



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

**CASACIÓN 2306-2015
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Sumilla: Según el primer párrafo del artículo 77 del Código Civil, la existencia de la persona jurídica de derecho privado comienza el día de su inscripción en el registro respectivo.

Lima, veintitrés de mayo
de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número dos mil trescientos seis - dos mil quince, y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.--

MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación interpuesto por Isidoro Marcos León Usuriaga a fojas doscientos cincuenta y tres, contra la sentencia de vista de fecha siete de mayo de dos mil quince, emitida por la Sala Civil Transitoria de Chorrillos de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, que revoca la sentencia apelada que declara fundada la demanda, y reformándola declara infundada la misma.-----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO: Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha quince de setiembre de dos mil quince, obrante a fojas treinta y siete del presente cuadernillo, ha estimado procedente el recurso de casación referido por las causales de infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material. El recurrente ha denunciado: **A) La infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú**, alega que: **a)** No se le ha corrido traslado del escrito presentado por la Organización Social de Base Club de Madres Sarita Colonia de Valle de Sarón, quien solicitó que se le considere como parte del proceso en calidad de litisconsorte necesario, dicha solicitud recién se le puso de conocimiento el quince de mayo de dos mil quince, es decir, después de haberse emitido la sentencia de primera instancia, vulnerándose así el principio procesal de



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

**CASACIÓN 2306-2015
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

contradicción; y **b)** En el fundamento 6.3 de la sentencia de vista se indica lo siguiente: *en el caso de autos, existe una relación jurídica contractual de arrendamiento sobre el predio sub litis que, se supone la Cooperativa de Vivienda Valle de Sarón Limitada 430, en su condición de vendedora le informó y entregó copia del contrato a los compradores.* Este supuesto es totalmente falso, además de incoherente porque el recurrente nunca tuvo conocimiento de dicho contrato de arrendamiento donde figura como arrendataria Juana Aidé Francia Chumpitaz viuda de Quispe, como persona natural, es decir, recién tuvo conocimiento cuando se le corrió traslado de la contestación de demanda;

B) La infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, sostiene que: **a)** Existe una aparente motivación en la sentencia de vista al suponer la Sala Superior que el recurrente debía haber invitado a conciliar a Juana Aidé Francia Chumpitaz viuda de Quispe, suponiendo que tenía conocimiento del contrato de arrendamiento por el hecho de haber adquirido la propiedad. Asimismo, existe una mala y errónea valoración de los medios probatorios, como es en este caso el contrato que otorga a la arrendataria el título de presidenta de un club de madres, queriendo interpretarse que la arrendataria es una persona jurídica, siendo evidente que es una persona natural; además, el juzgador toma en cuenta unos recibos por concepto de alquiler, pero en ellos no figura cuál es el predio que se alquila; y **b)** El contrato de arrendamiento en su encabezamiento y al finalizar lo suscribe como arrendataria, a título personal Juana Aidé Francia Chumpitaz viuda de Quispe, quien no se encuentra en la actualidad en posesión del inmueble ni es parte en el proceso, porque dicho contrato se celebró en el año dos mil ocho. Quienes se encuentran en posesión son Yolanda Bonifacio Valencia de Zegarra, Fredesvinda Chinguel Chinguel y Juana Maximiliana Vilca de Chachi, a título personal; posteriormente constituyeron la Organización Social de Base Club de Madres Sarita Colonia de Valle de Sarón, la cual fue reconocida el catorce de noviembre de dos mil trece por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores e inscrita en los Registros Públicos en la Partida número



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

**CASACIÓN 2306-2015
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

11650085 el nueve de enero de dos mil quince. Tal reconocimiento e inscripción fueron realizados con posterioridad a su demanda, siendo dos personas jurídicas diferentes; **C) La infracción normativa del artículo 911 del Código Civil**, señala que en un proceso de desalojo basta con acreditar que los poseedores del bien no ostentan título alguno, lo que está probado con el contrato de arrendamiento que las demandadas presentan, ya que del mismo se advierte que quien lo celebra es una persona natural que responde al nombre de Juana Aide Francia Chumpitaz viuda de Quispe, quien no tiene vinculación con las demandadas; por ende, éstas estarían en condición de ocupantes precarias, pero la Sala Superior convalida dicho contrato y que la arrendataria es la presidenta del Club de Madres, lo que no se ajusta a la verdad, puesto que la Organización Social de Base Club de Madres Sarita Colonia de Valle de Sarón recién ha sido reconocida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el catorce de noviembre de dos mil trece e inscrita en los Registros Públicos el nueve de febrero de dos mil quince, esto es, con posterioridad a la demanda; y **D) La infracción normativa del artículo 168 del Código Civil**, refiere que se ha interpretado erróneamente las cláusulas del contrato de arrendamiento, porque el mismo expresamente señala que se ha celebrado con una persona natural, Juana Aidé Francia Chumpitaz viuda de Quispe y no con la Organización Social de Base Club de Madres Sarita Colonia de Valle de Sarón; además, hay una errónea valoración de los medios probatorios, porque se ha dicho que el contrato ha sido celebrado por una persona jurídica cuando fue por una persona natural.-----

CONSIDERANDO:-----

PRIMERO.- Previamente a la absolución del recurso de casación sub examine, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que a fojas veinte, Isidoro Marcos León Usuriaga interpone demanda de Desalojo contra Yolanda Bonifacio Valencia de Zegarra, Fredesvinda Chinguel Chinguel y Juana Maximiliana Vilca de Chachi,



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

**CASACIÓN 2306-2015
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

solicitando que las demandadas desocupen y le restituyan el inmueble de su propiedad ubicado en la Calle Monte Carmelo Manzana D, Lote 19, Urbanización Valle Sharon, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima. Como fundamentos de su demanda sostiene que es propietario del inmueble indicado en el petitorio, el cual se encuentra inscrito en la Partida Registral número 42312827 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y que es ocupado por los demandados en condición de precarios, por no existir ningún contrato de arrendamiento celebrado con ellos, ni pagan renta alguna. Las demandadas, pese a los constantes requerimientos hechos por el recurrente, no restituyen la propiedad inmueble. Las demandadas se han posesionado de la integridad de su inmueble y el recurrente no puede ingresar; le han lanzado de facto del mismo, negándole todo acceso a su predio. Les cursó las respectivas cartas notariales, comunicándoles a todas ellas que era el nuevo propietario y que daba por finalizado cualquier contrato que hubieran realizado con los antiguos propietarios, conforme a lo establecido por el artículo 1708 del Código Civil.-----

SEGUNDO.- Tramitada la demanda según su naturaleza, el juez de la causa, mediante sentencia a fojas ciento quince, de fecha uno de setiembre de dos mil catorce, declara fundada la demanda. Como fundamentos de su decisión sostiene que con la Copia Literal que obra a fojas tres, se acredita que el demandante es propietario del inmueble sub *litis*. Del Contrato de Arrendamiento (fojas cincuenta y tres) a nombre del Comedor Sarita Colonia, se establece que dicho contrato sustentó la posesión de Juana Aidé Francia Chumpitaz viuda de Quispe como persona natural, no el Club de Madres Sarita Colonia, por lo que no se puede establecer que el referido Club de Madres ejerza la posesión en atención a dicho contrato, ni que las demandadas lo ejerzan como representantes. Respecto al título de posesión de las demandadas Yolanda Bonifacio Valencia de Zegarra, Fredesvinda Chinguel Chinguel y Juana Maximiliana Vilca de Chachi, que se sustentaría en contrato de arrendamiento, de los cargos de las cartas notariales que obran de fojas



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

**CASACIÓN 2306-2015
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

cuatro a seis, se advierte que la existencia de los mismos ha sido concluida, por lo que de conformidad con el artículo 911 del Código Civil, su posesión ha devenido en precaria, pues así se ha establecido en el Pleno Jurisdiccional Civil de mil novecientos noventa y ocho.-----

TERCERO.- Apelada la mencionada sentencia, la Sala Revisora, mediante resolución a fojas ciento noventa y ocho, de fecha siete de mayo de dos mil quince, la revoca; y, reformándola, declara infundada la demanda. Como sustento de su decisión manifiesta lo siguiente: La existencia del Club de Madres Sarita Colonia, está plenamente acreditada con el Contrato de Arrendamiento obrante a fojas cincuenta y tres, celebrado por la Cooperativa de Vivienda Valle Sarón Limitada 430 y Juana Aidé Francia Chumpitaz viuda de Quispe, en su condición de presidenta del Club de Madres Sarita Colonia. La demanda debió interponerse contra el referido Club de Madres, que se encuentra reconocido oficialmente en virtud de la Resolución Gerencial número 0297-2013-MDSJM/GDIS de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (fojas sesenta y ocho). Para interponer una demanda de desalojo, debe invitarse a la parte contraria a un Conciliación Extrajudicial; es así que, en el supuesto caso que el contrato de arrendamiento de fojas cincuenta y tres hubiera sido suscrito por Juana Aidé Francia Chumpitaz viuda de Quispe como persona natural y no como representante del Club de Madres Sarita Colonia, como interpreta erróneamente el juez; inclusive en tal caso, no prosperaría la demanda porque el demandante omitió invitar a una Conciliación Extrajudicial a Juana Aidé Francia Chumpitaz viuda de Quispe. El demandante, en su escrito de subsanación de la demanda (fojas veintiocho) expone que al adquirir la propiedad las codemandadas se encontraban ocupando un pequeño espacio y el recurrente los demás ambientes del inmueble, pero indica las áreas del inmueble que estaban ocupando ambas partes; además, sobre estos hechos de supuesta ocupación parcial por las codemandadas, en forma distinta y separada del Club de Madres, no ha ofrecido el actor ningún medio probatorio. La demanda resulta infundada por improbada, al amparo del artículo 200 del



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

**CASACIÓN 2306-2015
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Código Procesal Civil, por haberse acreditado que el Club de Madres Sarita Colonia (que no ha sido demandada) se encuentra en posesión del inmueble, en mérito del Contrato de Arrendamiento que obra a fojas cincuenta y tres, celebrado por su presidenta Juana Aidé Francia Chumpitaz viuda de Quispe, vigente en vista que el demandante no requirió a la arrendataria con documento de fecha cierta la devolución del inmueble, acorde a la exigencia establecida en el fundamento 63, literal IV del Cuarto Pleno Casatorio Civil.-----

CUARTO.- Conforme se ha anotado precedentemente, el recurso de casación ha sido declarado procedente por las causales de infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material, debiendo absolverse, en principio, las denuncias de carácter procesal, de modo que si se declara fundado el recurso por esta causal deberá verificarse el reenvío, careciendo de objeto entonces el pronunciamiento respecto a la causal sustantiva.-----

QUINTO.- En tal sentido, conviene absolver, en principio, la denuncia de vulneración del Principio de Motivación de las Resoluciones Judiciales, que constituye una Garantía de la Función Jurisdiccional y en nuestro ordenamiento jurídico está regulado por el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil, concordante con el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Una motivación comporta la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales señaladas, así como con arreglo a los hechos y petitorios formulados por las partes; por consiguiente, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o *in factum*, en el que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma; como la motivación de derecho o *in jure*, en el que selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma. Por otro lado, dicha motivación debe ser ordenada, fluida, lógica; es



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

**CASACIÓN 2306-2015
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

decir, debe observar los principios de la lógica y evitar los errores *in cogitando*, esto es, la contradicción o falta de logicidad entre los considerandos de la resolución.-----

SEXTO.- En tal sentido, de la reseña efectuada en el considerando tercero de la presente resolución, se advierte que los fundamentos que en esencia sustentan la sentencia de vista impugnada son los siguientes: **a)** La demanda debió interponerse contra el Club de Madres Sarita Colonia, que se encuentra reconocido oficialmente en virtud de la Resolución Gerencial número 0297-2013-MDSJM/GDIS de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores; **b)** El Club de Madres Sarita Colonia celebró contrato de arrendamiento con la Cooperativa de Vivienda Valle Sarón Limitada 430, a través de Juana Aidé Francia Chumpitaz viuda de Quispe, en su condición de presidenta del club; **c)** El demandante no ha invitado al Club de Madres Sarita Colonia a una Conciliación Extrajudicial; inclusive, en el supuesto caso que el contrato de arrendamiento hubiera sido suscrito por Juana Aidé Francia Chumpitaz viuda de Quispe como persona natural y no como representante del Club, la demanda no prosperaría porque el demandante omitió invitar a una Conciliación Extrajudicial a Juana Aidé Francia Chumpitaz viuda de Quispe; **d)** Al haberse acreditado que el Club de Madres Sarita Colonia se encuentra en posesión del inmueble, el demandante no le requirió con documento de fecha cierta la devolución del mismo.-----

SÉTIMO.- Debe analizarse si, dados los argumentos de la sentencia recurrida reseñados en el considerando anterior, tal sentencia satisface la exigencia constitucional de motivación contenida en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. En cuanto al punto **a)**, según el primer párrafo del artículo 77 del Código Civil, la existencia de la persona jurídica de derecho privado comienza el día de su inscripción en el registro respectivo. En tal sentido, en la sentencia recurrida el *Ad quem* afirma que “*el Club de Madres Sarita Colonia (...) está reconocido oficialmente en virtud de la Resolución Gerencial número 0297-2013-MDSJM/GDIS de la Municipalidad Distrital de*



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

**CASACIÓN 2306-2015
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

San Juan de Miraflores”. No obstante, no se aprecia que el *Ad quem* haya establecido la existencia de dicha entidad (Club de Madres) en mérito a la norma sustantiva anteriormente glosada. Ello, con el agravante que mal se puede exigir que una demanda se dirija contra una entidad que, de conformidad con la resolución administrativa invocada por el *Ad quem*, habría sido reconocida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores con fecha catorce de noviembre de dos mil trece; es decir, con posterioridad a la interposición de la demanda de autos (nueve de mayo de dos mil trece). Por consiguiente, se aprecia una primera incongruencia lógico jurídica en el fallo del *Ad quem*.-----

OCTAVO.- En cuanto al punto **b)**; si se parte de la hipótesis formulada en el considerando anterior, es decir, si la existencia jurídica de la persona jurídica se determina en mérito a su inscripción en los Registros Públicos, mal puede sostenerse que el Club de Madres Sarita Colonia pueda celebrar actos jurídicos como persona jurídica, a no ser que se verifique la existencia de tal inscripción (lo cual no consta en el texto de la sentencia recurrida). Sin perjuicio de ello, se advierte que en el texto del contrato de fojas cincuenta y tres, valorado por el *Ad quem*, se consigna como arrendataria a Juana Aidé Francia Chumpitaz viuda de Quispe, mas no a ninguna entidad (Ilámese Club de Madres). El hecho que en la cláusula quinta del contrato se consigne “la arrendataria es la presidenta del Club de Madres Sarita Colonia”, no desvirtúa que se haya consignado a Juana Aidé Francia Chumpitaz viuda de Quispe como arrendataria a título personal; más aún, si se tiene en cuenta que el *Ad quem* no ha dado cuenta de la existencia de la inscripción registral de dicha entidad. Por consiguiente, se aprecia otra incongruencia lógico-jurídica en el fallo de la Sala Superior.-----

NOVENO.- En cuanto a los puntos **c)** y **d)**; al no tener inscripción registral el Club de Madres Sarita Colonia a la fecha de interposición de la demanda, no se advierte la razonabilidad de exigir al demandante una conciliación previa con dicha entidad. En todo caso, el demandante afirma en su demanda que ha



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

**CASACIÓN 2306-2015
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

cumplido con invitar a Conciliación Extrajudicial a las personas de Yolanda Bonifacio Valencia Zegarra, Fredesvinda Chinguel Chinguel y Juana Maximiliana viuda de Chachi, quienes (según los términos de su demanda) son las que ocupan el inmueble *sub litis*. Asimismo, el demandante afirma que ha cumplido con cursar cartas notariales a dichas personas comunicándoles que era el nuevo propietario del bien *sub litis*, que daba por finalizado cualquier contrato que hubieran celebrado con los antiguos propietarios, emplazándolas para la devolución del inmueble, todo ello en atención a lo previsto por el artículo 1708 del Código Civil. En cuanto a la persona de Juana Aidé Francia Chumpitaz viuda de Quispe, según lo afirmado en la demanda, ella no se encontraría en posesión del inmueble, razón por la cual no se aprecia la necesidad de invitarla a una conciliación previa al proceso judicial. Por consiguiente, en estos extremos **c)** y **d)**, también se aprecia incongruencia que atenta contra una auténtica motivación judicial, según los cánones exigidos por la norma constitucional.-----

DÉCIMO.- Al verificarse la existencia de la infracción de carácter procesal bajo análisis, esto es, la vulneración del Principio de Motivación de las Resoluciones Judiciales, debe declararse la nulidad de la recurrida, por lo que debe procederse de conformidad con lo previsto en el inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil; es decir, la Sala Superior deberá cumplir con emitir nueva sentencia. Cabe agregar que, en atención a lo establecido en el considerando cuarto de la presente resolución, carece de objeto emitir pronunciamiento respecto a la causal material; así como, respecto a las demás denuncias de contenido procesal denunciadas en el recurso.-----

Por las razones anotadas y en aplicación del artículo 396 inciso 1 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Isidoro Marcos León Usuriaga a fojas doscientos cincuenta y tres; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista de fecha siete de mayo de dos mil quince, emitida por la Sala Civil Transitoria de Chorrillos de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, que revoca la sentencia apelada que declara



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

**CASACIÓN 2306-2015
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

fundada la demanda, y reformándola declara infundada la misma; en consecuencia, **NULA** la misma; **ORDENARON** a la Sala Superior de su procedencia emita nueva sentencia, con arreglo a ley, y conforme a lo establecido en los considerandos precedentes; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Isidoro Marcos León Usuriaga contra Yolanda Bonifacio Valencia de Zegarra y otros, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; *y los devolvieron*. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

YAYA ZUMAETA