



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4910-2018
JUNIN**

Desalojo por Ocupación Precaria

Ocupante precario: Se configura la ocupación precaria cuando se posee sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el disfrute del derecho a poseer. Expectancia vocación hereditaria.

Lima, diez de noviembre
de dos mil veinte.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número cuatro mil novecientos diez - dos mil dieciocho, en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha, con intervención de los señores Jueces Supremos Távara Córdova, Salazar Lizárraga, Torres López, De la Barra Barrera y Arriola Espino; y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO:

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación de fecha veinticinco de setiembre de dos mil dieciocho, interpuesto a fojas doscientos cuarenta y siete, por el demandado Basilio Benito Arellano, contra la Resolución de vista de fecha veinte de agosto de dos mil dieciocho, de fojas doscientos treinta y tres, que Confirma la sentencia de primera instancia de fecha veinte de abril de dos mil dieciséis, de fojas ciento sesenta y dos, que declaró Fundada la demanda, y, ordena que los demandados desocupen el bien materia del presente proceso; en los



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4910-2018
JUNIN**

Desalojo por Ocupación Precaria

seguidos por Christian Rolando Quijada Benito, sobre desalojo por ocupación precaria.

II. ANTECEDENTES:

2.1. Demanda

Mediante escrito de fecha veinte de abril de dos mil quince, Christian Rolando Quijada Benito, ha interpuesto la presente demanda de desalojo, a fin de que el órgano jurisdiccional ordene a la parte emplazada, la restitución de todo el primer piso del predio ubicado en el jirón Hermita número doscientos ochenta y cuatro, en la ciudad de Tarma, Junín. Como fundamentos de su demanda sostiene:

- ✓ Que es propietario del inmueble, en mérito a la escritura pública de anticipo de legítima de fecha quince de agosto de dos mil catorce (fojas cuatro) de un área de 54.50 m² (cincuenta y cuatro punto cincuenta metros cuadrados), inscrito en la Partida 07000032. Anticipo de legítima otorgada por su madre Dula Esther Benito Arellano.
- ✓ Razón por la cual tomó posesión del segundo y tercer piso del inmueble; no obstante, no ejerció la posesión del primer piso, por cuanto se encuentra ocupado por los demandados desde el año dos mil once, quienes no tienen título alguno que justifique dicha posesión.

Fundamentos Jurídicos

Artículo 911° del Código Civil.

Artículos 585° y 592° del Código Procesal Civil

Medios probatorios

- Escritura pública de anticipo de legítima de fecha quince de agosto de dos mil catorce (fojas cuatro). Anticipo de legítima otorgada por su madre Dula Esther Benito Arellano a su favor.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4910-2018
JUNIN**

Desalojo por Ocupación Precaria

- Escritura pública de anticipo de legítima de fecha quince de agosto de dos mil catorce (fojas diez). Anticipo de legítima otorgada por Félix Benito Quinto y Raymunda Arellano de Benito a favor de su madre Dula Esther Benito Arellano.

2.2. Contestación de la demanda: rebeldía

Mediante resolución número dos de fecha ocho de mayo de dos mil quince, se declara Improcedente por extemporánea la contestación de demanda efectuada por los demandados; en consecuencia, rebeldes Basilio Benito Arellano y Giovanna Raquel Casas Cabrera.

2.3. Puntos Controvertidos

Mediante audiencia única de fecha doce de enero de dos mil quince, obrante a fojas ciento diecisiete, se fijó como puntos controvertidos:

- 1) Determinar si el bien sub-litis (primer piso del inmueble ubicado en el Jirón Hermita número doscientos ochenta y cuatro, Tarma) es de propiedad del demandante Christian Rolando Quijada Benito.
- 2) Determinar si los demandados poseen el predio sub-litis sin tener título vigente.

2.4. Sentencia de Primera Instancia

Tramitada la causa con arreglo a ley, el Juez del Juzgado Mixto de Tarma de la Corte Superior de Justicia de Junín, mediante sentencia de fecha veinte de abril de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento sesenta y dos, declara Fundada la demanda, sosteniendo que:

- > El demandante ostenta la calidad de propietario del inmueble en mérito a la escritura pública de anticipo de legítima de fecha quince de agosto de dos mil catorce (fojas cuatro), de un área de 54.50 m² (cincuenta y cuatro punto cincuenta metros cuadrados).



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4910-2018
JUNIN**

Desalojo por Ocupación Precaria

- > Los demandados no han aportado medio probatorio alguno que acredite que la posesión que ejercen sobre el inmueble sub-litis se funde en título alguno.
- > En cuanto a la alegación de los codemandados respecto a que la madre del accionante adquirió el predio en mérito a un anticipo de legítima que es nula, por haber sido otorgado por personas incapaces, dicha alegación no puede ser hecha en un proceso de desalojo por ocupación precaria.

2.5. Apelación

Mediante escrito de fecha dos de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento setenta, Basilio Benito Arellano, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que:

- a) Se ha vulnerado el derecho al debido proceso, declarando rebelde al demandado sin causa justa.
- b) El demandado viene ocupando el inmueble con legítimo derecho por más de veinte años, el mismo que es un bien inmueble indiviso en razón de que es un bien de propiedad de sus padres, por ende, el demandado es un heredero forzoso, y copropietario.
- c) El Testimonio de anticipo de legítima otorgado por sus padres a favor de su hermana Dula Esther Benito Arellano, constituye el único bien inmueble que constituye la masa hereditaria.

2.6. Primera Sentencia de Vista, Primer Recurso de Casación y Ejecutoria Suprema (CAS. 4172-2016)

Elevado los autos a la Sala mixta Descentralizada de Tarma de la Corte Superior de Justicia de Junín, mediante sentencia de vista de fecha veinticinco de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento ochenta y cinco, Revoca la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda y Reformándola la declara Infundada, fundamentada



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4910-2018
JUNIN**

Desalojo por Ocupación Precaria

principalmente en el Considerando TERCERO, rubro Análisis del caso, donde en efecto examina el Colegiado Superior el título de propiedad del demandante, Anticipo de legítima otorgado por su señora madre, así como el título de propiedad de esta (Dula Esther Benito Arellano), derivado también de un Anticipo de legítima por parte de sus padres Félix Benito Quincho y Raymunda Arellano de Benito, concluyendo allí que dicho acto jurídico de anticipo no se encontraría dentro del tercio de libre disposición, etc, desestimando la demanda.

RECURSO DE CASACIÓN: Ante esta decisión jurisdiccional de la Sala Superior, el demandante Christian Rolando Quijada Benito, mediante escrito de fecha ocho de setiembre de dos mil dieciséis, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista mencionada líneas arriba; siendo así y elevado los autos a esta Sala Suprema Civil Permanente, por Ejecutoria Suprema (CASACIÓN N° 4172-2016) de fecha once de julio de dos mil diecisiete, declaró Fundado el recurso de casación interpuesto por Christian Rolando Quijada Benito; en consecuencia, NULA la sentencia de vista y dispone que la Sala Superior emita nueva resolución. Fojas doscientos cinco y siguientes de autos. El fundamento principal de esta Sala Suprema contenido en los fundamentos jurídicos 5 y 6. De dicha Ejecutoria, donde se afirma que “...de la revisión de los actuados no se advierte que dicha parte haya cumplido con acreditar que en dicho proceso (Expediente N° 2015-00609), se haya determinado que el codemandado Basilio Benito Arellano tenga la calidad de heredero que alega, y más aún, no se ha determinado que tenga la calidad de copropietario del bien sublitis”, etc. Hace referencia también a algunos vicios procesales.

2.7. Segunda Sentencia de Vista

Devueltos los autos, la Sala Mixta Descentralizada de Tarma de la Corte Superior de Justicia de Junín, mediante sentencia de vista de fecha



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4910-2018
JUNIN**

Desalojo por Ocupación Precaria

veinte de agosto de dos mil dieciocho, obrante a fojas doscientos treinta y tres, Confirma la sentencia apelada que declara Fundada la demanda. Siendo sus argumentos los siguientes:

- En cuanto a las alegaciones de los demandados, en el sentido que no son poseedores precarios porque el demandado Basilio Benito Arellano tiene la calidad de heredero forzoso de la sucesión de sus padres Félix Benito Quinto y Raymunda Arellano, por lo que el bien es indiviso y forma parte de la masa hereditaria de sus causantes, propietarios primigenios del inmueble, y que, en consecuencia, tal demandado tiene la calidad de copropietario de dicho bien. Resulta que estas afirmaciones no se encuentran probadas, pues si bien es cierto que en el escrito de contestación de la demanda, el demandado ha afirmado encontrarse en trámite el proceso de sucesión intestada de sus causantes, también resulta cierto que de la revisión de los actuados del presente proceso no se aprecia que tal demandado haya acreditado que, efectivamente en el referido proceso de sucesión haya sido declarado su condición de heredero; y, asimismo, tampoco ha acreditado tal demandado que tenía la condición de copropietario del bien inmueble. Por lo que estas alegaciones resultan improbadas.
- Por otro lado, tal como se ha considerado en la apelada, se encuentra acreditada la calidad de propietario del demandante esgrimida en la demanda, sobre el bien inmueble, por haberlo adquirido de su señora madre en mérito al anticipo de legítima de fecha quince de agosto de dos mil catorce, celebrado ante el Notario Público, documento que se encuentra debidamente inscrito en los Registros Públicos.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4910-2018
JUNIN**

Desalojo por Ocupación Precaria

**III. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO
PROCEDENTE EL RECURSO:**

Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha dieciocho de marzo de dos mil diecinueve, ha declarado PROCEDENTE el recurso de casación, interpuesto por Basilio Benito Arellano, por la siguiente infracción normativa:

Infracción normativa de los artículos 139° inciso 5 de la Constitución Política del Estado, y 122° inciso 3 del Código Procesal Civil. Alega que se ha vulnerado el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, pues no se ha tomado en cuenta que el ejercicio de la posesión sobre el bien sub-litis se justifica en virtud a que se le ha transmitido la propiedad por herencia de sus padres, que son los propietarios primigenios, toda vez que tiene la calidad de heredero forzoso, como así lo ha determinado la sentencia de fecha tres de abril de dos mil diez, la misma que tiene la calidad de consentida y se encuentra inscrito en la partida registral de sucesiones N° 11026913; por ende, tiene la calidad de copropietario con la madre del demandante la señora Dula Esther Benito Arellano.

IV. CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR:

Estando a los términos del auto de Procedencia del recurso de casación referido precedentemente, la cuestión jurídica es dilucidar si al dictarse la sentencia expedida por la Sala Mixta Descentralizada de Tarma de la Corte Superior de Justicia de Junín, que Confirma la resolución apelada que declara Fundada la demanda; ha incurrido en infracción de las normas procesales allí denunciadas.

Este Supremo Tribunal advierte que si bien formalmente solo se mencionan los artículos indicados, del mismo tenor del recurso y de la Resolución que lo declara Procedente, fluye que el argumento principal del demandando recurrente es que no tiene la condición de ocupante



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4910-2018
JUNIN**

Desalojo por Ocupación Precaria

precario, sino que su derecho a seguir poseyendo el inmueble sub-litis se justificaría dada su condición de heredero de los primigenios propietarios del inmueble, es decir sus señores padres don Félix Benito Quincho y Raymunda Arellano de Benito.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

Primero. - Conforme se aprecia del recurso de casación, los recurrentes denuncian la infracción normativa de los artículos 139° inciso 5 de la Constitución Política del Estado, y 122° inciso 3 d el Código Procesal Civil, por haberse afectado el derecho al debido proceso, a la motivación de las resoluciones judiciales, la tutela jurisdiccional efectiva, etc. Este derecho no solo tiene relevancia en el ámbito del interés particular correspondiente a las partes involucradas en la *litis*, sino que también juega un papel esencial en la idoneidad del sistema de justicia en su conjunto, pues no debe olvidarse que una razonable motivación de las resoluciones constituye una de las garantías del proceso judicial, directamente vinculada con la vigilancia pública de la función jurisdiccional, por la cual se hace posible conocer y controlar las razones por las cuales el juez ha decidido una controversia en un sentido determinado; implicando, en ese sentido, un elemento limitativo de los supuestos de arbitrariedad. Razón por la cual, su vigencia específica en los distintos tipos de procesos ha sido desarrollada por diversas normas de carácter legal, como *los artículos 50° numeral 6, 121° y 122° numerales 3 y 4 del Código Procesal Civil y el artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial*, que exigen que las decisiones del juez cuenten con una exposición ordenada y precisa que justifique lo decidido.

Para la expedición de este fallo se tendrá también en cuenta lo expuesto en el segundo párrafo del rubro titulado Cuestión Jurídica a Debatir.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4910-2018
JUNIN**

Desalojo por Ocupación Precaria

Segundo. - En tal sentido cabe recordar que, el derecho fundamental al debido proceso, reconocido en el artículo 139°, numeral 3, de la Constitución Política de 1993, es un derecho continente que comprende un conjunto de derechos fundamentales de orden sustantivo y procesal. Al respecto, el Tribunal Constitucional ha señalado que “su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentra inmersa una persona, se realiza y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos”¹.

Tercero. - Asimismo, “el debido proceso es un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales, que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Este derecho contiene una doble plano, pues además de responder a los elementos formales o procedimentales de un proceso (juez natural, derecho de defensa, plazo razonable, motivación resolutoria, acceso a los recursos, instancia plural, etc.), asegura elementos sustantivos o materiales, lo que supone la preservación de criterios de justicia que sustenten toda decisión (juicio de razonabilidad, juicio de proporcionalidad, etc.)”².

Cuarto. - En su aspecto procesal, el debido proceso comprende también el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el artículo 139°, numeral 5, de la Norma Fundamental como principio y

¹ STC N° 7289-2005-AA/TC, fundamento jurídico 5.

² LANDA ARROYO, CÉSAR, Colección cuadernos de análisis de la jurisprudencia, Volumen I. El derecho al debido proceso en la jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Lima: Academia de la Magistratura, pág. 59.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4910-2018
JUNIN**

Desalojo por Ocupación Precaria

derecho de la función jurisdiccional, que implica que los jueces están obligados a expresar las razones o justificaciones objetivas en que sustentan sus decisiones. Y ello es así porque, en un Estado Constitucional y Democrático de Derecho, la motivación de las resoluciones judiciales garantiza que las partes y los ciudadanos en general ejerzan un adecuado control y fiscalización sobre el poder delegado a los jueces para administrar justicia en nombre del pueblo.

Quinto.- Sobre la dimensión del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales se ha afirmado que “no solo es un derecho de toda persona (natural o jurídica) a recibir de los órganos de la jurisdicción una decisión debidamente justificada, sino que constituye al mismo tiempo un principio que define a la función jurisdiccional del Estado y, a su vez, una garantía instrumental para asegurar el cumplimiento de otros principios y derechos fundamentales en el marco de un Estado Democrático”³.

Sexto. - Que, como también lo ha señalado el Tribunal Constitucional, las razones o justificaciones objetivas que llevan a los jueces a tomar una determinada decisión, deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Bajo esa visión, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales “es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”⁴.

³ GRÁNDEZ CASTRO, Pedro. El derecho a la motivación de las sentencias y el control constitucional de la actividad judicial. En: El debido proceso. Estudios sobre derechos y garantías procesales. Lima: Gaceta Jurídica, S.A., 2010, pág. 243.

⁴ STC Exp. N.º 03433-2013-PA/TC, fundamento jurídico 4.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4910-2018
JUNIN**

Desalojo por Ocupación Precaria

Sétimo. - Así las cosas, cabe precisar que el debido proceso 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 instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa”⁵.

Octavo.- Procediendo al análisis de la infracción denunciada, es pertinente indicar que como se ha señalado en los considerandos anteriores el debido proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, comprende a su vez, entre otros, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en la 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 el inciso 3 del artículo 122° del Código Procesal Civil y el artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente prevista en el inciso 5 del referido artículo garantiza

⁵ 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.



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

que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4910-2018
JUNIN**

Desalojo por Ocupación Precaria

racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de un acto arbitrario de parte del Juez.

Noveno.- Como se advierte de la sentencia recurrida que confirma la resolución de primera instancia que declara fundada la demanda, arriba a la conclusión de que: *las afirmaciones hechas por el demandado no se encuentran probadas, pues si bien es cierto en el escrito de contestación de la demanda, el demandado ha afirmado encontrarse en trámite el proceso de sucesión intestada de sus causantes, también resulta cierto que de la revisión de los actuados del presente proceso no se aprecia que tal demandado haya acreditado que, efectivamente en el referido proceso de sucesión haya sido declarado su condición de heredero; y, asimismo, tampoco ha acreditado tal demandado que tenía la condición de copropietario del bien inmueble...*” (sic); fundamento que no comparte este Supremo Tribunal. Porque, veamos: como se aprecia de autos, devuelto el Expediente al Superior tribunal en cumplimiento de lo resuelto en la Ejecutoria Suprema referida recaída en autos, el demandado a fojas doscientos veintisiete presenta escrito de fecha veintiséis de junio de dos mil dieciocho, en cuya parte final dice explícitamente “MEDIO PROBATORIO”: que adjunta como medio probatorio la Partida Electrónica N° 11026913, expedido por la Zona Registral N° VIII , sede Huancayo en la que se inscribe la sucesión intestada del causante Félix Benito Quincho en la que se indica lo siguiente: *“Por resolución N° 013 (sentencia N° 0542017) de fecha 30/04/2016, consentida por resolución N° 55 de fecha 31/08/2017, expedida por el Juez del primer Juzgado de paz Letrado Sede Tarma, Dra. Nadia Rojas Morales. en el Expediente N° 00060-2015-0- 1509-JP-.CI-02, se declara el fallecimiento de AB intestado de Félix Benito Quincho y se declara como únicos y universales*



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

herederos a sus hijos: Basilio Benito Arellano, Cirilo Benito Arellano,

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4910-2018
JUNIN**

Desalojo por Ocupación Precaria

Samuel Benito Arellano, Juan Benito Arellano y Dula Esther Benito Arellano” (sic), fojas doscientos veinticinco. Advirtiéndose así que el demandado cuenta con vocación hereditaria del causante FELIX BENITO QUINCHO, su difunto Padre, donde consta también que es declarada coheredera la señora madre del demandante doña Dula Esther Benito Arellano. Este documento público no hace más que corroborar documentalmente la situación fáctica y jurídica no cuestionada por las partes; es decir que la señora madre del demandante y el propio demandado recurrente son coherederos de su extinto padre don Félix Benito Quincho. Fluye también de autos, como lo analizara prolijamente la Sala Superior Mixta de origen, que el derecho de propiedad de la señora madre del demandante se deriva del Anticipo de Legítima otorgado por sus señores Padres, el citado Félix Benito Quincho y su esposa, como se aprecia de la copia certificada notarialmente del Testimonio de Escritura Publica obrante a fojas diez y siguientes, su fecha treinta y uno de julio de dos mil once, por ante la Notaría de don Augusto Juan Balbín Guadalupe.

Nos remitimos aquí a los fundamentos jurídicos contenidos en el TERCER considerando de la primera Sentencia de Vista recaída en este proceso, su fecha veinticinco de julio del dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento ochenta y cinco y siguientes de autos; donde se afirma acertadamente que no está acreditado que el bien sujeto a anticipo (a favor de la señora madre del demandante), se encontrara dentro del tercio de libre disposición que establece el artículo 832° del Código Civil, por lo que “...a la muerte de los anticipantes el bien hereditario deberá regresar a la masa hereditaria a efectos de realizar una igual partición de herencia de quienes como legítimos herederos tienen derecho a una cuota intangible”, según afirma la Sala Superior en dicha sentencia. No se lee en dicho instrumento público de Anticipo de legítima a favor de la



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4910-2018
JUNIN**

Desalojo por Ocupación Precaria

madre del demandante que se hubiese dispuesto expresamente la llamada dispensa de colación.

Todo este razonamiento está orientado a justificar plenamente que existen fundadas razones para concluir que el demandado recurrente no tiene la condición de ocupante precario, derivado del análisis jurídico del derecho de propiedad del demandante y sus orígenes, no estaría pues dentro de los supuestos del artículo 911° de nuestro Código Civil, pues tiene al igual que la madre del demandante, reiteramos la condición de heredero del propietario original del inmueble sub-litis, su Padre o dicho con mayor propiedad sus Padres.

Fluye pues también la indudable relación de parentesco por consanguinidad entre el demandante CHRISTIAN ROLANDO QUIJADA BENITO, sobrino y del demandado, su Tío don BASILIO BENITO ARELLANO.

Nos preguntamos: ¿sería razonable amparar con justicia este recurso y en aras de un ritualismo formalista a ultranza, reenviar el proceso a la Sala Superior de origen para que emita nueva sentencia, valorando el documento probatorio glosado, presentado ante la Sala Superior, con escrito de fecha veintiséis de junio de dos mil dieciocho, obrante a fojas doscientos veintiséis? Nuestra respuesta es categórica: NO. No solo por las razones ya expuestas, sino también en aplicación de los principios de celeridad y economía procesal, a la tutela judicial efectiva y del plazo razonable. No cabe ya extender la tramitación de este proceso. Dejamos a salvo el derecho de la parte demandante a ejercitar su derecho a la restitución del bien en un proceso más lato y al demandado a ejercitar las acciones o pretensiones que la ley le franquee en su condición de heredero de su Padre. Privilegiamos en este proceso de Desalojo la solución definitiva de este conflicto de intereses que se inició hace ya



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4910-2018
JUNIN**

Desalojo por Ocupación Precaria

varios años; sujeto paradójicamente a las reglas de un proceso “sumarísimo”; dando contenido también a los fines del proceso, contenidos en el artículo III del Título Preliminar de nuestro Código Procesal Civil, resolver la controversia y tratar de lograr la paz social en justicia.

Décimo. - Los artículos 911° y 923° del Código Civil, regulan la posesión precaria y el derecho de propiedad; por lo que, se debe destacar que en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de litigio por carecer de título o porque el que tenía ha fenecido; en consecuencia, el accionante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586° del Código Procesal Civil; por su lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia. En conclusión, el conflicto de intereses en procesos de este tipo, está configurado, por un lado por el interés del accionante a que se le restituya el bien y, por otro lado, por el interés del emplazado de no ser despojado de la posesión del mismo bien, lo que dependerá, entre otras cosas, de que si éste tiene o no la condición de precario según el artículo 911° del Código Civil. Hemos explicado, motivado y justificado de manera suficiente, en el considerando precedente fundamentalmente, que el demandado recurrente no tiene la calidad de ocupante precario, por lo que debe ampararse el recurso y desestimarse la pretensión de desalojo; dejándose a salvo los derechos de las partes.

Décimo Primero. - A decir de María Ramírez⁶ “*si la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido,*

⁶ RAMÍREZ CRUZ, Eugenio María. *Tratado de Derechos Reales*, Editorial Rodhas, p. 531.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4910-2018
JUNIN**

Desalojo por Ocupación Precaria

entonces "se posee precariamente cuando se usa un bien, conociendo que es ajeno y sin intención de apropiárselo", por ende, la precariedad es una especie de característica de la posesión ilegítima de mala fe; para nuestra dogmática jurídica dos son las causales: a) Falta de existencia del título (nunca existió), b) El título que dio vida a la posesión ha fenecido o caducado.

Décimo Segundo. - Reiteramos: de lo expuesto se advierte que el demandado a través del expediente signado con el número 00060-2015-0- 1509-JP-CI-02, tramitado ante el Primer Juzgado de Paz Letrado de Tarma, fue declarado heredero conjuntamente con sus otros cuatro hermanos del causante Félix Benito Quincho, sucesión que fue inscrita en la Partida registral N° 11026913. A mayor abundamiento, del seguimiento del expediente en el Sistema Integrado de Justicia (SIJ), se advierte que efectivamente mediante sentencia de fecha tres de abril de dos mil dieciséis se declaró: *2. FUNDADA la acción No Contenciosa de Sucesión Intestada de fojas veintiuno a veintinueve, en consecuencia SE DECLARA el fallecimiento del ab intestado FÉLIX BENITO QUINCHO ocurrido el cuatro de marzo del 2014, en consecuencia. 3. DECLARO ÚNICOS Y HEREDEROS UNIVERSALES del causante Félix Benito Quincho a sus hijos: BASILIO, CIRILO, SAMUEL, JUAN y DULA ESTHER BENITO ARELLANO [hijos del causante]...*" (sic), sentencia que fue declarada consentida por resolución cincuenta y cinco de fecha uno de agosto de dos mil diecisiete; siendo ello así, en consonancia con lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil -CAS 2195-2011-Ucayali- no se ha configurado la figura del ocupante precario, la misma que se presenta cuando se está poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el disfrute del derecho a poseer; por lo que se debe amparar la presente casación.



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

SENTENCIA

CASACIÓN N° 4910-2018

JUNIN

Desalojo por Ocupación Precaria

En los considerandos precedentes hemos fundamentado y justificado por qué, en el presente caso, el demandado recurrente no tiene la condición de ocupante precario.

Décimo Tercero. - Teniendo título para poseer, el demandado no tiene la condición de precario, por lo que la sentencia de Vista impugnada ha infringido las normas procesales invocadas y también lo prescrito en el artículo 911° del Código Civil.

Décimo Cuarto. - En atención a que la parte demandante ha tenido razones atendibles para promover este proceso y dadas las particularidades de este caso concreto, que se ha dilatado también por causas no imputables a las partes, este Supremo Tribunal decide exonerar a la parte vencida, del pago de Costas y Costos, de conformidad con el numeral 412° del Código Procesal Civil. En aras también de contribuir a la paz social y de las partes.

VI. DECISIÓN:

Por esto fundamentos y en aplicación de artículo 396° del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fecha veinticinco de setiembre de dos mil dieciocho, interpuesto a fojas doscientos cuarenta y siete, por el demandado Basilio Benito Arellano; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha veinte de agosto de dos mil dieciocho, obrante a fojas doscientos treinta y tres.
- b) Actuando en sede de instancia: **REVOCARON** la sentencia apelada de fecha veinte de abril de dos mil dieciséis que declaró Fundada la demanda; y, **REFORMÁNDOLA** la declararon **Improcedente**. Sin costas ni costos.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4910-2018
JUNIN**

Desalojo por Ocupación Precaria

- c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Christian Rolando Quijada Benito, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Intervino como ponente, el señor Juez Supremo **Távora Córdova.-**

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

SALAZAR LIZÁRRAGA

TORRES LÓPEZ

DE LA BARRA BARRERA

ARRIOLA ESPINO

Igp/jd