



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

**CASACIÓN 3847-2016
TACNA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SUMILLA: *el debido proceso tiene por función asegurar los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Perú, dando a toda persona la posibilidad de recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional de sus derechos.*

Lima, veintisiete de octubre
de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número tres mil ochocientos cuarenta y siete – dos mil dieciséis, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; y, producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por Dinese Empresa Individual de Responsabilidad Limitada en Liquidación a fojas cuatrocientos dieciocho, contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número treinta y tres, de fecha veinte de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos seis, expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Tacna, la cual confirmó la sentencia apelada contenida en la Resolución número veintidós, de fecha trece de abril de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos dos, que declaró fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria; en consecuencia, se dispone que el demandado y litisconsorte necesario pasivo, desocupen y entreguen al demandante, la posesión del inmueble ubicado en la Manzana C, lote uno del Parque Industrial del distrito de Pocollay — Tacna, inscrito en la Partida número 11002040 de la Zona Registral número XIII — Sede Tacna. -----



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

**CASACIÓN 3847-2016
TACNA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

----Por resolución de fecha seis de diciembre de dos mil dieciséis, corriente a fojas cincuenta y nueve del cuaderno de casación, se ha declarado procedente el recurso de su propósito, por las siguientes causales denunciadas: -----

- **Infracción normativa procesal del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; y los artículos 6 y 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial**, la sentencia de vista recurrida concluyó que el Banco Wiese Sudameris Sociedad Anónima Abierta (ahora Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta) es propietaria del inmueble materia de desalojo y que su derecho se encuentra inscrito en los Registros Públicos, incurriéndose en una motivación aparente y contradictoria, pues tales fundamentos no tienen un verdadero sustento en los instrumentos públicos a los que hace referencia: el Asiento número D00005 de la Partida número 11002040 del Registro de Predios de Tacna, a que alude la recurrida, pues consta que el bien fue adquirido por BWS Sociedad Titularizadora Sociedad Anónima, la cual es persona jurídica distinta al demandante Banco Wiese Sudameris Sociedad Anónima Abierta, habiéndose confundido, además, a Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta con Scotia Sociedad Titularizadora Sociedad Anónima. -----
- **Inobservancia e inaplicación del artículo 586 e inciso 1 del artículo 427 del Código Procesal Civil**, al considerarse acreditada la legitimidad para obrar de la parte demandante, Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta, con la copia de la Partida número 11002040 del Registro de Predios de Tacna y con la Escritura Pública de fecha siete de octubre de dos mil diez, donde consta como propietaria del inmueble Scotia Sociedad Titularizadora Sociedad Anónima, tratándose de dos personas jurídicas distintas, por lo que la demandante carecía de legitimidad para obrar activa. -----



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

**CASACIÓN 3847-2016
TACNA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- **Se ha inobservado e inaplicado el inciso 3 del artículo 108 del Código Procesal Civil**, referente a la sucesión procesal por acto entre vivos, puesto que la sentencia reconoce a la empresa J.CH. Comercial Sociedad Anónima como Sucesora Procesal de Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta, sin considerar la Escritura Pública número 1420, de fecha veintiuno de setiembre de dos mil quince, en donde se advierte que es Scotia Sociedad Titularizadora Sociedad Anónima con RUC número 20426911869 quien en calidad de propietario transfiere el inmueble materia de desalojo a J.CH. Comercial Sociedad Anónima, no interviniendo Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta, que fue la entidad que presentó la demanda. -----

3. ANTECEDENTES: -----

Previo a la absolución de las denuncias formuladas por el recurrente, conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso: -----

- 3.1** Con fecha quince de octubre de dos mil diez, Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta, interpuso una demanda señalando que es propietario del inmueble materia de *litis*; en mérito a un contrato de fideicomiso por el cual el fideicomitente entrega en dación de pago y enajenación perpetua al Banco Wiese Sudameris Sociedad Anónima Abierta en ese entonces, el inmueble materia de *litis*, con la finalidad de rebajar las obligaciones pendientes y vencidas de Embotelladores Unidos Sociedad Anónima transfiriéndose en el contrato, de forma irrevocable, el dominio del inmueble con la finalidad de que se incorpore al patrimonio del Fideicometido. Por ello, mediante carta notarial se ha solicitado la entrega del bien, la cual fue ignorada. Por otra parte, es importante anotar que la demandada no cuenta con título válido que le autorice detentar la posesión del inmueble materia de desalojo, por lo que solicita la restitución del bien. -----



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

**CASACIÓN 3847-2016
TACNA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

3.2 Mediante sentencia de primera instancia de fecha trece de abril de dos mil dieciséis, se resolvió declarar **fundada** la demanda, bajo los siguientes argumentos: -----

- En cuanto a determinar si correspondía que el demandado restituya la posesión del inmueble a favor de la parte demandante, se concluyó que el demandante tiene el derecho de propiedad sobre el bien submateria, facultad conferida por el artículo 923 del Código Civil, que reconoce el derecho del propietario de iniciar las acciones reivindicatorias, posesorias, de desahucio o desalojo, así como también el primer párrafo del artículo 252 de la Ley número 26702, que faculta a la fiduciaria ejercer sobre el patrimonio fideicometido, dominio fiduciario, el mismo que le confiere plenas potestades, incluidas las de administración, uso, disposición y reivindicación sobre los bienes que conforman el patrimonio fideicometido. Por último -conforme al numeral 586 del Código Procesal Civil- está legitimada para solicitar la desocupación y entrega del bien submateria. --
- El demandado no ha acreditado tener título válido o justificativo vigente o actual que le autorice a la posesión del inmueble submateria. Por lo tanto, queda plenamente establecido que detenta la posesión del bien en calidad de precario. De esta manera, la demanda debe ser amparada en todos sus extremos en aplicación del artículo 200 del Código Procesal Civil. -----

3.3 Apelada la sentencia de primera instancia, se emitió la sentencia de segunda instancia de fecha veinte de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos seis, que **confirma** la sentencia contenida en la Resolución número veintidós, que falla declarando **fundada** la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, argumentando lo siguiente: -----

- Se advirtió que quien ostenta el derecho de propiedad sobre el bien *sub litis*, tal como aparece en la copia de la Partida número 11002040,



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

**CASACIÓN 3847-2016
TACNA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Asiento D00005 inscrita en los Registros Públicos Zona Registral número XIII Sede Tacna, es Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta, ahora J.CH. Comercial Sociedad Anónima -sucesor procesal- conforme obra en la Resolución número dieciséis. Por lo tanto, el poseedor carece de título que justifique el derecho que alega. -----

- La parte demandada no presenta prueba alguna que desvirtúe las alegaciones efectuadas por el accionante, infiriendo que el poseedor con título es poseedor con derecho y el poseedor sin título es poseedor sin derecho, y encontrándose el bien *sub litis* inscrito a nombre de la parte demandante -según obra en la Partida número 11002040 inscrita en los Registros Públicos Zona Registral número XIII Sede Tacna- se encuentra acreditada, así como su titularidad y protección frente a terceros. Por tanto, no habiendo demostrado la parte demandada la ostentación de legítimo título que justifique su posesión, se confirmó la sentencia apelada.-----

4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----

PRIMERO.- Que, para los efectos del caso, el recurso de casación es un **medio de impugnación extraordinario** que procede contra las decisiones finales emitidas por la Corte Superior en los casos previstos en la Ley. Este tipo de reclamación solo puede versar sobre los aspectos de la sentencia de instancia relativos al Derecho aplicado a los hechos establecidos, así como el incumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales. En efecto, se trata de una



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

**CASACIÓN 3847-2016
TACNA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

revisión del Derecho aplicado donde la apreciación probatoria queda excluida¹.

SEGUNDO.- Que, previamente al análisis de la causal denunciada consistente en la contravención de los artículos 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, concordante con los artículos 6 y 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, referidos al debido proceso y la motivación de las sentencias, es necesario precisar que el debido proceso tiene por función asegurar los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Perú, dando a toda persona la posibilidad de recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional de sus derechos, a través de un procedimiento legal en el que se dé la oportunidad razonable y suficiente de ser oído, ejercer el derecho de defensa, de producir prueba y obtener una sentencia debidamente motivada. -----

TERCERO.- Uno de los debates que se proponen en esta sede a través de las causales de orden procesal propuestas, se circunscribe a establecer si la entidad demandante Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta tiene legitimidad para interponer la presente acción de desalojo, habida cuenta – según refiere la parte impugnante - , la exposición descrita por el órgano de instancia no se ajusta al mérito de lo actuado en autos.-----

CUARTO.- Tal como se ha establecido en el segundo considerando, una de las garantías que compone el debido proceso, está referida al derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, por el cual se exige que el órgano jurisdiccional otorgue una respuesta razonada y clara en torno a los argumentos expuestos por las partes, a la luz de los medios de prueba aportados al proceso, conforme lo preceptúa el numeral 3 del artículo 122 del

¹ Sánchez- Palacios P. (2009). *El recurso de casación civil*. Editorial Jurista Editores. Pág. 32.



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

**CASACIÓN 3847-2016
TACNA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Código Procesal Civil, norma concordante con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que exige el cumplimiento del deber de motivación por parte de los órganos jurisdiccionales en todas las instancias.-----

QUINTO.- Conforme es de verse del recurso de apelación obrante a fojas trescientos treinta y siete, uno de los agravios invocados por la impugnante Dinese Empresa Individual de Responsabilidad Limitada en Liquidación, está orientado a denunciar una afectación al derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, toda vez que el juez de la causa no habría reparado que quien incoa la presente acción de desalojo es el Banco Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta, pese a no ser titular del derecho discutido, menos aún si no fue parte del contrato de fideicomiso materia de autos.-----

SEXTO.- El Colegiado de la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Tacna, al confirmar la apelada del trece de abril de dos mil dieciséis que declaró fundada la demanda, ha expresado que la demandante ha acreditado ser titular en calidad de propietario del inmueble *sub judice*, conforme es de verse del asiento D00005 de la Partida número 11002040 de la Zona Registral número XIII, Sede Tacna de la Oficina Registral de Tacna, cuya copia corre a fojas sesenta y ocho, del que se desprende que el predio fue adquirido por BSW Sociedad Titulizadora Sociedad Anónima, en calidad de dación en pago otorgado por Dinese Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, añadiendo que es del caso precisar que como aparece de la Escritura Pública del siete de octubre de dos mil diez, se acordó modificar la denominación social de Banco Wiese Sudameris Sociedad Anónima Abierta por la de Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta.--

SÉPTIMO.- No obstante, es de verse que la Sala Revisora no ha expuesto de manera clara y precisa, con apego a las instrumentales aportadas al proceso,



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

**CASACIÓN 3847-2016
TACNA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

cuál es la vinculación que existiría entre BSW Sociedad Titulizadora Sociedad Anónima y el Banco Wiese Sudameris Sociedad Anónima Abierta, para que esta entidad bancaria ahora denominada Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta se encuentre habilitada para instaurar el presente proceso de desalojo, pese a que este cargo constituyó un cuestionamiento puntual propuesto en el recurso de apelación de fojas trescientos treinta y siete, evidenciándose por ende, una clara vulneración al derecho a la motivación de las resoluciones judiciales contenida no solo en los artículos 122 numeral 3 del Código Procesal Civil y 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, sino también las garantías de orden constitucional a que se contraen los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Carta Magna, tanto más si tal como lo refiere la propia Sala de origen, a fojas doscientos cuarenta y dos aparece la intervención en el proceso de J.CH. Comercial Sociedad Anónima, en virtud a la compraventa sobre el inmueble *sub judice* de fecha veintiuno de setiembre de dos mil quince celebrado a su favor por Scotia Sociedad Titulizadora Sociedad Anónima.-----

OCTAVO.- Consiguientemente, al haberse transgredido el derecho a la motivación de las resoluciones acorde a lo antes descrito, corresponde anular la sentencia de vista así como la apelada, al contener esta el mismo vicio advertido, en aplicación de lo previsto en las normas antes citadas, en el artículo 171 del Código Procesal Civil y en el principio de pluralidad de instancias, a fin de que el Juez de la causa emita un nuevo pronunciamiento con arreglo a lo precedentemente expuesto, a la luz de los lineamientos descritos en el IV Pleno Casatorio Civil plasmado en la Casación número 2195-2011-UCAYALI, que desarrolla la legitimidad para obrar activa contenida en el artículo 586 del Código Procesal Civil.-----

5. DECISIÓN: -----



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

**CASACIÓN 3847-2016
TACNA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Por tales consideraciones, en aplicación de lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Dinese Empresa Individual de Responsabilidad Limitada en Liquidación a fojas cuatrocientos dieciocho; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista contenida en la Resolución número treinta y tres de fojas cuatrocientos seis, de fecha veinte de julio de dos mil dieciséis, expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Tacna; e **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada de fojas trescientos dos, de fecha trece de abril de dos mil dieciséis, **ORDENARON** que el Juez de la causa emita nuevo fallo en atención a las consideraciones expuestas en la presente resolución; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por J.CH. Comercial Sociedad Anónima contra Dinese Empresa Individual de Responsabilidad Limitada en Liquidación, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Ponente Señora Céspedes Cabala, Jueza Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

TORRES VENTOCILLA

Vvl/Gct/Dro