

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**Sumilla:** *Conforme a lo dispuesto en el artículo 194 del Código Procesal Civil, el juez puede ejercer la actividad probatoria oficiosa a los llamados poderes probatorios a fin de generar un adecuado esclarecimiento de los hechos controvertidos, de tal forma que tenga mayores elementos que le permitan decidir la controversia con la mayor solvencia y objetividad, y de esta forma resolver el conflicto y cumplir los fines de proceso.*

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 4456-2021, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO:**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por la parte demandada **Ana María Cohaila Torres** contra la sentencia de vista, contenida en la resolución N.º 30 de fecha 13 de julio de 2021, que confirmó la sentencia contenida en la resolución N.º 15 de

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

fecha 10 de julio de 2019, que declaró fundada la demanda sobre Desalojo por Ocupación Precaria.

**II. ANTECEDENTES:**

**DEMANDA:**

Mediante escrito de fecha 6 de marzo de 2018, Hugo Abrahan Illa Miranda y Janeth Jessica Cotrado Ccapa, interponen demanda de desalojo por ocupación precaria contra Ana María Cohaila Torres, a efectos que la demandada cumpla con restituir la posesión del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Leoncio Prado Mz. 34, sub lote 21B, dirección actual Pueblo Joven Leoncio Prado Mz. 34 Sub lote 21 B, Distrito, Provincia y Departamento de Tacna; con costas y costos. Sustentando su pretensión en los siguientes argumentos:

- Los demandantes señalan que son propietarios del bien materia de Litis; ubicado en el Asentamiento Humano Leoncio Prado Mz 34 Sub Lote 21B, dirección actual P.J. Leoncio Prado Mz 34 sub lote 21B, distrito, provincia y departamento de Tacna, siendo que nuestra propiedad se encuentra inscrito en el Registro Público sede propiedad inmueble Partida Registral N° 20009838.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- Los poderdantes al adquirir la propiedad del inmueble de sus anteriores propietarios, no fueron informados que parte del inmueble se encuentra ocupado por la demandada, quien se rehúsa a abandonar el inmueble de propiedad de mis poderdantes.
- La demanda viene ocupando el inmueble de una forma precaria pues carece de contrato de alquiler o de cualquier título de posesión absoluta de circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada.

**CONTESTACIÓN**

Por escrito de fecha 25 de mayo de 2018 la demandada Ana María Cohaila Torres, se apersona al proceso y contesta la demanda solicitando sea declarada improcedente, manifestando lo siguiente:

- El bien materia de conflicto forma parte de un bien inmueble de mayor extensión, que fue de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Marcos Cohaila Melchor e Ydalia Arcaya de Cohaila, quienes tuvieron tres hijos: Gilda Cohaila Arcaya, Victorino Cohaila Arcaya y Valencio Cohaila Arcaya.
- Al fallecimiento del padre Marcos Cohaila Melchor, se instituyó como herederos a su cónyuge Ydalia Arcaya de Cohaila y sus dos hijos Gilda Cohaila Arcaya y Victorino Cohaila Arcaya; no ingresó a la

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

masa hereditaria el hijo Valencio Cohaila Arcaya, porque era pre muerto, falleció el 04 de mayo de 2002; y sus hijos aun no contaban con la sucesión intestada de aquel.

- Cuando falleció doña Ydalia Arcaya de Cohaila, los tíos convinieron con los hijos del finado hermano Valencio Cohaila Arcaya, que ellos realizarían la sucesión intestada, para que se instituyan como herederos únicos y universales, porque los hijos de Valencio Cohaila Arcaya, no tenían en regla sus papeles
- Conforme a lo antes citado, y bajo el imperio de la buena fe, se dividieron la posesión física del bien inmueble en 3 partes, correspondiendo a cada uno el 33% de acciones y derechos como había buena fe y tenían la posesión antes del fallecimiento de los primigenios propietarios, no había porqué que desconfiar.
- Mientras los herederos de don Valencio Cohaila Arcaya, regularizaban sus derechos sucesorios, sus tíos Gilda Amelia Cohaila Arcaya y Victorino Jose Cohaila Arcaya, realizaron la sub división del bien inmueble únicamente en dos partes, logrando su independización, pretiriendo el derecho del tercer hermano.
- Cuando tomaron conocimiento de estos actos simulados que venían realizando, la recurrente absolvente conjuntamente con sus hermanos, hablaron con sus tíos, los mismos que respondieron que no se preocupaban si están en posesión, que problema hay, que

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

realizarían una donación, que lo único que estaban haciendo era formalizar la propiedad; y que más bien se apuraran en realizar la sucesión intestada de su padre, para transferirles la propiedad en acciones y derecho.

- Su señor padre don Valencio Cohaila Arcaya, no se pudo instituir como heredero de sus señores padres Marcos Cohaila Melchor e Ydalia Arcaya de Cohaila, porque falleció el 04 de mayo del 2002.
- La recurrente y sus hermanos, realizaron la sucesión intestada de su padre Valencio Cohaila Arcaya, lo más rápido possible; sucesión en la que la recurrente no pudo participar por cuanto su partida de Nacimiento tenía errores.
- No es precaria, es propietaria del área que ocupa, en mérito al acta de compra venta de derechos y acciones celebrada ante Juez de Paz Letrado del P.J. Leoncio Prado de fecha 06 de enero del 2017.
- Mediante el referido documento, Roger Valencio, Marco Polo y Ana María Cohaila Torres, sucesores de su padre Valencio Cohaila Arcaya hijo de su abuelo Marcos Cohaila Melchor e Ydalia Arcaya de Cohaila, le venden el 33.3% de la totalidad de las acciones y derechos que pudieran corresponderle a la sucesión de Valencio Cohaila Arcaya, respecto del predio ubicado en la calle San Marcos 635, antes Mz. 34, Lt. 21, asentamiento humano Leoncio Prado, inscrito en la partida registral P20009838.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- Con la partida electrónica del bien sub litis, acredita que el bien fue de propiedad de sus abuelos, y que sus tíos han realizado división del bien, venta, donación, venta, hipoteca y al final otra venta; con la única finalidad de despojar a la demandada de su derecho. Todos los actos jurídicos previos son nulos porque han preterido el derecho de Valencio Cohaila Arcaya.
- Resalta que antes que falleciera la abuela, ella dividió todo físicamente dándole a cada hijo el 33% de acciones y derechos, por lo tanto, sus tíos Gilda y Victorino Coiahila Arcaya, quienes anteceden en el tracto sucesivo a la demandante, solo habrían transferido sus acciones y derechos más no la totalidad del inmueble.

**SUCESIÓN PROCESAL**

Mediante resolución N.º 9 del 27 de marzo de 2023 se declara sucesores procesales de Hugo Abrahan Illa Miranda y Janeth Jessica Cotrado Ccapa a Aurora Zenovia Aguilar de Pihuaycho y Mario Pihuaycho Justo; en mérito al contrato de compra venta contenido en la Escritura Pública N° 943 de fecha 28 de junio de 2018 obrante a fojas 133 – vuelta.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Mediante sentencia contenida en la resolución N.º 15, de fecha 10 de julio de 2019, se declara **fundada** la demandada de desalojo por ocupación precaria. El *A quo* sustenta su decisión:

- El inmueble materia de desalojo se encuentra ubicado en el Asentamiento Humano Leoncio Prado Mz. 34, sub lote 21B, (actualmente Pueblo Joven) del Distrito, Provincia y Departamento de Tacna, inscrito en la partida registral N° 20075061, el cual tiene un área de 152.2600 metros cuadrados, apreciándose del Asiento 0001, que el mismo ha sido objeto de desmembración del inmueble de mayor extensión inscrito en la partida registral P20009838.
- El inmueble ha sido materia de identificación, verificación y constatación por el despacho en el acto de la audiencia única, tal como se tiene del acta de inspección judicial de folios 150 y siguientes, el cual se ha realizado conforme a las incidencias ahí descritas, participando tanto la parte demandante, demandada y sus abogados.
- Conforme se aprecia del Certificado Literal antes referido, se tiene que los ahora demandantes (sucesores procesales) Mario Pihuaycho Justo y Aurora Zenovia Aguilar de Pihuaycho han adquirido la propiedad del inmueble sub litis con fecha 27 de abril del 2018 (escritura pública número 943 de fecha 28 de junio del 2018), siendo que con fecha 13

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

de agosto del 2018 se ha inscrito ante los Registros Públicos, tal como consta del asiento 0008 (folio 216).

- La demandada no ha negado ni desvirtuado estar ocupando el inmueble que se indica en la demanda, por el contrario, ha aceptado la posesión del mismo, lo cual además se encuentra corroborado con el acto de la inspección judicial efectuada en autos.
- La demandada señala que no es poseedora precaria, por el contrario es propietaria del área que ocupa, ello en mérito al acta de compra venta de derechos y acciones celebrada ante Juez de Paz Letrado del P.J. Leoncio Prado de fecha 06 de enero del 2017, por el cual Roger Valencio, Marco Polo y Ana María Cohaila Torres, sucesores de su padre Valencio Cohaila Arcaya hijo de su abuelo Marcos Cohaila Melchor e Ydalia Arcaya de Cohaila, le venden el 33.3% de la totalidad de las acciones y derechos que pudieran corresponderle a la sucesión de Valencio Cohaila Arcaya, respecto del predio ubicado en la calle San Marcos 635, antes Mz. 34, lt. 21, Asentamiento Humano Leoncio Prado, inscrito en la partida registral P20009838, por la suma de S/ 25,000.00.
- De autos la parte demandada no ha logrado acreditar de modo alguno que Roger Valencio, Marco Polo y Ana María Cohaila Torres hayan sido propietarios de acciones y derechos del inmueble materia de litis a razón del 33.3%; más aún si conforme al artículo 2012 del Código Civil,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

se presume sin admitir prueba en contrario, que todos tiene conocimiento de las inscripciones registrales; y a la fecha en que se celebra el acta de compra venta de derechos y acciones celebrada ante Juez de Paz Letrado del P.J. Leoncio Prado de fecha 06 de enero del 2017, figuraba como propietaria del inmueble Gilda Amelia Cohaila Arcaya de Mamani y no los vendedores antes señalados; es más, tampoco se ha acreditado de modo alguno, respecto del tracto sucesivo del inmueble registrado, que dichos vendedores en algún momento hayan sido propietarios de acciones y derechos del inmueble materia de litis; por lo tanto, dicho título no le puede ser oponible a la parte demandante, porque quienes transfieren no son ni eran propietarios del bien materia de litis, es decir no tienen ni tuvieron ningún derecho sobre el bien.

- Siendo que no ha presentado ningún documento que acredite que cuenta con autorización para detentar la posesión del bien sub materia; se puede afirmar que tienen la condición de poseedora precaria conforme a lo establecido en el artículo 911 del Código Civil vigente, que establece que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”, supuesto en el que se encuentra el demandado.

**APELACIÓN Y OFRECIMIENTO DE MEDIOS PROBATORIOS**

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

La demandada, mediante escrito de fecha 22 de julio de 2019, interpuso recurso de apelación contra la Sentencia expedida, alegando:

- Se ha vulnerado el derecho a la debida motivación de las resoluciones, al principio de congruencia, e indebida valoración de los medios de prueba, porque se le considera ocupante precaria, cuando tiene la condición de titular de la extensión que ocupa.
- El bien materia de litis, ha sido propiedad de la sociedad conyugal conformado por sus abuelos, y que el inmueble se debió dividir entre tres herederos y que los demandantes han dispuesto de este de manera arbitraria obviando a Valencio Cohaila Arcaya quien es padre de tus vendedores
- Sus hermanos le han trasferido el treinta y tres por ciento del predio ante el Juez de Paz, y que en mérito a dicho documento no se encontraría en la condición de precaria, y que ello acredita que no tiene ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, y que no se puede ignorar su derecho de propiedad y posesión que ejerce, en mérito al acta de compraventa del 06 de enero del 2017.
- Se viene realizando el proceso de petición de herencia, el mismo que se encuentra en trámite. Por lo que el fallo es injusto; no se puede considerar que no es propietaria pues está acreditado que quienes le

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

vendieron eran propietarios de la parte del bien que habita, a títulos de herederos.

- Ofrece como medios probatorios, actuados judiciales del proceso de petición de herencia Exp. 2421-2018 seguidos por Esther Marisol Cohaila Torres y otro contra Gilda Amelia Cohaila Arcaya y otro; cuya utilidad es acreditar que los herederos de Valencio Cohaila Arcaya, están solicitando la inclusión como herederos y el reconocimiento del derecho preterido del bien inmueble sub litis.

**RESOLUCIÓN N.º 21**

Mediante resolución número 21 de fecha 13 de setiembre de 2019, la Sala Superior **rechaza la incorporación de los medios probatorios ofrecidos con el recurso de apelación**, al considerar que, si bien las documentales han sido emitidos con fecha posterior a la culminación de la etapa de postulación, resulta inadmisibles la alegación de hechos nuevos en el trámite de la apelación de sentencia del proceso sumarísimo.

**SENTENCIA DE VISTA**

Por sentencia de vista, contenida en la resolución N.º 30 de fecha 13 de julio de 2021, el Ad quem **CONFIRMA** la sentencia apelada que declaró **fundada** la demanda. Fundamenta su decisión en lo siguiente:

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- Ana María Cohaila Torres, al contestar la demanda alega no tener la condición de precaria, ya que tiene la condición de propietaria en mérito al acta de compra venta de acciones y derechos, de fecha 06 de enero del 2017 suscrita ante el Juez de Paz Letrado del P.J. Leoncio Prado, mediante la cual Roger Valencio, Marco Polo y Ana María Cohaila Torres, sucesores de su padre Valencio Cohaila Arcaya hijo de su abuelo Marcos Cohaila Melchor e Ydalia Arcaya de Cohaila, le venden el 33.3% de la totalidad de las acciones y derechos que pudieran corresponderle a la sucesión de Valencio Cohaila Arcaya, respecto del predio ubicado en la calle San Marcos 635, antes Mz. 34, It. 21, Asentamiento Humano Leoncio Prado, inscrito en la partida registral P20009838.
- Para establecer el derecho de los demandantes, se ha verificado los asientos registrales contenidos en Certificado Literal de bien inmueble P20075061, expedido por los Registros Públicos de Tacna, los que producen todos sus efectos, ello conforme a lo establecido por el artículo 2013 del Código Civil, ya que no se ha acreditado en autos lo contrario.
- Para establecer si la demandada tiene algún título que le permita estar en posesión legítima del inmueble sub Litis, la demandada ofrece como prueba el acta de compra venta de derechos y acciones

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

celebrada ante Juez de Paz Letrado del P.J. Leoncio Prado de fecha 06 de enero del 2017, por el cual Roger Valencio, Marco Polo y Ana María Cohaila Torres, le venden el 33.3%; sin embargo, no ha podido acreditar que los vendedores que intervienen en el acta referida, hayan sido propietarios de acciones y derechos del inmueble materia de Litis, no se evidencia tracto sucesivo, respecto de lo que aparecen en Registros Públicos como propietarios, por tanto no ha acreditado que tenga derechos en condición de propietaria (como alega) respecto del predio sublitis; tampoco que cuente con autorización para detentar la posesión, lo que establece su condición de precaria.

**RECURSO DE CASACIÓN:**

La Suprema Sala mediante resolución de fecha 06 de setiembre de 2023, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la parte demandada **Ana María Cohaila Torres**, por las siguientes causales:

- i. Infracción normativa del artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil en concordancia con el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú.** Alega que está acreditado que tiene legitimidad para ejercer la posesión del bien inmueble materia de litigio, con el contrato de compra venta de fecha 06 de enero del 2017, tal como así se describe del Acta de compra venta de derechos

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

y acciones, celebrada ante el Juez de Paz del Pueblo Joven Leoncio Prado, medio probatorio que fue valorado contradictoriamente, afectándose de esta manera el principio de congruencia, documento que desvirtúa su condición de precaria.

Se ha llegado a demostrar que el bien materia en conflicto, fue de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Marcos Cohaila Melchor y doña Ydalia Arcaya de Cohaila, al fallecimiento de esos, el dominio pasó únicamente a favor de dos hijos Gilda Amelia Cohaila Arcaya y Victorino José Cohaila Arcaya, los mismos que omitieron que los hijos de su hermano Valencio Cohaila Arcaya Esther, Roger y Marco Cohaila Torres, concurren en representación de su padre pre muerto; los mismos que han transferido sus acciones y derechos del bien inmueble materia de litis a favor de la demandada; con lo que acredita que sí tiene derecho a poseer el bien, pues cuenta con contrato de compra venta de acciones de quienes sí tiene derechos hereditarios sobre el bien. Precisa que se ha afectado el principio de congruencia en tanto se ha preterido el derecho del finado Valencio Cohaila Arcaya, padre de sus vendedores.

- ii. Infracción normativa de los artículos 911, 681 y 818 del Código Civil.** Sustenta que, no se ha tenido en cuenta que no tiene la condición de precaria, en tanto compró las acciones de quienes

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

tienen derecho sobre el bien, en condición de herederos. No se ha tenido en cuenta el proceso judicial 2421-2018, en el que está acreditado plenamente que sus vendedores han sido declarados herederos del bien en representación sucesoria de su padre pre muerto, don Valencio Cohaila Arcaya; hermano de quienes anteceden en el tracto sucesivo a la venta a favor de los demandantes.

**iii. Excepcionalmente, por la causal de infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú.**

**III. MATERIA JURÍDICA DEL DEBATE:**

Es necesario establecer si la instancia de mérito ha afectado el derecho al debido proceso y la motivación de las resoluciones, y descartado ello determinar si se ha infringido o no las normas materiales denunciadas.

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

**PRIMERO.-** Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

**SEGUNDO.-** Según se ha precisado precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente tanto en razón a infracciones normativas de carácter material (*in iudicando*) como a infracciones normativas de carácter procesal (*in procedendo*). En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del error *in procedendo*, este Colegiado emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre estas denuncias, pues resulta evidente que de estimarse alguna de ellas, carecería de objeto pronunciarse sobre las causales restantes, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales.

**TERCERO.-** Estando a que se denuncia hechos que en suma resultarían ser atentatorios al debido proceso, corresponde precisar que “El **derecho al debido proceso** supone el cumplimiento de las diferentes garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los procesos o procedimientos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto estatal o privado que pueda afectarlos. Su contenido presenta dos expresiones: **la**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**formal y la sustantiva.** En la de **carácter formal**, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con formalidades estatuidas, tales como las que establecen el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación, etcétera. En las de **carácter sustantiva** o, estas están básicamente relacionadas con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer.

A través de esto último se garantiza el derecho que tienen las partes en un proceso o procedimiento a que la resolución se sustente en la interpretación y aplicación adecuada de las disposiciones vigentes, válidas y pertinentes del orden jurídico para la solución razonable del caso, de modo que la decisión en ella contenida sea una conclusión coherente y razonable de tales normas”<sup>1</sup>. (Énfasis agregado)

**CUARTO.-** En ese sentido, cabe precisar que el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva constituyen principios consagrados en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, los cuales comprenden a su vez, el deber de los jueces de observar los derechos procesales de las partes y el derecho de los justiciables a obtener una resolución fundada en derecho ante su pedido de tutela en cualquiera etapa del proceso. De ahí que dichos principios se

---

<sup>1</sup> EXP. N.° 02467-2012-PA/TC

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

encuentren ligados a la exigencia de la motivación de las resoluciones judiciales, prevista en el inciso 5 del referido artículo constitucional, esto es, que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron.

Por consiguiente, la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso se da cuando en el desarrollo del mismo, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales.

**QUINTO.-** El artículo 138 de la Constitución Política del Estado, impone una exigencia social de que la comunidad sienta como un valor jurídico, denominado, fundamentación o motivación de la sentencia; el mismo que se encuentra consagrado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado concordante con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial e incisos 3 y 4 del artículo 122 y artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil. Dicha garantía constitucional, asegura la publicidad de las razones que tuvieron

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias, ella resguarda a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias de los jueces, quienes de este modo no pueden ampararse en imprecisiones subjetivas ni decir las causas a capricho, sino que están obligados a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorarlas racionalmente; en tal sentido, la falta de motivación no puede consistir, simplemente, en que el juzgador no exponga la línea de razonamiento que lo determina a decidir la controversia, sino también en no ponderar los elementos introducidos en el proceso de acuerdo con el sistema legal, es decir, no justificar suficientemente la parte resolutive de la sentencia a fin de legitimarla. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional señala que *“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 justificados en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”*<sup>2</sup>

**SEXTO.-** El derecho a probar se encuentra íntimamente conectado con el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, que entre sus vertientes engloba el derecho a obtener una resolución razonable, motivada y fundada en derecho, además de congruente con las pretensiones deducidas por las partes en el interior del proceso; como también con el

---

<sup>2</sup> Fundamento jurídico cuatro de la Sentencia del Tribunal Constitucional N° 04295-2007-PHC/TC.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

derecho de defensa del que es realmente inseparable. Como refiere Taruffo, “El fenómeno de la prueba de los hechos y el de la motivación de la sentencia mantienen una relación muy estrecha, casi de implicación recíproca, en el marco de una concepción racionalista de la decisión judicial.”<sup>3</sup> La forma de saber cómo se hizo la valoración de la prueba por el Juez la encontramos en la motivación, ya que en esta última encontramos las razones objetivas que sustentan la decisión desde el plano fáctico, de ahí la estrecha relación entre prueba y motivación.

Así, el contenido esencial del derecho a probar se respeta siempre que una vez admitidos y actuados los medios de prueba, sean valoradas por los órganos judiciales de forma racional y conforme a las reglas de la lógica, de la ciencia, máximas de experiencia y de acuerdo al criterio de libre valoración.

Y aunque el derecho a probar no tiene regulación constitucional (es un derecho fundamental de naturaleza implícita), el legislador ha optado por imponer al Juez la obligación de valorar en forma conjunta y razonada todos los medios de prueba, en los términos que señala el artículo 197 del Código Procesal Civil; dado que, las pruebas están mezcladas formando una secuencia integral; por ello, es responsabilidad del Juzgador reconstruir los hechos en base a los medios probatorios valorándolos en primer orden de forma individual y luego de forma

---

<sup>3</sup> Taruffo Michele, Ibáñez Perfecto y Candau Alfonso. *Consideraciones sobre la prueba judicial*. Fundación Coloquio Jurídico Europeo, Madrid, 2009, N° 6, p. 17.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

conjunta, establecer si la afirmación del hecho expresado por las partes es verdadero o es falso. Sobre el particular, Michele Taruffo señala que: *“la función principal de la prueba es ofrecer al juzgador información fiable acerca de la verdad de los hechos en litigio. En realidad, al comienzo de un proceso, los hechos se presentan en formas de enunciados fácticos caracterizados por un estatus epistémico de incertidumbre. Así, en cierto sentido, decidir sobre los hechos significa resolver esa incertidumbre y determinar, a partir de los medios prueba presentados, si se ha probado la verdad o falsedad de esos enunciados (...)”*<sup>4</sup>

**SÉTIMO.-** Conforme al artículo 194 del CPC el Juez como director del proceso, a fin de lograr los fines del proceso establecidos en el artículo III del TP del CPC, tiene que agotar todos los medios necesarios a fin de eliminar la incertidumbre con relevancia jurídica sometida a su conocimiento. Más aun, teniendo en cuenta que la autoridad jurisdiccional tiene una posición privilegiada en el proceso en lo que a obtención de pruebas se refiere (poder probatorio oficioso), pues está facultado a ordenar medio de prueba oficioso; todo ello con la finalidad de verificar si lo afirmado por las partes respecto a los hechos controvertidos se correlaciona con la verdad, pudiendo usar esta facultad ante la existencia

---

<sup>4</sup> MICHELE TARUFFO, *La Prueba*, Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. Madrid 2008. p. 131.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

de insuficiencia probatoria, que no le permite resolver correctamente la litis y respetando los límites establecidos por el legislador.

**OCTAVO.-** Con acierto Ledesma Narváez<sup>5</sup>, sostiene que: *“La nueva expresión del dispositivo a través del llamado principio de aportación, señala que las partes tienen el monopolio de aportar al proceso los elementos fácticos de sus pretensiones, los hechos y los medios de prueba; pero esto último no es exclusividad de las partes. El juez no se limita a juzgar sino que se convierte en un verdadero gestor del proceso, dotado de grandes poderes discrecionales, orientados no solo a garantizar el derecho de las partes sino principalmente a valores e intereses de la sociedad. (...) La facultad probatoria del juez, por regla general, debe desarrollarse dentro de los límites que señalan los hechos de las partes que es materia del debate, pero esos límites pueden ser superados cuando se advierte la posibilidad de actividad fraudulenta en el proceso. (...) El juez no se halla limitado o condicionado a la previa actividad probatoria de las partes, por el contrario, el juez podrá complementar la prueba producida por las partes y aun en casos que estas no hayan producido prueba alguna, en ejercicio del poder deber que se le otorga puede y debe suplirla y ello aunque las partes hayan cumplido su carga probatoria por omisión, negligencia o insuficiencia.”* En

---

<sup>5</sup> LEDESMA NARVAEZ, Marianella. Comentarios al Código Procesal Civil, Tomo I, primera edición, Gaceta Jurídica, Lima, 2008, p. 695-696.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

cuanto a la prueba de oficio el profesor Hernando Devis Echandía<sup>6</sup> ha señalado que el juez en tanto sujeto principal de la relación jurídico procesal y del proceso, le corresponde decretar oficiosamente toda clase de pruebas, que estime convenientes para el esclarecimiento de los hechos que interesen al proceso. Para el jurista Michele Taruffo<sup>7</sup> el poder del juez para disponer pruebas de oficio constituye una función «activa» en la adquisición de pruebas, más no «autoritaria». La función «activa» es integrativa y supletiva (sic) respecto de la actividad probatoria de las partes, con la consecuencia de que cuando éstos ejercitan completamente su derecho a deducir todas las pruebas disponibles y por consiguiente suministran al juez elementos suficientes para la verificación de los hechos no hay ninguna necesidad de que el juez ejercite sus poderes. Absolutamente diferente sería una función inquisitoria y autoritaria de un juez que adquiriera las pruebas de oficio de propia iniciativa y expropiando a las partes los derechos y las garantías que ellos esperan en el ámbito del proceso. Por ello es que la prueba de oficio debe ser excepcional, motivada, sujeta a la fuente de prueba o invocada por las partes, sujeto al principio de pertinencia y someterla al contradictorio.

---

<sup>6</sup> DEVIS ECHANDÍA, Hernando. *Teoría General del Proceso*, Editorial Universidad, Buenos Aires, 1985, Tomo II, p. 340.

<sup>7</sup> TARUFFO, Michele. *Poderes probatorios de las partes y del juez en Europa*. En *Constitución y Proceso*. ARA Editores, Lima 2009, p.430 y siguientes.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**NOVENO.-** Si bien es cierto en materia casatoria no corresponde a esta Sala Suprema analizar las conclusiones relativas a la valoración de la prueba examinada en instancia, sin embargo es factible el control casatorio tratándose de la infracción de las reglas que regulan la actividad probatoria, entre ellas, las que establecen que el juez tiene la obligación procesal de valorar todos los medios probatorios en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada conforme lo prevé el Artículo 181 del Código Procesal Civil; y siempre buscando lograr los fines del proceso acorde al artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, según el cual “El Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia.”

**DÉCIMO.-** La afectación al debido proceso y motivación de las resoluciones, también se materializa cuando la litis no ha sido resuelta acorde a su naturaleza; por lo que corresponde referirnos al proceso de desalojo. Sobre ello se ha pronunciado el IV Pleno Casatorio Civil (Expediente número 2195-2011-Ucayali), precedente judicial y que vincula a los jueces de la república, conforme lo prescribe el artículo 400 del Código Procesal Civil, señalando que: “*una persona tendrá la*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*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*". Debiéndose precisar que el derecho en disputa no es el de propiedad, sino el derecho a poseer, tal como ha quedado establecido como doctrina jurisprudencial en la parte in fine del Art. 2 del literal "b" del fallo del referido pleno; en dicho sentido ya se ha venido pronunciado esta Suprema Corte, al indicar que "El desalojo por ocupación precaria no es una acción real, ni es una acción reivindicatoria simplificada: es ciertamente una acción posesoria de naturaleza personal. No está dirigida a proteger la propiedad sino a proteger la posesión y por eso corresponde además del propietario, a quien considere tener derecho a la restitución. En esta acción no se discute la propiedad del bien, tan solo el derecho a poseer"<sup>8</sup>

**DÉCIMO PRIMERO.-** Por otro lado, se tiene que, conforme a lo regulado en el artículo 586 del Código Procesal Civil, puede ser sujeto activo en el proceso de desalojo, *"el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio."*; sobre ello el fundamento 59 del

---

<sup>8</sup> Cas. N° 2725-2005-Lima, 10-04-2008, El Peruano, 31 agosto 2006, p. 17030.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

mencionado IV Pleno Casatorio refiere que: “(...) el sujeto que goza la legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, con lo cual se colige que el desalojo por ocupación precaria no exige de modo alguno que pueda ser incoado únicamente por quien ostenta la propiedad del bien, dado que además de éste, se encuentran legitimados los otros sujetos mencionados, quienes resultan tener calidad para solicitar la entrega en posesión del inmueble, con lo cual cobra fuerza lo dicho respecto al artículo 585 del Código Procesal Civil, en cuanto que el término restitución se debe entender en un sentido amplio y no restringido. Quedando entendido que la probanza de la legitimidad para obrar activa estará referida al supuesto que alegue la parte actora (propietario, administrador o que idóneamente considere tener derecho a la restitución del bien)”. El mismo artículo refiere que pueden ser demandados: “(...) el arrendatario, el sub – arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución”; al respecto el fundamento 60 del referido Pleno Casatorio, indica que realizando una interpretación concordada con el Artículo 911 del Código Civil, la legitimidad pasiva comprende a: “(...) todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión inmediata o que, en todo caso, en la realidad se han producido la

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

desaparición de los actos o hechos, jurídicamente regulados y protegidos, generando como efecto la pérdida del derecho a poseer”.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Ahora bien, de la revisión de los autos se tiene que la parte demandante invoca el derecho de propiedad (inscrito en Registros Públicos) como sustento de su pretensión; mientras que la parte demandada alega tener justificación para poseer el bien por haberlo adquirido (mediante acta de compra venta ante Juez de Paz) de quienes tienen derecho de propiedad sobre el bien, en su condición de herederos; que posee el bien desde que fue repartido por la propietaria original (su fallecida abuela materna Yladia Arcaya) entre sus tres hijos, entre ellos su padre pre muerto; siendo que por problemas en su partida no concurrió como heredera de su padre junto a sus hermanos, quienes le vendieron el 33.33% de acciones del total del predio materia de herencia, que corresponde al área que ocupa. Frente a lo cual las instancias de mérito han estimado la demanda al concluir que el derecho de propiedad invocado está acreditado y que la parte demandada no acreditó que quienes le vendieron el bien sean propietarios, ni figuren en el tracto sucesivo.

**DÉCIMO TERCERO.-** Es necesario tener en cuenta actos procesales relevantes: i) mediante escrito de apelación la demandada Ana María

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Cohaila Torres, ofreció como medio probatorio los actuados del proceso 02421-2018-0-2301-JR-CI-02 seguido por Esther Marisol, Roger Valencio y Marco Polo Cohaila Torres contra Victoriano José y Gilda Amelia Cohaila Arcaya, sobre declaración de herederos y petición de herencia; **ii)** mediante resolución número 21 de fecha 13 de setiembre de 2019, la Sala Superior rechaza la incorporación de los medios probatorios ofrecidos con el recurso de apelación, al considerar que; si bien las documentales han sido emitidas con fecha posterior a la culminación de la etapa de postulación, resulta inadmisibles la alegación de hechos nuevos en el trámite de la apelación de sentencia del proceso sumarísimo; **iii)** mediante el recurso de casación que nos ocupa, la demandada adjunta copia de la sentencia de primera instancia de fecha 18 de junio de 2020 y la sentencia de vista de fecha 09 de agosto de 2021, emitidas en el proceso 02421-2018-0-2301-JR-CI-02, que declaran fundada la demanda sobre declaración de herederos y petición de herencia y dispone que Esther Marisol, Roger Valencio y Marco Polo Cohaila Torres concurren como herederos de los causantes Marcos Cohaila Melchor e Ydalia Arcaya Pongo; conjuntamente con los demandados.

**DÉCIMO CUARTO.-** La trascendencia de los actos procesales antes citados, radica en que, estando a la naturaleza del proceso que nos

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

ocupa; la existencia de un proceso judicial que, con calidad de cosa juzgada<sup>9</sup>, acredita que los vendedores de la demandada han sido declarados herederos de Marcos Cohaila Melchor e Ydalia Arcaya Pongo; conjuntamente con quienes anteceden en el tracto sucesivo a la parte demandante; y dado lo establecido en el artículo 660 del Código Civil, según el cual “Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores.”; y en el último párrafo del artículo 664 del mismo cuerpo normativo, según el cual las acciones de declaración de heredero y petición de herencia son imprescriptibles; lo resuelto en dicho proceso podría incidir en el fallo.

**DÉCIMO QUINTO.-** Por ello, estando a la facultad contenida en el artículo 194 del CPC y conforme a las reglas establecidas en el **X Pleno Casatorio Civil**<sup>10</sup> que constituyen precedente vinculante; a fin de lograr los fines del proceso establecidos en el artículo III del TP del CPC, corresponde que dicho proceso sea admitido como medio de prueba de oficio, y se emita nuevo fallo; debiendo solicitarse copia certificada de las piezas procesales del referido proceso judicial y valorar de manera

---

<sup>9</sup> Del Portal de Consulta de Expedientes Judiciales se advierte que se consintió la sentencia de vista; habiéndose publicado la resolución N° 19 que declara ejecutoriada la sentencia de vista.

<sup>10</sup> Casación N° 1242- 2017- Lima Este. Sentencia del Pleno Casatorio, publicado en el diario Oficial “El Peruano” de fecha 27 de Setiembre 2020.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

conjunta y razonada con todos los medios probatorios que obran en autos, entre ellos la copia literal del inmueble en el que se verifica el tracto sucesivo y con estricta sujeción a lo alegado por las partes a lo largo del proceso.

**DÉCIMO SEXTO.-** Debiéndose precisar que si bien el artículo 558 del CPC regula como inadmisibles la alegación de hechos nuevos; no se puede perder de vista que los derechos constitucionales de defensa y a la tutela jurisdiccional deben primar; tanto más, si con ello se ha de lograr los fines del proceso. De los fundamentos antes expuesto se advierte que, resolver los autos sin valorar los hechos nuevos, constituiría una grave afectación al derecho al debido proceso; por lo que corresponde declarar fundado el recurso de casación, nula la de vista a fin que la Sala proceda conforme a lo expuesto en la presente sentencia y hecho emita nuevo fallo. Dado los efectos anulatorios, carece de objeto emitir pronunciamiento respecto a las infracciones normativas materiales.

**V. DECISIÓN:**

Por las consideraciones expuestas y en aplicación de lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la **demandada Ana María Cohaila**

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4456-2021  
TACNA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**Torres;** en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista contenida en la resolución N.º 30 de fecha 13 de julio de 2021 ; y, **ORDENA** que la Sala de origen expida una nueva sentencia con arreglo a lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Janeth Jessica Cotrado Ccapa y otro contra Ana María Cohaila Torres sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo Cunya Celi.-

**S.S.  
ARANDA RODRÍGUEZ**

**CUNYA CELI**

**NIÑO NEIRA RAMOS**

**LLAP UNCHÓN**

**FLORIÁN VIGO**

Marg/Jmt