



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

**CASACIÓN 2521-2016
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Sumilla: *Si el demandado habita el bien en relación de dependencia a un copropietario, no es precario.*

Lima, dos de abril
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número dos mil quinientos veintiuno - dos mil dieciséis; en Audiencia Pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

I. ASUNTO: -----

Se trata del recurso de casación, interpuesto por **el demandado César Gustavo Machado Núñez** a fojas quinientos sesenta y nueve, contra la Sentencia de Vista, contenida en la Resolución número cincuenta y uno, de fecha catorce de marzo de dos mil dieciséis, de fojas cuatrocientos noventa y ocho, mediante la cual la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; **confirmó** la sentencia apelada de fecha veintinueve de mayo de dos mil quince, que declaró **fundada** la demanda; en los seguidos por Gudelia Esther Machado Paredes de Carrasco y otro contra César Gustavo Machado Núñez, sobre desalojo por ocupación precaria. -----

II. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Mediante resolución de fecha veintidós de marzo de dos mil diecisiete, obrante a folio ciento catorce del cuadernillo de casación, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de: **i) Infracción Normativa Procesal del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú y ii) Apartamiento inmotivado del precedente judicial (Cuarto Pleno Casatorio**



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

**CASACIÓN 2521-2016
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Civil – Casación número 2195-2011-Ucayali).- Respecto de la cual alega que: i) No se ha apreciado que la sentencia del Pleno Casatorio recaída en la Casación número 2195-2011-Ucayali tiene la calidad de precedente vinculante; ii) La sentencia señala que su padre al ser copropietario se declara infundada la demanda contra él, lo que produce una incertidumbre jurídica, pues el recurrente no se puede desligar de su padre quien es el copropietario del inmueble, por lo que no se configura la posesión precaria conforme lo dispone el artículo 911 del Código Civil; y iii) Se ha acreditado que es hijo del copropietario Alejandro Machado Paredes, en consecuencia, de qué sirve que se haya declarado infundada la demanda contra su padre si el recurrente vive con él en relación de dependencia y subordinado de él; sin embargo, no se ha resuelto ningún conflicto al ser un servidor de la posesión según la sentencia contenida en la Casación 2195-2011-Ucayali. -----

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE: -----

El tema en debate radica en determinar si la Sala de Vista, al confirmar la apelada que declaró fundada la demanda, ha afectado el debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales; y descartado ello determinar si se ha apartado inmotivadamente del Cuarto Pleno Casatorio Civil referido a la interpretación del artículo 911 del Código Civil. -----

IV. FUNDAMENTOS: -----

PRIMERO.- Que, 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 Gudelia Esther Machado Paredes de Carrasco y Adrián Carrasco Álvarez interponen demanda a efectos que César Gustavo Machado Núñez desocupe y le restituya la casa - habitación ubicada en la calle Augusto Aguirre Soto número 3244 – segundo piso S/N urbanización Popular Condevilla Señor - distrito de San Martín de Porres - provincia y departamento de Lima, por estar ocupándolo de manera precaria; alegando que: **a)** Son propietarios del



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

**CASACIÓN 2521-2016
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

inmueble materia del pleito, **b)** El demandado viene ocupando de manera precaria una habitación ubicada en el segundo piso del predio sito en la calle Augusto Aguirre Soto número 3244 – 2do piso S/n Urbanización Popular Condevilla Señor - Distrito de San Martín de Porres; **c)** Han cumplido con citar al demandado a conciliar, extendiéndose el acta de conciliación con la inasistencia del demandado Cesar Gustavo Machado Núñez.-----

SEGUNDO.- El **demandado**, absuelve traslado de la demanda indicando que su señor padre Alejandro Machado Paredes es copropietario del inmueble *sub litis*, toda vez que las señoras María Isabel Cavani Paredes, Rosalbina Cavani Paredes, Estela Eufemia Cavani Paredes y Graciela Cavani Paredes no comunicaron a su padre (en su calidad de copropietario) que estaban vendiendo sus acciones y derechos del inmueble *sub litis*. Luego que, mediante resolución de fojas noventa y dos se admitiera la **denuncia civil** contra **Alejandro Machado Paredes**, éste absuelve traslado de la demanda sustentando que: **a)** Ocupa el segundo piso del inmueble en su condición de copropietario del inmueble, conjuntamente con su hijo César Gustavo Machado Núñez, su conviviente y los hijos de estos; **b)** Las anteriores copropietarias María Isabel, Rosalbina, Estela Eufemia y Graciela Cavani Paredes no le comunicaron que estaban vendiendo sus acciones y derechos por lo que ha procedido a ejercer su derecho de retracto de la venta efectuada a los demandantes por lo que perderían legitimidad para accionar en el presente proceso. -----

TERCERO.- Que, mediante resolución de fojas trescientos veintiuno, de fecha veintinueve de mayo de dos mil quince, el *A Quo* ha declarado fundada la demanda; sustentando que; **a)** La accionante ha probado ser la copropietaria del inmueble *sub litis*, conforme lo acredita con la copia literal de la partida electrónica número PO1196424 expedida por los Registros Públicos, instrumentos que obran de fojas tres a ocho, pues la demandante en sociedad conyugal con Adrián Carrasco Álvarez adquirieron la totalidad de acciones y derechos del inmueble que



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

**CASACIÓN 2521-2016
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

correspondía a María Isabel, Rosalbina, Estela Eufemia y Graciela Cavani Paredes, propietarias anteriores del bien inmueble materia del pleito; por lo que en su calidad de propietaria está en la facultad de poder demandar el desalojo; **b)** El demandado no ha probado tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia; por lo que siendo esto así, resulta amparable la demanda; asimismo, la demandante cursó al demandado Carta Notarial; sin embargo, el emplazado pese estar debidamente notificado con la citada Carta Notarial, continuó en posesión del inmueble. Concluyéndose que el demandado tiene la calidad de ocupante precario, al haber sido notificado con una carta notarial a fin de que proceda a desocupar el bien inmueble materia de controversia; **c)** Desde la fecha en que fue cursada la carta notarial que se hace mención en el considerando precedente, cesó la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble materia de controversia; **d)** Alejandro Machado Paredes ha acreditado ser copropietario del inmueble *sub litis*, conforme lo acredita con la copia literal de la Partida Electrónica Número PO1196424 expedida por los Registros Públicos, el mismo que adquirió en su condición de hijo mediante sucesión intestada de Ernestina Paredes Ramírez de Cavani.-----

CUARTO.- Que, por resolución de fojas cuatrocientos noventa y ocho, de fecha catorce de marzo de dos mil dieciséis, el *Ad Quem* confirma la apelada que declara fundada la demanda y la integra declarando infundada la demanda contra Alejandro Machado Paredes; en mérito a los siguientes fundamentos: **a)** Sobre la propiedad del inmueble *sub litis* se tiene que con la partida número 1196424 (fojas tres) se encuentra acreditado que los demandantes Gudelia Esther Machado Paredes de Carrasco y Adrián Carrasco Álvarez y el denunciado civil Alejandro Machado Paredes son copropietarios del inmueble *sub litis*; **b)** Si bien, es verdad con lo expuesto en el escrito de contestación de demanda de Alejandro Machado Paredes (fojas doscientos trece – doscientos veintiuno) el apelante corrobora el argumento que ocupa el inmueble *sub litis* con autorización de su padre, el copropietario Alejandro Machado Paredes; **sin embargo**, no ha alegado, ni



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

**CASACIÓN 2521-2016
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

acreditado que tal autorización cuente con la aprobación de los otros copropietarios Gudelia Esther Machado Paredes de Carrasco y Adrián Carrasco Álvarez; conforme lo exige el artículo 971 del Código Civil; por el contrario, con la Carta Notarial, de fecha doce de abril de dos mil doce (fojas doce a trece), la demandante Gudelia Esther Machado Paredes de Carrasco, demuestra su disconformidad, al solicitar al apelante, la desocupación del inmueble *sub litis*; **c)** Al haberse resuelto en el fundamento noveno de la sentencia que Alejandro Machado Paredes (denunciado civil), tiene la calidad de copropietario, integra la parte resolutive declarándose infundada la demanda contra la citada persona. -----

QUINTO.- Según se ha precisado precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente tanto en razón al apartamiento inmotivado de un precedente judicial que interpreta una norma de carácter material (*in iudicando*) así como en razón a infracción normativa 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 esta denuncia, 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. -----

SEXTO.- Que, estando al sustento del recurso de casación, es necesario destacar que, el debido proceso es un derecho complejo; pues está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho - incluyendo el Estado - que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Como señala la doctrina procesal y constitucional, "por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del tribunal o



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

**CASACIÓN 2521-2016
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa (*Faúndez Ledesma, Héctor. "El Derecho a un Juicio Justo". En: Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, p, 17*). Dicho de otro modo, el Derecho al Debido Proceso constituye un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluyen, la Tutela Procesal Efectiva, la observancia de los principios o reglas básicas y de la competencia predeterminada por Ley, así como la pluralidad de instancias, la motivación y la lógica y razonabilidad de las resoluciones, el respeto a los derechos procesales de las partes (Derecho de Acción, de Contradicción) entre otros. -----

SÉTIMO.- Que, bajo ese contexto dogmático, la causal denunciada se configura, entre otros supuestos, en los casos en los que en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento o si 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 trasgresión de la normatividad vigente y de los estadios superlativos del procedimiento. -----

OCTAVO.- Que, el principio denominado motivación de los fallos judiciales, constituye un valor jurídico que rebasa el interés de los justiciables por cuanto se fundamenta en principios de orden jurídico, pues la declaración del derecho en un caso concreto, es una facultad del Juzgador que por imperio del artículo 138 de la Constitución Política del Perú, 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 Perú 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 50 inciso 6 del Código Procesal Civil. -----



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

**CASACIÓN 2521-2016
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

NOVENO.- Que, el principio de la motivación de los fallos judiciales constituye una exigencia que está regulada como garantía constitucional, consagrada en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, el cual asegura la publicidad de las razones que tuvieron 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”*¹.-----

DÉCIMO.- Que, la decisión adoptada se encuentra adecuadamente fundamentada, pues establece la relación de hecho en base a su apreciación probatoria, interpreta y aplica las normas que considera pertinentes, por lo que no se advierte trasgresión alguna al principio de debida motivación de las sentencias, no se afecta la logicidad, ni se vulnera el derecho a probar en cualquiera de sus vertientes. Es decir, su pronunciamiento se ha ceñido estrictamente a lo aportado, mostrado y debatido en el proceso; donde la instancia de mérito ha concluido que la posesión del demandado César Gustavo Machado Núñez no ha contado con la aprobación de los copropietarios acorde al artículo 971 del Código Civil; por lo que dicho fallo no

¹ Fundamento jurídico cuatro de la Sentencia del Tribunal Constitucional N° 04295-2007-PHC/TC.



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

**CASACIÓN 2521-2016
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

puede ser cuestionado por ausencia o defecto en la motivación, pues se ha cumplido con precisar el por qué y debido a qué se ha llegado a la conclusión final, en consecuencia, un parecer o criterio distinto al que ha arribado no puede ser causal para cuestionar la motivación; lo que no significa que no pueda existir un criterio distinto para arribar a una conclusión diferente a la que ha planteado la Sala Superior, sin que ello implique ausencia o defecto en la motivación de la sentencia de vista. En consecuencia, la infracción normativa procesal consignada en el ítem (i), debe ser **desestimada**. -----

UNDÉCIMO.- Habiéndose desestimado la infracción normativa procesal, corresponde emitir pronunciamiento respecto a la causal de apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en la Casación número 2195-2011-Ucayali, referido a la interpretación del artículo 911 del Código Civil; precedente que vincula a los órganos jurisdiccionales de la República hasta que sea modificada por otro precedente, conforme a lo establecido en el artículo 400 del Código Procesal Civil. Tal como lo ha precisado la Sala Civil de esta Corte Suprema en la Casación 2196-2013 – Junín, la Corte Casatoria sirve como intérprete final, ofreciendo orientaciones uniformes de cómo deben entenderse las normas, generales y abstractas; unificación en el espacio, no en el tiempo, en tanto puede reinterpretarse la norma de acuerdo a los nuevos alcances que puedan existir; y atendiendo ello el legislador peruano ha instaurado la existencia de plenos casatorios, cuyos fallos constituyen precedentes vinculantes, que hallan justificación en los principios constitucionales de igualdad y seguridad jurídica; que suponen, en principio, que ante supuestos semejantes la norma jurídica se aplicará o interpretará de manera similar. De allí que la causal de apartamiento inmotivado materia de análisis, circundará en determinar si la instancia de mérito ha resuelto aplicando el artículo 911 del Código Civil dentro de las orientaciones establecidas en el referido Pleno Casatorio; y si de no haberlo hecho ha motivado adecuadamente su apartamiento del mismo. -----



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

**CASACIÓN 2521-2016
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

DÉCIMO SEGUNDO.- A fin de determinar si se ha operado la causal denunciada corresponde remitirnos al precedente vinculante contenido en el IV Pleno Casatorio Civil emitido con motivo de la Casación 2195-2011-Ucayali, publicado el dieciséis de agosto de dos mil trece, esta Corte Casatoria; así tenemos que dicho Pleno, se ha pronunciado respecto a la naturaleza del ocupante precario, señalando que: “se *presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante – sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etc.- pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello 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, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante*”². Respecto a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, coincidiendo con la posición expuesta por el *amicus curiae*, Doctor Martín Mejorada Chauca, el pleno refiere que “(...) no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión, como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión (...)” .-----

DÉCIMO TERCERO.- Ahora bien, analizado el proceso se advierte que las instancias de mérito han determinado que el demandado César Gustavo Machado Núñez tiene la condición de ocupante precario; la primera instancia al considerar que no cuenta facultad para poseer como propietario, heredero, comprador, inquilino o autorización del propietario para ocupar; y la segunda instancia al considerar que si bien habita el bien con autorización de su padre Alejandro

² Fundamento 61 – Énfasis agregado



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

**CASACIÓN 2521-2016
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Machado Pareces, no ha acreditado contar con la autorización de los otros copropietarios del bien acorde a la exigencia establecida en el artículo 971 del Código Civil. -----

DÉCIMO CUARTO.- El recurrente demandado ha alegado en todo momento habitar el bien conjuntamente con su padre Alejandro Paredes Machado quien es co propietario del bien; y ha sido emplazado en el proceso como denunciado civil, quien ha reiterado lo expuesto por su hijo demandado y ha precisado que ha procedido a ejercer el derecho de retracto pues los anteriores copropietarios vendieron sus acciones a los demandantes, sin que él tuviera conocimiento. En suma la parte demandada y el denunciado civil, afirman que el demandado habita el bien en relación de dependencia del copropietario Alejandro Paredes Machado quien es su padre y copropietario del bien. Condiciones ambas, que no han sido refutadas por la parte demandante. -----

DÉCIMO QUINTO.- De lo antes precisado se colige que las instancias de mérito se han apartado de los lineamientos interpretativos establecidos en el referido Pleno Casatorio, en tanto no han tenido en cuenta que el demandado cuenta con un título que justifica su posesión, la cual es la autorización de su padre copropietario (según copia literal de fojas tres) con quien habita el bien; no siendo de aplicación el artículo 971 del Código Civil, como erróneamente concluye la instancia de mérito; pues dicha norma establece que se requiere la decisión por unanimidad de los co propietarios para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él; mas no contempla la posesión en relación de dependencia del titular del bien. Debiéndose precisar que, la aplicación del pleno casatorio no se circunscribe a la cita del mismo, como lo ha hecho la instancia de mérito en el numeral 4.4 de la recurrida, sino que se determina por la aplicación de los criterios interpretativos para resolver el caso concreto. Por lo que, corresponde declarar fundado el recurso de casación y actuando en sede de instancia, revocar



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

**CASACIÓN 2521-2016
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

la apelada que declaró fundada la demanda y reformándola declarar infundada la demanda. -----

V. DECISIÓN: -----

Por los fundamentos precedentes y en aplicación de lo establecido por el artículo 396 del Código Procesal Civil: declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **el demandado César Gustavo Machado Núñez** a fojas quinientos sesenta y nueve; en consecuencia **CASARON** la Sentencia de Vista, contenida en la Resolución número cincuenta y uno, de fecha catorce de marzo de dos mil dieciséis, de fojas cuatrocientos noventa y ocho, **y actuando en sede de instancia; REVOCARON** la sentencia apelada que declaró fundada la demanda y **REFORMÁNDOLA** la declararon infundada; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Adrián Carrasco Álvarez y otra contra César Gustavo Machado Núñez, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. **Ponente Señor De la Barra Barrera, Juez Supremo.-**

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA