



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

**CASACIÓN 4681-2013
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SUMILLA: La sentencia emitida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima se encuentra incurso en causal de nulidad pues confirma la sentencia de primera instancia que ampara la demanda sin considerar si el juez de la causa ha evaluado debidamente el cumplimiento de los requisitos establecidos por los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil, las condiciones de la acción así como si el inmueble objeto de desalojo ha sido debidamente identificado como propiedad de la parte actora aspectos que no sólo han venido siendo alegados en la contestación de la demanda sino también en los diversos recursos de apelación incoados durante la secuela del proceso los cuales pese a haber sido concedidos sin efecto suspensivo y sin la calidad de diferida no se aprecia que hayan sido materia de pronunciamiento por el órgano de mérito lo cual infringe evidentemente el principio de pluralidad de instancia.

Lima, veintiuno de noviembre de dos mil catorce.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; Vista la causa número cuatro mil seiscientos ochenta y uno - dos mil trece en Audiencia Pública de la presente fecha y producida la votación conforme a ley procede a emitir la siguiente sentencia.-----

MATERIA DEL RECURSO:-----

Se trata del recurso de casación interpuesto por Abraham David Aragón Condori contra la sentencia de vista expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima el cuatro de setiembre de dos mil trece que confirma la apelada que declaró fundada la demanda y ordena la desocupación del inmueble *sub litis*.-----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO:-----

Esta Sala Suprema Civil Transitoria mediante resolución de fecha ocho de mayo de dos mil catorce declaró la procedencia el recurso de casación por las siguientes causales: **a) Infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú**, sostiene al respecto el recurrente que se afecta su derecho al debido proceso por cuanto la Sala Superior no se ha pronunciado contra los autos contenidos en las resoluciones números nueve, treinta y uno, treinta y tres y treinta y siete ni sobre los agravios alegados en el



DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

recurso de apelación presentado el treinta de mayo de dos mil once en relación al ofrecimiento del medio de prueba consistente en el expediente número 2939-2002 seguido ante el Décimo Juzgado de Paz Letrado de Lima toda vez que el mismo ha sido desestimado en la Audiencia Única realizada el diecinueve de enero de dos mil once; **b) Infracción normativa por interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil**; afirma que al confirmarse la apelada se afecta su derecho por cuanto no se ha tenido en cuenta que se ha opuesto a la pretensión de desalojo por ocupación precaria el título de arrendatario del inmueble materia de *litis* el cual está vigente además de no considerar que al ser éste un contrato de arrendamiento de duración indeterminada no existe la concurrencia de los elementos constitutivos para determinar la precariedad de la posesión; y **c) Infracción normativa por inaplicación del artículo 1700 del Código Civil**, alega que habiendo probado su condición de arrendatarios y vencido el plazo del contrato respectivo se entiende que el mismo continua bajo sus mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite su devolución debiendo aplicarse lo establecido por el artículo 200 del Código Procesal Civil declarándose infundada la demanda; indica finalmente que la resolución impugnada constituye de conformidad a lo dispuesto por el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil un evidente agravio a su derecho constitucional al debido proceso y a su derecho de defensa al no considerar debidamente los elementos de su contradicción sin haberse pronunciado respecto a las apelaciones concedidas en autos.-----

CONSIDERANDO:-----

PRIMERO.- Que, en el caso de autos corresponde precisar que por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso¹ pues éste ha de sustentarse en las causales previamente señaladas en la ley es decir puede interponerse por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma considerándose como motivos de casación por infracción de la ley la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al

¹ Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359.



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

**CASACIÓN 4681-2013
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

caso así como la falta de congruencia entre lo decidido y las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia mientras los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a las infracciones en el procedimiento² en tal sentido si bien todas las causales suponen una violación de la ley también lo es que ésta puede darse en la forma o en el fondo y habiéndose declarado procedente la denuncia casatoria por causal procesal y material corresponde hacer un análisis respecto a la primera a efectos de determinar si la sentencia recurrida debe ser anulada por la existencia de algún vicio que la amerite.-----

SEGUNDO.- Que, asimismo, previamente a emitir pronunciamiento corresponde hacer una breve descripción del decurso del proceso apreciándose lo siguiente: **ETAPA POSTULATORIA: Demanda.-** Por escrito obrante a fojas veinte Elfer Marín Jiménez Isidro Presidente de la Asociación de Propietarios del Centro Comercial Andahuaylas demanda a Abraham David Aragón Condori y Frank Honorio Aragón Condori el desalojo del Stand número 119 del local comercial ubicado en el Jirón Andahuaylas número 955 Cercado de Lima los cuales son de propiedad de la Asociación citada por la causal de ocupación precaria; sostiene como fundamentos de su pretensión que la Asociación de Propietarios del Centro Comercial Andahuaylas es propietaria del inmueble *sub litis* con derecho inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima y que los demandados vienen ocupando el mismo sin tener derecho alguno ya que no ostentan la calidad ni título de arrendamiento y menos de propietarios y que en reiteradas oportunidades les han solicitado su entrega pero se niegan a hacerlo por lo que se vio obligado a cursarles la respectiva invitación para conciliar la cual no fue posible llevarla a cabo por inasistencia de los demandados. **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.-** Frank Honorio Aragón Condori se apersona al proceso mediante escrito corriente a fojas ciento treinta y seis y contesta la demanda señalando que no tiene la calidad de poseedor precario por cuanto en el proceso incoado ante el Décimo Juzgado de Paz Letrado de Lima se ha demandado a su codemandado el desalojo por vencimiento de contrato el cual a la fecha no ha concluido;

² De Pina, Rafael. Principios de Derecho Procesal Civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, p. 222.



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

**CASACIÓN 4681-2013
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

asimismo Abraham David Aragón Condori por escrito de fojas ciento sesenta y dos se apersona al proceso y al contestar la demanda afirma que es falso que tenga la condición de poseedor precario por cuanto viene ocupando el inmueble desde el año mil novecientos noventa y nueve en calidad de arrendatario pagando mantenimiento y que en el proceso que se le sigue ante el Décimo Juzgado de Paz Letrado de Lima se ha establecido que viene ocupando un área común la cual es pasadizo y que impide la construcción de la galería habiéndose determinado en dicho proceso que la ahora demandante no podría demandarlo en el citado proceso por cuanto no había sido quien arrendó el stand al emplazado agrega que tampoco ha sido notificado válidamente a la conciliación extrajudicial pues se consigna en dicho documento como en la demanda direcciones distintas. **ETAPA DECISORIA: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.-** Mediante sentencia que corre a fojas seiscientos cuarenta el Juez del Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima declaró fundada la demanda y ordenó que los demandados y terceros ocupantes desocupen el inmueble materia de *litis* al considerar que mediante copia certificada de la Partida Registral número 49027186 se constata que la Asociación de Propietarios del Centro Comercial Andahuaylas habría adquirido las acciones y derechos que correspondían al referido inmueble de sus transferentes Juan Ricardo Alata Aucapiña y otros y si bien en la Audiencia Única la actora no exhibió el documento que acredite la propiedad del Stand número 119 materia de *litis* sin embargo de la Cartilla de la Superintendencia de Administración Tributaria - SAT expedida por la Municipalidad de Lima se verifica la existencia e individualización del bien objeto de este proceso documental que habría cumplido la finalidad siendo admitida la exhibición de la misma; de otra parte si bien Abraham David Aragón Condori aduce ostentar la posesión sin embargo de los propios fundamentos de la contestación a la demanda se advierte que no existiría la pacificidad que invoca pues el mismo demandante presenta un documento en el que se aprecia que la posesión del inmueble que ejerce fue cuestionada mediante el proceso judicial que indica tramitado ante el Décimo Juzgado de Paz Letrado de Lima lo que se colige del Acta de Audiencia Única en la que se desestima la



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

**CASACIÓN 4681-2013
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

excepción de litispendencia por haberse verificado que la demandante se desistió del referido proceso de desalojo por vencimiento de contrato tramitado ante dicho juzgado no pudiendo además alegar a su favor la prescripción adquisitiva que en forma indirecta plantean al no existir declaración judicial al respecto resultando contraproducente la alegación de Abraham David Aragón Condori respecto a que también tendría la calidad de arrendatario más aún si no presenta documento alguno que justifique la posesión del bien inmueble materia de *litis* no habiendo los demandados probado de manera alguna alegado no acreditando tener por ende título alguno que justifique su posesión del inmueble materia de *litis* el cual forma parte de la propiedad de la parte actora. **ETAPA IMPUGNATORIA: SENTENCIA DE VISTA.-** La Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima por resolución de fojas novecientos ocho confirma la apelada al considerar que la Copia Literal de Dominio corriente a fojas cinco y cincuenta y tres acredita única y exclusivamente el derecho de propiedad que invoca la parte demandante y los demandados no han aportado pruebas que fehacientemente convaliden, acrediten o justifiquen la ocupación que ostentan del predio materia de *litis* habiéndose dado en el presente caso la figura jurídica contenida en el artículo 911 del Código Civil y en cuanto a lo alegado por los demandados en su recurso de apelación así como respecto a las documentales adjuntadas establece que en modo alguno convalidan su pretensión si se tiene en cuenta que el contrato de arriendo que se adjunta data del año mil novecientos noventa y siete y el acto que invoca sólo fue pactado por cuatro meses computados desde la fecha en que se celebró dicho convenio a la fecha en que se instauró la presente demanda habiendo transcurrido aproximadamente doce años no habiendo tampoco aportado prueba que demuestre que dicho contrato se hubiere renovado por lo que se evidencia la figura jurídica contenida en el segundo párrafo del artículo antes citado.-----
TERCERO.- Que, en cuanto a la infracción procesal que invoca el recurrente alegando que al confirmarse la resolución apelada se transgrede su derecho al debido proceso por cuanto la Sala Superior no se pronuncia sobre las apelaciones concedidas sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida así



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

**CASACIÓN 4681-2013
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

como sobre los agravios expuestos en la apelación respecto al ofrecimiento como medio probatorio del proceso de desalojo que le siguiera el actor mediante expediente número 2939-2002 corresponde a este Supremo Tribunal verificar si la decisión adoptada por la Sala de mérito fue expedida con arreglo a ley.-----

CUARTO.- Que, en cuanto a la segunda es del caso anotar que el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú establece que el debido proceso asiste a toda persona por el sólo hecho de serlo facultándola a exigir del Estado un juzgamiento imparcial y justo ante un juez responsable y competente constituyendo además la motivación de las resoluciones judiciales una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que los jueces tuvieron en cuenta para pronunciar sus sentencias resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias aspecto que también ha sido establecido por el Tribunal Constitucional en el fundamento jurídico número once de la sentencia número 1230-2003-PCH/TC³.-----

QUINTO.- Que, estando a lo antes expuesto esta Sala Suprema considera pertinente resolver este segundo extremo de la denuncia invocada por el recurrente respecto a la falta de pronunciamiento de la Sala Superior sobre los agravios contenidos en el recurso de apelación específicamente por el rechazo del medio probatorio consistente en el expediente número 2939-2002 ofrecido como tal advirtiéndose que sobre dicho aspecto este órgano supremo mediante ejecutoria de fecha diecisiete de abril de dos mil trece corriente a fojas ochocientos diecinueve determinó que dicho medio probatorio fue

³ Sentencia del Tribunal Constitucional: "el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial previendo que las resoluciones judiciales no se encuentren justificados en el mero capricho de los magistrados sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso posición que guarda relación con lo expuesto en la sentencia número 1230-2003-PCH/TC fundamento jurídico número once, al indicar que, uno de los contenidos del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5 del artículo 139 de la Norma Fundamental garantiza que los jueces cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan expresen el proceso mental que los llevó a decidir una controversia asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. De ese modo la exposición de las consideraciones en que se sustenta el fallo debe ser expresa, clara, legítima, lógica y congruente".



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

**CASACIÓN 4681-2013
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

rechazado por el juez de la causa conforme es de verse del acta corriente a fojas cuatrocientos setenta y siete a la cual asistió el recurrente quien no cuestionó dicha decisión resultando por tanto la misma acorde a lo preceptuado por el artículo 123 inciso 2 del Código Procesal Civil firme e inmutable consiguientemente al no haber sido admitida dicha instrumental mal puede pretenderse que la valoraran correspondiéndoles sólo merituar los otros medios probatorios ofrecidos, admitidos y actuados utilizando su apreciación razonada; siendo esto así y atendiendo a que las alegaciones vertidas por el recurrente están referidas a los mismos extremos resueltos debe desestimarse el recurso de casación así planteado.-----

SEXTO.- Que, respecto al primer extremo de la infracción denunciada ésta corresponde que sea analizada desde las siguientes perspectivas:

a) Cumplimiento de los requisitos de procedencia y condiciones de la acción establecidos por ley a efectos de admitirse a trámite la demanda de desalojo y consecuentemente amparar la misma; y **b)** Si la Sala Superior cumplió con resolver todos los recursos de apelación interpuestos en el decurso del proceso más aún si este Supremo Tribunal por ejecutoria de fecha diecisiete de abril de dos mil trece declaró fundado el recurso de casación y anuló la sentencia de vista lo que de ser así implicaría la nulidad de lo actuado en segunda instancia disponiéndose que se emita nuevo pronunciamiento.-----

SÉTIMO.- Que, en lo atinente a lo consignado en el literal a) del considerando precedente debe indicarse que conforme a lo preceptuado por los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil la demanda es “la plasmación objetiva del derecho de acción cuya finalidad es pedir a la autoridad jurisdiccional competente que resuelva la pretensión la cual contiene un conflicto de intereses o una incertidumbre jurídica teniendo como primer acto procesal una importancia trascendental en el desarrollo de la relación jurídica procesal por cuanto explica y justifica las exigencias del contenido y forma que prescribe la ley para admitirla como tal por lo que debe de observarse los requisitos



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4681-2013
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

generales y específicos según corresponda así como los anexos respectivos los que serán calificados por el Juez⁴.-----

OCTAVO.- Que, en principio, la demanda debe ser planteada por el propio titular de la pretensión procesal sin embargo hay casos en los que el titular de la pretensión no tiene la capacidad procesal para interponer la demanda o que teniéndola, por diversas razones no puede interponer la demanda personalmente y es ahí donde aparece la figura legal de la **representación procesal** que permite que un tercero participe en el proceso realizando actividad procesal válida en nombre de una de las partes materiales y que por su origen la representación procesal admite la siguiente clasificación: **a) Legal.-** Cuando la parte material está impedida de actuar directamente por lo que la ley debe proveer una persona que actúe en su nombre esta representación está regulada en los artículos 63, 64 y 65 del Código Procesal Civil; **b) Judicial.-** Cuando es el juez quien decide la oportunidad de la representación regulado por el artículo 66 del acotado Cuerpo Legal; y **c) Voluntaria.-** Cuando la parte material, con plena capacidad procesal, decide conceder a otro facultades para que en su nombre realice actividad procesal; esta representación esta regulada en el nuevo Código en los artículos 68 y siguientes.-----

NOVENO.- Que, como anexo de la demanda deberá adjuntarse el documento que contiene la designación como representante legal o apoderado debiendo contener dicho documento la enumeración de las facultades generales y especiales en este último caso rige el principio de literalidad de tal suerte que sólo se consideran las facultades que **estén taxativamente señaladas** pudiendo ser calificado de insuficiente el poder si es que no están contempladas las facultades señaladas en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil⁵.-----

DÉCIMO.- Que, como consecuencia de la facultad que les compete a las personas al haberse vulnerado su derecho aparece la intención de recuperarlo actuación que no sólo resulta del agravio sino de sentirse como propietaria es

⁴ Grández Odiaga, José del Carmen. Los requisitos de la demanda.

⁵ Ticona Postigo, Víctor. El debido proceso y la Demanda.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4681-2013
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

decir como titular del derecho que ha sido mellado por un tercero y conforme a lo previsto por los artículos VI del Título Preliminar y 57 del Código Procesal Civil el interés para obrar constituye un elemento de fondo para los efectos que la demanda sea admitida por lo que debe ser cuidadosamente elaborado permitiendo cuando exista la presencia de un acto doloso que sea racionalmente posible que el juez brinde tutela y de no ser así el juez aplique lo establecido por el artículo 427 inciso 2 del Código acotado y declare manifiestamente improcedente la demanda cuando esta careciera de falta de interés para obrar.-----

DÉCIMO PRIMERO.- Que, en los procesos de desalojo por ocupación precaria corresponde al demandante conforme a lo establecido por el artículo 911 del Código Civil acreditar el derecho de propiedad que ejerce sobre el bien materia de litis o cuando menos tener derecho a la restitución del mismo y al emplazado probar que tiene derecho vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el predio no siendo objeto en este tipo de procesos la validez o no del título no bastando asimismo individualizar al demandante y al demandado pues también es necesario identificar al objeto litigioso toda vez que los bienes normalmente constituyen elementos de la realidad externa al ser los términos de referencia sobre los cuales se ejercen las facultades y poderes del derecho real en caso contrario este caería en el vacío pues no habría objeto de referencia por ello los bienes deben estar determinados es decir conocerse cuál es la entidad física (o ideal) sobre la que el titular cuenta con el poder de obrar lícito.-----

DÉCIMO SEGUNDO.- Que, a fin de establecer en el presente caso si la infracción invocada se produjo resulta conveniente efectuar una síntesis de lo actuado en el proceso siendo menester analizar lo siguiente: a) Del escrito de demanda corriente a fojas tres es de verse que Elfer Marín Jiménez Isidro pretende se ordene que los demandados desalojen el bien ubicado en el Stand número 119 – Interior A-B sito en el Jirón Andahuaylas número 955 – Cercado de Lima el cual forma parte de la propiedad de la Asociación de Propietarios del Centro Comercial Andahuaylas acreditando su legitimidad para obrar con la Partida Registral número 01838040 en la que se anotó el Acuerdo de



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

**CASACIÓN 4681-2013
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Asamblea General de fecha diecisiete de abril de dos mil ocho por el que se le nombró como Presidente de la referida Asociación de Propietarios documento inscrito en los Registros Públicos el once de agosto de dicho año; **b)** Del Acta de conciliación de fecha veintidós de octubre de dos mil nueve se aprecia que los demandados fueron notificados en la dirección del inmueble; **c)** De la Copia Literal número 49027186 – ficha número 1660528 se observa que el inmueble se encuentra ubicado en el Jirón Andahuaylas números 951, 955, 959, 963 y 967 respectivamente con un área de extensión de dos mil ciento noventa y ocho punto sesenta metros cuadrados (2,198.60 m²); **d)** De la Copia Literal número 49027186 - ficha número 1660528-B- se tiene lo siguiente: **i)** Que dicha partida proviene de la ficha número 1660528-A – título 188080 de veintiséis de noviembre de mil novecientos noventa y seis-; **ii)** Por Escritura Pública de fecha catorce de noviembre de mil novecientos noventa y seis inscrita el tres de diciembre de mil novecientos noventa y seis la Asociación demandante adquiere de Juan Ricardo Alata Aucapiña las acciones y derechos; **iii)** Por Escritura Pública de fecha catorce de noviembre de mil novecientos noventa y seis inscrita el veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y siete la Asociación demandante adquiere los derechos y acciones de Ricardo Teófilo Alata López; **e)** Por Escritura Pública de fecha catorce de noviembre de mil novecientos noventa y seis inscrita el veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y siete la Asociación de Propietarios del Centro Comercial Andahuaylas adquirió las acciones y derechos sobre el inmueble correspondiente a Ricardo Teófilo Alata López por el precio de cuatro mil dólares americanos (US\$. 4,000.00).-----

DÉCIMO TERCERO.- Que, sobre los aspectos señalados en el literal b) del sexto considerando de la presente resolución corresponde indicar que acorde a lo preceptuado por el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción a un debido proceso consiguientemente y de acuerdo a lo establecido por el artículo 364 del acotado código el cual guarda relación con lo estatuido en el artículo X del Título Preliminar del mismo así como el artículo 11 del Texto Único Ordenado de la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4681-2013
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Ley Orgánica del Poder Judicial constituyendo el recurso de apelación una expresión del sistema de instancia plural el cual tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine a pedido de quien lo interpone la resolución a la que le atribuye un defecto de fondo o de forma el cual se formula a efectos de obtener su sustitución ante un juez superior.-----

DÉCIMO CUARTO.- Que, en aplicación de dicho principio el juez superior tiene la plenitud de poder para revisar, conocer y decidir sobre todas las cuestiones propuestas y resueltas por el juez inferior debiendo precisarse la extensión de los poderes de las instancias de alzada los cuales se encuentran presididos por un postulado que pone un límite al conocimiento del superior el mismo que es recogido por el aforismo *tantum appellatum quantum devolutum* en virtud al cual el tribunal respectivo solamente puede conocer en apelación los agravios que le afectan al impugnante⁶.-----

DÉCIMO QUINTO.- Que, asimismo debe considerarse que conforme a lo provisto por el artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil concordante con la norma contenida en el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial los magistrados tienen la obligación de fundamentar los autos y las sentencias bajo sanción de nulidad respetando los principios de jerarquía de las normas y de congruencia.-----

DÉCIMO SEXTO.- Que, de autos se advierte lo siguiente: **A) i)** Por escrito de demanda de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil nueve el actor pretende que los demandados desocupen el Stand número 119 – Interior A-B ubicado en el Jirón Andahuaylas número 955 – Cercado de Lima el cual forma parte de la propiedad de la Asociación de Propietarios del Centro Comercial Andahuaylas; **ii)** El recurrente por escrito de fojas ciento cuarenta y ocho formula tachas contra los medios probatorios ofrecidos por el actor e interpone excepciones de representación defectuosa e insuficiente del demandante por considerar que el actor no adjuntó el documento que acredita que tiene poder vigente de representación para demandar; de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda alegando que ha demandado por ocupante

⁶ Ledesma, Narváez Marianella. Comentarios al Código Procesal Civil Tomo II Capítulo III El Recurso de Apelación.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4681-2013
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

precario sin explicar la forma y modo como procedió a obtener la posesión del stand no señalando tampoco la forma y modo en la que ha sido requerido para su desocupación; y de litispendencia por cuanto existe un proceso seguido ante el Décimo Juzgado de Paz Letrado de Lima signado con el número 2939-2002 en el cual se encuentra pendiente de resolver la nulidad de actuados y la denuncia civil formulada; **iii)** Por Resolución número nueve emitida el veintisiete de abril de dos mil diez el Juez de la causa desestimó las excepciones antes citadas las cuales fueron apeladas por escritos corrientes a fojas doscientos ochenta y doscientos ochenta y ocho concediéndose las mismas sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida. **B) i)** Por Resolución número treinta y uno emitida en el acto de la Audiencia Única realizada el diecinueve de enero de dos mil once se declararon infundadas las excepciones y se rechazó el pedido de remitir el oficio al Décimo Juzgado de Paz Letrado de Lima a fin de que remita el proceso de desalojo que se instauró al mismo actor en dicho órgano jurisdiccional; **ii)** Por Resolución número treinta y tres de fecha veintiséis de enero de dos mil once corriente a fojas quinientos veinte se declaró improcedente la nulidad interpuesta contra dichas decisiones las cuales fueron apeladas según escritos de fojas quinientos veinticinco y quinientos cincuenta y siete siendo concedida la alzada por resoluciones números cuarenta y tres y cincuenta de fechas nueve de mayo y ocho de junio de dos mil once corriente a fojas seiscientos treinta y seis y setecientos veintiuno respectivamente concediéndose sin efecto suspensivo y con la calidad de diferidas; **iii)** A fojas seiscientos treinta y seis y setecientos cincuenta y cuatro obran las Resoluciones de fechas nueve de mayo y ocho de julio de dos mil once por la que se concedieron los recursos de apelación interpuestos por Frank Honorio Aragón Condori y Abraham David Aragón Condori contra las resoluciones números treinta y uno y cuarenta y cinco de fecha diecinueve y trece de mayo de dos mil once; **iv)** Por Resolución número cincuenta y siete de fecha quince de noviembre de dos mil once corriente a fojas setecientos setenta y cuatro la Sala Superior en referencia confirma las resoluciones números nueve, treinta y uno y treinta y tres así como la sentencia de primera instancia y por Ejecutoria Suprema expedida el diecisiete de abril de dos mil



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

**CASACIÓN 4681-2013
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

trece obrante a fojas ochocientos catorce se declaró fundado el recurso de casación interpuesto, nula la sentencia de vista emitida por la Sala Superior disponiéndose se emita nueva resolución.-----

DÉCIMO SÉTIMO.- Que, de lo antes señalado así como de los agravios expuestos en el recurso de casación y de la revisión de los autos se colige que la sentencia emitida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima se encuentra incurso en causal de nulidad pues confirma la sentencia de primera instancia que ampara la demanda sin considerar si el juez de la causa no ha evaluado debidamente el cumplimiento de los requisitos establecidos por los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil, las condiciones de la acción así como si el inmueble objeto de desalojo ha sido debidamente identificado como de propiedad de la parte actora aspectos que no sólo han venido siendo alegados en la contestación de la demanda sino también en los diversos recursos de apelación incoados durante la secuela del proceso los cuales pese a haber sido concedidos sin efecto suspensivo y sin la calidad de diferida no se aprecia que hayan sido materia de pronunciamiento por el órgano de mérito lo cual infringe evidentemente el principio de pluralidad de instancia regulados por los artículos X del Título Preliminar y 364 del Código Procesal Civil y 11 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial por lo que la sentencia materia de casación contiene una motivación aparente pues conforme a lo expresado transgrede los alcances del artículo 139 incisos 3 y 5 del Código Procesal acotado así como el derecho del recurrente de acceso a la tutela judicial efectiva consagrada en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil incurriendo por tanto en causal de nulidad contemplada en el artículo 171 del Código Procesal Civil; fundamentos por los cuales debe declararse fundado el recurso de casación y nula la sentencia de vista disponiendo se emita nueva resolución teniendo en cuenta los principios que consagran el debido proceso careciendo de objeto emitir pronunciamiento sobre las infracciones de carácter material.-----

Por las razones expuestas y en aplicación de lo preceptuado por el artículo 396 tercer párrafo numeral 1 del Código Procesal Civil; declararon: **FUNDADO** el



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

**CASACIÓN 4681-2013
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

recurso de casación interpuesto por Abraham David Aragón Condori; **CASARON** la sentencia de vista emitida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima en consecuencia declararon nula la misma; **ORDENARON** que la Sala Superior expida nueva resolución atendiendo a las consideraciones expuestas debiendo tenerse en cuenta los principios que consagran el debido proceso; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por la Asociación de Propietarios del Centro Comercial Andahuaylas número 955 con Abraham David Aragón Condori y otro sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señora Valcárcel Saldaña, Jueza Suprema.-

S.S.

VALCÁRCCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CUNYA CELI

SE PUBLICO CONFORME A LE.

Dra. Luz Amparo Callapiña Cosío
Secretaria (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

28 ENE 2015