

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

**Sentencia
Casación N° 4086-2021
Arequipa
Desalojo por Ocupación Precaria**

OCUPACION PRECARIA: Al fijarse como punto controvertido, el determinar la calidad de ocupantes de los demandados, es decir, si son precarios o no, dicho examen debe transitar necesariamente por realizar un juicio de valor, evaluando todo el caudal probatorio aportado al proceso, máxime cuando en autos se ha puesto de manifiesto que sobre el inmueble sub materia pesa una carga, derivada de un proceso de alimentos y dicha carga aparece inscrita con anterioridad a la transferencia del inmueble, a favor de la demandante, razón por la cual, resulta ineludible a la luz del IV Pleno Casatorio Civil, establecer si dicha circunstancia fáctica, constituye un título que justifique la posesión de la parte demandada.

Lima, diecinueve de setiembre de dos mil veinticuatro

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República; VISTA;** la causa número 4086-2021, con el expediente digitalizado (no EJE); 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 la demandada **Julia Pariapaza Mamani** con fecha doce de julio de dos mil veintiuno, a folios trescientos noventa, contra la resolución de vista de fecha trece de mayo de dos mil veintiuno, a folios trescientos cuarenta y siete, que revoca la sentencia apelada del catorce de noviembre de dos mil diecinueve, a folios

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

**Sentencia
Casación N° 4086-2021
Arequipa
Desalojo por Ocupación Precaria**

doscientos ochenta y cinco, y reformándola, declara fundada la demanda; en los seguidos por Emma Rosa Flores Rosas, sobre desalojo por ocupación precaria.

II. CAUSALES DEL RECURSO DE CASACIÓN

Mediante resolución obrante a folios cincuenta y ocho del cuadernillo generado en sede casatoria, su fecha trece de noviembre de dos mil veintitrés, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la demandada, Julia Pariapaza Mamani, por las causales siguientes:

2.1. Infracción del artículo 911 del Código Civil. Sostiene, que el citado numeral al regular que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido; no se refiere a la carencia de título o fenecimiento del mismo, en el sentido exclusivo de un título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia (justificada), tal como, sostiene, ha ocurrido en el caso de autos, como es la circunstancia de la denominada necesidad alimentaria de la parte demandada, que autoriza a ejercer el disfrute del derecho a la posesión, de lo que se infiere que para ser considerado poseedor precario, debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia o situación que permita advertir la legitimidad de la posesión que ejerce el ocupante. Alega, que en presente caso, se ha probado que sobre el inmueble materia de autos, existe un embargo derivado de un proceso de alimentos a favor de la recurrente y sus dos hijos, por la suma de S/ 50,000.00 (cincuenta mil con 00/100 soles), lo que no ha sido meritado por la Sala Superior al resolver el proceso; refiere, que no obstante tal hecho sí fue meritado por el juez de primera instancia, al emitirse la sentencia respectiva.

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

**Sentencia
Casación N° 4086-2021
Arequipa
Desalojo por Ocupación Precaria**

2.2. Infracción del artículo 197 del Código Procesal Civil. Señala que mediante la resolución obrante a folios doscientos diecisiete, se resolvió de oficio tener por ofrecidos los medios de pruebas aportados por la recurrente, tales como las partidas de matrimonio (religioso y civil), partidas de nacimiento de sus hijos, copias de las declaraciones juradas de autoavalúo, título de propiedad expedido por COFOPRI, etc.; no obstante, la Sala Superior no ha considerado todas las pruebas presentadas por su parte y que fuesen admitidas de oficio por el Juzgado de primera instancia.

2.3. Excepcionalmente, por infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 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 de desalojo por ocupación precaria incoada por Emma Rosa Flores Rosas que se dirige contra Julia Pariapaza Mamani, Francisco Félix Flores Rosas y Alexis Raúl Rioja Pariapaza, a fin que cumplan con restituírle el inmueble signado como calle Huánuco N° 110, Mariano Melgar, provincia y departamento de Arequipa, también denominado Pueblo Tradicional Urbanización Mariano Melgar manzana C, lote 36, distrito de Mariano Melgar, provincia y. departamento de Arequipa, inscrita en la partida N° P06116911 de los Registros Públicos. Refiere, que mediante la Escritura Pública del dieciséis de junio de dos mil quince, adquirió el bien sub materia y pese a que solicitó a los demandados hagan

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Casación N° 4086-2021
Arequipa
Desalojo por Ocupación Precaria

dejación del bien de su propiedad, a la fecha no lo hicieron, viéndose obligada a recurrir a una conciliación, la misma que fracasó por inasistencia de la parte demandada. Agrega, que asimismo, emplaza a Alexis Rioja Pariapaza, pues en el bien sub materia, viene funcionando un local comercial, el mismo que está a nombre de dicha persona, sin tener título.

3.1.2 Declaración de rebeldía de la parte demandada.

Por resolución de folios setenta y cuatro, de fecha veintitrés de marzo de dos mil dieciséis, se declara la rebeldía de los demandados Julia Pariapaza Mamani, Francisco Félix Flores Rosas y Alexis Raúl Rioja Pariapaza.

3.1.3 Audiencia única

Mediante el acta de fecha trece de junio de dos mil dieciséis, obrante a folios noventa, 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 la calidad y naturaleza de propiedad de la accionante en relación al predio en controversia; establecer la calidad en que los demandados vienen ocupando el inmueble antes referido; y determinar si el título o documento con el que vienen poseyendo los demandados se encuentra vigente o ha fenecido.

3.1.4 Admisión de pruebas de oficio

Por auto de folios doscientos diecisiete, su fecha veintiuno de mayo de dos mil dieciocho, se dispone admitir de oficio los documentos presentados por la codemandada Julia Pariapaza Mamani a folios ciento veintiuno a ciento cincuenta y nueve, consistentes en acta y constancia de matrimonio, partidas de nacimiento de los hijos, copias de declaraciones juradas de autoavalúo, escritura pública de compraventa, título de propiedad de COFOPRI, partida registral, etc.

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

**Sentencia
Casación N° 4086-2021
Arequipa
Desalojo por Ocupación Precaria**

3.1.5 Audiencia especial complementaria.

Mediante el acta de folios doscientos sesenta y ocho, su fecha veinticinco de setiembre de dos mil dieciocho, se llevó a cabo la inspección judicial en el inmueble sub materia, acto en el cual el Juzgado constata que la codemandada Julia Pariapaza Mamani ocupa el indicado inmueble conjuntamente con sus hijos Roylith y Anthony Brayan Flores Pariapaza, éste último de catorce años de edad en dicha data.

3.1.6 Sentencia de primera instancia

El Juzgado de primera instancia, emitió la sentencia obrante a folios doscientos ochenta y cinco, su fecha catorce de noviembre de dos mil diecinueve, que declaró infundada la demanda; sosteniéndose que: **i)** De la revisión de la partida registral, en el rubro cargas aparece una inscripción de embargo derivado del proceso de alimentos seguido por Julia Pariapaza contra Francisco Félix Flores Rojas, que señala: *"sobre el inmueble inscrito en esta partida, de propiedad de Francisco Félix Flores Rosas, hasta la suma de S/. 50,000.00 a favor de la demandante Julia Pariapaza Mamani quien interviene por sí y en representación de sus hijos Anthony Brayan Flores Pariapaza y Roylith Ysamar Flores Pariapaza"*; se advierte que la referida carga tiene fecha de inscripción el cinco de febrero de dos mil quince; antes de la transferencia de propiedad realizada por el demandado Francisco Félix Flores Rosas a favor de la actora, pues aparece que la inscripción de compra venta se inscribe el diecinueve de junio de dos mil quince, corroborado con la escritura pública de compraventa que tiene como fecha de celebración el dieciséis de junio de dos mil quince; por lo que la demandante tenía pleno conocimiento del embargo inscrito previamente y conforme el artículo 2012 del Código Civil (presunción *iure et de iure*), resulta evidente el vínculo de familiaridad entre la demandante Emma Rosa Flores Rosas, con el demandado Francisco Félix Flores Rosas, situación

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Casación N° 4086-2021
Arequipa
Desalojo por Ocupación Precaria

que determina razonablemente que tuvo conocimiento previo de la inscripción de embargo a favor de la demandada; **ii)** No pasa inadvertida la relación de parentesco entre las partes: Emma Rosa Flores Rosas (demandante) y Francisco Félix Flores Rosas (codemandado) son hermanos; y la codemandada Julia Pariapaza Mamani, es cuñada de la demandante; y **iii)** Se acredita que la codemandada Julia Pariapaza Mamani ha interpuesto demanda de alimentos por derecho propio y en representación de sus menores hijos Anthony Brayan Flores Pariapaza y Roylith Ysamar Flores Pariapaza en contra del codemandado Francisco Félix Flores Rosas, habiendo inscrito la medida cautelar de embargo sobre el inmueble submateria según fluye del asiento 00003 de la ficha registral P06116911; siendo que esta obligación alimentaria es anterior a la transferencia de propiedad del inmueble mencionado, acreditándose un estado de necesidad alimentaria que constituye un título legal que justifica la posesión de la codemandada Julia Pariapaza Mamani e impide el desalojo, según la Jurisprudencia Casatoria de la Corte Suprema.

3.1.7. Apelación de la demandante Emma Rosa Flores Rosas

La citada demandante al formular el recurso de apelación (folios trescientos cuatro), contra la sentencia de primera instancia, manifiesta, que ninguna de las partes procesales, en su defensa han expresado hechos referidos la existencia de una obligación alimentaria anterior a la transferencia de propiedad del inmueble sub materia, con el cual según se afirma, se acreditaría, un estado de necesidad alimentaria que constituye un título legal que justificaría la posesión de la codemandada Julia Pariapaza Mamani e impediría el desalojo. Agrega, que por dicho estado de necesidad alimentaria, que según el juzgado constituye un título legal que justifica la posesión de la codemandada Julia Pariapaza Mamani, se impide el desalojo y que por consiguiente, la demanda devenga en infundada al haberse

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Casación N° 4086-2021
Arequipa
Desalojo por Ocupación Precaria

desvirtuado la imputación de precariedad; lo que a su parecer constituye el ejercicio abusivo del derecho. Añade, que no se ha considerado que, como propietaria del bien inmueble, no tiene ninguna obligación alimentaria con la demandada, con sus hijos y con su hermano; por tanto la mencionada obligación alimentaria, estado de necesidad o título legal que expresa el juzgado no puede ser opuesta a su persona.

3.1.8. Sentencia de segunda instancia

La Sala Superior al emitir la sentencia de vista obrante a folios trescientos cuarenta y siete, su fecha trece de mayo de dos mil veintiuno, revoca la sentencia apelada que declaró infundada la demanda y reformándola, la declara fundada y ordena el desalojo de la parte demandada, considerando que los demandados están en rebeldía (artículo 461 del Código Procesal Civil), ninguno de los codemandados ha invocado que tengan un estado de necesidad alimentaria y que ésta constituya un título legal que justifique la posesión que ejercen y al haber sustentado su decisión en dichos hechos, el juez de primer grado ha vulnerado el principio de congruencia procesal (segundo supuesto del artículo V del Título Preliminar del Código Procesal Civil) y siendo ello así, la demandante como propietaria del bien en controversia, no tiene ninguna obligación alimentaria con la parte demandada, por tanto la mencionada obligación alimentaria estado de necesidad o título legal que expresa el juzgador en efecto, no puede ser opuesta a la accionante. Adicionalmente, precisa, que se tiene en cuenta que dichos demandados se hayan rebeldes en el proceso, al haber sido declarados en dicha condición jurídica (folios setenta y cuatro), es aplicable la presunción de la veracidad de los hechos afirmados por la demandante (artículo 461 del Código Procesal Civil); no se aprecia actuado y/o instrumento alguno que demuestre que los demandados tengan algún

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

**Sentencia
Casación N° 4086-2021
Arequipa
Desalojo por Ocupación Precaria**

derecho a poseer el bien; los demandados ocupan el bien sin título que legitime su posesión.

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 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 Libertad¹ y Casación N° 615-2008/Arequipa²; 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.

¹ Diario oficial "El Peruano": Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

² 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° 4086-2021
Arequipa
Desalojo por Ocupación Precaria**

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 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

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

**Sentencia
Casación N° 4086-2021
Arequipa
Desalojo por Ocupación Precaria**

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 destacar, que en el caso de autos, uno de los puntos centrales de la controversia radica en establecer la calidad en que los demandados vienen ocupando el inmueble materia de restitución, es decir, si tienen o no la calidad de ocupantes precarios. Asimismo, es un hecho constatado en el desarrollo del proceso, que respecto del inmueble sub materia, pesa una medida de embargo en forma de inscripción por S/ 50,000.00 (cincuenta mil soles), a favor de la hoy codemandada Julia Pariapaza e hijos Roylith y Anthony Brayan Flores Pariapaza, derivado del proceso de alimentos (Expediente N° 1034-2014) y que fue anotada con anterioridad al presente proceso (cinco de febrero de dos mil quince), cuando el indicado inmueble era aún propiedad del hoy codemandado Francisco Félix Flores Rosas. Siendo que con posterioridad a dicha circunstancia fáctica, el mencionado Francisco Félix Flores Rosas celebra la escritura pública de compraventa a favor de su hermana y hoy demandante, Emma Rosa Flores Rosas el dieciséis de junio de dos mil quince e inscrita el diecinueve de junio del mismo año, quien posteriormente acciona el presente proceso de desalojo.

SÉTIMO.- Según el razonamiento del juez de primera instancia, señala que la demandante tenía pleno conocimiento del citado embargo inscrito antes de la compraventa del inmueble sub materia, basado en la relación familiar

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

**Sentencia
Casación N° 4086-2021
Arequipa
Desalojo por Ocupación Precaria**

existente entre ambas partes procesales, a lo que hay que añadir que conforme a lo dispuesto en el artículo 2012 del Código Civil, el mismo que contiene una presunción de pleno derecho (o presunción *iure et de iure*); según la cual, “*se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones*”. Por lo que, considera que *está acreditado un estado de necesidad alimentaria que constituye un título legal que justifica la posesión de la codemandada Julia Pariapaza Mamani e impide el desalojo, según la Jurisprudencia Casatoria de la Corte Suprema*, citándose para el efecto la Casación N° 2945-2013 - Lima. No obstante lo anterior, la Sala Superior ha revocado la sentencia de primera instancia y reformándola, ampara la demanda, declarándola fundada; justificando su decisión en 2 aspectos: a) Los demandados están en rebeldía (artículo 461 del Código Procesal Civil), *ninguno de los codemandados ha invocado que tengan un estado de necesidad alimentaria y que ésta constituya un título legal que justifique la posesión que ejercen y al haber sustentado su decisión en dichos hechos, el a quo ha vulnerado el principio de congruencia procesal (segundo supuesto del artículo V del Título Preliminar del Código Procesal Civil)* y, b) La demandante como propietaria del bien no tiene ninguna obligación alimentaria con la parte demandada, por tanto *la mencionada obligación alimentaria estado de necesidad o título legal que expresa el juzgador en efecto, no puede ser opuesta a la accionante.*

OCTAVO.- En relación a lo sostenido por la Sala Superior, cabe señalar que la declaración de rebeldía contiene una presunción legal relativa sobre la veracidad de los hechos expuestos en la demanda, tal como lo expresa el artículo 461 del anotado Código Procesal; no obstante tal declaración judicial, no implica que el órgano jurisdiccional claudique en su labor de evaluar el proceso en su integridad, máxime cuando interviene como órgano de revisión y en el cual, es indispensable rodearse de todos los elementos

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

**Sentencia
Casación N° 4086-2021
Arequipa
Desalojo por Ocupación Precaria**

de juicio necesarios para emitir una decisión fundada en lo actuado y en el Derecho. En ese sentido, la Doctrina autorizada es ilustrativa al señalar al respecto: “...la sentencia dictada en rebeldía, debe representar una solución justa al conflicto. La rebeldía no altera sustancialmente las reglas relativas a la distribución de la carga de la prueba, pues si el demandado no comparece ni contesta la demanda y se le declara rebelde, esta decisión no afecta el sustrato material en debate, pues le corresponderá al actor probar los hechos que sustentan su demanda...”³. En el presente caso, no puede soslayarse el hecho que si bien, se declaró la rebeldía de la parte demandada; también lo es, que mediante el auto de folios doscientos diecisiete, su fecha veintiuno de mayo de dos mil dieciocho, se dispone admitir de oficio los documentos presentados por la codemandada Julia Pariapaza Mamani a folios ciento veintiuno a ciento cincuenta y nueve, consistentes en acta y constancia de matrimonio, partidas de nacimiento de los hijos, copias de declaración jurada de autoavalúo, escritura pública de compraventa, título de propiedad de COFOPRI, partida registral, etc., los mismos, que sustentan el derecho de defensa de la parte demandada y no obstante lo cual, la Sala Superior no ha ponderado dichas instrumentales al decidir el presente proceso, infringiéndose de esta forma lo previsto en el artículo 197 del Ordenamiento Procesal Civil (causal referida en el punto **2.2.** del sub título **II**). Por lo demás, al fijarse en autos como punto controvertido, el determinar la calidad de ocupantes de los demandados, es decir, si son precarios o no, dicho examen debe transitar necesariamente por realizar un juicio de valor, evaluando todo el caudal probatorio aportado al proceso, máxime cuando en autos se ha puesto de manifiesto que sobre el inmueble sub materia pesa una carga, derivada de un proceso de alimentos y dicha carga aparece inscrita con anterioridad a la transferencia del inmueble sub

³ LEDESMA NARVAEZ, Marianella. “Comentarios el Código Procesal Civil”. Tomo II. Edit. Gaceta Jurídica. 1ª Edic. Julio 2008. p.542.

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

**Sentencia
Casación N° 4086-2021
Arequipa
Desalojo por Ocupación Precaria**

materia a favor de la demandante, razón por la cual, resulta ineludible a la luz del IV Pleno Casatorio Civil, establecer si dicha circunstancia fáctica, constituye un título que justifique la posesión de los codemandados Julia Pariapaza Mamani y Anthony Brayan Flores Pariapaza en el bien sub litis; análisis que no ha sido realizado por la Sala de mérito.

NOVENO.- Adicionalmente a lo expuesto, cabe acotar en relación a la afirmación de la Sala Superior, en el sentido que *la demandante como propietaria del bien sub litis, no tiene ninguna obligación alimentaria con la parte demandada*; tal aseveración constituye una motivación aparente, porque el meollo del asunto no es establecer obligaciones de índole alimentario entre la demandada y la demandante; por cuanto, lo que es materia de debate es determinar si los efectos jurídicos de la carga que pesa sobre el inmueble sub litis, según lo que informa el registro, constituiría una circunstancia que justificaría la posesión en el inmueble de los codemandados Julia Pariapaza Mamani y Anthony Brayan Flores Pariapaza, quienes son parte demandante en el referido proceso de alimentos y a cuyo favor se anotó el citado embargo sobre el inmueble sub materia, antes de ser adquirido por la hoy accionante.

DÉCIMO.- Dicha situación fáctica, cobra relevancia si se tiene en cuenta que a raíz de la sentencia emitida en el IV Pleno Casatorio Civil - Casación N° 2195-2011-Ucayali se ha dado un contenido preciso al caso del ocupante precario en sede nacional, efectuándose una interpretación de lo previsto en el artículo 911 del Código Civil, así en el Fundamento 51 de dicha sentencia plenaria se ha destacado que *“cuando dicho artículo en análisis hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte*

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

**Sentencia
Casación N° 4086-2021
Arequipa
Desalojo por Ocupación Precaria**

demandante, como la demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión, como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión; hechos o actos cuya probanza pueden realizarla, a través de cualquiera de los medios probatorios que nuestro ordenamiento procesal admite; entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer". Asimismo, en el Fundamento 54 de la citada sentencia plenaria se acota lo siguiente: "queda claro que la figura del precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer". Finalmente, en dicha sentencia 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 la generalidad de casos que guarden coincidencia con el contenido de las respectivas sentencias"⁴. Dicha posición doctrinaria guarda congruencia con lo establecido en la sentencia recaída en el Tercer Pleno Casatorio Civil (Casación N° 4664-2010-Puno)

⁴ Hinojosa 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° 4086-2021
Arequipa
Desalojo por Ocupación Precaria**

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*”.

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 normas procesales a que se contraen las causales referidas en los puntos **2.2. y 2.3 del sub título II**, 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;

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

**Sentencia
Casación N° 4086-2021
Arequipa
Desalojo por Ocupación Precaria**

careciendo de objeto emitir pronunciamiento sobre la causal material invocada 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 **Julia Pariapaza Mamani**, con fecha doce de julio de dos mil veintiuno, a folios trescientos noventa; en consecuencia, **NULA** la resolución de vista de fecha trece de mayo de dos mil veintiuno, a folios trescientos cuarenta y siete, que revocó la sentencia apelada del catorce de noviembre de dos mil diecinueve, de folios doscientos ochenta y cinco, y reformándola, 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 Emma Rosa Flores Rosas, con Julia Pariapaza Mamani y otros, 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