

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

**Sentencia
Casación N° 1034-2021
Callao
Desalojo por Ocupación Precaria**

OCUPACION PRECARIA: Conforme a lo establecido en la Regla b.2) del IV Pleno Casatorio Civil, en este tipo de procesos *“el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”*. En el desarrollo del proceso se fijó como punto central de la controversia el determinar si la parte demandada viene ocupando el inmueble materia de restitución de manera precaria y si le asiste la obligación de desalojar y devolver el citado inmueble al demandante. La Sala Superior al resolver la controversia ha emitido pronunciamiento sobre dicho aspecto y la parte demandada no ha acreditado tener un título que enerve el derecho de restitución que le corresponde al demandante.

Lima, veintiséis de setiembre de dos mil veinticuatro

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República; VISTA;** la causa número 1034-2021, con el expediente principal; en audiencia pública 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 **Milagros Mercedes Barraza Carrasco**, sucesora procesal de la demandada **María Mercedes Carrasco Briones** con fecha diez de diciembre de dos mil veinte, a folios setecientos setenta y ocho, contra la resolución de vista de fecha veintiuno de octubre de dos mil veinte, a folios setecientos cuarenta y siete, que confirma la sentencia apelada del siete de agosto de dos mil dieciocho, que

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

**Sentencia
Casación N° 1034-2021
Callao**

Desalojo por Ocupación Precaria

declara fundada la demanda; en los seguidos por Tiberio Grandez Armas, sobre desalojo por ocupación precaria.

II. CAUSALES DEL RECURSO DE CASACIÓN

Mediante resolución obrante a folios cuarenta y cinco del cuadernillo de casación, su fecha seis de julio de dos mil veintidós, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por **Milagros Mercedes Barraza Carrasco**, sucesora procesal de la demandada **María Mercedes Carrasco Briones**, por las causales siguientes:

2.1. Infracción normativa de los incisos 3 y 5, del artículo 139 de la Constitución Política del Estado. Sostiene que se ha transgredido la observancia al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva y la motivación escrita de las resoluciones judiciales, manifestando que la demanda de autos solo tiene dos páginas; que la transferencia de propiedad a favor del demandante es nula por ser un acto ilícito, ya que Adolfo Carrasco Murga en vida le otorga el cincuenta por ciento (50%) del bien inmueble a la madre de la demandada, Rosaura Briones Valencio, e indica que el demandante procede a adulterar la minuta original de transferencia, y que en la última página (cuarta hoja) obra la cláusula adicional de transferencia señalada. Agrega que el supuesto pago del precio de la transferencia, de fecha cuatro de mayo de dos mil siete, se dio en dos partes desde el año dos mil seis hasta el cuatro de mayo de dos mil siete, es decir termina de pagar treinta y tres (33) días antes que muera su padre Adolfo Carrasco Murga, elevándose la escritura pública, el nueve de mayo del mismo año, es decir veintiocho días antes del fallecimiento; menciona que con la historia clínica de Adolfo Carrasco Murga se advierte que no se pagó el precio, pues se señala que el paciente y

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Casación N° 1034-2021
Callao

Desalojo por Ocupación Precaria

familiares refieren que no se va iniciar hemodiálisis por falta de medios económicos. Arguye, que es falso que la demandada tenga calidad de ocupante precaria. Indica que la Sala Superior admitió los siguientes medios probatorios: dictamen pericial de grafotecnia N.º 1408-1409/2013, respecto a las firmas contenidas en la cláusula adicional de la transferencia, de fecha doce de agosto de mil novecientos noventa y nueve, en la que se concluye que la firma contenida en el documento procede del puño gráfico de su titular; la copia literal de la partida N.º 70562314 del Registro de Sucesiones Intestadas del Callao y las resoluciones fiscales emitidas en la investigación N.º 776-2012.

2.2. Infracción normativa del artículo 225¹ del Código Civil. Manifiesta que la minuta, de fecha doce de agosto de mil novecientos noventa y nueve, en ningún momento se ha referido expresamente a una transferencia a título gratuito; no se ha declarado la nulidad del mencionado acto jurídico, por lo que la Sala Superior debió aplicar el artículo 225 del Código Civil; por tanto, aquel es suficiente para acreditar el derecho de propiedad de Rosaura Briones Valencio quien al fallecer, sus bienes y derechos se transfieren a sus herederos, la demandada, María Mercedes Carrasco Briones y Rosa Albina Carrasco Briones.

2.3. Apartamiento inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio Civil². Indica que la parte demandada cuenta con título que se mantiene vigente y no ha sido materia de cuestionamiento alguno, consistente en la

¹ **Artículo 225.-** No debe confundirse el acto con el documento que sirve para probarlo. Puede subsistir el acto aunque el documento se declare nulo.

² **Segunda Regla.** 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.

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

**Sentencia
Casación N° 1034-2021
Callao**

Desalojo por Ocupación Precaria

minuta, de fecha doce de agosto de mil novecientos noventa y nueve, donde Adolfo Carrasco Murga en vida le otorga el cincuenta por ciento (50%) del bien inmueble a la madre de la demandada, Rosaura Briones Valencio, derecho que fue transmitido a sus herederas, todo ello corroborado con el dictamen pericial respecto a las firmas del documento denominado “cláusula adicional de transferencia”; por lo tanto, no se advierte ninguna causal manifiesta de nulidad.

Agrega que ha acreditado ser heredera en calidad de hija junto a su madre, Rosaura Briones Valencio, de Adolfo Carrasco Murga, conforme a las partidas N.º 70337500 y N.º 70562314 ; por lo tanto el presente proceso no es la vía idónea para ventilar el derecho de propiedad.

2.4. Apartamiento inmotivado del Noveno Pleno Casatorio Civil.

Arguye que no se podía transferir el bien inmueble materia del proceso en su totalidad al demandante ya que el vendedor ya había transferido el cincuenta por ciento (50%) de acciones y derecho a favor de la madre de la demandada, agregado al hecho que el demandante nunca ha poseído el bien inmueble materia del proceso, sino que siempre fue hogar de Rosaura Briones Valencio; y la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes ostentan la posesión del mismo, entonces, conforme al artículo 912 del Código Civil se reputa propietario al poseedor mientras no se demuestre lo contrario.

Agrega que se debe declarar la nulidad de la compraventa, de fecha nueve de mayo de dos mil siete, realizada entre Adolfo Carrasco Murga a favor de Adolfo Gustavo Carrasco Gamboa, así como del asiento registral correspondiente porque es un acto ilícito y contrario a las buenas costumbres porque nunca tuvo la posesión y solo

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

**Sentencia
Casación N° 1034-2021
Callao**

Desalojo por Ocupación Precaria

pretenden desconocer y perjudicar el acto jurídico de propiedad de Rosaura Briones Valencio.

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 de desalojo por ocupación precaria (folios quince, subsanado a folios treinta y uno), incoada por Tiberio Grandez Armas que se dirige contra María Mercedes Carrasco Briones, que la indicada demandada cumpla con restituirle el inmueble ubicado en jirón Quilca manzana "G" lote 12, Unidad Inmobiliaria número 01 (primer y segundo piso), Urbanización Aeropuerto II Sector Callao. Refiere, que mediante la escritura pública del doce de junio de dos mil doce, celebrada con el anterior propietario Adolfo Carrasco Gamboa adquirió en propiedad el bien sub materia. Señala, que no conoce a la demandada, pero que ha tomado referencia de ella por versión de su medio hermano (anterior propietario) y con la demandada nunca ha constituido ninguna relación contractual de arrendamiento. Agrega, asimismo, que el inmueble sub materia de su propiedad, se encuentra en la actualidad en ocupación o posesión precaria por parte de la demandada, quien vive con su familia, sin tener ningún título que le dé derecho a permanecer en el citado inmueble.

3.1.2. Contestación de la demanda

Por escrito de folios setenta, la demandada María Mercedes Carrasco Briones, absuelve el traslado de la demanda, manifestando, que no tiene la condición de ocupante precaria, por cuanto del bien materia de litis, el cincuenta por ciento (50%) es de propiedad de su madre ya fallecida,

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

**Sentencia
Casación N° 1034-2021
Callao**

Desalojo por Ocupación Precaria

Rosaura Briones Valencio, toda vez que su padre, Adolfo Gustavo Carrasco Murga, le otorgó a su favor mediante una cláusula adicional de transferencia el cincuenta por ciento (50%) de derechos y acciones respecto al inmueble sub materia, conforme lo acredita con la copia de la minuta del doce de agosto de mil novecientos noventa y nueve; y el otro cincuenta por ciento (50%) es de propiedad de la sucesión intestada del causante Adolfo Gustavo Carrasco Murga, quienes la conforman cinco hermanos dentro de los cuales se encuentra la demandada; por lo tanto, sostiene, que tiene legítimo derecho a la posesión del inmueble materia de autos, conforme a la copia literal de la Sucesión Intestada, Partida Registral N° 70337500 del doce de febrero de dos mil nueve. Agrega, que al demandante no le asiste ningún derecho legítimo de propiedad sobre el bien materia de litis, por haberlo obtenido en receptación, producto del ilícito penal cometido por su medio hermano, Adolfo Gustavo Carrasco Gamboa, pues el referido para poder transferir el inmueble al hoy demandante, en forma dolosa, fraudulenta, amañada y de mala fe, mutiló y/o suprimió de la Minuta primigenia la Cláusula Adicional de Transferencia del cincuenta por ciento (50%) de derechos y acciones que su padre en vida, Adolfo Carrasco Murga, le otorgó a favor de su citada madre, Rosaura Briones Valencio (fallecida); actos que evidencian el ánimo doloso y de lucro de ambas personas al haber mutilado o suprimido la indicada cláusula adicional de transferencia. Añade, que en forma dolosa, fraudulenta y de mala fe, su medio hermano Adolfo Gustavo Carrasco Gamboa, adquiere la titularidad del inmueble en referencia, mediante la transferencia del bien, al celebrarse presuntamente con su señor padre, Adolfo Gustavo Carrasco Murga, la minuta de compra venta del cuatro de mayo de dos mil siete y luego la elevación a escritura pública, en cuyo acto se mutila o suprime la indicada cláusula adicional, en circunstancias que su

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

**Sentencia
Casación N° 1034-2021
Callao**

Desalojo por Ocupación Precaria

señor padre se encontraba muy delicado de salud, falleciendo días después.

3.1.3. Audiencia única

Mediante el acta de fecha nueve de julio de dos mil catorce, obrante a folios ciento cincuenta, 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 la demandada viene ocupando el inmueble mencionado de manera precaria y si le asiste la obligación de desalojar y restituir el citado inmueble al demandante.

3.1.4. Ejecutoria Suprema Cas. N° 2929-2016-Callao

Mediante la Ejecutoria Suprema Casación N° 2929-2016-Callao (folios trescientos setenta y cinco), emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, de fecha seis de abril de dos mil diecisiete, se declaró fundado el recurso de casación interpuesto por el demandante, en consecuencia, **nula** la sentencia de vista dictada el diecisiete de marzo de dos mil dieciséis, obrante a folios trescientos treinta, **e insubsistente** la sentencia apelada, dictada el quince de abril de dos mil quince, obrante a folios doscientos veintitrés; y, **ordenaron** al *a quo* que dicte un nuevo pronunciamiento en atención a los lineamientos descritos en dicha resolución. En la indicada Ejecutoria Suprema, se expresa básicamente que, *“las instancias de mérito centran su atención únicamente en los derechos sucesorios que corresponderían a la demandada respecto a sus padres, Adolfo Gustavo Carrasco Murga y Rosaura Briones Valencio. No obstante, deja de lado: (i) en este proceso, la emplazada solo habría probado tener la calidad de sucesora de la primera de las nombradas personas, mas no de la segunda, y (ii) ninguna de esas dos personas figura actualmente como titular del bien sub litis, sino que la titularidad actual le corresponde únicamente al demandante Tiberio Grandez Armas,*

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

**Sentencia
Casación N° 1034-2021
Callao
Desalojo por Ocupación Precaria**

la adopción de una sentencia desestimatoria exige mínimamente que el órgano jurisdiccional explique en términos concretos, por una parte cómo así, categóricamente considera que la demandada, tiene actuales derechos sobre el bien sub litis; y, por otra, cuáles son los motivos por los cuales deja de lado la titularidad registral que el demandante ostentaría actualmente respecto al inmueble (artículos 2013 y 2014 del Código Civil), análisis que ha sido obviado”.

3.1.5. Sentencia de primera instancia

El Juzgado de primera instancia, emitió la sentencia obrante a folios cuatrocientos treinta y seis, su fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, que declaró fundada la demanda y ordena que la demandada restituya la posesión al demandante; sosteniéndose que: **i)** El demandante ha acreditado fehacientemente su derecho, conforme al Asiento C0003 de la partida N° 70274843 del Registro de la Propiedad Inmueble; **ii)** La demandada no ha acreditado tener un título que la legitime en la posesión del bien materia de la controversia, siendo insuficientes los documentos denominados “*cláusula adicional de transferencia*” (folios cuarenta y cuatro) y el Asiento A00001 de la Partida N° 703375 00 del Registro de Sucesiones Intestadas (folios cincuenta y cinco) que la acredita como sucesora de Adolfo Carrasco Murga, ninguno de dichos documentos le otorgan algún derecho de propiedad o posesorio sobre el inmueble sub materia; **iii)** Del análisis de la “*cláusula adicional de transferencia*” y donde supuestamente Adolfo Carrasco Murga (padre de la demandante) transfiere el cincuenta por ciento (50%) de sus acciones y derechos que le correspondían sobre el predio a favor de Rosaura Briones Valerio (supuesta madre de la demandada), la misma entra en abierta contradicción con el contenido de la Escritura Pública de compraventa que otorga Adolfo Carrasco Murga, quien aparece como propietario, a favor de

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

**Sentencia
Casación N° 1034-2021
Callao**

Desalojo por Ocupación Precaria

Adolfo Carrasco Gamboa, en concordancia a la minuta de compraventa (folios cuarenta y uno) donde dicho transferente aparece como único titular, incluso la calidad de heredera de la demandada respecto de Rosaura Briones Valerio no se encuentra acreditada en autos; **iv)** El acto jurídico contenido en la Escritura Pública celebrada entre Adolfo Carrasco Burga y Adolfo Gustavo Carrasco Gamboa no ha sido anulado, sus efectos se mantienen hasta el día de hoy, tanto más si como consecuencia de ello se procedió a inscribir dicha compraventa en los Registros Públicos, luego de lo cual lo adquirió el ahora demandante; **v)** Si bien es cierto del Asiento A00001 de la Partida N° 70337500 del Registro de Sucesiones Intestadas, se acredita que la demandada es sucesora de Adolfo Carrasco Murga, cierto es también que en autos no se encuentra acreditado que el predio en referencia formaba parte de la masa hereditaria de dicho causante, más aún cuando dicho finado había transferido dicho inmueble antes de su fallecimiento, en autos no se cuenta con una declaración judicial que legitime a la demandada como copropietaria del bien sub judice y que por tanto avale su posesión, no correspondiendo a la presente vía dilucidar si dicho transferente se encontraba con sus facultades mentales y/o físicas disminuidas como indica la [demandada] en su escrito de contestación de la demanda; y **vi)** El entroncamiento familiar de la demandada con el que en un momento fue propietario Adolfo Carrasco Murga queda demostrado con el Asiento A00001 de la Partida N° 70337500 del Registro de Sucesiones Intestadas, dicho documento no puede conllevar a considerar la existencia de un título de copropiedad o de posesión a favor de la demandada, así como a desconocer lo resuelto por las transferencias contenidas en los contratos de que celebraron Adolfo Gustavo Carrasco Gamboa con el hoy demandante y que se encuentra debidamente inscrita en los Registros Públicos.

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

**Sentencia
Casación N° 1034-2021
Callao
Desalojo por Ocupación Precaria**

3.1.6. Apelación de la demandada María Mercedes Carrasco Briones

La citada demandada al formular el recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, señala, que se omitió valorar de manera adecuada y razonada los medios probatorios aportados por su parte, que - según refiere- demuestran su derecho de posesión como sucede con el acto jurídico contenido en la minuta del doce de agosto de mil novecientos noventa y nueve, que describe la cláusula adicional de transferencia, debiendo tenerse en cuenta que para refrendar la validez de este acto jurídico se realizó una pericia de grafotecnia ante la Dirección de Criminalística de la Policía Nacional del Perú dando como resultado el Dictamen Pericial que las firmas atribuidas a Adolfo Carrasco Murga son auténticas, por tanto, quedó acreditado que siempre contó con un título legítimo de la posesión que ostenta. Agrega, que se omitió considerar que la cláusula adicional de transferencia y las partidas registrales números 70337500 y 70562314, acreditan que es hija tanto de Adolfo Carrasco Murga como de Rosaura Briones Valencio y constituyen título conforme a los lineamientos del IV Pleno Casatorio. Añade, que no se tomó en cuenta que, al fallecimiento de sus padres, ella quedó en posesión del bien materia de restitución, la misma que ejerció por más de treinta años, pagando los servicios de agua, luz y arbitrios, así como solucionado las deudas del predio dejadas por su padre, lo que fue acreditado mediante los documentos que presentó en su contestación de demanda pero que no han sido valorados por el Juez de primera instancia.

3.1.7. Sentencia de segunda instancia

La Sala Superior antes de expedir la resolución de vista, admitió como medios probatorios extemporáneos: la pericia de grafotecnia ante la Dirección de Criminalística de la Policía Nacional del Perú, las fichas registrales donde consta la sucesión intestada de Rosaura Briones

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

**Sentencia
Casación N° 1034-2021
Callao**

Desalojo por Ocupación Precaria

Valencio y las resoluciones emitidas por el Ministerio Público. Asimismo, emite la sentencia de vista obrante a folios setecientos cuarenta y siete, su fecha veintiuno de octubre de dos mil veinte, que confirma la sentencia apelada que declaró fundada la demanda y ordena el desalojo de la parte demandada, sosteniendo, que: *i)* La demandada no acredita tener título que enerve el derecho de restitución que le corresponde al demandante, citando para el efecto la Segunda regla del IV Pleno Casatorio Civil; *ii)* Si bien con las Partidas N° 70337500 (folios cincuenta y cuatro) y N° 70562314 (folios doscientos sesenta y cinco), del Registro de Sucesiones Intestadas, se acredita que la demandada es hija de Adolfo Carrasco Murga y Rosaura Briones Valencio, sin embargo, dicho vínculo familiar de modo alguno constituye un título, pues, conforme se advierte de la Partida Registral del bien sub materia (Partida Registral N° 70274843), ninguno de los padres de la demandada cuenta con derechos actuales respecto del bien, por el contrario, la titularidad del mismo le corresponde al demandante; dicha circunstancia (el vínculo familiar) no enerva el derecho de restitución del demandante; *iii)* En cuanto a la “**cláusula adicional de transferencia**” (folios cuarenta y cuatro), según la cual *la demandada alega que su padre Adolfo Carrasco Murga transfirió el cincuenta por ciento (50%) de acciones y derechos del bien sub litis a su madre, Rosaura Briones Valencio*, se realizan las siguientes precisiones: **a)** Dicha cláusula se contradice con la información publicitada en la Partida Registral N° 70274843 (que corresponde al bien materia de restitución), en cuyo Asiento C00001 se precisa que el señor Adolfo Carrasco Murga, como único propietario, solicitó la independización de esa Partida, es decir, que el padre de la demandada independizó la Partida del bien materia de restitución de manera individual y presentándose como único propietario; **b)** Dicha información que figura en la Partida del bien sub materia, es coherente con el contenido de la Escritura Pública de compraventa (folios

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

**Sentencia
Casación N° 1034-2021
Callao**

Desalojo por Ocupación Precaria

cuarenta y cinco a cuarenta y siete), pues en ésta se aprecia que Adolfo Carrasco Murga transfiere el bien mencionado a Adolfo Gustavo Carrasco Gamboa, y suscribiéndolo como único propietario; por otro lado, del Asiento C00003 de la Partida del referido bien, también es coherente con lo anterior, pues Adolfo Gustavo Carrasco Gamboa le transfiere el mismo bien al demandante; **c)** Ni los contratos antes citados ni sus respectivas inscripciones han sido anulados, por lo que tienen plena eficacia jurídica, si bien, se señala en la apelación, que la demandada ha interpuesto una demanda de nulidad de acto jurídico impugnando, entre otros, los dos contratos mencionados, demanda que encuentra tramitándose en el expediente N° 1756-2015-0-0701-JR-CI-03, sin embargo, en dicho proceso aún no se ha emitido sentencia (conforme se advierte del Sistema Integrado de Justicia), por lo que dicha circunstancia en nada cambia las conclusiones arribadas; más aún si, como bien se señala en la Casación N° 2929-2016-Callao, el derecho del demandante se encuentra tutelado por los principios de legitimación registral y buena fe pública registral (artículos 2013 y 2014 del Código Civil); **iv)** Analizada la “*cláusula adicional de transferencia*” se desprende que su objeto es la transferencia a título gratuito del cincuenta por ciento (50%) de acciones y derechos del bien sub materia; conforme el artículo 1621³ del Código Civil es claro que dicha cláusula constituye un contrato de donación (máxime que la emplazada no invocó otra fuente de la obligación), conforme el artículo 1625 del anotado Código, debió formalizarse en una escritura pública, sin embargo ello no ha sido acreditado por la demandada, más aún, esta parte procesal ha señalado en su escrito de contestación de demanda que dicha cláusula se encuentra inserta en una minuta, documento que obra en autos (folios cuarenta y uno); en consecuencia menos aún puede considerarse que

³ “Por la donación el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien”

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Casación N° 1034-2021
Callao

Desalojo por Ocupación Precaria

dicha cláusula tenga la entidad de un título que enerve el derecho a la restitución que le corresponde al demandante en su calidad de propietario; y **v)** En ese orden de ideas, en nada cambian las conclusiones expuestas en el Dictamen Pericial de Grafotecnia⁴ expedida por la Dirección de Criminalística de la Policía Nacional del Perú (folios doscientos sesenta y dos), pues dicha cláusula, de conformidad con los fundamentos expuestos, no tiene la entidad de un título que permita a la demandada mantenerse en la posesión del bien sub materia; por lo que, se concluye que la demandada no cuenta con un título que enerve el derecho de restitución que le corresponde al demandante su posesión deviene en precaria.

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. Asimismo, si al emitirse la indicada resolución judicial, se ha apartado inmotivadamente del IV y IX Pleno Casatorio Civil.

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 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 Libertad⁵ y

⁴ “Las firmas atribuidas a Adolfo Carrasco Murga, suscritas con bolígrafo de tonalidad cromática azul, contenidas en los documentos denominados Minuta de Compraventa y la Cláusula Adicional de Transferencia de fechas 12-08-1999, provienen del puño gráfico de su titular”

⁵ Diario oficial “El Peruano”: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

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

**Sentencia
Casación N° 1034-2021
Callao**

Desalojo por Ocupación Precaria

Casación N° 615-2008/Arequipa⁶; 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 infracción normativa procesal denunciada, 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 **2.1.** 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-PH/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 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 139 de la Norma*

⁶ 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° 1034-2021**

**Callao
Desalojo por Ocupación Precaria**

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.- Es preciso mencionar, que en el caso de autos, se ha puesto de manifiesto la existencia de un proceso de nulidad de acto jurídico (Expediente N° 1756-2015), el mismo que se encuentra en trámite, no obstante lo cual, la sentencia de primera instancia dictada en dicho proceso, ha declarado fundada en parte la demanda, por la causal de simulación absoluta por la razón siguiente: “se evidencia que el acto

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

**Sentencia
Casación N° 1034-2021
Callao**

Desalojo por Ocupación Precaria

jurídico constituido en la compra venta del bien inmueble celebrada entre Adolfo Carrasco Murga y Adolfo Gustavo Carrasco Gamboa, se encuentra viciado por la simulación absoluta, por cuanto no se evidencia que hubo pago de por medio, y por el contrario se ha evidenciado la falta de este, deviniendo en nulo dicho acto jurídico. Debe tomarse en cuenta, que de conformidad al artículo 2014° del Código Civil, el tercero de buena fe, mantiene su adquisición aunque se anule el derecho del otorgante; en ese sentido, pese a que el acto jurídico que otorgó el derecho de propiedad a Adolfo Gustavo Carrasco Gamboa ha devenido en nulo, ello no afecta el derecho de propiedad adquirido por Tiberio Grandez Armas, en cuanto no se ha evidenciado la mala fe de este último, y el mismo se ha guiado por el principio de la buena fe pública registral”.

SÉTIMO.- Por consiguiente, la alegación de la recurrente en el sentido que *“la transferencia de propiedad a favor del demandante es nula por ser un acto ilícito, ya que Adolfo Carrasco Murga en vida le otorga el cincuenta por ciento (50%) del bien inmueble a la madre de la demandada, Rosaura Briones Valencio, e indica que el demandante procede a adulterar la minuta original de transferencia”*; resulta una alegación que se está haciendo valer en el referido proceso de nulidad de acto jurídico y que según la información publicitada en el aplicativo informático del Poder Judicial, Consulta de Expedientes Judicial de la Corte Superior de Justicia de Lima, dicho proceso aún se encuentra en giro; por lo tanto, no se encuentra acreditado fehacientemente la adulteración de la citada minuta según los términos planteados por la impugnante. Adicionalmente a ello, el presente proceso está referido a un desalojo por ocupación precaria y conforme a lo establecido en la Regla b. 2) del IV Pleno Casatorio Civil, en este tipo de procesos *“el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”*. En ese cometido, en el desarrollo del proceso se fijó

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

**Sentencia
Casación N° 1034-2021**

**Callao
Desalojo por Ocupación Precaria**

como punto central de la controversia el determinar si la parte demandada viene ocupando el inmueble sub materia de manera precaria y si le asiste la obligación de desalojar y restituir el citado inmueble al demandante. La Sala Superior al resolver el conflicto intersubjetivo, ha emitido pronunciamiento sobre dicho aspecto, destacando que la demandada no acredita tener título que enerve el derecho de restitución que le corresponde al demandante, para lo cual ha compulsado las instrumentales siguientes: **i)** Las Partidas N° 70337500 (folios cincuenta y cuatro) y N° 70562314 (folios doscientos sesenta y cinco), del Registro de Sucesiones Intestadas, con las cuales se acredita que la demandada originaria (María Mercedes Carrasco Briones) es hija de Adolfo Carrasco Murga y Rosaura Briones Valencio, sin embargo, dicho vínculo familiar no constituye un título, por cuanto, conforme la Partida Registral del bien sub materia (Partida Registral N° 70274843), ninguno de los padres de la demandada cuenta con derechos de propiedad vigentes respecto del bien, por el contrario, la titularidad del mismo le corresponde al demandante; **ii)** La “*cláusula adicional de transferencia*” (folios cuarenta y cuatro), que según el criterio de la Sala Superior, se contradice con la información publicitada en la Partida Registral N° 70274843 (que corresponde al bien materia de restitución), en cuyo Asiento C00001 se precisa que el señor Adolfo Carrasco Murga, como único propietario, solicitó la independización de esa Partida, es decir, que el padre de la demandada independizó la Partida del bien materia de restitución de manera individual y presentándose como único propietario, y **iii)** El Dictamen Pericial de Grafotecnia expedida por la Dirección de Criminalística de la Policía Nacional del Perú (folios doscientos sesenta y dos), no es un elemento de juicio que justifique la posesión de la demandada, en virtud que la acotada “*cláusula adicional de transferencia*”, no constituye un título que enerve el derecho a la restitución que compete al demandante.

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

**Sentencia
Casación N° 1034-2021
Callao
Desalojo por Ocupación Precaria**

De lo expuesto, se constata que la resolución impugnada se ha pronunciado sobre el tema materia de la controversia, valorándose el caudal probatorio aportado al proceso; por lo tanto, no se verifica la infracción de orden procesal denunciada en casación.

OCTAVO.- En cuanto a la denuncia por infracción normativa del artículo 225 del Código Civil, a que se refiere el punto **2.2.** del sub título **II**; es preciso destacar que tal como ha quedado corroborado en autos y en la línea de la Ejecutoria Suprema Casación N° 2929-2016-Callao, de fecha seis de abril de dos mil diecisiete, la parte demandada solo ha probado tener la calidad de sucesora de los derechos sucesorios que corresponderían a sus padres, Adolfo Gustavo Carrasco Murga y Rosaura Briones Valencio; empero, ninguna de esas dos personas figura actualmente como titular del bien en controversia, sino que la titularidad actual le corresponde únicamente al demandante Tiberio Grandez Armas. Por lo demás, la cláusula adicional de transferencia contenida en la minuta del doce de agosto de mil novecientos noventa y nueve, no resulta un título válido que legitime la posesión de la parte demandada, desde que tal como ha sido analizado por las instancias de mérito, dicha cláusula contradice la información a que se contrae el Asiento C00001 de la Partida Registral N° 70274843 del bien sub materia, donde se indica que el mencionado Adolfo Carrasco Murga, como único propietario, solicitó la independización de la citada Partida, lo que guarda correspondencia con el contenido de la escritura pública de compraventa aportada a la demanda, en la cual fluye que el indicado Adolfo Carrasco Murga como único propietario transfiere el bien sub materia a Adolfo Gustavo Carrasco Gamboa y luego en el Asiento C00003 de la misma Partida, aparece que éste último como único titular transfiere el bien sub materia al hoy demandante. Por lo tanto, no resulta aplicable para dirimir el proceso la norma contenida en el artículo 225 del

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

**Sentencia
Casación N° 1034-2021
Callao**

Desalojo por Ocupación Precaria

Código Civil, por lo que, el recurso en cuanto a este extremo se refiere, deviene en infundado.

NOVENO.- Respecto a la denuncia casatoria a que se refiere el punto **2.3.** del sub título **II** de la presente resolución, sobre el apartamiento inmotivado del IV Pleno Casatorio Civil. Es preciso destacar 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 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*”. La doctrina autorizada en relación al precedente judicial vinculante, señala lo siguiente: “*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 respectiva sentencias*”⁷. En cuanto a lo sostenido por la recurrente sobre el hecho que cuenta con título para poseer, el mismo que consiste “*en la minuta, de fecha doce de agosto de mil novecientos noventa y nueve, donde Adolfo Carrasco Murga en vida le otorga el cincuenta por ciento del bien inmueble a la madre de la demandada, Rosaura Briones Valencio*”; es pertinente traer a colación que conforme a la Regla b.2) del IV Pleno Casatorio Civil, “*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*

⁷ Hinostroza Minguez, 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° 1034-2021
Callao**

Desalojo por Ocupación Precaria

derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer". En relación a tal alegación, se aprecia de lo actuado que los órganos de instancia han debatido con amplitud dicho aspecto, determinándose que el alegado título no se compadece con las actuaciones registrales producidas en la Partida Registral N° 70274843 correspondiente al bien sub materia, donde aparece que la titularidad como único propietario del bien correspondió al citado Adolfo Carrasco Murga, quien en tal calidad solicitó la independización del bien sub materia y posteriormente, lo transfirió al citado Adolfo Gustavo Carrasco Gamboa, quien a su vez, lo transfiere al hoy accionante. Por ende, dicho documento no constituye un título que justifique la posesión de la demandada respecto del bien sub materia, ni tampoco una circunstancia que posibilite a la parte demandada la ocupación del bien sub materia. Siendo ello así, no se verifica que la recurrida se haya apartado del precedente judicial de carácter obligatorio antes citado y por lo mismo, el recurso de casación por esta causal deviene en infundado.

DÉCIMO.- Respecto a la denuncia casatoria a que se refiere el punto **2.4.** del sub título **II** de la presente resolución, sobre el apartamiento inmotivado del IX Pleno Casatorio Civil, en cuanto a que la recurrida debió declarar la nulidad de la compraventa, de fecha nueve de mayo de dos mil siete, realizada entre Adolfo Carrasco Murga a favor de Adolfo Gustavo Carrasco Gamboa, así como del asiento registral correspondiente. Si bien es cierto, que la tercera regla del citado Pleno casatorio ha establecido como precedente judicial de carácter obligatorio que *"La declaración de oficio de la nulidad manifiesta de un negocio jurídico puede producirse en cualquier proceso civil de cognición, siempre que la nulidad manifiesta del referido negocio jurídico guarde relación directa con la solución de la controversia y que, previamente, se haya promovido el contradictorio entre las partes"*.

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

**Sentencia
Casación N° 1034-2021
Callao**

Desalojo por Ocupación Precaria

También lo es que, tal como se ha indicado en los párrafos precedentes, en los presentes autos se ha puesto de manifiesto la existencia de un proceso seguido entre las mismas partes procesales, sobre nulidad de acto jurídico a que se refiere el Expediente N° 1756-2015 y dicho proceso se encuentra aún en trámite e incluso aparece que se ha expedido sentencia en primera instancia, que ha declarado fundada en parte la demanda incoada por la hoy parte demandada en el presente proceso. En ese sentido, conforme a lo dispuesto en el artículo 139 inciso 2) de la Constitución Política del Estado, que reconoce el principio de independencia judicial, *“ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución”*. En tal virtud, no resulta viable que en los presentes autos se emita pronunciamiento sobre un asunto que se encuentra ventilando en otro proceso judicial, máxime si dicho proceso se encuentra en trámite y no se ha expedido un pronunciamiento definitivo. Por consiguiente, no se verifica que la recurrida se haya apartado del citado precedente judicial y consecuentemente, el recurso de casación debe ser desestimado por infundado.

IV. DECISIÓN

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, resolvieron:

- 4.1.** Declarar **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Milagros Mercedes Barraza Carrasco**, sucesora procesal de la demandada **María Mercedes Carrasco Briones**, con fecha diez de diciembre de dos mil veinte, a folios setecientos setenta y ocho; en consecuencia, **NO CASARON** la resolución de vista de fecha

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

**Sentencia
Casación N° 1034-2021
Callao
Desalojo por Ocupación Precaria**

veintiuno de octubre de dos mil veinte, a folios setecientos cuarenta y siete, que confirmó la sentencia apelada del siete de agosto de dos mil dieciocho, que declaró fundada la demanda, con lo demás que contiene.

4.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Tiberio Grandez Armas contra la Sucesión de María Mercedes Carrasco Briones, 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