



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

**CAS. Nro. 3806-2017  
LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

**No se desvirtúa la calidad de poseedor precario:** bajo una correcta interpretación y aplicación del artículo 911° y del Cuarto Pleno Casatorio, se coligió que no se acredita la concurrencia de los supuestos para desvirtuar el título con el que el demandado justifica su posesión en el inmueble, pues conforme a la anotación de medida cautela de demanda del proceso de petición de herencia y exclusión, este tiene la calidad de coheredero del actor, por ser hijo de la hermana –hoy fallecida- de la causante, ello en aplicación de los artículos 660 y 974 del Código Civil.

**Lima, veintiséis de junio del dos mil dieciocho.-**

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** con el expediente principal; vista la causa número tres mil ochocientos seis de dos mil diecisiete, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, se emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante **Pedro Conde Mercado** de fecha 24 de julio de 2017 (fojas 240), contra la sentencia de segunda instancia contenida en la Resolución N° 04 del 14 de junio de 2017, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que **confirmó** la sentencia apelada del 08 de julio de 2016, que declaró **infundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria.

**ANTECEDENTES.-**

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada por Pedro Conde Mercado, es necesario realizar las siguientes precisiones fácticas sobre este



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

**CAS. Nro. 3806-2017  
LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

proceso, ya que sin hechos no se puede aplicar el derecho para cuyo efecto se puntualiza un resumen de la controversia suscitada de material del presente recurso:

**ETAPA POSTULATORIA DEL PROCESO:**

**1. Interposición de la Demanda.-**

Pedro Conde Mercado, por escrito del 31 de julio de 2015 (fojas15) interpone demanda contra Marco Antonio Romero Rodríguez, alegando lo siguiente:

**Pretensión Principal:**

Solicita que el demandado desocupe el inmueble ubicado en la Avenida José Leal N° 910 Urbanización Risso, Distrito de Lince, Provincia y Departamento de Lima.

Fundamentando la demanda sostiene lo siguiente:

- Señala que adquirió el bien materia de litis, de su anterior propietario Victoria Luz Mercado Núñez, el 29 de agosto de 2014, inscrita en el Testimonio de Escritura de Anticipo de Legítima.
- El demandado alega ser heredero de los anteriores propietarios pero no cuenta con una sentencia que lo declare como tal y sólo alega tener proceso judicial de petición de herencia aún en etapa postularía, por lo cual el derecho que invoca es solo espectacioso.
- En la actualidad el demandado se encuentra todavía en posesión del inmueble, materia de demanda, sin que medie documento alguno que acredite posesión legal del inmueble.



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

**CAS. Nro. 3806-2017  
LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

**2. Absolución de la Demanda.**- Por escrito de fecha 15 de octubre de 2015, contesta la demanda Marco Antonio Romero Rodríguez (fojas 111), sosteniendo lo siguiente:

- El demandante Pedro Conde Mercado no es propietario del inmueble sublitis, por cuanto su derecho no figura inscrito en la Partida Registral. El inmueble sublitis, está inscrito a nombre de Victoria Luz Mercado Núñez y con anotación preventiva de propiedad a favor de Marco Antonio y Luis Alberto Romero Rodríguez en los Asientos C00003, C00004 y D00001 de la Partida 46467361 y Título Archivado N° 2014-00760962 Tomo Diario 0492 del Asiento D0000 1 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.
- El demandado no tiene la condición de precario, porque su verdadera condición es la de propietario con derecho adquirido por sucesión hereditaria de la propietaria anterior inscrita a favor de Antonia Juana Jesús Rodríguez Chuquimia en representación de su madre premuerta María Maximiliana Rodríguez Salazar quien fue hermana de la propietaria Antonia Juana Jesús Rodríguez Chuquimia.
- La condición de propietario de Marco Antonio Romero Rodríguez se corrobora con el ejercicio del derecho de propietario con prioridad y preferencia registral; a su vez, actúa en condición de Administrador Convencional de la Sucesión de Antonia Juana Jesús Rodríguez Chuquimia, celebrando sendos contratos preparatorios de arrendamiento del 01 de enero de 2014 y contratos ratificatorios de arrendamiento de fecha 01 de octubre de 2014.

**DESPACHO SANEADOR Y FIJACIÓN DE PUNTOS  
CONTROVERTIDOS:**



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

**CAS. Nro. 3806-2017  
LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

**3.- Saneamiento Procesal.**- Mediante acta de Audiencia Única de fecha 31 de mayo de 2016 (fojas 129), el juez de la causa declaró la existencia de una relación jurídicamente válida y saneado el proceso.

**4.- Puntos controvertidos.**- Por Acta de Audiencia de la misma fecha se fijó como puntos controvertidos lo siguiente: **a)** Determinar, si el demandante Pedro Conde Mercado es propietario del Bien inmueble materia de litis o si tiene facultades suficientes para pretender el desalojo; **b)** Determinar si el demandado Marco Antonio Romero Rodríguez se encuentra ocupando el inmueble ubicado en la Avenida José Leal No. 910 Urbanización Risso, Distrito de Lince en calidad de precario o se encuentra en posesión del bien bajo algún título que lo legitime; y, **c)** Determinar, de ser el caso, si el referido demandado se encuentra en la obligación de desocupar y restituir al demandante el inmueble sub- materia.

**ETAPA DECISORIA E IMPUGNATIVA:**

**5.- Sentencia de Primera Instancia.**-

El Juez del Trigésimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por Resolución N°06, de fecha 08 de julio de 2016, declaró *infundada* la demanda de desalojo por ocupación precaria, al considerar lo siguiente:

- Regístralmente aparece como propietaria del predio Victoria Luz Mercado Díaz, pero como quiera que se ha dispuesto del mismo anticipo de legítima a favor de su hijo Pedro Conde Mercado, este viene a ser el nuevo propietario, debiendo precisarse que para ser considerado como tal no es necesario que se inscriba su derecho regístralmente ya que la transferencia de la propiedad se rige por el principio de consensualidad; por lo que, el demandante ostenta título de propietario y por tanto legitimado para solicitar el desalojo.



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

**CAS. Nro. 3806-2017  
LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

- En cuanto al demandado, se tiene que de la Partida Registral antes citada, específicamente del Asiento C00001, aparece que el inmueble fue de Antonia Juana Jesús Rodríguez Chuqimia y a su muerte solo aparecen haberse declarado herederos los hermanos Chuqimia Arispe; sin embargo, conforme se advierte de los actuados judiciales del proceso seguido ante el Décimo Noveno Juzgado Civil de Lima, el demandado y su hermano Luis Alberto Romero Rodríguez también serían herederos de la causante, es por ello que incluso se les concedió la medida cautelar de anotación de demanda la misma que corre inscrita en el Asiento D00001 de la Partida Registral N° 46467361, siendo ello así, aparece que el bien en Litis corresponde a todos los herederos de Antonia Juana Jesús Rodríguez Chuqimia y no solo a los que se hicieron declarar como tal, ello en virtud de lo regulado en el artículo 660° del Código Civil, pues el solo hecho de la muerte origina la transmisión sucesoria.
- Al haber varios herederos respecto del bien se establece un régimen de copropiedad, siendo que el artículo 974° del Código Civil, faculta a todo co-propietarios a servirse y usar el bien; en tal sentido, el demandado, tiene justificación para poseer el bien en virtud a la alegada vocación hereditaria de quien era primera propietaria del bien sublitis, que cautelarmente ha sido reconocida por otro órgano jurisdiccional.
- Si bien es cierto el bien ha sido transferido a un tercero, también lo es que el estatus de copropietario del demandado no ha desaparecido, ni mucho menos este ha realizado la transferencia del inmueble, en todo caso la oponibilidad entre el derecho de propiedad que alegan el demandante y demandado debe hacerse valer en un proceso más lato, pues este proceso no es el adecuado para dicha discusión.



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

**CAS. Nro. 3806-2017  
LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

**Recurso de Apelación:**

El demandante Pedro Conde Mercado, por escrito de fecha 17 de agosto de 2016 (fojas173), interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia alegando lo siguiente:

- Si bien en el registro aparece como propietaria del inmueble Victoria Luz Mercado, el nuevo propietario es su hijo (el recurrente), Pedro Conde Mercado, quien actúa como demandante por haberlo adquirido por anticipo de legítima y como tal no requiere de inscripción registral para ser considerado propietario.
- Ser heredero de anteriores propietarios del inmueble o tener inscrita una medida cautelar de anotación de demanda no es suficiente para reconocerlo como propietario, más aun si la demanda de petición de herencia que se menciona en la sentencia se encuentra en la etapa postulatoria y por ello no existe una decisión definitiva que estime su pretensión.
- El demandado no ha presentado medio probatorio alguno que justifique la posesión que ejerce sobre el bien, hecho establecido en el IV Pleno Casatorio Civil.

**6.- Sentencia de Segunda instancia.-**

La Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por sentencia de vista de fecha 14 de junio de 2017 (fojas 213) **confirmó** la apelada que declaró infundada la demanda, considerando que:

- En cuanto a la carencia de título del demandado, las alegaciones desarrolladas en el recurso de apelación no logran desvirtuar la conclusión expuesta en el fundamento octavo de la sentencia



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

**CAS. Nro. 3806-2017  
LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

recurrida, pues el demandado sustenta la justificación de su posesión en virtud a su alegado derecho hereditario (en representación) de la que en vida fue su madre María Maximiliana Rodríguez Salazar, quien era hermana de Antonia Juana Jesús Rodríguez Chuquimia, propietaria original del bien.

- El demandado sostiene que su madre no fue comprendida en la Sucesión de Antonia Juana Jesús Rodríguez Chuquimia a pesar que era su hermana, por lo que ha interpuesto demanda de petición de herencia incluso antes del inicio del presente proceso de desalojo, e incluso durante el trámite de dicho proceso ha inscrito la demanda, vía medida cautelar, en la partida del inmueble objeto de controversia.
- Respecto a las alegaciones expuestas por el demandante debemos indicar que de la revisión conjunta de las pruebas aportadas durante el desarrollo del proceso, se tiene que al morir Antonia Juana Jesús Rodríguez Chuquimia, sus primos hermanos sobrevivientes fueron declarados herederos de aquella y en tal virtud adquirieron la propiedad del inmueble materia de litis (así aparece en el asiento registral de fojas cinco), los mismos que luego trasladaron sus acciones y derechos a Victoria Luz Mercado Nuñez (así aparece en el asiento registral de fojas seis), quien resulta ser madre del demandante Pedro Conde Mercado, a cuyo favor se otorgó el anticipo de legítima.
- El demandado Marco Antonio Romero Rodríguez reclama ser “heredero colateral de primer orden” de quien fue propietaria del inmueble materia de controversia antes de la transferencia a los ya mencionados “primos hermanos sobrevivientes” por las razones que, en extenso, se explican en la demanda de petición de herencia.
- En este sentido, si bien es cierto que el demandante acredita la actual condición de propietario del inmueble objeto de su petitorio, también se



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

**CAS. Nro. 3806-2017  
LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

verifica que los alegatos del demandado respecto a que no es precario tienen sustento en los hechos que con mayor amplitud se explican en la demanda de petición de herencia antes mencionada, la que incluso fue interpuesta un año antes de la presente acción, en cuya virtud no corresponde calificarlo como precario, situación que genera que la demanda deba ser desestimada y, en tal contexto, corresponde confirmar la sentencia apelada.

**ETAPA EXTRAORDINARIA- PROCEDIMIENTO CASATORIO:**

**7.- Causales por las que se declaró procedente el recurso de casación.-**

Esta Sala Suprema Civil Permanente, mediante resolución de fecha **04 de octubre de 2017**, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por Pedro Conde Mercado, por las siguientes causales:

**a) Infracción normativa material del artículo 911° del Código Civil.**

Alega que la Sala Superior no ha tomado en cuenta que el demandado no ha presentado título posesorio alguno, ni ha probado ostentar algún tipo de legitimidad, no pudiendo analizarse siquiera si la demanda de petición de herencia del demandado es título legítimo normalmente válido o que su invalidez sea manifiesta.

**b) Infracción normativa procesal del artículo 139° inciso 3) de la Constitución Política del Estado.**

Señala que es un derecho humano inherente a cualquier sujeto que se involucre en un conflicto, estar sujeto a una resolución por parte de un tercero imparcial. Se debe otorgar a las partes involucradas en el conflicto de garantías mínimas para ejercitar sus derechos en el proceso, siempre en situación de





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

**CAS. Nro. 3806-2017  
LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

igualdad y desterrando cualquier forma de indefensión y por ende, la afectación de cualquier derecho de las partes.

- c) Infracción normativa procesal de los artículos 139° inciso 5) de la Constitución Política del Estado, en concordancia con los Artículos 50° inciso 6) y 122° inciso 3) del Código Procesal Civil.** Al respecto, es de referir que la citada garantía constitucional asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias, pues 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.

**Fundamentos Jurídicos de este Supremo Tribunal de Casación:**

**PRIMERO.-** Al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infracciones normativas por vicios *in procedendo é iudicando* como fundamentación de las denuncias; y, ahora al atender sus efectos, es menester realizar previamente el estudio y análisis de la causal referida a infracciones procesales (de acuerdo al orden precisado en la presente resolución y conforme al recurso interpuesto), dado a los alcances de la decisión, pues en caso de ampararse la misma, esto es, si se declara fundado el recurso de casación, deberá reenviarse el proceso a la instancia de origen para que proceda conforme a lo resuelto. Ello, en armonía con lo dispuesto en el artículo 388° numeral 3) del Código Procesal Civil modificado por la Ley N° 29364, que exige: “(...) *indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio se precisará si es total o parcial y si es este último, se indicará hasta donde debe*



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

**CAS. Nro. 3806-2017  
LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

*alcanzar la nulidad. Si fuera revocatorio, se precisará en que debe constituir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviere ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado”; en ese sentido, el casacionista Pedro Conde Mercado, indica que su pedido es anulatorio, por consiguiente esta Sala Suprema Civil, en primer orden, se pronunciará respecto a la infracción normativa procesal en virtud a los efectos que la misma conlleva.*

**SEGUNDO**.- Existe infracción normativa, cuando la resolución impugnada padece de anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio lógico-jurídico *–ratio decidendi-* en el que incurre el juzgado en interpretación errónea, aplicación indebida o inaplicación, contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, perjudicial para la solución de la controversia y nocivo para el sistema jurídico, que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación.

**TERCERO**.- Es menester indicar que el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el artículo 139° numeral 3) de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las 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; norma, que resulta concordante con lo preceptuado por los artículos 122° numeral 3) del Código Procesal Civil y 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

**CUARTO**.- Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el numeral 5) del referido artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos



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

**CAS. Nro. 3806-2017  
LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

**QUINTO**.- Siendo así, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, una de cuyas expresiones es el principio de congruencia, exige la identidad que debe mediar entre la materia, las partes y los hechos del proceso y lo resuelto por el juez; lo que implica que los jueces se encuentran obligados, por un lado, a no dar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido, ni a fundar sus decisiones jurisdiccionales en hechos no alegados por las partes, lo que significa que tienen la obligación de pronunciarse respecto a las alegaciones efectuadas por las partes tanto en sus escritos postulatorios como, de ser el caso, en sus medios impugnatorios; y, por otro, a no omitir dicho pronunciamiento, pues de lo contrario se produce una incongruencia, que altera la relación procesal, transgrediéndose las garantías del debido proceso.

**SEXTO**.- Además debe tenerse en cuenta que el Recurso Extraordinario de Casación, por su carácter formal y excepcional, debe estar estructurado con precisa y estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedencia, siendo responsabilidad de los justiciables -recurrentes- saber adecuar los agravios que invocan a las causales que para dicha finalidad se encuentran taxativamente determinadas en la norma procesal, desde que el Tribunal de Casación no está facultado para interpretar el Recurso integrar o remediar las carencias del mismo o dar por supuesta y explícita la falta de causal, no pudiendo subsanarse de oficio los defectos incurridos por los recurrentes en la formulación del mismo.



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

**CAS. Nro. 3806-2017  
LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

**SÉTIMO.**- Resolviendo las infracciones denunciadas en los literales **b)** y **c)**, corresponde señalar que de la lectura de sus fundamentos, no se advierte incidencia alguna a efectos de determinar la nulidad de lo actuado por la existencia de vicio alguno, observándose más bien que tales denuncias se sustentan sobre conceptos por las cuales se definen el principio al debido proceso, el cual no es, razón suficiente para justificar el amparo de la casación que pretende la parte recurrente, observándose más bien que la decisión – judicial- contenida en la resolución de segunda instancia, cumple con garantizar el debido proceso, así como la tutela jurisdiccional efectiva ya que contiene una motivación adecuada, coherente, precisa y suficiente, toda vez que los jueces utilizaron su apreciación y juicio para **expedir una resolución que se sustenta en la evaluación, valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados al proceso**, señalando en forma precisa que la demanda deviene en infundada al no haberse acreditado la concurrencia de los supuestos regulados por el artículo 911° del Código Civil, pues la condición de ocupante precario del demandado quien justifica su posesión sobre el inmueble subitis con la medida cautelar instaurada en el proceso de petición de herencia, ofrece una justificación fáctica y jurídica que ha resuelto la controversia y permitió que el derecho actúe en defensa de la justicia, por ello en la resolución de revisión no se verifica la concurrencia de vicios que afecten el debido proceso, por lo que el recurso de casación

**OCTAVO.**- Habiéndose desestimado las denuncias procesales, debe procederse con analizar la infracción normativa material del artículo 911° del Código Civil, ya sea por una interpretación errónea o aplicación indebida de la norma.



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

**CAS. Nro. 3806-2017  
LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

**NOVENO**.- Habrá interpretación errónea cuando: *“la Sala Jurisdiccional en su resolución le da a la norma un sentido que no tiene: aplica la norma pertinente al caso, pero le otorga un sentido diferente. La interpretación errónea de la norma es una forma de violarla”*<sup>1</sup>. Y, hay aplicación indebida cuando: *se actúa una norma impertinente a la relación fáctica establecida en el proceso. El Juez ha errado en la elección de la norma, ha errado en el proceso de establecer la relación de semejanza o de diferencia que existe entre el caso particular concreto, jurídicamente calificado y la hipótesis de la norma*<sup>2</sup>.

**DECIMO**.- La Corte Suprema, en la Casación N° 2195-2011-Uc ayali dictada en el Cuarto Pleno Casatorio, el día 13 de agosto de 2012, estableció que conforme a los lineamientos consagrados por el artículo 911° del Código Civil, la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, por lo que corresponde al demandante acreditar dicho derecho sobre el bien materia de litis o cuando menos tener derecho a la restitución del mismo; y, al emplazado probar que cuenta con documento vigente que justifica la posesión que ejerce sobre el predio no siendo objeto en este tipo de procesos la validez o invalidez del título.

**DECIMO PRIMERO**.- En ese contexto y teniendo en cuenta lo previsto por el artículo 660° del Código Civil, se tiene que producido el deceso de una persona, los bienes, derechos y obligaciones, se transmiten a sus herederos; es decir, el acervo bruto o líquido al que deben deducirse las cargas y deudas, por lo que los herederos se constituyen en nuevos titulares del patrimonio que heredan correspondiéndoles a

---

<sup>1</sup> **Carrión Lugo, Jorge.** El Recurso de Casación en el Perú. Volumen I. 2º Edición. Editora Jurídica GRIJLEY, Lima, 2003. Pág. 5

<sup>2</sup> **Sánchez-Palacios Paiva, Manuel.** El Recurso de Casación Civil. Praxis. Cultural Cuzco S.A. Editores. Lima, 1999. Pág. 62



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

**CAS. Nro. 3806-2017  
LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

ellos el derecho de disposición sobre los mismos. Pues, la herencia, es el contenido y objeto de la sucesión por causa de la muerte, por ello es una unidad transitoriamente mantenida en conjunto desde la muerte de titular hasta a división y partición, es decir que se concibe a la herencia como unidad subjetiva que es materia de transmisión integral “*mortis causa*” supone un “*universo ius*”, que no consiste en la suma o agregado de bienes, derechos y obligaciones singulares, sino una unidad abstracta que ellos conforman y que abrazan tanto el activo como el pasivo del causante.<sup>3</sup>

**DÉCIMO SEGUNDO.**- De otro lado el artículo 974° del Código Civil, prevé que cada copropietario tiene derecho a servirse del bien común, siempre que no altere su destino, ni perjudique el interés de los demás. El derecho de usar el bien común corresponde a cada copropietario. En caso de desavenencia el juez, regulará el uso, observando las reglas procesales sobre administración judicial de bienes comunes.

**DÉCIMO TERCERO.**- Si bien no se encuentra dentro de la esfera de facultades de esta Corte de Casación provocar un nuevo examen crítico de los medios probatorios que sirven de sustento a la decisión emitida por las instancias de mérito, no es menos cierto, que en algunos casos la arbitraria o insuficiente evaluación de la prueba por la instancia inferior origina un fallo con una motivación aparente, lo que surge cuando el fallo no corresponde a los criterios legales para la selección del material fáctico, ni para la apreciación lógica y razonada de la prueba o en algunos casos se vulnera el derecho subjetivo de las partes a intervenir en la actividad probatoria para demostrar sus afirmaciones, lo que faculta también a esta Sala Casatoria a revisar la actividad procesal en materia de prueba. Pues, debe considerarse que no solo la admisión y la actuación del medio probatorio constituye una

---

<sup>3</sup> Casación 200-99-Lima del 06 de abril del 2000.



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

**CAS. Nro. 3806-2017  
LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

garantía del derecho fundamental a probar, sino que este medio de prueba -incorporado al proceso acorde a los principios que rigen el derecho probatorio como pertenencia, idoneidad, utilidad y licitud- sea valorado además debidamente

**DECIMO CUARTO.**- De lo actuado en el proceso se tiene lo siguiente:

(i) Con fecha **18 de diciembre de 2009**, falleció Antonia Juana Jesús Rodríguez (fojas 05); (ii) La Partida Registral N° 46467361 –Asiento C00001- se anotó la sucesión intestada de Antonia Juana Jesús Rodríguez, siendo declarados como herederos sus primos hermanos Pedro Hugo Chuquimia Arispe, Luisa Gladys Chuquimia Arispe, Ricardo Serafín Chuquimia Arispe, Esteban Godofredo Chuquimia Arispe, Justina Lindaura Chuquimia Arispe y Teófila Ruth Chuquimia Arispe, al haber sido declarados en vía notarial como herederos el **01 de abril de 2014**, respecto del inmueble ubicado en a Cale José Leal, Lote 2, Manzana 19-I de la Urbanización Risso Lince, acto que se inscribió en os Registros Públicos el dos de mayo de dos mil catorce (fojas 05); (iii) Mediante Escritura Pública de fecha **27 de junio de 2014**, se anotó en el Asiento C00002 de la Partida Registral anotada, la donación de derechos y acciones que le corresponden a Ricardo Serafín, Justina Lindaura, Luisa Gladys, Teófila Ruth, y Pedro Hugo Chuquimia Arispe a favor de Victoria Luz Mercado Núñez, acto que se inscribió el cinco de agosto de dos mil catorce; (iv) Por Escritura Pública de fecha **27 de junio de 2014**, se anotó en el Asiento C00003, la compraventa de derechos y acciones que le corresponden a Esteban Godofredo Chuquimia Arispe a favor de Victoria Luz Mercado Núñez, acto que se inscribió el 05 de agosto de 2014; (v) Mediante resolución judicial de fecha **14 de julio de 2014**, se anotó el admisorio de la medida cautelar de anotación de demanda interpuesta por Marco Antonio Romero Rodríguez sobre petición de herencia, declaratoria de



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

**CAS. Nro. 3806-2017  
LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

herederos y exclusión sobre el inmueble sublitis, acto que se inscribió el 23 de setiembre de 2014; y, (vi) Mediante escrito de fojas 27 obra la copia de la demanda presentada el **29 de mayo de 2014**, sobre petición de herencia, el mismo que fue admitido el 19 de junio del mismo año.

**DÉCIMO QUINTO**.- Resolviendo la denuncia material invocada por la parte recurrente y habiendo efectuado la revisión de autos, así como el análisis de la sentencia recurrida, esta Sala Suprema colige que la misma se ha expedido con arreglo a ley, puesto que el órgano de mérito confirma la decisión impugnada, concluyendo que la demanda se desestimó bajo una correcta interpretación y aplicación de los lineamientos regulados en el artículo 911° del Código Civil, así como de los alcances establecidos, por esta Corte Suprema en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, determinando que no se encuentran vicios que puedan desvirtuar el título presentado por la parte demandada para justificar su posesión en el inmueble sublitis. Pues, conforme a lo previsto por los artículos 660° y 974° de Código Su stantivo, el emplazado, tiene la calidad heredero, sobre los bienes dejados por Antonia Juana Jesús Rodríguez, específicamente sobre el que es materia de desalojo ya que con el deceso de la titular automáticamente sus obligaciones y derechos se transmiten a sus herederos, como es el caso de Marco Antonio Romero Rodríguez, quien conforme a lo señalado en el proceso de petición de herencia –que incluso tiene una medida de anotación de demanda registrada- reclama concurrir conjuntamente el actor y sus hermanos en la masa hereditaria ya que es hijo de la hermana de la causante. Siendo esto así y al no evidenciarse situaciones que ameriten la nulidad de lo decidido, como mal pretende el impugnante, el recurso de casación debe declararse infundado.





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

**CAS. Nro. 3806-2017  
LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

**DECISION:**

Por los fundamentos expuestos, y en aplicación de lo previsto en el artículo 397 del Código Procesal Civil: **DECLARARON: INFUNDADO:** el recurso de casación interpuesto por Pedro Conde Mercado de fecha 24 de julio de 2017 (fojas 240), contra la sentencia de segunda de fecha 14 de junio de 2017, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que **confirmó** la sentencia apelada del 08 de julio de 2016, que declaró **infundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria. **DISPUSIERON:** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad funcional; en los seguidos con Marco Antonio Romero Rodríguez, sobre desalojo por ocupación precaria; y, los devolvieron. Interviniendo como ponente la señora Jueza Suprema Huamani Llamas.

**SS.**

**HURTADO REYES**

**HUAMANI LLAMAS**

**SALAZAR LIZARRAGA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**CÉSPEDES CABALA**

/LAR