



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5233-2018  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, el título de la parte demandante ha sido cuestionado no solo por los procesos de nulidad de acto jurídico, sino porque en estos se ha puesto de relieve la invocación de derechos expectaticios de naturaleza sucesoria; tal supuesto, evidentemente, no está comprendido en los “supuestos de posesión precaria”, previstos en el fundamento 63 del IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de la República, recaído en la Casación N° 2195-2011-U cayali, ni en el precedente del literal b), numeral 5 de su parte resolutive, los cuales son *numerus clausus*; por lo que, este supuesto en particular, permite un pronunciamiento inhibitorio, como correctamente ha sido emitido por la Sala Superior.

Lima, diez de noviembre  
de dos mil veinte.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA LA REPÚBLICA:** vista la causa número cinco mil doscientos treinta y tres del dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por **Alcides Apaza Apaza y Jannet Ramos Quispe**<sup>1</sup> contra la sentencia de vista de fecha veintidós de agosto de dos mil dieciocho<sup>2</sup>, expedida por la Sala Mixta Descentralizada Permanente de Puquio de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, que revocó la sentencia de primera instancia de fecha siete de mayo del mismo año<sup>3</sup>, que declaró fundada la demanda, y reformándola, declaró **improcedente** la demanda sobre desalojo por ocupación precaria, interpuesta por Alcides Apaza Apaza y otra; con lo demás que

---

<sup>1</sup> Ver fojas 276.

<sup>2</sup> Ver fojas 267.

<sup>3</sup> Ver fojas 1151.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5233-2018  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

contiene; con costas y costos, en los seguidos con Julio Cesar Rivera Avalos y otra.

**II. ANTECEDENTES**

**2.1. Demanda**

Mediante escrito de fecha catorce de diciembre de dos mil quince, obrante a fojas catorce, subsanado a fojas veintitrés, **Alcides Apaza Apaza y Jannet Ramos Quispe**, interponen demanda de desalojo por ocupación precaria contra Jessica Quevedo Jáuregui y Julio César Rivera Ávalos, planteando como **pretensión principal**: La desocupación del inmueble ubicado en Jirón Angamos N° 569, Manzana 16, Lote 14 del Centro Poblado de Puquio-Barrio de Pichccachuri, distrito de Puquio, provincia de Lucanas y departamento de Ayacucho, inscrito en la partida registral N° P1107 3691. Expresa los siguientes fundamentos:

- El quince de mayo de dos mil quince, los recurrentes adquirieron la propiedad del citado inmueble de su anterior propietaria Lourdes Bendezú Vargas, inscribiéndose su derecho en el asiento 0004 de la partida registral en mención.
- La parte demandada viene ocupando el inmueble en forma arbitraria y sin título que lo justifique.
- El diecisiete de setiembre de dos mil quince, por carta notarial, así como el nueve de noviembre del mismo año, por el mismo conducto, requirieron a los demandados la entrega del predio sub materia, pese a lo cual, siguen ocupando el inmueble.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5233-2018  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**2.2. Contestación**

Mediante escrito de fecha trece de julio de dos mil dieciséis<sup>4</sup>, **Jessica Quevedo Jáuregui y Julio Cesar Rivera Ávalos** contestan la demanda en los siguientes términos:

- Ocupan el predio en virtud a un contrato privado de arrendamiento del quince de diciembre de dos mil catorce, suscrito entre los recurrentes y la propietaria Marilin Jáuregui Cruces, hija de Belusto Yadberto Jáuregui Escajadillo.
- La referida propietaria también ocupa dos ambientes del mismo inmueble.
- Los recurrentes vienen pagando una merced conductiva, además de servicios de luz y agua.
- La citada propietaria (Marilin) al enterarse de que su padre Belusto Yadberto Jáuregui Escajadillo transfirió el inmueble a Lourdes Bendezú Vargas, interpuso proceso de nulidad de acto jurídico seguido en el Expediente N° 1126-2015; e inició también un proceso de nulidad de acto jurídico contra los demandantes, seguido en el Expediente N° 101-2016.
- Los demandantes no han acreditado con ningún medio de prueba que tengan derecho sobre el inmueble materia de litis.
- Si bien se les ha requerido mediante carta notarial, no se ha requerido a la verdadera propietaria o debieron cursarles carta notarial solicitando la conclusión del arrendamiento.

---

<sup>4</sup> Ver fojas 60.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5233-2018  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- Su contrato de arrendamiento continúa vigente.

**2.3. Denunciada Civil**

Por escrito de fecha diecisiete de julio de dos mil diecisiete<sup>5</sup>, se apersona **Marilin Jáuregui Cruces**, absolviendo la demanda, en los siguientes términos:

- Ejerce la posesión del predio al ser hija legítima del propietario Belusto Yadberto Jáuregui Escajadillo, según partida de nacimiento.
- Vivía con él para atenderlo de sus males, incluso tuvo que arrendar a los codemandados para costear el tratamiento de su padre.
- Su hermana Nélide Jáuregui Gonzales, a sabiendas que su padre era un enfermo neurológico, lo llevó a la ciudad de Ica; posteriormente se enteró que su padre había vendido el inmueble a la suegra de su hermana Lourdes Bendezú Vargas.
- La referida compraventa era nula, al tener incapacidad su señor padre, por lo que inició un proceso de nulidad de acto jurídico (Expediente N° 1126-2015) y contra los demandados (Expediente N° 101-2016).
- Los demandantes no acreditan la propiedad del predio materia de litis.

**3. Sentencia de Primera Instancia**

El Juzgado Mixto de la provincia de Lucanas - Puquio de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, emitió la sentencia contenida en la resolución número

---

<sup>5</sup> Ver fojas 191.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5233-2018  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

treinta y uno de fecha siete de mayo de dos mil dieciocho<sup>6</sup>, que declaró **fundada** la demanda interpuesta por Alcides Apaza Apaza y Jannet Ramos Quispe; en consecuencia, ordenó que los demandados y la denunciada civil desocupen y restituyan en favor de los demandantes el inmueble materia de litis, en el término de seis días, bajo apercibimiento de ordenar su lanzamiento; con lo demás que contiene; por los siguientes fundamentos:

- Los actores acreditan la propiedad del inmueble sub litis con la escritura pública de fecha quince de mayo de dos mil quince.
- El contrato de arrendamiento del quince de diciembre dos mil quince, presentado por los demandados, celebrado presuntamente por Marillin Jáuregui Cruces como propietaria arrendadora con los demandados, no constituye un título en favor de estos, al haber sido celebrado por persona que no es propietaria, y al no existir documento que así lo establezca, además que carece de fecha cierta.
- La denunciada civil Marilin Jáuregui Cruces, no ha probado tener derecho sobre el inmueble sub litis, y el haber firmado un contrato de arrendamiento no le confiere derecho.
- Respecto a la numeración del inmueble, cabe señalar que se trata de la numeración municipal y que ello se corrobora con la cédula de notificación de fojas 169, por lo que se trata del mismo predio.

---

<sup>6</sup> Ver fojas 235



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5233-2018  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**4. Recurso de Apelación**

Mediante escrito de fecha catorce de mayo de dos mil dieciocho<sup>7</sup>, Marilin Jáuregui Cruces y otros, interponen recurso de apelación contra la referida sentencia; bajo los siguientes argumentos:

- No se tuvo en cuenta que el título con el cual los demandantes pretenden acreditar la propiedad del inmueble sub materia, es fraudulento y con la finalidad de perjudicar el derecho sucesorio de Marilin Jáuregui Cruces, hija biológica del propietario primigenio.
- No se tuvo en cuenta que el contrato de arrendamiento celebrado por los demandados y la denunciada tiene fecha cierta y de mayor antigüedad que el supuesto contrato de compraventa de los demandantes.

**5. Sentencia de Vista**

La Sala Mixta Descentralizada Permanente de Puquio de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, mediante sentencia de vista de fecha veintidós de agosto de dos mil dieciocho<sup>8</sup>, **revocó** la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, y reformándola, la declaró **improcedente**; con lo demás que contiene; bajo los siguientes fundamentos:

- Si bien en la escritura pública de compraventa, aparece que los demandantes son propietarios, también los actos de enajenación, realizados: (1) por Belusto Yadberto Jáuregui Escajadillo a favor de Lourdes Bendezú Vargas y (2) por Lourdes Bendezú Vargas a los demandantes, están siendo cuestionados en

---

<sup>7</sup> Ver fojas 249.

<sup>8</sup> Ver fojas 267.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5233-2018  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

los procesos de nulidad de acto jurídico, Expedientes N° 1126-2015 y N° 101-2016, respectivamente.

- En tal sentido, la eficacia del acto jurídico a favor de los actores no es plena, al estar sujeta al resultado de los referidos procesos de nulidad de acto jurídico.
- Además, el derecho de la denunciada civil se encuentra latente en condición de sucesora del primigenio propietario Belusto Yadberto Jáuregui Escajadillo; por tanto, los demandantes carecen de interés para demandar.

**III. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha diez de mayo de dos mil diecinueve, obrante a fojas cuarenta y uno del cuaderno de casación, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por **Alcides Apaza Apaza y Jannet Ramos Quispe**; por las siguientes causales:

**Infracción normativa del artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Estado; artículos 122° incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, 911° del Código Civil y el apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en el IV Pleno Casatorio Civil N° 2195-20 11.** Alegan que, se ha vulnerado el derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, pues se evidencia una incongruencia en la fundamentación; por un lado señala que los demandantes han acreditado su derecho de propiedad, sin embargo, en líneas posteriores el *Ad-quem* concluye que los actores carecen de interés para demandar el desalojo del inmueble sub litis; no se ha tomado en cuenta que no existe sentencia firme respecto al proceso de nulidad que cuestiona su título, por ende, subsiste la validez del referido título.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5233-2018  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE**

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia del recurso interpuesto, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si la sentencia de vista ha sido emitida transgrediendo las normas cuya infracción normativa se denuncia.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

**PRIMERO.-** El recurso ha sido declarado procedente por infracción de normas de derecho procesal, así como por infracción de normas de derecho material; correspondiendo pronunciarnos en primer lugar, conforme a lo prescrito por el artículo 388° del Código Procesal Civil, sobre las infracciones procesales, las que deberán entenderse como principales dados sus efectos anulatorios, si es que fuesen amparadas. Resultando pertinente pronunciarse, respecto de las infracciones materiales, si es que previamente se desestiman las procesales, dado que la regla jurídica anteriormente invocada, las considera como subordinadas si coexisten con las procesales.

**SEGUNDO.-** De la revisión de autos, se aprecia que, si bien la parte recurrente invoca infracciones normativas de carácter procesal, cabe precisar que tales disposiciones tienen como fuente de orden constitucional, las contenidas en los incisos 3) y 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Estado. En lo relativo al debido proceso, el máximo intérprete de la Carta Magna, ha establecido: "(...) 22. De conformidad con el artículo 139.3 de la Constitución, toda persona tiene derecho a la observancia del debido proceso en cualquier tipo de proceso o procedimiento en el que se diluciden sus derechos, se solucione un conflicto jurídico o se aclare una incertidumbre jurídica. Como lo ha enfatizado este Tribunal, el debido proceso, tanto en su dimensión formal





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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5233-2018  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

como material, garantiza entre otros aspectos, el respeto de los derechos y garantías mínimas con que debe contar todo justiciable para que una causa pueda tramitarse y resolverse con justicia (Cfr. Expediente 07289-2005-PA/TC, fundamento 3). 23. Pero el derecho fundamental al debido proceso, preciso es recordarlo, se caracteriza también por tener un contenido, antes bien que unívoco, heterodoxo o complejo. Precisamente uno de esos contenidos que hacen parte del debido proceso es el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el artículo 139.5 de nuestra Constitución<sup>9</sup>.

**TERCERO.-** Precisamente, sobre la garantía de la motivación de las resoluciones judiciales, el Tribunal Constitucional, ha referido: “5. (...) el derecho a la debida motivación de las resoluciones, no es un derecho que reduzca su ámbito de protección al espacio de las decisiones jurisdiccionales, sino que se extiende a toda situación en la que un acto de poder tenga competencia para adoptar decisiones sobre la esfera subjetiva de la persona humana, en específico, sobre sus derechos (cfr. Sentencia 2050-2002-PA, fundamento 12, siguiendo diversas sentencias de la Corte Interamericana de Derechos Humanos Caso del Tribunal Constitucional vs Perú, sentencia de 31 de enero de 2001, párr. 69; Caso Baena Ricardo y otros vs Panamá, sentencia de 2 de febrero de 2001, párr. 124- 127; Caso Ivcher Bronstein vs Perú, sentencia de 6 de febrero de 2001, párr. 105). (...) 6. Entre otros aspectos, el contenido constitucionalmente protegido del derecho fundamental a la debida motivación puede enfocarse, de un lado, desde una perspectiva interna, que implica el análisis de la corrección lógica y la coherencia narrativa del razonamiento que permite concatenar las premisas normativa y fáctica y la respectiva decisión o fallo; y, de otro, desde una perspectiva externa, que implica evaluar la corrección constitucional de las interpretaciones y

<sup>9</sup> EXP. N.° 02750-2016-PA/TC, Lima, veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete, fundamentos 22 y 23.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5233-2018  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

argumentos que permiten sostener las premisas normativa y fáctica (cfr. Sentencia 0728-2008-PHC, fundamento 7 b. y c)<sup>10</sup>.

**CUARTO.**- Tal decisión, debe adoptarse luego de considerarse los hechos expuestos, valorarse en forma conjunta el caudal probatorio como lo establece el artículo 197° del Código Procesal Civil y determinarse el derecho aplicable pertinente a la controversia; de ahí que, con convicción se debe decidir a fin de lograr la composición de la litis o eliminar la incertidumbre jurídica, como lo establece el artículo III del Título Preliminar del Código acotado, así como la finalidad abstracta del proceso que es lograr la paz social en justicia.

**QUINTO.**- El presente proceso es uno de desalojo por ocupación precaria, interpuesto por Alcides Apaza Apaza y Jannet Ramos Quispe, contra Jessica Quevedo Jáuregui y Julio César Rivera Ávalos, respecto del inmueble ubicado en Jirón Angamos N° 569, Manzana 16, Lote 14 del Centro Poblado de Puquio-Barrio de Pichccachuri, distrito de Puquio, provincia de Lucanas y departamento de Ayacucho, inscrito en la partida registral N° P11073691. Sustentan su pretensión en ser propietarios del inmueble sub materia, al haberlo adquirido mediante escritura pública de compraventa del quince de mayo de dos mil quince, de su anterior propietaria Lourdes Bendezú Vargas. Por su parte, los demandados Jessica Quevedo Jáuregui y Julio César Rivera Ávalos refirieron ocupar el inmueble sub materia, en mérito a un contrato de arrendamiento celebrado con Marilyn Jáuregui Cruces, propietaria e hija del propietario primigenio, quien al ser incorporada al proceso como denunciada civil, manifestó ser hija legítima del propietario Belusto Yadberto Jáuregui Escajadillo y que la compraventa por medio de la cual su padre transfiere el inmueble a la suegra de su hermana, Lourdes Bendezú Escajadillo, es nula, debido a la incapacidad de su señor padre al celebrarlo.

<sup>10</sup> EXP. N.° 04101-2017-PA/TC, Lima seis de febrero de dos mil dieciocho, fundamentos 5 y 6.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5233-2018  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**SEXTO.**- Ahora bien, las infracciones de carácter procesal y material in comento, son esencialmente la incongruencia en la fundamentación (por un lado acredita la condición de propietario y por otro lado, que no tiene interés para obrar) y la inexistencia de sentencia firme respecto al proceso de nulidad que cuestiona su título, por lo que conserva su validez.

**SÉTIMO.**- En lo que respecta a la alegada incongruencia de considerar propietario a la parte demandante y a su vez establecer su falta de interés para obrar en el proceso de desalojo por ocupación precaria, cabe indicar que, la Sala Superior en su fundamento jurídico cinco punto tres no realiza una conclusión probatoria, en el sentido de acreditar la condición de propietarios de los demandantes -lo cual ni siquiera es posible en un proceso de desalojo por ocupación precaria-, sino que la Sala de mérito únicamente hace una descripción de lo que se indica en el documento de escritura pública de compraventa ofrecido por la parte demandante; es decir, se menciona el material probatorio consistente en la escritura pública de compraventa a favor de los actores, pero no se extraen conclusiones probatorias del mismo, sino que el referido material probatorio es confrontado con otros medios probatorios que obran en autos, como son el proceso de nulidad de acto jurídico tramitado en el Expediente N° 1126-2015, respecto del contrato de compraventa sobre el inmueble sub litis celebrado por el primigenio propietario Belusto Yadberto Jáuregui Escajadillo a favor de Lourdes Bendezú Vargas y, el proceso de nulidad de acto jurídico tramitado en el Expediente N° 101-2016, respecto del contrato de compraventa de este inmueble celebrado por Lourdes Bendezú Vargas a favor de los demandantes.

**OCTAVO.**- Ante las circunstancias descritas, el Colegiado Superior, en su fundamento jurídico cinco punto cuatro, estableció que la eficacia del acto jurídico a favor de los demandantes no es plena, no solo por encontrarse sujeto



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5233-2018  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

a los procesos judiciales de nulidad de acto jurídico incoados por la denunciada civil Marilin Jáuregui Cruces, sino porque además ésta parte procesal ha invocado derechos expectaticios de naturaleza sucesoria en su condición de sucesora, por ser hija del primigenio propietario Bedusto Yadberto Jáuregui Escajadillo; tales elementos permitieron al órgano de segunda instancia enervar el título de la parte demandante para concluir su falta de interés para obrar.

**NOVENO.**- El presente caso, evidentemente, no está comprendido en los “supuestos de posesión precaria”, previstos en el fundamento 63 del IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de la República, recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, ni en el precedente del literal b), numeral 5 de su parte resolutive, los cuales son *numerus clausus*; por lo que, cualquier otro supuesto permite un pronunciamiento inhibitorio (y no de fondo), como así lo hizo correctamente el Colegiado Superior.

**DÉCIMO.**- Ahora bien, en torno a la validez del título de la parte demandante, al no haberse declarado nulo mediante sentencia firme; conviene considerar que, contrariamente a lo afirmado por los recurrentes, el título ofrecido por los actores consistente en la escritura pública de compraventa del inmueble, si bien conserva su validez, al no haber sido declarada su nulidad en un proceso judicial; no podemos dejar de considerar que su eficacia se encuentra cuestionada y condicionada o sujeta no solo a procesos judiciales, sino a derechos sucesorios, con lo cual, queda enervada la posición habilitante de los demandantes en el proceso de desalojo por ocupación precaria. En consecuencia, las infracciones normativas procesales y materiales del ítem III, deben ser desestimadas.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5233-2018  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**V. DECISIÓN:**

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 397° del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de fecha veinticuatro de setiembre de dos mil dieciocho, interpuesto por **Alcides Apaza Apaza y Jannet Ramos Quispe**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veintidós de agosto de dos mil dieciocho; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos con Julio Cesar Rivera Avalos y otra, sobre desalojo por ocupación precaria, y los devolvieron. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema **Arriola Espino**.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**TORRES LÓPEZ**

**DE LA BARRA BARRERA**

**ARRIOLA ESPINO**