en la sentencia recaída en el Tercer Pleno Casatorio Civil (Casación N° 4664-2010-Puno) “el precedente judicial establece reglas o criterios cualificados de interpretación y aplicación del

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

**Sentencia
Cas. N° 2874-2021
Cusco
Desalojo por Ocupación Precaria**

derecho objetivo, que resultan de observancia obligatoria por los jueces de todas las instancias; en virtud de cuyas reglas deben resolver los casos esencialmente semejantes de forma similar al resuelto en la casación que origina el precedente”. Según la doctrina autorizada, el precedente judicial vinculante “es aquel que emana de los fallos judiciales a los que el legislador ha conferido fuerza vinculante, se entiende no sólo en relación a los procesos de los cuales emergen sino para la generalidad de casos que guarden coincidencia con el contenido de las respectivas sentencias”.

DÉCIMO.- A raíz de la sentencia emitida en el IV Pleno Casatorio Civil – Casación N° 2195-2011-Ucayali se ha dado un contenido preciso al caso del ocupante precario en sede nacional, efectuándose una interpretación de lo previsto en el artículo 911 del Código Civil, así en el Fundamento 51 de dicha sentencia plenaria se ha destacado que “cuando dicho artículo en análisis 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 o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión, como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión; hechos o actos cuya probanza pueden realizarla, a través de cualquiera de los medios probatorios que nuestro ordenamiento procesal admite; entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”. Asimismo, en el Fundamento 54 de la citada sentencia plenaria se acota lo siguiente: “queda claro que la figura del precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer”. Finalmente, en dicha sentencia se estableció como doctrina jurisprudencial vinculante, entre otras, la Regla b.1), que establece: “Una

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Cas. N° 2874-2021

Cusco
Desalojo por Ocupación Precaria

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”; y, asimismo, la Regla b.2) que dispone: “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”. Efectivamente, esta Sala Suprema en reiteradas sentencias, siguiendo la línea orientadora del citado precedente vinculante, ha afirmado que la carencia de título o el fenecimiento del mismo, no se refiere a un documento relativo al derecho de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que autorice a la parte demandada a poseer el bien, pues en los casos en los cuales se pretende el desalojo por ocupación precaria, tal como ocurre en el presente caso, no se encuentra en discusión el derecho de propiedad, sino si la parte demandada cuenta con algún título o circunstancia que justifique su derecho a la posesión en el predio materia del litigio.

DÉCIMO PRIMERO.- En este sentido, se tiene que los demandados Álvaro Wenceslao Vargas Campos y (su actual pareja) Nilda Cruz Cusihuaman, poseen el inmueble materia de litis sin contar con un título que justifique su posesión; por cuanto, si bien Álvaro Wenceslao Vargas Campos -demandado- originariamente fue propietario del inmueble, sin embargo, dicho título feneció con la transmisión que hizo éste y esposa Gladys Rosa Pazos Gonzales vía anticipo de legítima a favor de sus hijos Laura Inés, Valeria Mesalina, Álvaro Ricardo y José Gabriel Vargas Pazos (vendedores del inmueble a favor de la actora); asimismo, se debe tener en cuenta, que Álvaro Wenceslao Vargas Campos y Nilda Cruz Cusihuaman interpusieron

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

**Sentencia
Cas. N° 2874-2021**

**Cusco
Desalojo por Ocupación Precaria**

una demanda de nulidad de acto jurídico de Nulidad de Anticipo de Legítima de derechos y acciones de fecha diez de enero del año dos mil cuatro (demanda interpuesta en fecha trece de enero de dos mil once, conforme se tiene de la copia de demanda que en autos obra a folios ciento nueve y siguientes); sin embargo, ello de ninguna manera afecta el acto jurídico celebrado entre la actora y los beneficiarios del anticipo de legítima, conforme se señaló precedentemente.

Por lo tanto, habiéndose verificado que la resolución de vista ha infringido las normas procesales y materiales antes mencionadas, específicamente lo dispuesto en los artículos 911 y 2014 del Código Civil, el recurso de casación debe declararse fundado y procederse conforme al primer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, aplicable por razones de temporalidad.

IV. DECISIÓN

Por las consideraciones expuestas y de conformidad con lo dispuesto en artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, resolvieron:

- 4.1.** Declarar **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Claudia Pezo Beizaga (sucesora procesal de la demandante María de la O Meléndez Pacheco), a folios mil cuatrocientos setenta y tres; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista obrante a folios mil cuatrocientos cincuenta y tres, su fecha veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco.
- 4.2. Actuando en sede instancia: CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia de fecha treinta de octubre de dos mil veinte, obrante a folios

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

**Sentencia
Cas. N° 2874-2021**

**Cusco
Desalojo por Ocupación Precaria**

mil trescientos ochenta y nueve, que declaró **fundada** la demanda; con lo demás que contiene.

4.3. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Claudia Pezo Beizaga (sucesora procesal de la demandante María de la O Meléndez Pacheco) contra Álvaro Wenceslao Vargas Campos y otros, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene el señor juez supremo Zamalloa Campero por licencia del señor juez supremo Torres López. Intervino como ponente la señora jueza suprema **Aranda Rodríguez**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

NIÑO NEIRA RAMOS

LLAP UNCHÓN DE LORA

FLORIÁN VIGO

ZAMALLOA CAMPERO

Cgb/jd