



**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 2078-2020  
LIMA**

**Desalojo por ocupación precaria**

**DEBIDO PROCESO:** Los órganos de instancia en la tramitación y solución de la presente controversia han observado a cabalidad el debido proceso, en la medida que el derecho de defensa de la parte demandada, no ha sido menoscabado en modo alguno, desde que ha tenido la posibilidad de plantear sus argumentos de defensa, asimismo, de ejercitar los medios impugnatorios contra las resoluciones emitidas en autos y que le fueron adversas a sus intereses, habiendo obtenido una respuesta razonada sobre sus pedidos.

Lima, ocho de noviembre  
de dos mil veintidós

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

**VISTA;** la causa número 2078-2020, con el expediente principal; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores jueces supremos: Bustamante Oyague, Cunya Celi, Echevarría Gaviria, Barra Pineda y Ruidías Farfán; luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandada, **Eugenia Torres Sandiga**, obrante a folios 426 de los autos principales, contra la sentencia de vista, obrante a folios 387, su fecha 24 de agosto de 2020, que confirmando la sentencia apelada, de folios 309, su fecha 05 de agosto de 2019, declara fundada la demanda y ordena a la parte



**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 2078-2020  
LIMA**

**Desalojo por ocupación precaria**

demandada que restituya a la parte demandante el predio materia de la pretensión; en los seguidos por Félix Torres Sandiga, sobre desalojo por ocupación precaria.

**II. CAUSALES DEL RECURSO DE CASACIÓN**

Mediante resolución, obrante a folios 50 del cuadernillo de casación, su fecha 01 de febrero de 2021, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la demandada, **Eugenia Torres Sandiga**, por las causales siguientes:

- i) Infracción normativa de los artículos 407<sup>1</sup> y 425<sup>2</sup>, inciso 5, del Código Procesal Civil;** manifiesta que en el presente proceso existen dos resoluciones con numeración seis, que consignan la misma fecha, igual numeración y emitidas simultáneamente en actos procesales diferentes; añade, que mientras se llevaba a cabo la audiencia única, del 18 de setiembre de 2018, en simultaneo se descargaba en el sistema otra resolución con la misma numeración; por tal motivo, refiere que se ha infringido el artículo

---

<sup>1</sup> **Artículo 407.- Corrección** Antes que la resolución cause ejecutoria, el Juez puede, de oficio o a pedido de parte y sin trámite alguno, corregir cualquier error material evidente que contenga. Los errores numéricos y ortográficos pueden corregirse incluso durante la ejecución de la resolución. Mediante la corrección las partes también piden al Juez que complete la resolución respecto de puntos controvertidos pero no resueltos. La resolución que desestima la corrección solicitada es inimpugnable.

<sup>2</sup> **Artículo 425.- Anexos de la demanda** A la demanda debe acompañarse:5.- Los documentos probatorios. Si el demandante no dispusiera de algún medio probatorio, describe su contenido, indicando con precisión el lugar donde se encuentran y solicitando las medidas pertinentes para su incorporación al proceso.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 2078-2020**  
**LIMA**

**Desalojo por ocupación precaria**

407 del CPC, como si se tratara de un error material; además, señala que la instancia de mérito ha indicado que en la audiencia única se ha resuelto su pedido de suspensión, lo cual, alega es errado, ya que, en ningún extremo de la citada audiencia se ha resuelto su pedido de suspensión conforme se verifica de la misma. Asimismo, alega que su hermana con su esposo adquirieron el bien materia de *litis* vía prescripción adquisitiva de dominio, en virtud de la escritura pública, de 26 de marzo de 2011, bien que éstos a su vez transfirieron vía donación el mismo día a su hermano, ahora demandante, excluyéndola como legítima poseedora, a pesar de estar viviendo en el mismo más de treinta años y que en vida ha sido ocupado por sus padres; debido a ello, refiere que ha interpuesto un proceso de nulidad de acto jurídico contra sus hermanos y su cuñado, expediente N.º 15744-2016, a fin de que se declare nula la escritura pública de prescripción adquisitiva de dominio, de 26 de marzo de 2011, la escritura pública de donación, de 26 de marzo de 2011 y las partidas N.º 11080054 y N.º 12823867, actos jurídicos con los cuales el demandante pretende acreditar la titularidad del bien materia de *litis*.

De otro lado, indica que la Sala Superior admitió en calidad de prueba documental el medio probatorio constituido en la resolución número 14, de fecha 28 de mayo de 2019, expedida en el proceso de nulidad de acto jurídico; sin embargo, refiere que en la recurrida el *Ad quem* rechaza los medios por supuestamente no cumplir con subsanar la inadmisibilidad decretada en la resolución número 04 emitida por el *a quo*, vulnerándose de esta manera el artículo 425, inciso 5, del Código Procesal Civil.

- ii) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil y del Cuarto Pleno Casatorio Civil – Casación N.º 2195-20 11-Ucayali;**



**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 2078-2020  
LIMA**

**Desalojo por ocupación precaria**

alega que el Colegiado Superior efectúa una interpretación limitada del artículo 911 del Código Civil, ya que, en ningún extremo de la recurrida se toma en cuenta o se analiza el hecho de la relación que existe entre el demandante y su persona, así como los vínculos directos de parentesco entre las partes; agrega, que las instancias de mérito no aprecian la necesidad de interpretar la legislación de una manera amplia atendiendo a normas constitucionales.

Por otro lado, señala que la Sala Superior no ha considerado que el Cuarto Pleno Casatorio Civil no es aplicable al presente proceso, ya que, refiere que se le ha recortado su derecho de defensa a efectos de acreditar o no su legítima posesión y poder desvirtuar o acreditar la calidad de precaria; por lo que, precisa que estaría vulnerando su derecho al debido proceso.

**iii) Excepcionalmente, la Sala Suprema al amparo de lo dispuesto en el artículo 392-A del CPC, declaró asimismo, procedente el recurso de casación, expresando lo siguiente:** en el presente caso sucede en cuanto a la vigencia del derecho al debido proceso y la motivación de resoluciones judiciales, consagrado en el artículo 139, numerales 3 y 5, de la Constitución Política del Estado; por lo que, debe declararse la procedencia excepcional del recurso, a efectos de determinar si la actuación de las instancias de mérito han respetado el referido derecho.

**III. CONSIDERANDOS**

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



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 2078-2020**  
**LIMA**

**Desalojo por ocupación precaria**

**PRIMERO: Antecedentes del caso**

**3.1.1. Demanda**

Es pretensión postulada en la demanda incoada por Félix Torres Sandiga contra Eugenia Torres Sandiga, que cumpla con desocupar y restituir, el área aproximada de 133.44 m<sup>2</sup> ubicada dentro del inmueble de mayor extensión (336 m<sup>2</sup>), del jirón Mariano de los Santos, sub lote 11 "B" de la mz. "A" de la urb. Tejadita, del distrito de Barranco, hoy jr. Mariano de los Santos N.º 219, del distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima. Sostiene, que es propietario del bien *sub litis*, según la escritura pública, de 26 de marzo de 2011, de donación otorgada por los anteriores propietarios del bien, Luis Antonio Roldan López y Obdulia Torres Sandiga. Agrega, que la demandada tiene pleno conocimiento que todo el área del primer piso (336 m<sup>2</sup>), es de su propiedad, y pese a los reiterados requerimientos a fin que proceda a desalojar el área aproximada de 133.44 m<sup>2</sup> (*materia del proceso*) ubicado al fondo del terreno, que tiene acceso de entrada y salida por un pasadizo al jr. Mariano de los Santos N.º 219, Barranco, se niega a sus requerimientos.

**3.1.2 Contestación de la demanda**

La demandada, Eugenia Torres Sandiga, absolviendo el traslado de la demanda, por escrito de folios 189, señala que no es precaria; por cuanto ocupa el inmueble desde hace 30 años, en forma conjunta con sus finados padres (Víctor Torres Tasayco y Rosa Sándiga), así como con el demandante, quien es su hermano y quienes aparecen transfiriéndole vía donación el predio *sub litis*: Luis Antonio Roldan López (cuñado) y Obdulia Torres Sandiga (hermana). Refiere, que los documentos que le sirven de sustento al accionante para incoar la



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 2078-2020**  
**LIMA**

**Desalojo por ocupación precaria**

presente demanda, son materia del proceso de nulidad de acto jurídico (expediente N.º 15744-16, 23º Juzgado Civil de Lima ), y en el cual ha solicitado la nulidad de la prescripción adquisitiva de dominio del predio *sub litis*, obtenida a su favor por Luis Antonio Roldan López (cuñado) y Obdulia Torres Sandiga (hermana) y asimismo, de la escritura pública de donación efectuada por estos últimos a favor del hoy demandante; razón por la cual, considera que es de aplicación lo dispuesto en el artículo 320 del CPC; pues los sujetos procesales dilucidan en otro proceso judicial el derecho de propiedad del inmueble *sub litis*, lo que constituye una cuestión previa a efectos que oportunamente se pueda determinar si corresponde o no desalojar el predio.

**3.1.3 Resolución del Juzgado de primera instancia que declaró improcedente la solicitud de suspensión del proceso**

Por resolución N.º 06, de folios 212, su fecha 18 de setiembre de 2018, se desestimó por improcedente el pedido de suspensión del proceso solicitado por la parte demandada. El Juzgado precisa que procede la suspensión en los supuestos de los artículos 319 y 320 del CPC, señalando, que la solicitud de suspensión del proceso, no emana de un acuerdo entre las partes procesales que requiere aprobación judicial, conforme el artículo 319 del CPC, más aún, si el referido exp. N.º 15744-2016 (relativo al proceso de nulidad de acto jurídico incoado por la hoy demandada), fundamento de la solicitud, constituye un proceso distinto a la materia controvertida en autos. Agrega, que no existen razones que justifiquen la necesidad de suspender la tramitación del presente proceso. Esta resolución fue impugnada por la demandada mediante recurso de folios 280 y fue concedida sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida por auto de folios 289.



**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 2078-2020  
LIMA**

**Desalojo por ocupación precaria**

**3.1.4 Audiencia única**

La audiencia única se llevó a cabo con presencia de ambas partes procesales y sus abogados defensores, con fecha 18 de setiembre de 2018, tal como se aprecia a folios 216; emitiéndose la resolución N.º 06, que declaró el saneamiento del proceso. Asimismo, se fijaron los puntos controvertidos del proceso, estableciéndose los siguientes: si el demandante es propietario del inmueble sub materia y si la demandada tiene título que ampare su posesión que ejerce sobre el indicado inmueble. Además, se admitieron los medios probatorios de las partes, rechazándose los medios probatorios de la demandada, relativos a las copias del referido proceso judicial sobre nulidad de acto jurídico y el reporte del estado del mismo (ofrecidos en los puntos 1 y 2 del escrito de contestación a la demanda). La parte demandada formuló apelación, la misma que fue concedida sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida, a folios 289.

**3.1.5 Resolución del Juzgado de primera instancia que declaró improcedente la nulidad de actuados deducida por la demandada**

Por resolución, de folios 289, su fecha 15 de mayo de 2019, se desestimó por improcedente el pedido de nulidad de todo lo actuado formulado por la parte demandada. El Juzgado precisa, que nuestra ley procesal no contempla la sustitución de medios impugnatorios por articulaciones de nulidad, la vía correcta que el demandado debió haber utilizado es el recurso sustentatorio de apelación de auto (artículo 176 del CPC); ya que dicho recurso intrínsecamente contiene también el de nulidad (artículo 382 del CPC). Adicionalmente a ello, se indica que, el proveído de los escritos presentados por las partes se encuentran a cargo de los secretarios judiciales en quienes recae la responsabilidad, por tener la categoría de especialista en la función



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 2078-2020**  
**LIMA**

**Desalojo por ocupación precaria**

jurisdiccional en coordinación conjunta con los magistrados del PJ; la demandada no ha tomado en consideración que el presente proceso, tiene como vía procedimental el de sumarísimo; además, no ha fundamentado el agravio en vulneración al debido proceso y derecho de defensa. La parte demandada formuló apelación contra dicha resolución, tal como se aprecia del recurso, obrante a folios 297, que fue concedida sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida, a folios 308.

**3.1.6 Sentencia de primera instancia**

El Juzgado de primera instancia, emitió la sentencia, obrante a folios 309, su fecha 05 de agosto de 2019, que declaró fundada la demanda y ordenó que la parte demandada, restituya a favor del demandante el bien sub materia. Señalando, que con la donación otorgada a favor del demandante, del 26 de marzo de 2011, los donantes *-anteriores propietarios-* Luis Antonio Roldan López y Obdulia Torres Sandiga, le transfirieron a título gratuito los derechos y acciones del terreno independizado con un área de 336 m<sup>2</sup>, estando debidamente inscrita la independización en los RRPP, así como la titularidad del demandante como propietario correspondiente al bien *sub litis*, que incluiría el área de 133.44 m<sup>2</sup> objeto de *litis*, acreditándose, asimismo, ser titular registral (como propietario) del inmueble objeto de *litis*, ostentando legitimidad (artículo 586 del CPC). Asimismo, se señala, en cuanto a la alegación de la demandada, según la cual, debería suspenderse este proceso hasta que la sentencia del proceso con N.º 15744-2016, seguido ante el 23º Juzgado Civil de Lima, por nulidad de acto jurídico, obtenga la calidad de cosa juzgada; se precisa que dicho cuestionamiento debe hacerse valer en vía de la acción ya planteada y no afectar la vigencia del título de propiedad del demandante en tanto





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 2078-2020**  
**LIMA**

**Desalojo por ocupación precaria**

no se declare su nulidad, tanto más si es un título inscrito (principio de legitimación, artículo 2013 del Código Civil) y dicho pedido de suspensión del proceso, ya mereció respuesta (folios 212). Agregándose, que la demandada no ha acreditado título o justificación alguna de la posesión que ejerce. Además, se indica que en cuanto a la alegación de la demandada, que también tiene similar derecho que el demandante porque son hermanos y porque siempre vivieron en el inmueble *sub litis* y lo compartieron por más de 30 años; se acota, que tal afirmación no justifica por sí sola la posesión de la demandada, quien necesariamente tiene que hacer valer cualquier derecho de acceso a la propiedad que considere tener, también en vía de acción, pues entre tanto es precaria, siendo irrelevante que invoque supuestos derechos que no se acredita en modo alguno.

**3.1.7 Apelación de la demandada, Eugenia Torres Sandiga**

La citada demandada, al formular el recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, expresó como agravios, que según el SINOE, se ha emitido la resolución que declara improcedente su solicitud de suspensión con la misma fecha de la resolución consignada en la audiencia única, con la misma numeración de la resolución consignada en dicha audiencia, y donde figura que ha sido expedida a las 11:04 a.m., es decir durante la audiencia, lo que a su parecer, constituye una vulneración del debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva. Agrega, que de la íntima relación del presente proceso de desalojo, con el proceso judicial de nulidad de acto jurídico, que se ventila actualmente en el 23º Juzgado Civil de Lima (expediente N.º 15744-2016), donde los títulos de propiedad con los que el demandante pretende acreditar su propiedad en el inmueble son cuestionados de manera antelada, es evidente que en el marco de la



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 2078-2020**  
**LIMA**

**Desalojo por ocupación precaria**

referida demanda, no solo se va a dilucidar el derecho de propiedad del inmueble materia de *litis*, sino que también quedará desvirtuada la supuesta calidad de ocupante precaria que se le está imputando en el presente proceso de desalojo; siendo éste un elemento indispensable que debió tener en cuenta el juez al momento de emitir la sentencia materia de impugnación.

**3.1.8 Sentencia de segunda instancia**

La Sala Superior al emitir la sentencia de vista, obrante a folios 387, su fecha 24 de agosto de 2020, confirma la sentencia apelada que declaró fundada la demanda; considerando lo siguiente: **i)** El escrito de contestación de la demandada se sustenta únicamente en la existencia del aludido proceso de nulidad de acto jurídico, afirmando, que ha mantenido la posesión de inmueble por más de 30 años, de manera continua, pública y pacífica; no obstante, tal fundamento no desvirtúa la precariedad que se le imputa, ya que, no ha cumplido con presentar título válido que justifique su posesión; **ii)** En cuanto al referido proceso de nulidad de acto jurídico, por sí solo, no constituye título que legitime la posesión de la demandada, y aún de recaer una sentencia estimatoria, no se le estaría reconociendo un derecho a su favor; y **iii)** En relación a la alegación de haber ocupado el inmueble por más de 10 años, de manera continua, pública y pacífica (adquisición de la propiedad del inmueble por prescripción), de los medios probatorios que obran en autos, tal hecho no ha sido acreditado, por ello, la demandada deberá recurrir a una vía más lata para que acreditar el supuesto derecho que invoca. Asimismo, en la resolución de vista se ha confirmado la resolución N.º 06, obrante a folios 212, su fecha 21 de abril de 2016, que desestimó por improcedente el pedido de suspensión del proceso solicitado por la demandada, quien sustentaba



**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 2078-2020  
LIMA**

**Desalojo por ocupación precaria**

dicho pedido en base a la instauración del proceso de nulidad de acto jurídico (expediente N.º 15744-2016). Además, también se confirma la resolución N.º 06, dictada en la audiencia, obrante a folios 216, su fecha 18 de setiembre de 2018, que rechaza los medios probatorios de la demandada y la resolución N.º 07, obrante a folios 289, su fecha 15 de mayo de 2019, que desestima por improcedente la nulidad de actuados.

**SEGUNDO: Materia en debate en el presente medio impugnatorio**

Determinar si la sentencia impugnada ha infringido las normas procesales y materiales denunciadas en casación y asimismo, se ha aplicado indebidamente el Cuarto Pleno Casatorio - Casación N.º 2195-2011-Ucayali; al determinarse que la parte demandada tiene la calidad de ocupante precario del inmueble materia de autos.

**TERCERO: Pronunciamiento de la Corte Suprema**

Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional emitida por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizada, respectivamente); precisado en la Casación N.º 4197-2007/La Libertad<sup>3</sup> y Casación N.º 615-2008/Arequipa<sup>4</sup>; por tanto, este Tribunal Supremo, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

---

<sup>3</sup> Diario oficial "El Peruano": Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

<sup>4</sup> Diario oficial "El Peruano": Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 2078-2020**  
**LIMA**

**Desalojo por ocupación precaria**

**CUARTO:** Habiéndose declarado procedente el recurso impugnatorio propuesto por las causales de infracción normativa y apartamiento del precedente judicial; en primer término, se deberá determinar si al emitirse la recurrida se ha infringido las normas procesales y materiales denunciadas en casación. A continuación, si esta Sala Suprema estimase que no se ha incurrido en infracción normativa procesal y material, se procederá a evaluar la denuncia por la causal de apartamiento del precedente judicial.

**QUINTO:** En cuanto a la denuncia casatoria a que se contrae el sub título II, literal iii), relativa a la infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado (que se declaró excepcionalmente procedente); es del caso destacar en cuanto al primer precepto, relativo a la tutela jurisdiccional, que el Tribunal Constitucional en el fundamento 6º de la sentencia expedida en el expediente N.º 8123-2005-PH/TC, ha señalado “...*la tutela judicial efectiva supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción garantista y tutelar que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción...*”. Asimismo, el segundo precepto, referido a la motivación de las resoluciones judiciales, constituye un principio rector de la función jurisdiccional, que obliga a los jueces y Tribunales a que expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron; al respecto, es menester traer a colación que la Corte Suprema ha expresado que “*el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones internas o psicológicas que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar*



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 2078-2020**  
**LIMA**

**Desalojo por ocupación precaria**

*cuáles sean éstas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no solo explique, sino que justifique lógicamente la decisión adoptada, en base a las pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso”<sup>5</sup>.*

**SEXTO:** En relación a la citada denuncia casatoria, en el auto calificadorio del recurso, de folios 50 del cuadernillo de casación, su fecha 01 de febrero de 2021, la Sala Suprema ha expresado que *“debe declararse la procedencia excepcional del recurso, a efectos de determinar si la actuación de las instancias de mérito han respetado el referido derecho”*. En consecuencia, es necesario determinar si efectivamente en el caso de autos se ha vulnerado o no dicho precepto, para el efecto se constata que la parte demandada se ha apersonado al proceso y ha procedido a absolver el traslado de la demanda, tal como se aprecia del escrito obrante a folios 189, en el cual ha hecho uso de los mecanismos inherentes a su defensa.

Asimismo, antes de la presentación de dicho escrito, la parte demandada solicitó la suspensión del presente proceso, conforme se verifica a folios 62, en el cual puso de manifiesto la existencia de un proceso de nulidad de acto jurídico (expediente N.º 15744-16, 23º Juzgado Civil de Lima), promovido por su parte contra el hoy demandante y otros; alegando, que en caso el título que detenta el accionante se anule, carecería de legitimidad para obrar activa. Dicho pedido ha sido desestimado por improcedente (resolución N.º 06, de fecha 18 de setiembre de 2018, obrante a folios 212); dicha resolución fue apelada por la parte emplazada a folios 280 y concedida por el

---

<sup>5</sup> Casación N.º 6910-2015, del 18 de agosto de 2015.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 2078-2020**  
**LIMA**

**Desalojo por ocupación precaria**

Juzgado de primer grado, sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida por auto de folios 289.

Adicionalmente a ello, la parte demandada concurrió a la audiencia única, en la cual se declaró el saneamiento del proceso (resolución N.º 06, de fecha 18 de setiembre de 2018), se fijaron los puntos controvertidos e incluso, impugnó en dicho acto la resolución emitida por el Juzgado de primera instancia, que rechazó los medios probatorios aportados por su parte (puntos 1 y 2 del escrito de contestación a la demanda), que fue concedida sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida por auto, de folios 289. Además, en el interior del proceso ha formulado la nulidad de los actuados, tal como se verifica, a folios 240, alegando la existencia de dos resoluciones con una misma numeración y dicho pedido ha sido desestimado por el mérito de la resolución obrante a folios 289, de folios 15 de mayo de 2019 y contra la cual, interpuso el correspondiente recurso de apelación que obra a folios 297 y que fuese concedido sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida por auto de folios 308.

**SÉTIMO:** Es menester acotar, que examinada la sentencia de primera instancia, se constata que la misma ha resuelto el punto central de la controversia, consistente en determinar “*si el demandante es propietario del inmueble sub materia y si la demandada tiene título que ampare su posesión que ejerce sobre el indicado inmueble*”, para lo cual, precisa que el demandante es titular registral (como propietario) del inmueble inscrito objeto de *litis*, corroborándose de ésta forma su titularidad con el testimonio de la escritura pública de donación, obrante a folios 17, efectuada a su favor por los anteriores propietarios Luis Antonio Roldan López y Obdulia Torres Sandiga. Por lo que se colige que, ostenta legitimidad activa, según lo dispuesto en el artículo 586



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 2078-2020**  
**LIMA**

**Desalojo por ocupación precaria**

del CPC. En cuanto a la demandada se indica que no ha acreditado título o justificación alguna de la posesión que ejerce. La Sala Superior al resolver el recurso de apelación formulado por la demandada contra la citada resolución, ha confirmado la misma, declarando fundada la demanda; resolviendo asimismo, los recursos de apelación formulados por la demandada en el desarrollo del proceso y que fueron concedidos sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida, tales como los obrantes en la audiencia única, de folios 216 (contra la resolución expedida en dicho acto, que rechazó los medios probatorios aportados por la demandada), folios 280 (apelación contra la resolución N.º 06, que declaró improcedente el pedido de suspensión del proceso) y folios 297 (apelación contra la resolución N.º 07, en el extremo que declaró improcedente la nulidad de lo actuado).

En la recurrida la Sala Superior ha ratificado que el actor adquirió el dominio del inmueble materia de *litis*, en vía de donación otorgado por los anteriores propietarios, Luis Antonio Roldan López y Obdulia Torres Sandiga, acotando que el citado derecho de propiedad se encuentra inscrito en los RRPP y por esta razón, considera que se encuentra acreditada la titularidad del demandante. En cuanto a la posesión que ejerce la demandada, se indica que la misma se sustenta únicamente en la existencia del proceso de nulidad de acto jurídico, que promoviera la hoy demandada contra el demandante, empero, que tal hecho no desvirtúa la precariedad que se le imputa, al no haber presentado título válido que justifique su posesión.

**OCTAVO:** De lo expuesto, se verifica que los órganos de instancia en la tramitación y solución de la presente controversia han observado a cabalidad el debido proceso, en la medida que el derecho de defensa de la parte demandada, no ha sido menoscabado en modo alguno,



**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 2078-2020  
LIMA**

**Desalojo por ocupación precaria**

desde que ha tenido la posibilidad de plantear sus argumentos de defensa, asimismo, de ejercitar los medios impugnatorios contra las resoluciones emitidas en autos y que le fueron adversas a sus intereses, habiendo obtenido una respuesta razonada sobre sus pedidos.

Asimismo, la recurrida ha observado el principio de motivación de las resoluciones judiciales, por cuanto, se aprecia que contiene los correspondientes fundamentos de hecho y de derecho en relación a la materia en debate y al resolver el punto central de la controversia sobre la base de la prueba aportada por las partes procesales. Consecuentemente, la causal relativa a la afectación al debido proceso y la motivación de resoluciones judiciales, que ha sido declarada procedente en forma excepcional, debe ser rechazada por infundada.

**NOVENO:** En relación a la denuncia casatoria por infracción normativa del artículo 407 del Código Procesal Civil; se aprecia que en esencia lo que cuestiona la recurrente es la existencia en el presente caso de dos resoluciones con una misma numeración, esto es, la número seis, alegando que las mismas se emitieron en forma simultánea.

Al respecto, cabe precisar que si bien es cierto, en la audiencia única de folios 216, de fecha 18 de setiembre de 2018, se numeró como 6 la resolución que declaró el saneamiento del proceso, y asimismo, en la misma fecha se emitió la otra resolución número 6, de folios 212, que declaró improcedente el pedido de suspensión del proceso formulado por la demandada; también lo es, que la propia demandada formuló la nulidad de todo lo actuado en base a dicha duplicidad de resolución, tal como se verifica del escrito, a folios 240, lo cual fue desestimado por improcedente por el Juzgado, tal como se aprecia de la resolución de folios 289, de fecha 15 de mayo de 2019.





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 2078-2020**  
**LIMA**

**Desalojo por ocupación precaria**

Apelada dicha resolución por la parte demandada, se resolvió en la recurrida al absolver el grado de apelación de la sentencia de primera instancia, así la Sala Superior, expresó lo siguiente: “... se trataría de un error material al momento de consignar la numeración de la resolución expedida durante la Audiencia Única, pues en vez de consignar No. 07, se colocó erróneamente No. 06; lo que de modo alguno acarrea la nulidad del contenido del Acta de Audiencia única, sino sólo una corrección (art. 407 del CPC). Del mismo modo, el que se haya resuelto el pedido de suspensión del proceso y que la resolución haya sido suscrita por el Juez durante el acto de la audiencia, no genera necesariamente indicios de irregularidad ni invalida el acto de audiencia, pues no existe norma que así lo sancione”. De lo expuesto, se determina que la presunta irregularidad que se denuncia en casación, se trata evidentemente de un error de orden material, el mismo que inclusive no influye en el sentido de la decisión, ni tampoco se verifica que cause perjuicio alguno a la casante; por lo tanto, carece de trascendencia jurídica.

Al respecto debe tenerse en cuenta, que la doctrina autorizada en relación al principio de trascendencia de la nulidad, señala: “este principio preconiza que no hay nulidad si no hay perjuicio o daño. No basta la infracción de la formalidad, que sirve para garantizar los derechos de las partes, sino que debe existir perjuicio de donde se deduce que la nulidad sirve para corregir o remediar ese menoscabo”<sup>6</sup>.

De otro lado, el Tribunal Constitucional en el fundamento 15 de la sentencia recaída en el expediente N.º 00294-2009-P A/TC, indica que “...la declaración de nulidad de un acto procesal requerirá la presencia de un vicio relevante en la configuración de dicho acto (principio de trascendencia), anomalía que debe incidir de modo grave en el natural

---

<sup>6</sup> Carrión Lugo, Jorge. “Código Procesal Civil. Comentado y Concordado”. Tomo I, Edit. Ediciones Jurídicas. Lima.2014. p. 420.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 2078-2020**  
**LIMA**

**Desalojo por ocupación precaria**

*desarrollo del proceso, es decir, que afecte la regularidad del procedimiento judicial. Por lo tanto, la declaratoria de nulidad de un acto procesal viciado, únicamente procederá como última ratio, pues de existir la posibilidad de subsanación (principio de convalidación) por haber desplegado los efectos para el cual fue emitido, sin afectar el proceso, no podrá declararse la nulidad del mismo". De modo que, el agravio del impugnante referido a la existencia en los presentes autos de dos resoluciones con una misma numeración, debe rechazarse por ser infundado.*

**DÉCIMO:** Respecto de la denuncia casatoria por infracción del artículo 425, inciso 5, del CPC, relativo a la existencia del proceso de nulidad de acto jurídico, expediente N.º 15744-2016, que tiene como objeto se declare la nulidad de la escritura pública de prescripción adquisitiva de dominio, del 26 de marzo de 2011, la escritura pública de donación del 26 de marzo de 2011 y las partidas N.º 11080054 y N.º 1282386.

Es preciso señalar, que efectivamente la parte demandada al apersonarse al presente proceso, ha puesto de manifiesto la existencia del aludido proceso de nulidad de acto jurídico, sobre cuya base solicitó inicialmente (antes de contestar la demanda), la suspensión del presente proceso, lo cual fue desestimado por improcedente, por auto de folios 212, de fecha 18 de setiembre de 2018 y confirmado en tal recurrida, señalándose, que *"si bien el referido proceso de nulidad de acto jurídico guarda relación con el presente proceso de desalojo, ello no impide que el Juez del proceso de desalojo se pronuncie sobre el fondo, ya que como lo señala el citado pleno casatorio, el pedido de nulidad del título del demandante, se deberá dilucidar en dicho proceso de nulidad de acto jurídico"*.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 2078-2020**  
**LIMA**

**Desalojo por ocupación precaria**

A mayor abundamiento cabe acotar que los órganos de instancia al resolver el proceso, han constatado que no existe aún pronunciamiento de fondo en el mencionado proceso y, por lo tanto, no afecta la vigencia del título de propiedad de la parte demandante en tanto no se declare su nulidad. De otro lado, el hecho que la Sala Superior en el trámite del recurso de apelación ante dicha instancia, haya admitido como prueba instrumental la resolución N.º 14 expedida en el mencionado proceso de nulidad de acto jurídico, no resulta contraria al debido proceso, en la medida que aparece de la resolución de folios 377, de fecha 03 de agosto de 2020, expedida por la Tercera Sala Civil, que dicha instrumental se incorpora al proceso, en virtud que a consideración de la citada Sala Superior la misma “*guarda relación directa con el derecho discutido*”, por lo demás, se constata que dicho medio de prueba no ha sido determinante para la solución de la controversia, y por consiguiente, carece igualmente de trascendencia jurídica. Por tanto, no se aprecia que al emitirse la recurrida se haya infringido lo dispuesto en el artículo 425, inciso 5, del CPC y consecuentemente, dicho agravio debe ser desestimado por infundado.

**DÉCIMO PRIMERO:** En cuanto a la alegación sobre infracción normativa del artículo 911 del Código Civil; es preciso destacar que la relación de parentesco entre las partes en *litis*, no ha sido una cuestión controvertida en el proceso, desde que la parte demandante no ha negado la relación de consanguinidad que lo vincula con la demandada, por resultar ser hermanos. Empero, esta situación fáctica, en el caso de autos, no constituye un elemento configurador del derecho a poseer el predio sub materia por parte de la demandada, toda vez que, en el desarrollo del proceso no ha acreditado ningún título justificativo de la posesión que detenta, antes de ello, ha



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 2078-2020**  
**LIMA**

**Desalojo por ocupación precaria**

cuestionado el título que detenta el accionante, poniendo de manifiesto la existencia del proceso de nulidad de acto jurídico, expediente N.º 15744-2016, en el cual viene solicitando se declare la nulidad de la escritura pública de prescripción adquisitiva de dominio, del 26 de marzo de 2011, la escritura pública de donación, del 26 de marzo de 2011 y las partidas N.º 11080054 y N.º 12823867.

Tal como se constata de lo actuado, no existe una resolución con la autoridad de cosa juzgada que invalide el título que detenta el accionante y al margen de ello, la recurrente no ha acreditado que tenga un título que justifique su posesión, siendo insuficiente el mérito del indicado proceso judicial por encontrarse en estado incipiente y por cuanto, en el mismo solo se discute la validez del título del demandante, empero, no incumbe al derecho de posesión que viene ejerciendo la demandada.

Al respecto, debe tenerse en cuenta lo glosado en el fundamento 51 de la sentencia recaída en el Cuarto Pleno Casatorio Civil-Casación N.º 2195-2011-Ucayali, donde ha quedado plasmada la interpretación del artículo 911 del Código Civil, en los términos siguientes: *“cuando dicho artículo en análisis hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión, como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión; hechos o actos cuya probanza pueden realizarla, a través de cualquiera de los medios probatorios que nuestro ordenamiento procesal admite; entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”*. Por consiguiente, los órganos de instancia al aplicar el artículo 911 del CC



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 2078-2020**  
**LIMA**

**Desalojo por ocupación precaria**

para la solución de la controversia, de acuerdo a lo expuesto precedentemente, se verifica que se ha efectuado en estricta armonía a lo establecido en dicho Pleno Casatorio Civil.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Es más, la alegación de la recurrente que el Cuarto Pleno Casatorio Civil-Casación N.º 2195-2011 -Ucayali, resulta inaplicable al caso sub materia, resulta a todas luces contraria a lo actuado en el proceso, por cuanto, según los hechos expuestos por las partes, así como a la materia en controversia (desalojo por ocupación precaria), resulta de observancia obligatoria las reglas del citado Pleno Casatorio Civil.

Adicionalmente a ello, debe tenerse en cuenta que según lo establecido en la sentencia recaída en el Tercer Pleno Casatorio Civil (Casación N.º 4664-2010-Puno) “ *el precedente judicial establece reglas o criterios cualificados de interpretación y aplicación del derecho objetivo, que resultan de observancia obligatoria por los jueces de todas las instancias; en virtud de cuyas reglas deben resolver los casos esencialmente semejantes de forma similar al resuelto en la casación que origina el precedente*”. Es que, el precedente judicial vinculante “*es aquel que emana de los fallos judiciales a los que el legislador ha conferido fuerza vinculante, se entiende no sólo en relación a los procesos de los cuales emergen sino para para la generalidad de casos que guarden coincidencia con el contenido de las respectiva sentencias*”<sup>7</sup>; lo cual no puede soslayarse con meras alegaciones de defensa que carecen de sustento fáctico y jurídico.

Por consiguiente, el presente medio impugnatorio deviene en infundado.

---

<sup>7</sup> Hinostroza Minguez, Alberto. “Derecho Procesal Civil”. Jurista Editores. Tomo III. 2ª edic. julio 2017. p.127.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 2078-2020**  
**LIMA**

**Desalojo por ocupación precaria**

**IV. DECISIÓN**

Por las consideraciones expuestas, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Eugenia Torres Sandiga**, obrante a folios 426 de los autos principales, en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista, obrante a folios 387, su fecha 24 de agosto de 2020; en los seguidos por Félix Torres Sandiga, sobre desalojo por ocupación precaria. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano” conforme a ley; y *los devolvieron*. Por licencia de la jueza suprema Aranda Rodríguez, integra esta Sala Suprema la jueza suprema Barra Pineda. Interviniendo como ponente la señorita jueza suprema **Bustamante Oyague**.

**SS.**

**BUSTAMANTE OYAGUE**

**CUNYA CELI**

**ECHEVARRÍA GAVIRIA**

**BARRA PINEDA**

**RUIDIAS FARFÁN**

*EBO/laa/mam*