

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

**Sentencia
Casación N° 4148-2021
La Libertad
Desalojo por Ocupación Precaria**

OCUPACION PRECARIA: Esta Sala Suprema en reiteradas sentencias, siguiendo la línea orientadora del IV Pleno Casatorio Civil, 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 o circunstancia 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.

Lima, doce de setiembre de dos mil veinticuatro

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**; VISTA; la causa número 4148-2021, con el expediente principal; en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha, integrada por los jueces supremos: Aranda Rodríguez, Cunya Celi, Niño Neira Ramos, Llap Unchón de Lora y Florián Vigo; luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandado **Luis Teódulo Gamboa Carranza** con fecha diecisiete de diciembre de dos mil veinte, a folios doscientos cincuenta y seis, contra la resolución de vista de fecha treinta de octubre de dos mil veinte, a folios doscientos treinta y nueve, que resuelve confirmar la sentencia apelada del trece de marzo de dos mil veinte, a folios ciento ochenta y cuatro, que declaró fundada la demanda; en los seguidos por Richard Harrison Sánchez Gamboa, sobre desalojo por ocupación precaria.

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

**Sentencia
Casación N° 4148-2021
La Libertad
Desalojo por Ocupación Precaria**

II. CAUSALES DEL RECURSO DE CASACIÓN

Mediante resolución obrante a folios cincuenta y cuatro del cuaderno formado en sede casatoria, su fecha cuatro de setiembre de dos mil veintitrés, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por el demandado, Luis Teódulo Gamboa Carranza, por las causales siguientes:

2.1. Infracción del artículo 660¹ del Código Civil. Señala, que el bien sub materia fue adquirido por sus extintos padres, Teódulo José Gamboa Loyola y Edelmira Cleofe Carranza Haro, quienes dieron en anticipo de legítima a sus hermanas Olga Aída, Dolores Belinda y Vilma Azucena Gamboa Carranza, siendo que a la muerte de sus citados padres, sus hermanas no colacionaron el bien sub materia y optaron por vender dicho inmueble, el mismo que lo viene poseyendo desde hace más de treinta y cinco años, arrendando una parte del mismo a la esposa del hoy accionante, quien conocía que dicho inmueble se encontraba en litigio, debido a que sus hermanas habían hecho las sucesiones de sus extintos padres, pretiriendo sus derechos sucesorios, hasta que el recurrente inició el proceso de declaratoria de herederos y petición de herencia (Expediente N° 2600-2012). Agrega, que en dicho proceso obtuvo una medida cautelar de anotación de la demanda con inscripción en la partida registral del bien en referencia (Partida N° 03007547), tal como lo acredita con la copia de la resolución correspondiente y dicha instrumental es de vital importancia, por cuanto, la misma afecta como carga al inmueble sub materia, concediéndole verosimilitud a su alegación referida que es legítimo copropietario del bien y el demandante conocía dicha situación porque

¹ **Artículo 660.** Trasmisión sucesoria de pleno derecho. Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores.

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

**Sentencia
Casación N° 4148-2021
La Libertad
Desalojo por Ocupación Precaria**

le había arrendado el indicado inmueble y mediante carta notarial del siete de mayo de dos mil dieciocho le puso en conocimiento dicha situación. Añade, que con fecha dieciséis de julio de dos mil diecinueve, se ha declarado fundada la demanda interpuesta por su parte sobre declaratoria de heredero y petición de herencia, declarándosele como heredero de sus mencionados padres y que debe concurrir con los demás herederos en la masa hereditaria de sus causantes, la misma que se declaró consentida por resolución del diecisiete de octubre de dos mil diecinueve y dichas resoluciones se ofrecieron como medio probatorio al apelar de la sentencia de primera instancia.

2.2. Infracción de lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil.

Señala, que la Sala Superior erróneamente lo considera como precario; sin embargo, cuenta con una circunstancia que justifica la posesión que ejerce sobre el bien materia de pretensión, pues tiene vocación hereditaria respecto a los propietarios originarios del bien y si bien fue preterido por la sucesión de Edelmira Cleofe Carranza Haro, Olga Gamboa Carranza, sucesión de Dolores Gamboa Carranza; esto no es óbice para que peticione los derechos sucesorios que le corresponden como heredero legal, tal como lo hizo a través del proceso de declaratoria de herederos y petición de herencia, en el cual ha sido declarado como heredero, lo que no ha sido tomado en cuenta por los órganos de instancia, inobservando -según refiere- la reiterada jurisprudencia, tal como la Casación N° 04-2013-Lima, por el cual se determinó que *“el heredero legal de quien ostenta el derecho real de propiedad sobre un inmueble, no puede ser considerado como ocupante precario de aquel, aunque ha sido preterido de la sucesión intestada, su sola vocación hereditaria constituye el título que justifica*

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

**Sentencia
Casación N° 4148-2021
La Libertad
Desalojo por Ocupación Precaria**

dicha posesión”; razón por la cual, alega, no tiene la condición de poseedor precario.

2.3. Asimismo, en forma excepcional, por **infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.**

III. CONSIDERANDOS

Para los efectos de la evaluación del medio impugnatorio propuesto, es menester efectuar una síntesis del desarrollo del presente proceso.

PRIMERO.- Antecedentes del caso

3.1.1. Demanda

Es pretensión postulada en la demanda incoada por Richard Harrison Sánchez Gamboa (folios diez), que se dirige contra Luis Teódulo Gamboa Carranza, que cumpla con restituirle el inmueble de la avenida Los Incas N° 551 Trujillo. Refiere, que es el actual propietario del bien inmueble, siendo que el emplazado se encuentra en posesión ilegítima del bien inmueble sin tener documento alguno que justifique su tenencia. Agrega, el demandante y su esposa se dedica a la venta de tortas y cosas relativas a la celebración de cumpleaños, para tal efecto han adquirido la totalidad del inmueble con un préstamo hipotecario; sin embargo, sólo ocupan una pequeña parte y el demandado ocupa casi la totalidad del bien, consumiendo agua y luz sin pagar nada, y todo porque era familiar del anterior propietario y lo utiliza para reuniones ilícitas, ingresando al inmueble personas de dudosa reputación, entre drogadictos y personas que se dedican a consumo no solo de alcohol sino de estupefacientes, lo que es de conocimiento de la autoridad.

3.1.2. Contestación de la demanda

Por escrito de folios ochenta y uno, Luis Teódulo Gamboa Carranza absuelve el traslado de la demanda manifestando que el bien sub materia

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

**Sentencia
Casación N° 4148-2021
La Libertad
Desalojo por Ocupación Precaria**

fue adquirido por sus padres, Teódulo José Gamboa Loyola y Edelmira Cleofe Carranza Haro, quienes en anticipo de herencia otorgaron el dominio de dicho bien a sus hermanas Olga Aída, Dolores Belinda y Vilma Azucena Gamboa Carranza; siendo que al acaecer la muerte de sus mencionados padres, sus referidas hermanas debieron colacionar dicho bien, y lejos de ello, pretiriendo sus derechos hereditarios, procedieron a venderlo. Agrega, que viene poseyendo el inmueble ininterrumpidamente desde hace más de treinta y cinco años, además, arrendó una parte del mismo inmueble al hoy demandante con su esposa, quienes conocían que dicho inmueble se encontraba en litigio, debido a que las hermanas del demandado habían hecho las sucesiones intestadas de sus padres, haciéndose herederas de los mismos y pretiriendo así los derechos sucesorios del demandado, el mismo que inició ante el Sexto Juzgado Civil de Trujillo (Expediente número 2600-2012), un proceso acumulado de Declaratoria de Heredero y de Acción Petitoria de Herencia, encontrándose dicho proceso expedito para ser resuelto mediante sentencia. Manifiesta, que en dicho proceso se le otorgó una medida cautelar de anotación de demanda, con inscripción en la partida del inmueble sub materia (Partida N° 03007547), la misma que es de vital importancia en el presente proceso, debido a que dicha medida cautelar concedida, legitima también al demandado a poseer el inmueble materia de desalojo desde que afecta como carga al inmueble mencionado, concediéndole verosimilitud al hecho que es legítimo copropietario de dicho inmueble. Añade, que el hoy demandante conocía de esta situación, no solo por haberle alquilado el bien inmueble, sino también porque mediante carta notarial del siete de mayo de dos mil dieciocho, se le puso en su conocimiento que también es propietario del referido inmueble y que sobre el mismo bien pesaba una medida cautelar de anotación de demanda y se le exhortaba a no comprar dicho inmueble sin la participación del demandado en dicha compraventa. Alega, que habiendo pertenecido el bien materia de

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Casación N° 4148-2021
La Libertad
Desalojo por Ocupación Precaria

controversia a su extinto padre, Teódulo José Gamboa Loyola, en virtud del artículo 660 del Código Civil, es copropietario del bien que se pretende desalojarlo, siempre ha poseído el bien en virtud a que es copropietario, poseyendo dicho bien incluso desde la época en que estaban vivos sus padres; no obstante no haber participado de la compraventa a favor del demandante, mantiene la cuota ideal que como heredero le corresponde y por tanto es copropietario del bien sub materia.

3.1.3. Audiencia única

Mediante el acta de fecha trece de marzo de dos mil veinte, obrante a folios ciento setenta y cinco, se llevó a cabo la audiencia única, en la cual se declaró el saneamiento del proceso, se fijaron los puntos de la controversia, consistente en determinar si el demandante ha acreditado su condición de propietario y si la parte demandada tiene la condición de precaria.

3.1.4. Sentencia de primera instancia

El Juzgado de primera instancia, emitió la sentencia obrante a folios ciento ochenta y cuatro su fecha trece de marzo de dos mil veinte, que declaró fundada la demanda y ordena que la parte demandada desocupe y restituya al demandante el inmueble sub materia. Sostiene que: **i)** El accionante y su cónyuge, Mónica del Pilar Campos Calderón, prueban su derecho de propiedad sobre el inmueble en litigio, en mérito de la copia literal de dominio de la Partida Electrónica N° 03007547 de los Registros Públicos - Zona Registral N° V – Sede Trujillo, estableciéndose que la adquisición fue mediante compra venta realizada por Efraín Augusto García Marcelo, Vilma Kattia y Marcos Iván García Gamboa (herederos de **Vilma Azucena Gamboa Carranza**), Daniel Javier y José Daniel García Gamboa (herederos de **Dolores Belinda Gamboa Carranza**), mediante Escritura Pública del dos de julio de dos mil dieciocho, inscrita en la Partida Electrónica N° 03007547; **ii)** En cuanto a la alegación del demandado, que tiene la *condición de*

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

**Sentencia
Casación N° 4148-2021
La Libertad
Desalojo por Ocupación Precaria**

heredero de Teódulo José Gamboa Loyola y Edelmira Cleofe Carranza Haro y que existirían razones que justifican el derecho a poseer, se indica, que dentro del presente proceso no ha probado tener la calidad de heredero de los antes mencionados, tampoco ha acreditado que la demanda de Petición de Herencia que instauró haya sido oportunamente anotada en los Registros Públicos; por lo que tiene la calidad de ocupante precario y que al no haber acreditado contar con título válido alguno, está en la obligación de restituir la posesión a favor del accionante.

3.1.5. Apelación del demandado Luis Teódulo Gamboa Carranza

El citado demandado al formular el recurso de apelación (folios doscientos doce), contra la sentencia de primera instancia, sostiene que se contraviene reiterada y uniforme jurisprudencia en el sentido que la vocación sucesoria justifica como título para poseer un inmueble, no habiéndose considerado - según refiere- que tiene derechos hereditarios sobre el inmueble submateria, el mismo que fue adquirido por sus padres, Teódulo José Gamboa Loyola y Edelmira Cleofe Carranza Haro, quienes efectuaron un anticipo de herencia a favor de sus hermanas y luego de la muerte de sus padres, en lugar de colacionar el bien, pretirieron sus derechos hereditarios, sin considerar que el predio debió ser parte de la masa hereditaria de sus padres, empero, en contubernio con el demandante ha sido transferido, pese a que conocía de los problemas legales sobre el inmueble. Alega que cuenta con un título que justifica su posesión, en tanto en el Expediente número 2600-2012, sobre declaratoria de heredero y petición de herencia, se le ha declarado como heredero, en consecuencia se dispone que debe concurrir con la sucesiones demandadas de Edelmira Cleofe Carranza Haro, Olga Aida Gamboa Carranza, Dolores Belinda Gamboa Carranza, respecto de todos los derechos y obligaciones que hayan formado parte de la masa hereditaria;

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Casación N° 4148-2021
La Libertad
Desalojo por Ocupación Precaria

resolución que se encuentra consentida el diecisiete de octubre de dos mil diecinueve.

3.1.6. Sentencia de segunda instancia

La Sala Superior al emitir la sentencia de vista obrante a folios doscientos treinta y nueve, su fecha treinta de octubre de dos mil veinte, confirma la sentencia apelada que declaró fundada la demanda y ordena el desalojo de la parte demandada, considerando lo siguiente: **i)** Si bien es cierto el demandado tiene la calidad de heredero de los titulares primigenios del predio en controversia, Teódulo José Gamboa Loyola y Edelmira Cleofe Carranza Haro de Gamboa; las hermanas del demandado, Olga Aida, Dolores Belinda y Vilma Azucena Gamboa Carranza -a quienes sus padres efectuaron un anticipo de herencia- y luego los herederos de éstas, pretirieron su derecho de concurrir sobre todos los derechos y obligaciones de la masa hereditaria, sin embargo, en la actualidad quien está incoando la demanda de desalojo es Richard Harrinson Sánchez Gamboa, quien adquirió la propiedad del inmueble en virtud a la compraventa del dos de julio de dos mil dieciocho, que le efectuaron sus anteriores propietarios; siendo que éstos últimos son los que mantienen un vínculo de familiaridad con el demandado, el cual definitivamente no existe con el nuevo propietario accionante. Por lo tanto, no es posible aplicar el invocado criterio jurisprudencial respecto al desalojo entre familiares (Casación N° 4425-2015)²; **ii)** El demandado alega que en la compraventa efectuada por el

² mediante la cual se determinó que los vínculos familiares existentes entre los propietarios del bien y los poseedores *eran suficientes* para otorgárseles a éstos últimos el título para poseer (los poseedores eran padres del copropietario no demandante); concluyéndose de esta manera que no tenían el carácter de precarios: "**QUINTO.-** (...) **1.** Si bien, en el presente caso, también puede señalarse que se está ante actos de tolerancia que hacen precarios a los demandados, no es menos cierto que en el caso de los padres existen circunstancias que permiten evaluar su situación de manera distinta. **2.** Así existe una relación entre el copropietario del bien y los demandados que pasa por vínculos directos de parentesco y haber vivido juntos en el mismo inmueble. **3.** A ello se aúna la edad de los

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Casación N° 4148-2021
La Libertad
Desalojo por Ocupación Precaria

demandante no estaría premunida de la buena fe, por el hecho que la esposa del accionante celebró con el demandado un Contrato de Arrendamiento respecto al predio mencionado por el plazo de dos años a partir del veintiocho de julio de dos mil once y le remitió a la esposa del actor una Carta Notarial (folio cincuenta y cinco, sin fecha), comunicándole de su derecho de propiedad por ser parte de la masa hereditaria de sus padres; hechos que sin embargo no pueden ser materia de pronunciamiento en el presente proceso ya que no está en discusión el derecho de propiedad de las partes, mucho menos la nulidad del título que ostenta el accionante; debiendo el demandado hacer valer su derecho en la vía que corresponda.

SEGUNDO.- Materia en debate en el presente medio impugnatorio

Determinar si la sentencia impugnada, al amparar la demanda, ha infringido las normas procesales y materiales por las cuales se ha declarado la procedencia del presente recurso de casación.

TERCERO.- Pronunciamiento de la Corte Suprema

Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la

propios demandados Rosa Gloria Marín Peñaloza y Alejandro Washington Cáceda del Pozo, los que a la fecha tienen 62 y 76 años, respectivamente, conforme fluye de las Fichas Reniec. 4. En esas condiciones, este Tribunal Supremo estima que no resulta razonable señalar que dichas personas son precarias, tanto por lo expuesto en los acápites precedentes, como por la necesidad de interpretar la legislación atendiendo a normas constitucionales; en esencia a los valores que informan nuestra Carta Magna y que se dirigen a la defensa y respeto de la persona y la dignidad humana (Artículo 1) y que, en consonancia con ello, ordena proteger al anciano y a la familia (Artículo 4) e indica como deber de los hijos respetar y asistir a los padres (Artículo 6). 5. En esas circunstancias, si se declarara fundada la demanda contra los demandados Rosa Gloria Marín Peñaloza y Alejandro Washington Cáceda del Pozo se infringirían normas de orden constitucional, pues, en la práctica, se negaría la propia subsistencia de los padres demandados, lo que implicaría que el rol de solidaridad familiar fuera seriamente lesionado, postergando derechos fundamentales (...)"

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Casación N° 4148-2021
La Libertad
Desalojo por Ocupación Precaria

uniformidad de la jurisprudencia nacional emitida por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizada, respectivamente); precisado en la Casación N° 4197-2007/La Libertad³ y Casación N° 615-2008/Arequipa⁴; por tanto, este Tribunal Supremo, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

CUARTO.- Es del caso precisar que habiéndose declarado la procedencia del presente recurso impugnatorio, por las causales de infracción normativa de carácter procesal y material, en primer término debe abordarse el análisis de la causal e infracción normativa procesal, que se declaró en forma excepcional, pues en caso de declararse fundada, no sería necesario examinar las demás causales.

QUINTO.- En relación a la denuncia por infracción normativa procesal, a que se refiere el punto **2.3.** del sub título **II.**, relativo a la infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado; es del caso destacar en cuanto al primer precepto, relativo a la tutela jurisdiccional, que el Tribunal Constitucional en el Fundamento 6 de la sentencia expedida en el expediente número 8123-2005-PHC/TC, ha señalado “...la tutela judicial efectiva supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción garantista y tutelar que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción...”. Asimismo, en relación al principio de motivación recogido en el inciso 5 del artículo 139 de la Carta Política de la Nación, el Tribunal Constitucional (en la STC N° 08125-2005-PHC/TC, en

³ Diario oficial “El Peruano”: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

⁴ Diario oficial “El Peruano”: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Casación N° 4148-2021
La Libertad
Desalojo por Ocupación Precaria

el fundamento jurídico 11) ha señalado que: “[l]a exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5) del artículo 139º 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 (...)”. En tal sentido, el mismo Tribunal Constitucional precisando el contenido del derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales, ha establecido que este “(...) obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan 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 judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)” (STC N° 04295-2007-PHC/TC, fundamento 5 e). Por consiguiente, el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso.

SEXTO.- En el caso de autos, los puntos centrales de la controversia han consistido en determinar “si el demandante ha acreditado su condición de propietario y si la parte demandada tiene la condición de precaria”. Si bien es cierto, que en el presente proceso no se encuentra en discusión el derecho

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

**Sentencia
Casación N° 4148-2021
La Libertad
Desalojo por Ocupación Precaria**

de propiedad sobre el bien sub materia; también lo es, que la parte accionante al postular la demanda ha alegado tener dicha calidad, señalando en el punto 3.1. del escrito de demanda *“tal y como lo acredito con la copia literal de dominio que adjunto a la presente demanda, soy el actual propietario del inmueble cuya restitución estoy solicitando, al haberlo adquirido de sus anteriores propietarios”*. Asimismo, la parte demandada ha negado tener la calidad de ocupante precario, en virtud que, *“en el Expediente No. 2600-2012, sobre declaratoria de heredero y petición de herencia, se ha declarado como heredero al recurrente, en consecuencia se dispone que debe concurrir con la sucesiones demandadas de Edelmira Cleofe Carranza Haro, Olga Aida Gamboa Carranza, Dolores Belinda Gamboa Carranza, respecto todos los derechos y obligaciones que hayan formado parte de la masa hereditaria; resolución que fue declarada consentida el diecisiete de octubre de dos mil diecinueve”*. Por consiguiente, resulta imperativo al órgano jurisdiccional determinar a cabalidad si en el caso en particular, efectivamente, el demandado tiene la condición de ocupante precario del bien mencionado.

SÉTIMO.- La resolución de vista al dirimir la controversia, analiza la inexistencia de vínculo de familiaridad del demandado con el accionante y afirma al respecto, que se trata de un nuevo propietario y en cuanto a que la compraventa del accionante no estaría premunida de la buena fe, refiere que la alegación sobre la existencia de un Contrato de Arrendamiento celebrado por el demandado y la carta Notarial (folios cincuenta y cinco, sin fecha), *“no pueden ser materia de pronunciamiento en el presente proceso ya que no está en discusión el derecho de propiedad de las partes, mucho menos la nulidad del título que ostenta el accionante”*. Si bien es cierto que lo que está en debate es el derecho de posesión, también lo es, que existe un pronunciamiento judicial que ha amparado el derecho del demandado, de

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

**Sentencia
Casación N° 4148-2021
La Libertad
Desalojo por Ocupación Precaria**

ser declarado heredero de sus padres y de concurrir en las sucesiones demandadas de Edelmira Cleofe Carranza Haro, **Olga Aida Gamboa Carranza** y Dolores Belinda Gamboa Carranza, respecto todos los derechos y obligaciones que hayan formado parte de la masa hereditaria del causante. Al respecto, según el juicio de hecho realizado en la sentencia de primer grado, se encuentra establecido que el inmueble sub materia fue adquirido por el accionante y su cónyuge, Mónica del Pilar Campos Calderón, mediante compra venta realizada por Efraín Augusto García Marcelo, Vilma Kattia y Marcos Iván García Gamboa (herederos de **Vilma Azucena Gamboa Carranza**), Daniel Javier y José Daniel García Gamboa (**herederos de Dolores Belinda Gamboa Carranza**), mediante escritura pública del dos de julio de dos mil dieciocho, inscrita en la Partida Electrónica número 03007547. No obstante lo cual, no se ha realizado el análisis correspondiente respecto a los derechos que podrían corresponder a **Olga Aida Gamboa Carranza** sobre el bien en referencia, quien tal como se ha analizado en sede de instancia, conjuntamente con las mencionadas Dolores Belinda Gamboa Carranza y Vilma Azucena Gamboa Carranza fueron beneficiarias del anticipo de legítima realizado por sus padres Teódulo José Gamboa Loyola y Edelmira Cleofe Carranza Haro, tal como consta en el Asiento 2 de la citada Partida Electrónica.

OCTAVO.- Es que, según las documentos aportados por el accionante a la demanda, fluye que según el Asiento C00003, aparece que la sociedad conyugal conformada por Mónica del Pilar Campos Calderón y Richard Harrinson Sánchez Gamboa (demandante), adquiere el predio a que se refiere la Partida registral N° 03007547, en virtud de la compraventa celebrada con los anteriores propietarios, quienes tienen registrado sus adquisiciones en los Asientos C2 C00001 y C00002 de dicha partida, tal como se aprecia de la instrumental de folios treinta y cuatro. Siendo que en

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Casación N° 4148-2021
La Libertad
Desalojo por Ocupación Precaria

el citado Asiento C00001 de la indicada partida aparece el traslado de dominio por sucesión intestada, detallándose que Efraín Augusto García Marcelo, en calidad de cónyuge supérstite, Vilma Kattia García Gamboa, Marcos Iván García Gamboa, en calidad de hijos, **adquieren la alícuota del predio inscrito en dicha partida**, que le correspondía a la causante Vilma Azucena Gamboa Carranza al haber sido declarados herederos legales. Asimismo, en el Asiento C00002 de la indicada partida aparece el traslado de dominio por sucesión intestada, señalándose que Daniel Javier García Gamboa y José Daniel García Gamboa, en calidad de hijos, **han adquirido las acciones y derechos que sobre este predio** le correspondía a la causante Dolores Belinda Gamboa Carranza, por haber sido declarado sus herederos. De modo, que resulta necesario el análisis antes referido, respecto a los derechos que podrían corresponder a la también beneficiaria del antes mencionado anticipo de legítima, Olga Aida Gamboa Carranza, máxime si como se ha precisado en el Fundamento que antecede, existe un pronunciamiento judicial que ha amparado el derecho del demandado, respecto a ser declarado heredero de sus padres y de concurrir en la sucesiones demandadas -entre otras- de la citada **Olga Aida Gamboa Carranza**, lo cual no ha sido esclarecido en los presentes autos.

NOVENO.- En ese sentido, en caso el Colegiado Superior considere necesaria la actuación de la prueba de oficio con el objeto de resolver la incertidumbre jurídica planteada en autos, debe observar el debido proceso, así como el deber de motivar su decisión, conforme a lo dispuesto en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Carta Política de la Nación y a lo descrito en el Fundamento 2.6.3.1. del X Pleno Casatorio Civil, en el cual se abordó, entre otros temas, el relativo a la “motivación de la prueba de oficio”, señalándose que el juzgador “...*debe expresar lo más detallado posible todas las razones por las que, luego de haber escuchado a las partes*

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

**Sentencia
Casación N° 4148-2021
La Libertad
Desalojo por Ocupación Precaria**

(contradictorio previo o posterior), llega a la conclusión de que en el caso concreto resulta necesaria y relevante la introducción de un nuevo elemento de prueba, que inicialmente no fue aportado por las partes. Asimismo, dada la magnitud de esta decisión, es necesario que no se escatime en argumentación, pronunciándose sobre los argumentos y cuestionamientos (de ser el caso) que hayan expuesto las partes antes de tomar la decisión, a fin que el contradictorio previo no sea solo rito o una formalidad más y realmente tenga una influencia determinante en esta decisión del juez”, y en estricta observancia de las “Reglas para el ejercicio de la prueba de oficio” emitidas en la sentencia expedida con motivo del referido X Pleno Casatorio Civil y que constituyen de cumplimiento obligatorio para todos los órganos jurisdiccionales de la República.

DÉCIMO.- Al respecto, no debe soslayarse que a raíz de la sentencia emitida en el IV Pleno Casatorio Civil - Cas. 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*

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

**Sentencia
Casación N° 4148-2021
La Libertad
Desalojo por Ocupación Precaria**

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 plenaria se estableció como doctrina jurisprudencial vinculante, entre otras, la Regla b.1), que establece: "Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo" 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". Cabe destacar que 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 para la generalidad de casos que guarden coincidencia con el contenido de las respectiva sentencias"⁵. Dicha posición doctrinaria guarda congruencia con lo establecido en la sentencia recaída en el Tercer Pleno Casatorio Civil (Casación N° 4664-2010-Puno) que dispone "el precedente judicial establece reglas o criterios cualificados de interpretación y aplicación del 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".

⁵ Hinostroza Mínguez, Alberto. "Derecho Procesal Civil". Jurista Editores. Tomo III. 2ª Edic. julio 2017. p.127.

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Casación N° 4148-2021
La Libertad
Desalojo por Ocupación Precaria

DÉCIMO PRIMERO.- 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 o circunstancia 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. Consecuente con lo anterior, a la luz de los hechos debatidos y probados en la secuela del proceso, resulta labor de la Sala Superior despejar con arreglo a la actuado dicha incertidumbre jurídica, debiendo rodearse de todos los elementos de juicio que sean necesarios para el cumplimiento de dicho cometido, lo cual no se ha cumplido en el presente caso y por consiguiente, el recurso de casación deviene en fundado por infracción de las normas procesales en comentario.

DÉCIMO SEGUNDO.- Por lo tanto, habiéndose verificado que la resolución de vista ha infringido las citadas normas procesales, el recurso de casación debe declararse fundado, anularse la resolución de vista y disponerse se emita una nueva resolución conforme a las consideraciones que anteceden; careciendo de objeto emitir pronunciamiento sobre las demás causales invocadas en el recurso de casación sub materia.

IV. DECISIÓN

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 396 inciso 1, del Código Procesal Civil, resolvieron:

4.1. Declarar **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Luis Teódulo Gamboa Carranza** con fecha diecisiete de diciembre de dos

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

**Sentencia
Casación N° 4148-2021
La Libertad
Desalojo por Ocupación Precaria**

mil veinte, a folios doscientos cincuenta y seis; en consecuencia, **NULA** la resolución de vista de fecha treinta de octubre de dos mil veinte, a folios doscientos treinta y nueve, que resuelve confirmar la sentencia apelada del trece de marzo de dos mil veinte, que declaró fundada la demanda.

- 4.2. ORDENARON** que la Sala Superior de origen emita nueva resolución conforme a los considerandos precedentes.
- 4.3. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Richard Harrinson Sánchez Gamboa contra Luis Teódulo Gamboa Carranza y otro, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Intervino como ponente la señora jueza suprema **Aranda Rodríguez**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

CUNYA CELI

NIÑO NEIRA RAMOS

LLAP UNCHÓN DE LORA

FLORIAN VIGO

LAA/jd