



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

**CASACIÓN 189-2017
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SUMILLA: “El testamento que adjudica un bien inmueble determinado y no inscrito al heredero, constituye un título idóneo para reclamar la restitución de ese bien, ya que la inscripción no es un requisito de validez para adquirir un derecho por sucesión testamentaria”.

Lima, veinticinco de junio
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.- Vista la causa número ciento ochenta y nueve – dos mil diecisiete, en Audiencia Pública de la fecha, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia.-----

MATERIA DEL RECURSO.- Se trata del recurso de casación interpuesto por Lucrecia Hilda Velásquez Santillán de Amado a fojas ciento sesenta y nueve, contra la sentencia de vista de fojas ciento sesenta, de fecha trece de julio de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que revocó la sentencia apelada de fojas ciento veinticuatro, de fecha dieciséis de octubre de dos mil quince, que declaró fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria; y, reformándola declaró infundada dicha demanda.-----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO.- Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas treinta y nueve del cuaderno formado en esta sede, de fecha veintitrés de marzo de dos mil diecisiete, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa de derecho material, infracción normativa de derecho procesal y apartamiento inmotivado del precedente judicial. La recurrente ha denunciado: **a) La infracción normativa de los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, I del Título Preliminar, 188 y 197 del Código Procesal Civil y 7 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial:** Sostiene que la Sala Superior ha omitido valorar en forma conjunta la prueba admitida y actuada en



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

**CASACIÓN 189-2017
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

el proceso; pues, no ha advertido que es la legítima propietaria del predio *sub litis* en virtud a la voluntad testamentaria de sus padres, y que no es necesario la inscripción registral para adquirir ese bien por sucesión testamentaria; agrega que no se ha considerado que en los Registros Públicos solo consta inscrito un terreno sin edificación a nombre de sus padres fallecidos; por lo tanto, no existe copropiedad, pues los testamentos otorgados por sus progenitores no han sido inscritos en la partida donde está registrado el terreno ni la edificación existente sobre él; así mismo, manifiesta que aunque la voluntad testamentaria de sus padres no ha sido inscrita en la partida donde figura el terreno, no existe impedimento legal para que cada uno de los herederos ejerza la posesión y las demás facultades del derecho de propiedad, respecto de la parte de la edificación que les fue adjudicada por sucesión testamentaria; de manera que no existe un régimen de copropiedad sobre los bienes heredados, pues cada heredero es propietario del bien adjudicado; **b) La infracción normativa del artículo 923 del Código Civil:** Afirma que es la legítima propietaria del predio *sub litis* en virtud a la voluntad testamentaria de sus padres, y la inscripción registral no es necesaria para adquirir ese bien por sucesión testamentaria; **c) La infracción normativa del artículo II del Título Preliminar del Código Civil:** Arguye que la sentencia impugnada incurre en abuso de derecho, puesto que una correcta valoración de los medios probatorios hubiera determinado que no existe copropiedad sobre los bienes dejados por sus causantes, sino la adjudicación de partes de una edificación para cada uno de los herederos; igualmente, no se ha considerado que existe desproporción entre los bienes adjudicados a los herederos y que el demandado reconoció que ocupa la totalidad de la edificación y se comprometió a restituir lo que no le fue adjudicado; y, **d) El apartamiento inmotivado del precedente judicial establecido en la Casación número 2195-2011-Ucayali:** Alega que la instancia superior ha omitido aplicar el mencionado precedente; pues, ha concluido que el inmueble sobre el cual se



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

**CASACIÓN 189-2017
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

ha edificado el bien *sub litis* está sujeto a un régimen de copropiedad y por ende, las partes y demás herederos son titulares de una alícuota.-----

CONSIDERANDO:-----

PRIMERO.- Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que por escrito de fojas cincuenta y siete, Lucrecia Hilda Velásquez Santillán de Amado interpone demanda de Desalojo por Ocupación Precaria contra Jesús Víctor Velásquez Santillán, solicitando la desocupación y entrega del departamento ubicado en la segunda planta, en la parte posterior de la edificación construida sobre el inmueble ubicado en el jirón Ancash número 3834, urbanización Perú (antes lote 31, manzana 33, Asentamiento Humano Urbanización Perú, Séptima Zona), distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima; sostiene que sus fallecidos padres fueron propietarios del terreno ubicado en la dirección antes indicada y sobre él edificaron una fábrica de cuatro niveles en la parte delantera y dos niveles en la parte posterior; el terreno se encuentra inscrito en el Registro Predial Urbano de Lima; agrega que sus progenitores otorgaron testamentos por escritura pública en los que adjudicaron una parte de la edificación construida sobre el terreno a cada uno de sus hijos; así a ella le adjudicaron el departamento ubicado en el segundo piso de la parte posterior, por lo tanto es la legítima propietaria de dicho bien; sin embargo, el demandado ocupa el bien *sub litis* sin tener título y sin pagar renta; a pesar de que le ha requerido la devolución del citado bien, este no ha cumplido con lo solicitado.-----

SEGUNDO.- Tramitada la demanda según su naturaleza, el *A quo*, mediante sentencia de fojas ciento veinticuatro, de fecha dieciséis de octubre de dos mil quince, declaró fundada la demanda. Como fundamentos de su decisión señala que conforme a los testamentos otorgados por los causantes, la demandante ha sido instituida heredera de sus padres, al igual que el demandado y sus demás hermanos, y se le adjudicó el bien *sub litis*; y al demandado un mini



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

**CASACIÓN 189-2017
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

departamento del cuarto piso, y parte del Fundo San Francisco; por lo tanto, este no tiene título que justifique su posesión sobre el bien sub materia; así mismo, sostiene que si bien en la partida registral no obra la independización de cada sección del inmueble debido a que se requiere previamente la inscripción de la declaratoria de fábrica; ello no contradice el derecho de propiedad transferido en virtud a las adjudicaciones efectuadas mediante las disposiciones testamentarias.-----

TERCERO.- Apelada la mencionada resolución, la Sala Superior mediante la sentencia de fojas ciento sesenta, de fecha trece de julio de dos mil dieciséis, la revoca y declara infundada la demanda. Como sustento de su decisión manifiesta que el inmueble ubicado en la manzana 33, lote 31, Asentamiento Humano Urbanización Perú, Séptima Zona, está sujeto a un régimen de copropiedad, pues las partes, al igual que los demás herederos, no tienen derechos registrales específicos sobre un área o espacio físico determinado del bien; por el contrario, sus derechos recaen sobre la totalidad del predio en proporción a sus cuotas ideales; agrega además, que el porcentaje adquirido y determinado en el testamento respecto del bien *sub litis* no se encuentra plenamente identificado, pues registralmente existe copropiedad sobre la totalidad del inmueble y no se ha acreditado la independización del bien materia de proceso; y el demandado es hijo de los extintos propietarios registrales del inmueble; por lo tanto, le asiste derechos sucesorios; de modo que esa circunstancia justifica su posesión sobre dicho bien.-----

CUARTO.- En relación a la causal de infracción normativa procesal, debemos señalar que el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, al igual que el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil y el primer párrafo del artículo 7 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, reconoce: **1)** El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva que 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



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

**CASACIÓN 189-2017
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

jurisdicción; y, **2)** El derecho al debido proceso que comprende la observancia de los derechos fundamentales esenciales del procesado, principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso como instrumento de tutela de los derechos subjetivos. El debido proceso tiene, a su vez, dos expresiones: una formal y otra sustantiva; mientras que en la expresión de carácter formal, los principios y reglas que la integran tienen que ver con las formalidades estatuidas, como por ejemplo el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, la motivación, etc.; en su faz sustantiva, se relaciona con los estándares de justicia, tales como la razonabilidad y proporcionalidad, con los cuales toda decisión judicial debe cumplir¹.-----

QUINTO.- Uno de esos contenidos que hacen parte del debido proceso es el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el artículo 139 inciso 5 de nuestra Carta Magna, que asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para emitir sus resoluciones, y 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 decidir 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.-----

SEXTO.- De otro lado, en materia probatoria, el derecho a la utilización de los medios de prueba 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

¹ Sentencia emitida por el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 02375-2012-AA/TC.



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

**CASACIÓN 189-2017
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

proceso; como también, con el derecho de defensa del que es realmente inseparable. Así, el contenido esencial de este derecho se respeta siempre que, una vez admitidas las pruebas declaradas pertinentes, sean valoradas por los órganos judiciales conforme a las reglas de la lógica y de la sana crítica, según lo alegado y probado.-----

SÉTIMO.- Precisamente regulando este derecho fundamental, el legislador ha optado por imponer al juez, en los términos que señalan los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil, en atención a la finalidad de la prueba, la obligación de valorar en forma conjunta y razonada todos los medios probatorios; dado que, las pruebas en el proceso, sea cual fuera su naturaleza, están mezcladas formando una secuencia integral; por lo tanto, es responsabilidad del juzgador reconstruir, en base a los medios probatorios, los hechos que den origen al conflicto; en consecuencia, ninguna prueba deberá ser tomada en forma aislada, tampoco en forma exclusiva, sino en su conjunto; pues, solo teniendo una visión integral de los medios probatorios se puede sacar conclusiones en busca de la verdad, que es el fin del proceso.-----

OCTAVO.- En el presente caso, las partes han alegado que sus derechos derivan de los testamentos otorgados por sus padres. Así, la demandante sostiene que es propietaria del bien *sub litis* en virtud a la adjudicación dispuesta en los testamentos; en tanto, el demandado afirma que tiene la condición de copropietario del bien, ya que la herencia dejada por sus causantes se encuentra indivisa.-----

NOVENO.- En los testamentos otorgados mediante escritura pública² por los progenitores de las partes, ambos de fecha veintiuno de noviembre de dos mil dos, cuya eficacia probatoria no ha sido cuestionada, se observa que los causantes, además de instituir a sus herederos, dispusieron de sus bienes adjudicándoles a cada uno de sus herederos una parte material de los mismos. Así, en virtud a las disposiciones testamentarias, se adjudicó a la demandante

² Obrantes a fojas nueve y quince.



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

**CASACIÓN 189-2017
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

el departamento ubicado en el segundo piso de la parte posterior del inmueble ubicado en el jirón Ancash número 3834, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima; y se adjudicó al demandado el mini departamento ubicado en el cuarto piso de la parte delantera del mencionado inmueble, y el cincuenta por ciento del Fundo San Francisco, ubicado en el Valle del Río Marañón, distrito de Sartimbamba, provincia de Sánchez Carrión, departamento de La Libertad.-----

DÉCIMO.- En ese sentido, tras el fallecimiento de sus causantes, las partes adquirieron el derecho de propiedad sobre los bienes que les fueron adjudicados por testamento, conforme a los artículos 660 y 686 del Código Civil; de este modo resulta irrelevante para resolver la controversia que exista o no declaratoria de fábrica de los bienes heredados, y si esta se encuentra inscrita en los Registros Públicos; pues, esos requisitos no son necesarios para adquirir un derecho por sucesión testamentaria.-----

DÉCIMO PRIMERO.- En consecuencia, podemos afirmar que la Sala Superior ha incurrido en motivación defectuosa al expedir la sentencia impugnada; pues, ha concluido que el derecho de propiedad ostentado por la demandante sobre el predio *sub litis* se encuentra sujeto a un régimen de copropiedad, debido a que no consta en los Registros Públicos su respectiva independización; sin considerar que, a través de los mencionados testamentos, los causantes de las partes expresaron en vida su voluntad de dividir sus bienes entre sus herederos, precisando la parte que le corresponde a cada uno de ellos; de ahí que se encuentre debidamente identificado el bien *sub litis* y su titular.-----

DÉCIMO SEGUNDO.- Si bien la conclusión expuesta determinaría que se declare fundado el recurso de casación por infracción normativa procesal -vulneración del derecho a la motivación de la resoluciones judiciales- y se anule la sentencia de vista a fin de que la instancia superior emita una nueva resolución; sin embargo, este Tribunal Supremo considera que es posible emitir un pronunciamiento sobre las causales de infracción normativa material y el apartamiento inmotivado del precedente judicial, no solo porque la resolución



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

**CASACIÓN 189-2017
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

materia de casación contiene un pronunciamiento de fondo, sino que anulando la impugnada es posible actuar en sede de instancia, analizar la decisión del *A quo* y confirmarla por las razones que a continuación se exponen.-----

DÉCIMO TERCERO.- En tal sentido, en relación a la causal de infracción normativa del artículo II del Título Preliminar del Código Civil, debemos anotar que esa norma regula el ejercicio abusivo del derecho que implica el ejercicio de un derecho subjetivo que externamente se presenta como de acuerdo a la ley, actuándose dentro de los límites objetivos de la norma, pero debiendo ajustarse a la finalidad económica o social para lo cual fue atribuido a su titular, produciéndose una desviación, originando con ello un supuesto de ejercicio abusivo del derecho; en consecuencia, la norma cuya infracción se denuncia es impertinente para la solución del presente proceso, habida cuenta que en el caso que nos ocupa se discute cuál de las partes tiene derecho a poseer un bien inmueble; en tanto, la mencionada norma regula el ejercicio abusivo de un derecho; por consiguiente, la infracción denunciada debe desestimarse.-----

DÉCIMO CUARTO.- En lo concerniente a la infracción normativa del artículo 923 del Código Civil, debemos reiterar que en el presente caso se discute el derecho a la posesión; por lo tanto, la mencionada norma no resulta aplicable al caso de autos, dado que regula el derecho de propiedad; consecuentemente, la infracción denunciada debe desestimarse.-----

DÉCIMO QUINTO.- Respecto a la causal de apartamiento inmotivado del precedente judicial, debemos señalar que en sesión de Pleno Casatorio, las Salas Civiles de la Corte Suprema han expedido sentencia en la Casación número 2195-2011-Ucayali, en la que han establecido, con carácter vinculante, un conjunto de reglas sobre la categoría del ocupante precario. Así, han señalado que: *“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”*. Seguidamente han precisado que: *“Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está*



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

**CASACIÓN 189-2017
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

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”.-----

DÉCIMO SEXTO.- En la sentencia apelada se observa que el *A quo* ha señalado que, conforme a los citados testamentos, los progenitores de las partes han expresado su voluntad de dividir sus bienes entre los herederos, precisando la parte que le corresponde a cada uno de ellos; tras el fallecimiento de los progenitores, las partes adquirieron el derecho de propiedad sobre los bienes que les fueron adjudicados por disposición testamentaria; en consecuencia, la demandante es propietaria del predio *sub litis*, siendo irrelevante el hecho de que ese bien no se encuentre independizado e inscrito en los Registros Públicos, ya que esos requisitos no son necesarios para adquirir un derecho por sucesión testamentaria; en tanto, el demandado carece de título para continuar poseyendo dicho bien.-----

DÉCIMO SÉTIMO.- En consecuencia, la decisión del *A quo* ha sido emitida acorde con el análisis realizado en el considerando décimo de la presente resolución; habida cuenta que, al fallecimiento de sus padres y conforme a los testamentos otorgados por estos, la demandante adquirió la propiedad del bien *sub litis*, el cual se encuentra plenamente identificado e individualizado; por lo tanto, resulta irrelevante si el bien adquirido tiene declaratoria de fábrica y que esta se encuentre inscrita en los Registros Públicos; pues, esos requisitos no son necesarios para adquirir un derecho por sucesión testamentaria; así mismo, el demandado tiene la condición de ocupante precario conforme al artículo 911 del Código Civil y al precedente vinculante establecido en la sentencia recaída en la Casación número 2195-2011-Ucayali, dado que carece de título para poseer dicho bien; por ende, está obligado a restituir el bien a la demandante. En consecuencia, corresponde estimar el recurso de casación por la causal de apartamiento inmotivado del precedente judicial, anular la sentencia de vista y actuando de sede de instancia confirmar la sentencia



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

**CASACIÓN 189-2017
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

apelada.-----

Por las razones expuestas y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Lucrecia Hilda Velásquez Santillán de Amado a fojas ciento sesenta y nueve; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista de fojas ciento sesenta, de fecha trece de julio de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; en consecuencia, **NULA** la misma; y, **actuando en sede de instancia, CONFIRMARON** la sentencia apelada de fojas ciento veinticuatro, de fecha dieciséis de octubre de dos mil quince, que declaró fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria; en consecuencia, ordena que el demandado desocupe y restituya a favor de la recurrente el departamento ubicado en la segunda planta, parte posterior de la edificación construida en el jirón Ancash número 3834, urbanización Perú (antes lote 31, manzana 33, Asentamiento Humano Urbanización Perú, Séptima Zona), distrito de San Martín de Porres; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Lucrecia Hilda Velásquez Santillán de Amado contra Jesús Víctor Velásquez Santillán, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Ponente Señor Ordóñez Alcántara, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA