



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

**Sentencia
Casación N° 4728-2018
Arequipa
Desalojo**

MOTIVACIÓN: *La Sala Superior ha emitido una respuesta fundada en lo actuado y en el derecho, respecto del punto central de la controversia, consistente en determinar si la parte demandada tienen título que le autorice la posesión del bien. Para lo cual se ha tenido como sustento principal el mérito de la sentencia recaída en el proceso sobre petición de herencia y en la cual se ha ordenado que uno de los codemandados concorra en calidad de copropietarios respecto del bien materia de autos y dicha sentencia tiene la calidad de la cosa juzgada.*

Lima, cuatro de octubre de dos mil veintidós

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República; VISTA;** la causa número 4728-2018, con el expediente principal; en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores jueces supremos Aranda Rodríguez, Bustamante Oyague, Cunya Celi, Echevarría Gaviria y Ruidías Farfán; 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 el demandante **José Luis Carlos Balta Chirinos**, obrante a folios cuatrocientos sesenta y cuatro, contra la sentencia de vista obrante a folios cuatrocientos cincuenta, su fecha diez de agosto de dos mil dieciocho que confirmando la sentencia apelada, de folios doscientos setenta y nueve, su fecha ocho de enero de dos mil dieciocho, declara fundada en parte la demanda; en los seguidos contra Rodolfo Pacohuanca García y otros, sobre desalojo por ocupación precaria.



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

**Sentencia
Casación N° 4728-2018
Arequipa
Desalojo**

II. CAUSALES DEL RECURSO DE CASACIÓN

Mediante resolución obrante a folios ochenta y tres del cuadernillo de casación, su fecha catorce de mayo de dos mil diecinueve, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por el demandante **José Luis Carlos Balta Chirinos**, por la causal siguiente:

infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú concordante con los artículos 911 y 914 del Código Civil; refiere la parte demandante que estamos frente a una motivación aparente, porque considera que la Sala Superior ha interpretado en forma errónea el concepto de ocupante precario, afirmando que al momento de celebrar el contrato de compraventa, lo realizó con Feliciano Paco Huanca Velásquez quien aparecía como único propietario del bien cuya restitución es materia de la pretensión postulada, como se desprende del Asiento C00003, de la Partida 01128483. Sostiene que su derecho de propiedad se inscribió en el Asiento C00004, el cual no ha sido anulado, por tanto, mantiene su plena validez, en consecuencia, es el único propietario del citado bien submateria, siendo su derecho oponible, y todo tercero tendría la calidad de ocupante precario, por no tener un título de propiedad u otro título que acredite su posesión válida, además señala, que si bien en el proceso número 733-2015, sobre Petición de Herencia, se ha ordenado que Rodolfo Pacohuanca García concorra con Feliciano Paco Huanca Velásquez en calidad de copropietarios, sobre la herencia dejada por su causante, disponiendo la inscripción de la sentencia en el registro del inmueble sub litis, en la Partida 01128483 del Registro de Propiedad Inmueble, y por dicha razón el superior colegiado considera que el demandado no tendría la condición de ocupante precario, pues dicho derecho no ha fenecido; conclusión que considera errada porque la compraventa del inmueble a su favor, se realizó por escritura pública de fecha veintinueve de agosto de dos



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

**Sentencia
Casación N° 4728-2018
Arequipa
Desalojo**

mil quince, inscribiéndose el treinta y uno de agosto del mismo año, mientras que la sentencia en el proceso de Petición de Herencia fue emitida el cuatro de agosto de dos mil dieciséis, esto es, un año después de su adquisición, resultando clara su buena fe; además, la sentencia de dicho proceso no le alcanza por no haber intervenido en el mismo. Afirma además, que el demandado no logró inscribir en los registros públicos su alegado derecho de propiedad, porque el bien en referencia se encontraba inscrito a favor de terceros adquirentes (los demandantes), siendo tachado por los registros públicos, lo que al ser comunicado al juzgado, este emitió la Resolución número trece, disponiendo que quedara a salvo el derecho de la parte accionante, para que lo hiciera valer en la vía correspondiente, resolución que se encuentra firme, motivo por el cual, considera que el demandado no tiene derecho de propiedad y tiene la calidad de ocupante precario; en el mismo sentido, y con los mismos argumentos, si el codemandado Rodolfo Pacohuanca García es un ocupante precario, su hijo el codemandado, tampoco tendría título de propiedad y sería ocupante precario. Finalmente, sostiene que de haberse aplicado el artículo 914¹ del Código Civil, se hubiera reconocido su derecho como único propietario, y de no haberse aplicado erróneamente el artículo 911 del mismo cuerpo legal, se habría concluido que los demandados no tienen derecho de posesión alguna, ya que su derecho solo se subsume a concurrir a la sucesión de Manuel Pacohuanca Huamán

III. CONSIDERANDOS

Para los efectos de la evaluación del medio impugnatorio propuesto, es menester efectuar una síntesis del desarrollo del presente proceso.

¹ Presunción de buena fe del poseedor. **Artículo 914.** Se presume la buena fe del poseedor, salvo prueba en contrario. La presunción a que se refiere este artículo no favorece al poseedor del bien inscrito a nombre de otra persona.



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

**Sentencia
Casación N° 4728-2018
Arequipa
Desalojo**

PRIMERO.- Antecedentes del caso

3.1.1. Demanda

Es pretensión postulada en la demanda incoada por José Luis Carlos Balta Chirinos contra Rodolfo Pacohuanca García, Anderson César Pacohuanca Saboya, Esther María Miranda Huamaní y Marcelina Ojeda Pacohuanca que cumpla con desocupar y restituir, el inmueble ubicado en la calle Puente Bolognesi 360, interior 10, Cercado de Arequipa, Arequipa. Sostiene, que por escritura pública de fecha veintinueve de agosto de dos mil quince, el demandante y su cónyuge Dominique Banco Dejardin, adquirieron de su anterior propietario, Feliciano Pacohuanca Velásquez, el citado inmueble según inscripción registral. Agrega, que la posesión y uso del inmueble de su propiedad la ejercen los demandados, sin tener ningún título ni relación contractual con el anterior propietario, ni con el demandante por lo que su ocupación es precaria.

3.1.2. Contestación de la demanda

El codemandado Rodolfo Pacohuanca García, absolviendo el traslado de la demanda por escrito de folios sesenta y dos, expresa que el lote materia de la controversia, era de propiedad de su padre, Manuel Pacohuanca Huamán y Alejandrina Velásquez Torreblanca, esta última madre de su medio hermano Feliciano Paco Huanca Velásquez, quien vendió el inmueble al hoy accionante; que al fallecimiento de su mencionado progenitor, se constituyeron como sus herederos sus hijos supérstites: Feliciano Pacohuanca Velásquez, con un 75% (setenta y cinco por ciento) de derechos y acciones y su parte, con un 25% (veinticinco por ciento) de derechos y acciones del lote número 10 de la calle Puente Bolognesi número 360 del Cercado de Arequipa. Agrega, que el citado Feliciano Pacohuanca Velásquez, se hizo declarar como único heredero, pretiriendo sus derechos y de los demás herederos; razón por la cual, interpuso un proceso de petición



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

**Sentencia
Casación N° 4728-2018
Arequipa
Desalojo**

de herencia, por tanto, refiere, que no tiene la condición de ocupante precario, porque tiene derechos de propiedad sobre el bien mencionado. De otro lado, el codemandado Anderson Paccochuanca Saboya, afirma que vive en el indicado inmueble por ser copropietario con su padre y también demandado Rodolfo Pacohuanca García, no teniendo la calidad de precario por cuanto su referido padre ostenta derechos de propiedad sobre el bien. Agrega, que el demandante conoce la condición de heredero y copropietario que tiene su referido padre sobre el bien mencionado, porque en numerosas ocasiones en compañía de su esposa acudió a su domicilio, entrevistándose con su padre y ofreciéndole el pago de US\$ 200,000.00 (doscientos mil dólares americanos) por el predio sub materia.

3.1.3. Audiencia única

La audiencia única se llevó a cabo con presencia de la parte demandante e inasistencia de la parte demandada, tal como se aprecia del acta a folios doscientos dieciséis, de fecha cuatro de mayo de dos mil diecisiete; desestimándose los medios de defensa formulados por la parte demandada y declarándose el saneamiento del proceso. Asimismo, se fijaron los puntos controvertidos, consistente en los siguientes: 1) determinar si los demandados tienen título que les autorice la posesión del bien y si este título es oponible al título del demandante y, 2) si como consecuencia de lo anterior los demandados tienen la calidad de poseedores precarios y por ende, corresponde ordenar la restitución de la posesión del bien a favor del demandante. Además, se admitieron y actuaron los medios probatorios aportados de las partes.

3.1.4. Sentencia de primera instancia

El Juzgado de primera instancia, emitió la sentencia obrante a folios doscientos setenta y nueve, su fecha ocho de enero de dos mil dieciocho, que declaró fundada en parte la demanda contra las codemandadas



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

**Sentencia
Casación N° 4728-2018
Arequipa
Desalojo**

Marcelina Ojeda Paccohancca y Esther María Miranda Huamaní, y ordena que restituyan al demandante la posesión del inmueble sub materia, bajo apercibimiento de lanzamiento e infundada la misma demanda dirigida contra Rodolfo Pacohuanca García y Anderson César Paccohancca Saboya. Sostiene el juez de primer grado, que del asiento C00004 de la Partida N° 1128483 inscrito en los Registros Públicos el cuatro de setiembre de dos mil quince, aprecia que la sociedad conyugal conformada por José Luis Carlos Balta Chirinos y Dominique Blanco Dejardin es titular del bien inmueble, derivado de la compraventa mediante Escritura Pública otorgada por su anterior propietario, Feliciano Paco Huanca Velásquez, quien adquirió el inmueble por sucesión intestada de Alejandrina Velásquez Torreblanca, inscrito en el asiento C00002 el veintisiete de setiembre de dos mil diez, y de Manuel Pacohuanca Huamaní inscrito en el asiento C00003 el trece de noviembre de dos mil trece. En relación al título que ostenta el codemandado Rodolfo Pacohuanca García, el Juzgado indica que mediante sentencia emitida en el expediente número 733-2015-0-0401-JR-CI-07, del veinticuatro de agosto de dos mil dieciséis por el Séptimo Juzgado Especializado Civil de Arequipa, se declaró fundada la demanda interpuesta por el mencionado litigante, sobre Petición de Herencia y Declaratoria de Herederos, en contra de Feliciano Paco Huanca Velásquez, incluyéndose a Rodolfo Pacohuanca García como heredero del causante Manuel Pacohuanca Huamán (padre de ambos) en la sucesión inscrita en la Partida número 11258321, ordenándose además que el referido Rodolfo Pacohuanca concorra con Feliciano Paco Huanca Velásquez en calidad de copropietarios sobre la herencia dejada por su citado causante en los bienes dejados por este, incluyendo el bien inscrito en la Partida Registral número 01128483 del Registro Público de Arequipa; dicha sentencia ha quedado consentida (folios ciento sesenta y dos), razón por la cual, se sostiene, que el indicado demandado Rodolfo Pacohuanca García no tendría la condición de ocupante precario sobre el inmueble



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

**Sentencia
Casación N° 4728-2018
Arequipa
Desalojo**

materia de desalojo. Asimismo, se agrega que igual suerte corre el codemandado Anderson Pacohuanca Saboya, quien es hijo del codemandado Rodolfo Pacohuanca García y ocupa el bien por autorización de este último. En relación al título que ostentan las codemandadas Marcelina Ojeda Pacohuanca y Esther María Miranda Huamaní, se señala, que las mismas no han presentado ningún título que le permita ejercer la posesión del área que ocupan en el inmueble sub materia.

3.1.5. Apelación del demandante José Luis Carlos Balta Chirinos

El citado demandante, al formular el recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, expresó como agravios, que la compra venta del predio sub-litis se realizó únicamente con Feliciano Paco Huanca Velásquez, por ser quien aparece como único propietario, transferencia que no ha sido anulada ni total ni parcialmente, siendo el único propietario del bien sub materia; por lo tanto, su derecho es oponible frente a cualquier tercero que tiene la calidad de ocupante precario por no tener un título de propiedad. Agrega, que la sentencia de petición de herencia se ha emitido después de casi un año de haberse inscrito su derecho de propiedad y adquirió de buena fe el mencionado bien, no interviniendo en el referido proceso de petición de herencia, el mismo cuyos efectos no le alcanzan y no puede ser materia de inscripción en los registros públicos, porque el inmueble es de propiedad de terceros adquirentes de buena fe, existiendo error, asimismo, en no considerar al codemandado Rodolfo Pacohuanca García como poseedor precario.

3.1.6. Sentencia de segunda instancia

La Sala Superior al emitir la sentencia de vista obrante a folios cuatrocientos cincuenta, su fecha diez de agosto de dos mil dieciocho, confirma la sentencia apelada que declaró fundada en parte la demanda; considerando lo siguiente: **i)** Mediante sentencia número 088-2016 (folios ciento cincuenta



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

**Sentencia
Casación N° 4728-2018
Arequipa
Desalojo**

y cinco) emitida en el proceso número 733-2015-0-0401-JR-CI-07 sobre petición de herencia seguido por Rodolfo Pacohuanca García (hoy demandado) en contra de Feliciano Paco Huanca Velásquez (vendedor del hoy demandante) se ha resuelto declarar fundada la demanda y se ordena que Rodolfo Pacohuanca García concorra con Feliciano Paco Huanca Velásquez en calidad de copropietarios respecto del bien inscrito en la Partida Registral N° 01128483 (bien materia de desalojo); agrega el órgano de segundo grado que el demandado Rodolfo Pacohuanca García no podría ostentar la calidad de precario, pues mediante sentencia judicial se ha declarado su calidad de copropietario respecto del bien materia de la pretensión postulada, título que lo habilita a poseer el indicado bien, el cual alcanza también a su hijo demandado Anderson César Pacohuanca Saboya, pues su padre no le ha negado dicho derecho de posesión; **ii)** En este proceso no se está cuestionando la propiedad del bien ni la validez o vigencia del título con el cual se defiende el disfrute del derecho de propiedad; siendo que la presente controversia debe circunscribirse sustancialmente a la alegación y probanza del derecho al disfrute de la posesión inmediata; y **iii)** Para desvirtuar la calidad de precarios de los demandados (Rodolfo Pacohuanca García y Anderson César Pacohuanca Saboya) no se exige que los mismos ostenten algún título de propiedad, siendo suficiente que los mismos cuenten con cualquier acto jurídico que les autorice a ejercer la posesión del bien, tal como ocurre con la citada sentencia emitida en el proceso de petición de herencia.

SEGUNDO.- Materia en debate en el presente medio impugnatorio.

Determinar si la sentencia impugnada ha infringido las normas procesales y materiales denunciadas en casación; al determinarse que los demandados Rodolfo Pacohuanca García y Anderson César Pacohuanca Saboya no tienen la calidad de ocupantes precarios del inmueble materia de autos.



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

**Sentencia
Casación N° 4728-2018
Arequipa
Desalojo**

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 Libertad² y Casación N° 615-2008/Arequipa³; 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.- Habiéndose declarado procedente el recurso impugnatorio propuesto por las causales de infracción procesal y sustantiva; en primer término, se deberá determinar si al emitirse la recurrida se ha infringido las normas procesales denunciadas en casación. A continuación, si esta Sala Suprema estimase que no se ha incurrido en infracción normativa procesal, se procederá a evaluar la denuncia por la causal de infracción normativa material.

QUINTO.- En cuanto a la denuncia casatoria por la causal de infracción normativa procesal, relativa a la infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado; es del caso destacar, que en cuanto al primer precepto, relativo a la tutela jurisdiccional, el Tribunal Constitucional en el Fundamento 6 de la sentencia expedida en el expediente 8123-2005-PH/TC, ha señalado “...*la tutela judicial efectiva*

² Diario oficial “El Peruano”: Sentencias en Casación, lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

³ 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° 4728-2018
Arequipa
Desalojo**

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, el segundo precepto, referido a la motivación de las resoluciones judiciales, constituye un principio rector de la función jurisdiccional, que obliga a los jueces y tribunales a que expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron; al respecto, es menester traer a colación que la Corte Suprema ha expresado que "el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones internas o psicológicas que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar cuáles sean éstas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no solo explique, sino que justifique lógicamente la decisión adoptada, en base a las pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso"⁴.

SEXTO.- En relación a la citada denuncia casatoria, lo que en esencia afirma el impugnante es que la recurrida contiene una "*motivación aparente*", sosteniendo que se ha interpretado erróneamente el concepto de ocupante precario. Es menester acotar que en relación al supuesto de motivación aparente o inexistencia de motivación, el Tribunal Constitucional en los expedientes N° 04298-2012-PA/TC y N° 03943-2006-PA/TC, expresa que: "*está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato,*

⁴ Casación N° 6910-2015, del 18 de agosto de 2015.



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

**Sentencia
Casación N° 4728-2018
Arequipa
Desalojo**

amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico". En el caso de autos, tal como se aparece de la audiencia única se establecieron como puntos de la controversia: *"determinar si los demandados tienen título que les autorice la posesión del bien y si este título es oponible al título del demandante, y si como consecuencia de lo anterior los demandados tienen la calidad de poseedores precarios y por ende, corresponde ordenar la restitución de la posesión del bien a favor del demandante"*. Los órganos de instancia al resolver la controversia intersubjetiva han determinado que las demandadas Marcelina Ojeda Paccohancca y Esther María Miranda Huamaní, carecen de título que justifique la posesión en el bien; empero, respecto de los demandados Rodolfo Pacohuanca García y Anderson César Paccohancca Saboya, se ha determinado que los mismos no tienen la calidad de ocupantes precarios del inmueble materia de autos. Para llegar a dicha determinación la Sala Superior ha expuesto como sustento fáctico, la existencia del mencionado proceso judicial de petición de herencia (Expediente N° 733-2015-0-0401-JR-CI-07), seguido por el codemandado Rodolfo Pacohuanca García y en el cual se expidió la sentencia de fecha veinticuatro de agosto de dos mil dieciséis, copiada a folios ciento cincuenta y cinco, que declaró fundada la demanda y ordena que el mencionado Rodolfo Pacohuanca García concorra con Feliciano Paco Huanca Velásquez en calidad de copropietarios respecto del bien inscrito en la Partida Registral N° 01128483, que es materia de autos. Adicionalmente a ello, se ha precisado que el codemandado Anderson César Paccohancca Saboya, es hijo del referido codemandado Rodolfo Pacohuanca García, afirmándose, que éste último no le ha negado el derecho a poseer el inmueble sub materia, desde que no existe ningún medio probatorio que indique lo contrario. Asimismo, en la recurrida se ha destacado el hecho que a criterio de la Sala Superior para enervar la calidad de ocupante precario, no es necesario que se tenga un título de propiedad, sino que es suficiente se



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

**Sentencia
Casación N° 4728-2018
Arequipa
Desalojo**

cuenta con cualquier acto jurídico que autorice a la posesión del bien, considerándose por tales efectos, el mérito de la referida sentencia de petición de herencia.

SÉTIMO.- De lo expuesto, se arriba a la conclusión que la recurrida no infringe el principio de motivación en los términos denunciados, desde que la Sala Superior ha emitido una respuesta fundada en lo actuado y en el derecho, respecto del punto central de la controversia, consistente en determinar si los demandados Rodolfo Pacohuanca García y Anderson César Pacohuanca Saboya tienen título que les autorice ejercer la posesión del bien. Para lo cual se ha tenido como sustento principal el mérito de la aludida sentencia recaída en el expediente N° 733-2015-0-0401-JR-CI-07, en los seguidos por Rodolfo Pacohuanca García contra Feliciano Paco Huanca Velásquez (vendedor del hoy demandante), sobre petición de herencia y en la cual se ha ordenado que el mencionado Rodolfo Pacohuanca García concorra con Feliciano Paco Huanca Velásquez en calidad de copropietarios respecto del bien inscrito en la Partida Registral número 01128483 (bien materia de autos), con el agregado que dicha sentencia tiene la calidad de la cosa juzgada y por consiguiente, surte efectos jurídicos, desvirtuando de este modo la alegada posesión precaria de los citados demandados, expresada en la presente demanda. Por lo tanto, el recurso de casación por la causal de infracción normativa procesal debe rechazarse por infundada.

OCTAVO.- En relación a la denuncia casatoria por causal material, relativa a la infracción de los artículos 911 y 914 del Código Civil; es del caso traer a colación la sentencia emitida en el IV Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2195-2011-Ucayali) a través de la cual la Corte Suprema de Justicia de la República abordó el tema del desalojo por ocupación precaria y que a la



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

**Sentencia
Casación N° 4728-2018
Arequipa
Desalojo**

sazón constituye precedente judicial vinculante. En ese sentido debe tenerse en cuenta que el precedente judicial *“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 respectiva sentencias”*⁵. Dicha posición doctrinaria guarda congruencia con lo establecido en la sentencia recaída en el Tercer Pleno Casatorio Civil (Casación N° 4664-2010-Puno) 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”*

NOVENO.- En la citada sentencia plenaria se emitieron una serie de reglas de observancia obligatoria por los órganos jurisdiccionales de la República y según la **regla b) 2 del IV Pleno Casatorio Civil**, *“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”*. En el Fundamento 51 de dicho Pleno Casatorio Civil, al realizarse la interpretación de lo prescrito en el artículo 911 del Código Civil, se expresó que se iba realizar la *“conceptualización de la figura jurídica del precario, que priorice la efectividad del derecho a la tutela jurisdiccional. Entendiéndose, dentro de una concepción general y básica, que cuando dicho artículo en análisis hace alusión a la carencia de título o al*

⁵ Hinostroza Minguez, 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° 4728-2018
Arequipa
Desalojo**

*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 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**". De lo expuesto, se determina que el alegato del recurrente, según el cual, "la compraventa lo realizó con Feliciano Paco Huanca Velásquez quien aparecía como único propietario del bien sub litis (...) su derecho de propiedad se inscribió en el Asiento C00004, el cual no ha sido anulado, por tanto, mantiene su plena validez, en consecuencia, es el único propietario del citado bien submateria, siendo su derecho oponible, y todo tercero tendría la calidad de ocupante precario, por no tener un título de propiedad"; resulta un aspecto ajeno a la controversia planteada en autos, en la cual no se discute el derecho de propiedad, sino si los codemandados Rodolfo Pacohuanca García y su hijo Anderson Pacohuanca Saboya, tienen la calidad de ocupantes precarios, lo cual ha sido dilucidado en autos. En cuanto a lo manifestado por el recurrente, en el sentido que "la compraventa del inmueble sub materia a su favor, lo realizó por Escritura Pública del veintinueve de agosto de dos mil quince, inscribiéndose el treinta y uno de agosto de dos mil quince, mientras que la sentencia en el proceso de Petición de Herencia fue emitida el cuatro de agosto de dos mil dieciséis, esto es, un año después de su adquisición, resultando clara su buena fe; además, la sentencia de dicho proceso no lo alcanza por no haber intervenido en el mismo; tenemos también, que el demandado no logró inscribir en los registros públicos su alegado derecho de propiedad, porque el bien sub litis se encontraba inscrito a favor de*



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

**Sentencia
Casación N° 4728-2018
Arequipa
Desalojo**

terceros adquirentes (los demandantes), siendo tachado por los registros públicos...”; son aspectos que no pueden ser debatidos en este proceso, desde que el juicio de hecho que han establecido las instancias de mérito, es que en el proceso de petición de herencia (Expediente 733-2015-0-0401-JR-CI-07), que siguiera el demandado Rodolfo Pacohuanca García contra su medio hermano Feliciano Paco Huanca Velásquez (vendedor del inmueble) se ha declarado fundada la demanda, ordenándose que el hoy demandado Rodolfo Pacohuanca García concorra con Feliciano Paco Huanca Velásquez en calidad de copropietarios respecto del bien inscrito en la Partida Registral N°01128483, que es el bien materia del presente proceso.

DÉCIMO.- Si bien es cierto en el aludido proceso judicial no ha sido parte material el hoy demandante; también lo es, que dicho pronunciamiento judicial no puede ser soslayado, en la medida que constituye una sentencia con autoridad de la cosa juzgada; y según el debate jurídico propiciado en autos, tal pronunciamiento judicial constituye una circunstancia que autoriza al codemandado Rodolfo Pacohuanca García a ejercer el disfrute de la posesión del bien y dicha situación le alcanza a su hijo, el codemandado Anderson Pacohuanca Saboya; razón por la cual, esta posición guarda estricta congruencia con la **regla b) 2 del IV Pleno Casatorio Civil**. Por lo demás, las alegaciones del recurrente que *“los Registros Públicos haya tachado el título del codemandado Rodolfo Pacohuanca García”* y *“la sentencia emitida en el proceso de petición de herencia, resulte posterior a un año después que el accionante adquirió su derecho de propiedad”*, resultan ajenas al debate casatorio, por cuanto, de conformidad a lo glosado en el Fundamento 51 del multicitado IV Pleno Casatorio Civil, en este tipo de procesos ***el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer***; por lo tanto, cualquier alegación destinada a rebatir el derecho de propiedad, declarado a favor del mencionado codemandado Rodolfo



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

**Sentencia
Casación N° 4728-2018
Arequipa
Desalojo**

Pacohuanca García, en el aludido proceso de petición de herencia, deviene en impertinente y no puede ser materia de conocimiento en los presentes autos. Por lo tanto, no se constata que al emitirse la recurrida se haya infringido lo previsto en el artículo 911 del Código Civil, contrariamente se advierte que las instancias de mérito han aplicado dicha norma en clara observancia del IV Pleno Casatorio Civil.

DÉCIMO PRIMERO.- En relación a la afirmación del recurrente sobre la aplicación al caso sub materia de lo dispuesto en el artículo 914 del Código Civil, es preciso tener en cuenta que la pretensión demandada está referida a la restitución del predio mencionado, alegándose que los demandados vienen ocupando el predio en forma precaria, invocándose como sustento jurídico lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil. Asimismo, los puntos materia de la controversia han sido establecidos en la audiencia correspondiente y los mismos han estado destinados a determinar si los demandados tienen título que les autorice la posesión del bien y si dicho título es oponible al título del demandante, y si como consecuencia de lo anterior los demandados tienen la calidad de poseedores precarios y por lo tanto, corresponde ordenar la restitución de la posesión del bien a favor del demandante; lo cual ha sido dilucidado en el desarrollo del proceso. Por consiguiente, la eventual aplicación al caso materia de análisis de lo dispuesto en el acotado artículo 914 del Código Civil, que regula la figura jurídica de "*presunción de buena fe del poseedor*", resulta un aspecto ajeno a la materia controvertida, desde que no se encuentra en debate la buena fe de quien posee el predio, siendo inobjetable que la controversia ha discurrido en establecer si la parte demandada tiene o no la calidad de ocupante precaria, al margen que dicha posesión haya sido de buena fe, en los términos que informa dicha norma sustantiva; razón por la cual su eventual aplicación al presente caso deviene en impertinente.



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

**Sentencia
Casación N° 4728-2018
Arequipa
Desalojo**

De modo que, la decisión impugnada no ha infringido las normas procesales y materiales en los términos denunciados por el casante y siendo ello así, se debe desestimar el recurso de casación por resultar infundado.

IV. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil:

4.1. Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **José Luis Carlos Balta Chirinos**, obrante a folios cuatrocientos sesenta y cuatro; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista obrante a folios cuatrocientos cincuenta, su fecha diez de agosto de dos mil dieciocho, que confirma la sentencia de primera instancia que declaró fundada en parte la demanda contra las codemandadas Marcelina Ojeda Paccohancca y Esther María Miranda Huamaní, e infundada la misma demanda dirigida contra Rodolfo Pacohuanca García y Anderson César Paccohancca Saboya.

4.2. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, conforme a ley; en los seguidos por José Luis Carlos Balta Chirinos contra Rodolfo Pacohuanca García y otros, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Intervino como jueza suprema ponente la señora **Aranda Rodríguez**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

BUSTAMANTE OYAGUE

CUNYA CELI

ECHEVARRÍA GAVIRIA

RUIDÍAS FARFÁN

LAA/jd