CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N°3799 - 2016

AREQUIPA

Desalojo por Ocupación Precaria

> Debe diferenciarse el acto jurídico del documento que la contiene; la legalización de la minuta puede contener firma notarial falsificada, pero ello podría no afectar el acto jurídico.
>
> Artículo 225 del Código Civil.

Lima, veintidós de marzo de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número tres mil setecientos noventa y nueve - dos mil dieciséis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En el presente proceso, los demandados **Cosme Cornejo Flores** y **Ángela Roca Huallpa** han interpuesto recurso de casación, mediante escrito obrante en la página trescientos sesenta y dos, contra la sentencia de vista de fecha uno de agosto de dos mil dieciséis (página trescientos cuarenta y nueve), que confirma la sentencia de primera instancia de fecha treinta de setiembre de dos mil quince (página doscientos veintinueve), que declara fundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria, en los seguidos por Néstor Alejandro Torres Cruz.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha diecinueve de mayo de dos mil catorce (página diecisiete), Néstor Alejandro Torres Cruz interpone demanda de desalojo por ocupación precaria y la dirige en contra de Cosme Cornejo Flores y Ángela

Roca Huallpa, con el objeto que los demandados procedan a la entrega y desocupación de un área de 454.00 m^2, que se ubican al lado izquierdo del inmueble de su propiedad, ubicado en el lote 1, Kilómetro 09, camino a Yura, del distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, el mismo que se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 11208062 del Registro de la Propiedad Predial Zona Registral Zona XII Sede Arequipa con un área total de 1,299.50 m^2. Bajo los siguientes argumentos:

- Que el recurrente es propietario del inmueble ubicado en el lote 1 del kilómetro 09, camino a Yura, del distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, el mismo que se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 11208062 del Registro de la Propiedad Predial Zona Registral Zona XII Sede Arequipa con un área total de 1,299.50 m^2.
- Que el indicado inmueble lo adquirió de sus anteriores propietarios don Alberto Martín Álvarez Núñez y doña Emilia Selestina Santos Huarca, mediante Escritura Pública N° 3894, su fecha tres de setiembre de dos mil trece y Escritura Pública Aclaratoria de fecha dieciocho de setiembre del dos mil trece otorgada por ante el Notario Público de Arequipa Dr. José Luis Concha Revilla.
- Que el bien inmueble lo adquirió sin que pesara sobre él ninguna carga, gravamen medida judicial o extrajudicial.
- Que los demandados vienen ocupando parte del inmueble de su propiedad en un área de 454 m^2 de manera ilegítima, temeraria y maliciosa, sin tener ningún título o documento que ampare su posesión y que pese a sus requerimientos verbales, éstos con excusas aplazan la entrega de parte del bien ocupado.
- Que, con fecha veinticinco de abril de dos mil catorce, mediante carta notarial por intermedio del Notario Público Dr. Gorki Oviedo Alarcón, solicitó a los demandados la desocupación y entrega del bien, sin embargo, estos hicieron caso omiso a tal solicitud.

2. Contestación

Mediante escrito de fecha siete de julio de dos mil catorce (página sesenta y uno), Ángela Roca Huallpa y Cosme Cornejo Flores absuelven la demanda, indicando:

- Que no tienen la calidad de precarios y mucho menos de cuidantes.
- Que son propietarios y poseedores de 452 m^2, que vienen conduciendo en forma tranquila y pacífica desde hace más de once años.
- Que se ha fraguado el título de propiedad.
- Que el demandante Néstor Alejandro Torres Cruz habría sido estafado por el vendedor Alberto Martín Álvarez Núñez y esposa y por su amigo Vicente López Llasa.
- Que son posesionarios y compradores de 452 m^2 del indicado bien, perteneciente a la Asociación Villa Flor de María, lote 43; posesión que la adquirió en el año dos mil tres mediante contrato de compraventa.
- Que, con fecha veintiocho de abril de dos mil catorce, en la Notaria Julio Escarza Benítez, procedieron a contestar la carta notarial, aclarándole al demandante la estafa cometida.

3. Puntos Controvertidos

Mediante Audiencia Única de fecha siete de octubre de dos mil catorce (página ochenta y ocho), se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

- Establecer el derecho que el demandante tiene sobre el área de 454 m^2 que se ubican dentro del inmueble ubicado en el lote 1, Km 09, camino a Yura, del distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral N°11208 062.
- Establecer si la parte demandada tiene título que ampare su posesión respecto del área del inmueble referido en el punto uno.

- Determinar si la posesión que ejercen los demandados sobre el inmueble materia de litigio es en forma precaria y si a consecuencia de ello corresponde desocupar el mismo.

4. Sentencia de Primera Instancia

En fecha treinta de setiembre de dos mil quince, el Quinto Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, bajo los siguientes fundamentos:

- Con la copia literal de la Partida Registral N° 1 1208062, la declaración jurada y recibo de pago de auto avalúo del bien inmueble materia del proceso, que obra de las páginas ocho a diez, el demandante acredita que es propietario del bien, teniendo en cuenta que lo adquirió de sus anteriores propietarios: Alberto Martín Álvarez Núñez y Emilia Selestina Santos Huarca, quienes transfirieron sus derechos mediante Escritura Pública N° 3894, su fecha tres de setiembre de dos mil trece, y escritura aclaratoria N° 4154, su fecha dieciocho de setiembre de dos mil trece, otorgada ante el Notario José Luis Concha Revilla; consecuentemente el demandante tiene la condición de propietario y, por tanto, se encuentra legitimado para el ejercicio de sus derechos inherentes a la propiedad (artículo 923 del CC).
- De autos se tiene que el medio probatorio ofrecido por los demandados, esto es, el contrato de compraventa celebrado entre Alberto Martín Álvarez Núñez a favor de Ángela Roca Huallpa y Cosme Cornejo Flores, de fecha trece de mayo de dos mil tres, que obra en la página sesenta y ocho, ha sido objeto de tacha por causal de falsedad y nulidad, la cual ha sido declarada fundada, por no cumplir con los requisitos establecidos por ley, en tanto no se ha determinado de manera específica el bien materia de venta, así como por la causal de falsedad, pues dicho documento presenta legalización notarial de fecha catorce de mayo del dos mil tres,

legalización notarial que ha sido desvirtuada por el mismo Notario al referir que tanto la firma como los sellos que obran en el indicado documento no pertenecen a su persona y serían falsos.

5. Recurso de Apelación

Mediante escrito de fecha cinco de octubre de dos mil quince (página doscientos cincuenta y cuatro), los demandados, Ángela Roca Huallpa y Cosme Cornejo Flores apelaron la citada sentencia de primera instancia, bajo los siguientes argumentos:

- Que, la sentencia de primera instancia no cuenta con debida motivación y congruencia procesal porque el juez no se ha pronunciado respecto a la posesión legal que vienen ejerciendo los recurrentes desde el año dos mil tres, siendo que los demandados no son precarios, ni cuidantes pues Alberto Martín Álvarez y la Emilia Celestina Santos Huarca, en el año dos mil tres, les transfirieron y entregaron mediante documento privado de compraventa 600 m^2, entregando los recurrentes más del cincuenta por ciento de su costo por un terreno accidentado que tuvo que nivelarse, donde ellos construyeron su domicilio; luego al tomar posesión y al realizar las mediciones del mismo, el terreno tenía únicamente cuatrocientos cincuenta metros cuadrados perfectamente identificados, ejerciendo su derecho de uso y usufructo legítimo de esa compra.
- Que la tacha interpuesta es infundada debido a que debe ventilarse en la vía penal quiénes son los autores del ilícito cometido en el año dos mil tres, no pudiendo invalidarse el documento de compraventa en un proceso sumarísimo, siendo que además se está tramitando un proceso de Prescripción Adquisitiva y Título Supletorio en la vía judicial, los mismos que se encuentran en trámite.

6. Sentencia de Segunda Instancia

En fecha primero de agosto de dos mil uno, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa expide la sentencia de vista (página trescientos cuarenta y nueve), que confirma la sentencia de primera instancia que resolvió declarar fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria; bajo los siguientes fundamentos:

- El contrato de compraventa celebrado entre el señor Alberto Martín Álvarez a favor de los demandados, su fecha trece de mayo del año dos mil tres, que obra en la página sesenta y ocho de autos, ha sido objeto de tacha por la parte demandante por la causal de falsedad y nulidad, debiendo considerar la parte recurrente que dicha tacha ha sido declarada fundada por el despacho de origen en la sentencia, en atención a que la firma atribuida al Notario Público César Fernández Dávila es falsificada, ello en vista a lo indicado por el funcionario público en su carta de fecha quince de setiembre del año dos mil catorce que obra en la página ciento dos de autos, por lo que dicho medio probatorio no tiene valor en el proceso.
- Además, en dicho contrato no se ha establecido la determinación especifica del bien materia de compraventa, conforme a lo dispuesto por el artículo 1532 del Código Civil, pues simplemente se hizo alusión a un terreno de 600 m^2, por lo que no podría considerarse que hay identidad con el inmueble materia de desalojo que tiene un área de 454 m^2; además se advierte de dicha documental que no se ha consignado la dirección del inmueble supuestamente adquirido.
- Consecuentemente, los argumentos de apelación de la parte demandada respecto a la validez del contrato de compraventa carecen de asidero legal que los respalde, tanto más que la parte demandante tiene la condición de propietario y su derecho se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 11208062 en el rubro descripción del inmueble B00001.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Los demandados Ángela Roca Huallpa y Cosme Cornejo Flores interponen recurso de casación contra la sentencia de vista (página trescientos sesenta y dos), siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha ocho de febrero de dos mil diecisiete, por las siguientes causales: **Infracción normativa de los artículos 923, 1130, 1135, 1351 y 1354 del Código Civil e infracción normativa de los artículos 139, inciso 3, de la Constitución Política del Estado y VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.**

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

Primero.- Denuncia procesal

Conforme se advierte del auto de calificación del recurso de casación se indica que se ha infringido el debido proceso y la congruencia de las resoluciones judiciales, en tanto señalan que los demandantes tenían conocimiento del proceso de resolución de contrato, seguido ante el Octavo Juzgado Civil de la Corte Superior de Arequipa, siendo que, además, no se ha evaluado la posesión por más de trece años que ostentan los demandados sobre el bien y la forma como han adquirido el inmueble.

Segundo.- Motivación de las resoluciones judiciales

En múltiples sentencias[1] este Tribunal ha señalado que la constitucionalización del deber de motivar implica que se está ante una obligatoriedad universalizada e indisponible tanto para la esfera privada como para la pública, permitiendo a las partes controlar el significado de la decisión (función endoprocesal) y posibilitando el control democrático de los jueces, que obliga, entre otros hechos, a la publicación de la sentencia, a la

[1] CAS N° 2490-2015 Cajamarca, CAS N° 3909-2015 Lima Norte, CAS N° 780-2016 Arequipa, CAS N°115-2016 San Martín, CAS N° 3931-20 15 Arequipa, CAS N° 248-2017 Lima, CAS N°295-2017 Moquegua.

inteligibilidad de la decisión y a la autosuficiencia de la misma[2] (función extraprocesal). En las mismas resoluciones judiciales, ha reparado que la motivación no significa la exteriorización del camino mental seguido por el juez, sino que exista una justificación racional de lo que se decide. Se trata de una justificación racional que es, a la vez, **interna** y externa. La primera consiste en verificar que: "*el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente -deductivamente- válido*" sin que interese la validez de las propias premisas. Por su parte, la justificación externa consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas[3], lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera[4]. En esa perspectiva, la justificación externa exige[5]: (i) que toda motivación debe ser congruente, de lo que sigue que no cabe que sea contradictoria; (ii) que toda motivación debe ser completa, por lo que deben motivarse todas las opciones; y, (iii) que toda motivación debe ser suficiente, por lo que es necesario ofrecer las razones jurídicas que avalen la decisión.

Tercero.- Justificación interna

En cuanto a la justificación interna (que consiste en verificar que "el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente -deductivamente- válido" sin que interese la validez de las propias premisas), se advierte que el orden lógico propuesto por la Sala Superior ha sido el siguiente:

---

[2] Igartua Salaverría, Juan. El razonamiento en las resoluciones judiciales. Palestra-Temis, Lima-Bogotá 2014, p. 15. Aliste Santos, Tomás Javier. La motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires, p.p. 158-159. De lo que sigue que la actividad del juez también se vincula a los fenómenos políticos, sociales y culturales del país y que la sentencia es, también, un acto de gobierno y plantea un programa de comportamiento social. Guzmán, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá 2013, p. 195.

[3] Atienza, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En http://razonamientojurídico.blogspot.com.

[4] Moreso, Juan José y Vilajosana, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, p. 184.

[5] Igartua Salaverría, Juan. Ob. cit., p. 26.

1. Como **premisa normativa** la sentencia ha considerado: (i) que al ser tachado un documento por falsedad en la firma y sello de notario, no tiene eficacia probatoria, conforme al artículo 242 del Código Procesal Civil; (ii) que el artículo 1532 del Código Civil, referente a que los bienes susceptibles de compraventa deben ser determinados o susceptibles de determinación; y, (iii) que es de aplicación lo prescrito en el artículo 911 del Código Civil, sobre desalojo por ocupación precaria.

2. Como **premisa fáctica** la Sala Superior ha señalado: (i) que el contrato de fecha trece de mayo de dos mil tres ha sido objeto de tacha por la parte demandante por la causal de falsedad y nulidad, la que fue declarada fundada, pues la firma atribuida al Notario Público Cesar Fernández Dávila es falsificada, por tanto el medio probatorio no tiene valor en el proceso; (ii) en el contrato de fecha trece de mayo de dos mil tres no se ha establecido la determinación específica del bien materia de compraventa, simplemente se hizo alusión a un terreno de 600 m^2, además no se ha consignado la dirección del inmueble.

3. Como **conclusión** la sentencia considera que los demandados ejercen la posesión sin título alguno, por lo que resultan ser precarios, tanto más si la parte demandante tiene la condición de propietario y su derecho se encuentra inscrito.

En ese sentido se advierte que la conclusión a la que arriba es congruente formalmente con las premisas establecidas, por lo que existe adecuada justificación interna en la sentencia impugnada.

<u>Cuarto</u>.- Justificación externa

En lo que concierne a la justificación externa, ésta consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas[6], lo que supone que la(s) norma(s)

[6] Atienza, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En http://razonamientojurídico.blogspot.com.

contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera[7]. En esa perspectiva, este Tribunal Supremo estima que tal justificación externa no existe, en tanto la premisa jurídica es inexacta, toda vez que se afirma que dado que el contrato de compraventa de fecha trece de mayo de dos mil tres tiene legalización falsificada, el acto jurídico contenido en él no existe (considerando 6.2), confundiendo documento con acto, esto es, como si el aspecto material necesariamente tuviera que coincidir con la autenticidad interna del negocio jurídico, tema que tiene que ver con la distinción entre el "documento como objeto material (aspecto extrínseco) de las afirmaciones o manifestaciones que contiene (aspecto intrínseco)" y que derivan al reconocimiento de dos tipos de falsedades: la material y la ideológica[8].

La afirmación de la impugnada se encuentra en abierta contradicción a lo prescrito en el artículo 225 del Código Civil.

Quinto.- Con respecto al bien materia de litigio

Asimismo, se ha indicado que en el contrato presentado por los demandados no estaría identificado el bien, por lo que se habría infringido el artículo 1532 del Código Civil (considerando 6.2). Tal afirmación, sin embargo, no se condice con la copia certificada del Expediente Judicial N° 4432-2012 sobre resolución de contrato, incorporada al proceso en virtud de la resolución de este Tribunal Supremo (página cincuenta y ocho del cuadernillo de casación).

En ese expediente se advierte que Alberto Martín Álvarez Núñez (quien luego transferiría el bien a los actuales demandados), interpuso demanda de resolución del contrato celebrado el trece de mayo de dos mil tres, entre él,

[7] Moreso, Juan José y Vilajosana, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, p. 184.
[8] La cita es de Lino Palacio. En: DE SANTO, Víctor. La prueba judicial. Editorial Universidad, Buenos Aires, 1992, p. 216.

como vendedor, y Cosme Cornejo Flores y Ángela Roca Huallpa como compradores, mediante el cual le transfería un terreno de 600 m^2, **ubicado en el lote 1, kilómetro 9, camino a Yura, registrado en la Partida 11208062**. Como se puede advertir se trata del mismo inmueble y de la misma inscripción registral, a lo que debe añadirse que el contrato cuya resolución se solicitaba obra en la página veintiocho del expediente acompañado es el mismo que se ha agregado en la contestación de la presente demanda (página cuarenta y tres). Por consiguiente, fluye de ese pedido de resolución contractual (que fue declarado infundado) no solo que existe el acto jurídico (pues aquellos demandantes al pedir la resolución aceptan su existencia y al ser desestimada tal pretensión supone la validez del mismo), sino que además se identifica el bien plenamente, lo que no coincide con lo señalado en el pronunciamiento de la Sala Superior.

Sexto.- Nulidad de los actuados

En tal sentido, tanto la premisa fáctica como jurídica son erradas y, por ello, la conclusión también lo es. Eso implica defecto argumentativo que vulnera el artículo 139.5 de la Constitución Política del Estado que debe subsanarse. Sin embargo, el vicio procesal no acarreará la nulidad de la sentencia, pues habiéndose actuado todas las pruebas del proceso y habiendo ejercido las partes su derecho de defensa en forma irrestricta, debe evitarse la dilación del proceso, más aún, si como lo prescribe el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, es deber del juez y finalidad concreta del proceso resolver el conflicto de intereses y eliminar una incertidumbre jurídica para lograr la paz social en justicia.

Sétimo.- Denuncias de orden material

Se tiene que el recurso de casación también se declaró procedente por las siguientes causales de orden material: **infracción normativa de los artículos 923, 1130, 1135, 1351 y 1354 del Código Civil**, referidos a la

definición de la propiedad, nulidad de pacto comisorio (esta disposición no ha sido materia de debate en el proceso, por tanto se obviará su análisis), concurrencia de acreedores de bien inmueble, definición del contrato y libertad contractual, respectivamente.

Señalan los recurrentes que son propietarios del predio que ocupan porque cuentan con documento privado de compraventa celebrado por los demandados con los esposos Alberto Martín Álvarez Núñez y Emilia Selestina Santos Huarca de Álvarez de fecha trece de mayo de dos mil tres, el cual no ha sido materia de nulidad de acto jurídico ni mucho menos declarado nulo, muy por el contrario este documento ha merecido reconocimiento judicial por los vendedores, mediante proceso judicial de resolución de contrato seguido ante el Octavo Juzgado Civil de la Corte Superior de Arequipa en el Expediente N° 4432-2012, en el que se declaró infundada la pretensión, de lo que se tiene que los recurrentes tendrían la condición de propietarios del inmueble hasta que no exista declaración judicial en contrario.

Tal afirmación se condice con lo ya resuelto en los considerandos precedentes, por tanto su efecto es que la demanda de desalojo por ocupación precaria sea declarada infundada, en tanto los demandados cuentan con título que justifica su posesión, el tan mencionado contrato privado de fecha trece de mayo de dos mil tres, por lo que se encuentran amparados por la segunda disposición vinculante del Cuarto Pleno Casatorio que expresa: "*2. 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 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*".

V. DECISIÓN

Por estas consideraciones y de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil:

1. Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los demandados **Cosme Cornejo Flores y Ángela Roca Huallpa** (página trescientos sesenta y dos); en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fecha uno de agosto de dos mil dieciséis (página trescientos cuarenta y nueve); y, **actuando en sede de instancia: REVOCARON** la sentencia de primera instancia del treinta de setiembre de dos mil quince (página doscientos veintinueve) que declaró fundada la demanda, **REFORMÁNDOLA** la declararon **infundada**.

2. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley; en los seguidos por Néstor Alejandro Torres Cruz, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas**.-

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

Ymbs/Maam

Lpderecho.pe