necesidad de asegurar el tráfico patrimonial, cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que efectúen terceros adquirentes bajo la fe del registro; para ello, la ley reputa exacto y completo, el contenido de los asientos regístrales. Siendo así, la principal finalidad de la inscripción es amparar a los terceros que contraten de buena fe, a título oneroso y sobre la base de lo que aparezca en el registro. Así, la doctrina ha señalado que del artículo 2014 del Código Civil, en concordancia con el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, se puede concluir que entre los requisitos necesarios para que el principio de fe pública registral surta sus efectos, figuran: adquisición válida de un derecho, previa inscripción del derecho transmitido; inexpresividad registral respecto de causales de ineficacia del derecho transmitido; onerosidad en la transmisión del derecho; buena fe del adquiriente; e inscripción del derecho a su favor. **5.6.** Que, no obstante lo indicado, el segundo párrafo del artículo 2014 del Código Civil contiene una presunción relativa, al establecer que la buena fe se presume mientras no se pruebe que se conocía la inexactitud del registro; en consecuencia, no basta acreditar la adquisición de un bien a título oneroso del titular aparente, sino que además las pruebas actuadas en el proceso deberán encontrarse destinadas a corroborar la buena fe con la que actuaron los compradores del bien, no solo en base a la inexactitud del registro (buena fe objetiva), sino además el desconocimiento subjetivo (buena fe subjetiva), esto es, que el adquiriente verdaderamente no debió conocer las causales de invalidez o ineficacia del acto jurídico celebrado, aún cuando no aparecían en el registro, situación que según se observa, resulta ser una derivación directa del principio de la buena fe, conforme a la disposición regulada en el artículo 1362 del Código Civil, que señala que los contratos deberán negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes. **5.7.** Que, el casante sustenta su denuncia en que los Jueces Superiores no tuvieron en cuenta que mediante su escrito del doce de abril de dos mil trece, circunscribió su demanda en la causal contenida en el inciso 5 del artículo 219 del Código Civil y el artículo 220 del mismo cuerpo legal, sosteniendo que el acto jurídico contenido en la escritura pública de adjudicación de dominio de fecha veintisiete de octubre de dos mil diez y la minuta del veinte de julio del mismo año, **adolece de simulación**, ya que la Asociación de Comerciantes del Mercado Túpac Amaru aceptó la transferencia y por tanto la titularidad del puesto comercial *sub materia* a favor de Juliana Idalguez Vega Palomino, por lo que, no podía disponer de un bien que ya no era suyo y efectuar una segunda transferencia a la codemandada Wendy Elizabeth Palomino Cueva, deviniendo esta última en **nula *ipso iure,*** conforme a lo preceptuado en el artículo 220 del mismo cuerpo de leyes. **5.8.** Que, sin embargo, sus fundamentos son los mismos con los que respaldó su demanda y recurso de apelación, sustentados en las casuales de nulidad por falta de manifestación de la voluntad, fin ilícito, objeto jurídicamente imposible y ser contrario al orden público y las buenas costumbres, con el objeto de acreditar que el bien *sub litis* no pertenecía a la Asociación de Comerciantes del Mercado Túpac Amaru, lo cual fue materia de análisis por los Jueces Superiores, conforme se aprecia de los fundamentos quinto y siguientes de su sentencia, quienes determinaron que los hechos descritos en la demanda no se subsumen en ninguna de las causales de nulidad propuestas. Además, la compraventa del referido puesto comercial no resulta nula al asistirle a la adquiriente Wendy Elizabeth Palacios Cueva, la buena fe registral. **5.9.** Que, ello es así, porque Wendy Elizabeth Palacios Cueva adquirió el inmueble *sub litis* premunida de la garantía que brinda el principio registral preceptuado en el artículo 2014 del Código sustantivo, pagando el precio por el bien e inscribiendo la compra en los Registros Públicos, por lo cual, no resulta cierta la afirmación del accionante, esto es, que la codemandada al momento de adquirir el bien *sub litis* conocía de los tractos sucesivos no inscritos en los Registros Públicos; toda vez, que en todo momento los codemandados consideraron que Juliana Idalguez Vega Palomino no era propietaria del mencionado bien, al haber revertido la propiedad a favor de la Asociación, en mérito al principio de la libertad contractual, teniendo en cuenta que el Contrato Privado Individual número 000628 del siete de abril del año dos mil, suscrito por el presidente y directivos de la Asociación de Comerciantes del Mercado Túpac Amaru y Juliana Idalguez Vega Palomino, esta última como titular del puesto número ciento diecisiete (hoy sección inmobiliaria número veintinueve), indica en la parte *in fine*: *"Transcurrido los 30 días computados desde la fecha de vencimiento del Préstamo Individual, continuará en mora con una recargo más el 2% diario del préstamo y al no cumplir con el pago del mismo, ni las moras, el Puesto del beneficiario pasará a ser propiedad de la Asociación quien tomará las acciones correspondientes, con el fin de recuperar el capital prestado".* **5.10.** Es así que, al no cumplirse con el pago del préstamo, el bien revertió a favor de la Asociación, situación que fue de conocimiento de todos sus integrantes, **por lo que cualquiera tenía expedito el derecho a la adquisición del puesto materia de *litis***; por tanto, la venta a favor de Wendy Elizabeth Palacios Cueva se encontró revestida tanto objetiva como subjetivamente de buena fe registral,. **5.11.** Que, finalmente, respecto al argumento que con fecha doce de abril de dos mil trece, circunscribió su demanda en la causal contenida en el inciso 5 del artículo 219 del Código Civil y el artículo 220 del mismo cuerpo legal, es decir varió las causales; cabe precisar que este escrito fue presentado con posterioridad al recurso de apelación. En este sentido, por los principios procesales recogidos en el artículo 370 del Código Procesal Civil, el contenido del recurso de apelación establece la competencia de la función jurisdiccional del Juez Superior, en tal razón, lo que se denuncie como agravio comportará la materia que el impugnante desea que el *Ad quem* revise, estando entonces conforme con los demás puntos o extremos que contenga la resolución impugnada, en caso de existir tales; principio expresado en el aforismo *tamtum appellatum quantum devolutum*. **5.12.** De esta manera, el Órgano Jurisdiccional Superior está obligado a pronunciarse únicamente sobre el o los agravios denunciados, esto es, sólo sobre lo que es materia del recurso, sea a favor o en contra o desestimarlo *in limine* por su improcedencia; obligación, que se asimila al principio de motivación escrita de las resoluciones, consagrado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, concordado con el artículo 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil. **5.13.** Que, en consecuencia de la revisión de la sentencia de vista fluye que existió correspondencia entre la decisión y los agravios formulados; esto es, en estricto, la relación de identidad que debe haber entre lo que se pide y resuelve o decide la instancia -en su dimensión objetiva, subjetiva y fáctica- y el pronunciamiento final que declaró infundada la demanda de nulidad de acto jurídico; apreciándose, por el contrario, que lo que pretende el casante es variar el petitorio, los puntos controvertidos y los agravios, al tratar de introducir al proceso mediante su escrito del doce de abril de dos mil trece, causales de nulidad diferentes a los solicitados en su petitorio como la simulación absoluta y la nulidad *iuris tamtum*, sin que ello fuera alegado, debatido y probado durante el proceso. **5.14.** Que, por tanto, se verifica que la decisión adoptada por la Sala Superior, ha sido expedida con arreglo a ley y sin vulnerar derecho constitucional alguno, ya que contiene una motivación adecuada, coherente y suficiente, sustentada en la evaluación, valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados por las partes; así también, señala de forma precisa las normas aplicables para determinar la decisión recaída sobre el petitorio; es decir, ofrece una justificación de los hechos y jurídica de la decisión que ha resuelto la controversia. Por lo que no se ha incurrido en infracción de las normas alegadas que afecten la motivación de las resoluciones judiciales. **5.15.** Que, en tal contexto, y al no configurarse el motivo de las infracciones normativas denunciadas, el recurso de casación debe ser desestimado y procederse conforme a lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil. **6.- DECISIÓN:** Por tales consideraciones: **6.1.** Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante Máximo Clide Hualan Pizarro de folios quinientos cuarenta y dos; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista del catorce de junio de dos mil trece, de folios quinientos treinta, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que confirma la sentencia apelada del cuatro de octubre de dos mil doce, que declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico. **6.2. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, conforme a Ley; en los seguidos por Máximo Clide Hualan Pizarro con la Asociación de Comerciantes del Mercado Túpac Amaru y otros, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora Tello Gilardi.- SS. ALMENARA BRYSON, TELLO GILARDI, ESTRELLA CAMA, RODRÍGUEZ CHÁVEZ, CALDERÓN PUERTAS

[1] LANDA ARROYO, César. El Derecho al Debido Proceso en la Jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Colección Cuadernos de Análisis de la Jurisprudencia. Academia de la Magistratura. Lima. 2012, volumen 1, página 28.

C-1253865-20

CAS. Nº 3995-2013 ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA. **SUMILLA**.- **Desalojo por ocupación precaria.** Mediante el proceso de desalojo por ocupante precario se protege el derecho a disfrutar la posesión del bien que tiene el reclamante, que puede ser el propietario, arrendador, administrador, comodante o todo aquel que considere tener derecho a la restitución, frente a aquel que posee el bien sin título alguno o cuando el título de posesión que ostentaba ha fenecido Arts. 585 y 586 del CPC y 911 del CC. Lima, veintidós de mayo de dos mil catorce.- La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**; vista la causa número tres mil novecientos noventa y cinco - dos mil trece, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia: **I. ASUNTO:** En este proceso de desalojo por ocupación precaria, es objeto de examen el recurso de casación interpuesto por el demandante José Félix Ventura Huayanca por escrito de fojas trescientos setenta y uno, contra la sentencia de vista obrante a fojas trescientos treinta y siete, su fecha quince de agosto de dos mil trece, expedida por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, que revoca la sentencia apelada de fojas doscientos ochenta y seis, su fecha ocho de abril de dos mil trece, que declara fundada la demanda, y reformándola la declara improcedente, dejando a salvo el derecho que le pudiera corresponder al actor a efectos que lo haga valer con arreglo a ley.

II. ANTECEDENTES: 1. DEMANDA. Mediante escrito obrante a fojas veinticuatro, presentado el veintiocho de marzo de dos mil once, José Félix Ventura Huayanca interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria, a fin de que los demandados José Félix Revatta Salas y Mirtha Colina Mendoza, desocupen y entreguen el inmueble de su propiedad ubicado en la Calle Lima número ochocientos treinta y dos, Distrito, Provincia y Departamento de Ica. El actor señaló que el inmueble antes mencionado es de su propiedad al haberlo adquirido mediante escritura pública de compraventa de fecha veintiocho de enero de dos mil once, otorgada por el anterior propietario del predio, Pedro Roberto Aliaga Ferreyra. También sostuvo que los demandados ocupan dicho predio precariamente, pues no tienen título que justifique su posesión, debido a que el único documento que autorizaba al demandado José Félix Revatta Salas a permanecer en el bien, esto es, la transacción extrajudicial de fecha diez de abril de dos mil cuatro, suscrita entre el anterior propietario y el referido demandado, ya ha fenecido, pues el plazo establecido para la entrega del predio era de cuatro meses calendarios, plazo que ya se cumplió en exceso. Finalmente, manifestó que el demandado Revatta Salas autorizó a la también demandada Mirtha Nelly Colina Mendoza para que ocupe el predio en litigio, situación que demuestra la intención de apropiarse de un bien ajeno. **2. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA** Mediante escrito obrante a fojas cuarenta y tres, presentado el tres de mayo de dos mil once, la demandada Mirtha Nelly Colina Mendoza contestó la demanda en los siguientes términos: El actor no ha acreditado tener legítimo interés para interponer la presente acción, pues su derecho de propiedad no está inscrito en los Registros Públicos, inscripción que constituye uno de los requisitos para amparar la pretensión de desalojo por ocupante precario. También sostuvo que la escritura pública de compraventa otorgada a favor del demandante es fraudulenta, pues no es jurídicamente posible que el actor haya adquirido el predio en litigio de Pedro Roberto Aliaga Ferreyra, ya que éste nunca ha tenido la calidad de copropietario, toda vez que de la copia del testamento obrante a fojas cuarenta se advierte que entre los herederos de Julián Grados Villa no se encuentra el supuesto vendedor del demandante. **3. REBELDÍA** Mediante resolución número cinco, del veintisiete de junio de dos mil once, obrante a fojas sesenta y tres, se declaró la rebeldía del demandado José Félix Revatta Salas. **4. PUNTOS CONTROVERTIDOS** En la Audiencia Única de fecha veinticinco de julio de dos mil once, cuya acta obra a fojas noventa y siete, se fijaron los siguientes puntos controvertidos: a) Determinar si los demandados tienen la condición de ocupantes precarios. b) Si el título que tenían los demandados ha fenecido. c) Si la demanda debe ser declarada infundada respecto de la demandada Colina Mendoza por tratarse de un imposible jurídico. d) Si el demandante tiene derecho a demandar el desalojo por ser el titular del bien en litigio. **5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:** El Juez del Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica expidió la sentencia de fecha ocho de abril de dos mil trece, obrante a fojas doscientos ochenta y seis, que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupante precario; en consecuencia, ordenó que los demandados desocupen y entreguen al actor el bien inmueble ubicado en la Calle Lima número ochocientos treinta y dos, Distrito, Provincia y Departamento de Ica, con un área de veinticuatro punto sesenta metros cuadrados. Las razones que sustentaron dicha decisión son las siguientes: El Juez consideró que mediante el testimonio de escritura pública de compraventa de fecha veintiocho de enero de dos mil once, obrante a fojas cuatro, se acredita la calidad de propietario del demandante sobre un área de veinticuatro punto sesenta metros cuadrados del inmueble en litigio, precisando que, en aplicación del artículo 949º del Código Civil, el citado instrumento público es título suficiente para probar su condición de propietario; agregó a ello que en el desarrollo del proceso no se ha logrado demostrar la declaración de nulidad de dicho título de propiedad; por lo tanto, concluyó que la compraventa antes citada tiene plena validez y sigue surtiendo sus efectos, ya que su solo cuestionamiento ante el órgano jurisdiccional no limita ni perjudica su validez. En cuanto a la condición de la parte demandada, el Juez consideró que aquella no ha cumplido con probar la existencia de título alguno que respalde la posesión que viene ejerciendo sobre el bien materia del proceso. También agregó que si bien el demandado José Félix Revatta Salas ha acreditado tener título, mediante la transacción extrajudicial de fecha diez de abril de dos mil cuatro, sin embargo, en dicho instrumento se consignó el plazo de cuatro meses para la devolución del bien, por lo que ello debió cumplirse hace tiempo, por tanto, concluye que el título ha fenecido. **6. RECURSO DE APELACIÓN** La demandada Mirtha Nelly Colina Mendoza interpuso recurso de apelación por escrito de fojas doscientos noventa y siete, alegando lo siguiente: El Juez infringió lo dispuesto en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil al haber dictado una decisión más allá del petitorio solicitado por el actor, pues éste solicita tan solo el desalojo del bien ubicado en la Calle Lima número ochocientos treinta y dos, sin embargo, el juzgador en la parte decisoria ordena la desocupación del inmueble en un área de veinticuatro punto sesenta metros cuadrados. El Juez -al haber calificado el documento de fecha diez de abril de dos mil cuatro- infringió el razonamiento lógico jurídico subjetivo, pues en todo caso se trata de un acto jurídico bilateral y debió de darse el tratamiento que el caso requiere (acción de desalojo para poner fin a los arrendamientos de duración indeterminada). El Juez incurrió en una motivación indebida al no haber valorado el testamento de fojas cuarenta y su inscripción en registros públicos, medio de prueba que acredita fehacientemente el título fraudulento que tiene el actor. **7. SENTENCIA DE VISTA:** La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica expidió la sentencia de vista de fecha quince de agosto de dos mil trece, obrante a fojas trescientos treinta y siete, que revocó la sentencia apelada de fojas doscientos ochenta y seis, su fecha ocho de abril de dos mil trece, que declaró fundada la demanda, y reformándola la declaró improcedente, dejando a salvo el derecho que le pudiera corresponder al actor a efectos que lo haga valer con arreglo a ley. La citada decisión se sustentó en los siguientes fundamentos: La Sala Superior señaló que el actor no ha cumplido con el requisito referido a la identificación del inmueble cuyo desalojo se pretende, pues no se ha probado el derecho que tendría respecto del área objeto de desalojo, por tanto, consideró que constituye un imposible jurídico identificar plenamente el bien o área independizada. También señaló que el derecho de propiedad del demandante pretende ser probado mediante la escritura pública de compraventa celebrada por Pedro Roberto Aliaga Ferreyra, en su condición de vendedor, a favor de José Félix Ventura Huayanca, en su condición de comprador, acto jurídico en el que aparece que el demandante adquirió sólo un área de veinticuatro punto sesenta metros cuadrados; sin embargo, en el testamento de fojas cuarenta aparece que dicha propiedad correspondería en partes iguales a los siete herederos del extinto Julián Grados Villa, entre los que no se encuentra el transferente del actor, y en el que además se constata que el predio en litigio tiene un área de ciento cincuenta y cinco punto sesenta y un metros cuadrados. En tal virtud, la Sala concluyó que la demanda debe ser declarada improcedente al amparo de lo dispuesto en el artículo 427º, inciso 6, del Código Procesal Civil, esto es, por contener un petitorio jurídicamente imposible. **III. RECURSO DE CASACIÓN** Mediante escrito obrante a fojas trescientos setenta y uno, el demandante interpuso recurso de casación contra la antes citada decisión, denunciando las siguientes infracciones normativas: **a) Infracción normativa del artículo 139º incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, así como los artículos 122º, inciso 3, 585º y 586º del Código Procesal Civil, y los artículos 911º y 949º del Código Civil**: el impugnante señaló que la Sala Superior ha expedido una decisión carente de motivación, que contraviene el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso, situación que conlleva a una interpretación incorrecta del artículo 911º del Código Civil, así como los artículos 585º y 586º del Código Procesal Civil, pues la sentencia de vista se fundamenta en un cuestionamiento del título, para lo cual ha debido motivar los fundamentos y causales por los cuales procede a realizar el cuestionamiento de dicho título, aún cuando la vía idónea constituya un proceso de conocimiento, más aun si en este tipo de proceso no se encuentra permitido el cuestionamiento del título. Sostuvo que el desalojo obliga a los jueces a interpretar y poner como objeto de debate la restitución del bien lo que se entiende como una entrega de la posesión que protege el artículo 911º del Código Civil, puesto que en este tipo de proceso no se discute la titularidad, sino el derecho a la restitución del bien. También refirió que en nuestro sistema civil las transferencias de bienes inmuebles se sujetan al principio de consensualismo de las partes; sin embargo, la Sala Superior ha condicionado la titularidad del inmueble a premisas tales como la subdivisión, tracto sucesivo, independización e inscripción registral. **b) Apartamiento inmotivado del precedente judicial**: el recurrente alegó que la Sala Superior al expedir la decisión impugnada no ha cumplido con aplicar el Cuarto Pleno Casatorio, publicado en el Diario Oficial El Peruano el catorce de agosto de dos mil trece, de cumplimiento obligatorio al día siguiente de su publicación, pues el hecho de no haber resuelto el fondo del asunto origina una sensación de injusticia, por lo que la emisión del fallo inhibitorio vulnera la tutela procesal efectiva. Expresó que sobre la base del pleno vinculante, los demandados son ocupantes precarios sin derecho a posesión, ya que en dicha sentencia se ha establecido como precedente vinculante número dos que "Cuando se 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 que autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad, sino el derecho a poseer". De otra parte, señaló que se ha establecido como precedente vinculante número tres que: "Interpretar el artículo 585º del Código Procesal Civil, en el sentido que por restitución del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911º del Código Civil para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no", y en este caso queda claro que es objeto de debate la restitución de la posesión y no el cuestionamiento del título de propiedad del demandante. Por último, señaló que el precedente vinculante número seis establece que: "En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá de pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas". Este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha nueve de diciembre de dos mil trece, obrante a fojas sesenta y seis del cuaderno respectivo,

declaró la procedencia del referido recurso por las infracciones antes anotadas. **IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE** La cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la decisión impugnada se emitió en cumplimiento de la garantía que otorga el derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales y, luego de ello, deberá establecerse si se presenta la figura del ocupante precario. **V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA Primero**.- Es conveniente señalar que este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso de casación propuesto por infracciones normativas tanto de orden procesal y material, por lo que, en primer término, deberán analizarse las infracciones procesales debido a la naturaleza y los efectos de éstas, pues si merecieran amparo carecería de objeto pronunciarse respecto de las infracciones que tienen relación con el derecho material. **Segundo**.- En cuanto a las infracciones de orden procesal, es el caso anotar que el derecho al debido proceso, contemplado en el artículo 139º; inciso 3, de la Constitución Política del Estado, es un derecho continente que comprende diversos derechos fundamentales de orden procesal de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentre inmerso una persona, se realice y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos. Entre los componentes que integran el debido proceso se encuentra el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales. **Tercero**.- Al respecto, debe destacarse que el derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales, consagrado en el artículo 139º, inciso 5, de la Constitución Política, garantiza a los justiciables que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen el proceso lógico que los ha llevado a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se realice con sujeción a la Constitución y a la Ley, pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa. **Cuarto.-** En tal sentido, el análisis para determinar si en este caso se ha infringido o no el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, debe realizarse a partir de los propios fundamentos expuestos en la resolución impugnada en casación, a efectos de constatar si ésta es el resultado de un juicio racional. **Quinto**.- En el caso en controversia, la Sala Superior, mediante la decisión impugnada, ha expedido un pronunciamiento inhibitorio al declarar la improcedencia de la demanda por contener un petitorio jurídicamente imposible, debido a que el demandante no habría cumplido con identificar correctamente el inmueble en litigio, toda vez que no ha probado el derecho que tendría sobre el área objeto de desalojo, por lo que dicho órgano jurisdiccional considera que constituye un imposible jurídico poder identificar plenamente el bien o área independizada, todo ello aunado al hecho de que no aparece documento de fecha cierta o documento inscrito en Registros Públicos que demuestre la subdivisión o independización del predio en cuestión; por tales razones, la Sala Superior estimó que la demanda se encontraba dentro del supuesto de improcedencia contemplado en el artículo 427º, inciso 6, del Código Procesal Civil, en virtud a la facultad prevista en el artículo 121º, último párrafo, del Código Procesal Civil, norma que permite al Juez pronunciarse excepcionalmente sobre la validez de la relación procesal. **Sexto**.- Ahora bien examinado el razonamiento antes mencionado se aprecia que éste es el resultado de la calificación jurídica de los hechos aportados al proceso, en virtud a la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios realizada por los jueces de mérito respecto de los documentos consistentes en la escritura pública de compraventa del predio en litigio de fojas cuatro, así como del testamento de fecha veintiocho de agosto de mil novecientos cuarenta y cuatro de fojas cuarenta; por lo tanto, se concluye que la resolución recurrida en casación ha observado el deber de motivar las resoluciones judiciales, pues expresa las razones jurídicas mínimas que sustentan dicha decisión; siendo esto así, no resulta atendible este extremo del recurso extraordinario. **Sétimo**.- En cuanto al análisis de las infracciones normativas de los artículos 585º y 586º del Código Procesal Civil, es necesario examinar la concepción que el derecho y la jurisprudencia le han otorgado a la institución jurídica de la posesión precaria, estudio que se realizará a la luz de los criterios que en calidad de precedentes judiciales han dictado las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República mediante el Cuarto Pleno Casatorio[1], el cual resulta aplicable a este caso en razón a que la sentencia impugnada en casación es de fecha quince de agosto de dos mil trece, y el Pleno Casatorio ha sido publicado el catorce de agosto del mismo año. **Octavo**.- El artículo 911º del Código Civil Peruano preceptúa que: "La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido". La interpretación de dicha norma ha causado posturas divergentes tanto a nivel doctrinario como jurisprudencial, pues algunos autores mantenían la concepción romanista de que la posesión precaria consistía en el acto por el cual una persona cedía a otra, a petición o ruego de ésta, el uso y disfrute de cierto bien sin remuneración ni estipendio alguno, pero con la facultad de darle por terminado en cualquier momento; mientras que otros autores conceptúan la posesión precaria como una modalidad de la posesión ilegítima de mala fe. A nivel jurisprudencial esta realidad no era distinta, pues en algunas sentencias se distinguía la posesión precaria de la ilegítima, y en otras no. Ahora bien estas discrepancias han quedado atrás a raíz de la expedición del Cuarto Pleno Casatorio, pues en este se ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante que: "1. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo". Así, queda claro que la figura del precario se presenta cuando aquel posee el bien sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer, o, cuando el título de posesión que ostentaba ha fenecido debido a causas extrínsecas o intrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas. **Noveno**.- El comentado artículo 911º debe ser interpretado de manera concordada con lo establecido en los artículos 585º y 586º del Código Procesal Civil. Así, se advierte que el artículo 585º del Código adjetivo establece textualmente lo siguiente: "La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones en este Subcapítulo". La norma en cuestión se refiere a la restitución del bien, lo que debe ser entendido como la entrega de la posesión que protege el artículo 911º del Código Civil para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho, a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente de, si el derecho de propiedad se encuentra previamente declarado o no, pues en este tipo de proceso no se discute el derecho de propiedad, sino tan solo si se tiene derecho a la restitución del bien, debido a la naturaleza sumaria del proceso. **Décimo**.- Por su parte, el artículo 586º del Código adjetivo señala que: "Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que salvo lo dispuesto en el Artículo 598º, considere tener derecho a la restitución de un predio". De lo dicho en esta norma se colige que el desalojo por ocupación precaria no exige en modo alguno que quien solicite la restitución del bien sea únicamente quien ostenta el derecho de propiedad, pues, además de éste, se encuentran legitimados para accionar tanto el arrendador, administrador y quienes resulten tener calidad para solicitar la entrega en posesión del inmueble. **Undécimo**.- Al respecto, en el Cuarto Pleno Casatorio se ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente: "3. Interpretar el artículo 585º del Código Procesal Civil, en el sentido que por "restitución" del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911º del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no"; y, "4. Establecer, conforme al artículo 586º del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció". **Duodécimo**.- Ahora bien, al declarar la improcedencia de la demanda la Sala Superior señaló que el demandante no ha cumplido con el requisito referido a la identificación del inmueble cuyo desalojo se pretende, pues considera que no ha probado el derecho que tendría respecto del área objeto de desalojo, a lo que agrega que la presunta propiedad del inmueble en litigio y el correspondiente tracto sucesivo pretende ser probado con la escritura pública de compraventa otorgada a favor del actor, obrante fojas cuatro, en la que aparece que fue objeto del contrato únicamente un área de veinticuatro punto sesenta metros cuadrados del predio ubicado en calle Lima número ochocientos treinta y dos, Cercado de Ica; sin embargo, con el testamento de fojas cuarenta aparece que dicha propiedad correspondería a siete herederos, propiedad que tiene un área de ciento cincuenta y cinco punto sesenta y uno metros cuadrados; por tales razones, la Sala Superior consideró que la demanda se encuentra dentro del supuesto de improcedencia contemplado en el artículo 427º, inciso 6, del Código Procesal Civil, esto es, por contener un petitorio jurídicamente imposible. **Décimo Tercero**.- En virtud al análisis de dichas razones jurídicas, este Supremo Tribunal advierte que se ha infringido los artículos 585º y 586º del Código Procesal Civil al no interpretarlos correctamente en armonía con lo establecido en el artículo 911º del Código Civil y en la doctrina jurisprudencial vinculante sobre el tema, pues la Sala Superior desconoce que en este tipo de procesos lo que se protege es el derecho a disfrutar la posesión del bien del reclamante, lo cual importa que la legitimidad para obrar activa no necesariamente va a recaer sobre el propietario, pueden también reclamar el arrendador, administrador o el comodante o cualquiera que acredite tener derecho a la restitución del bien, y en el caso en concreto, esta exigencia ha quedado acreditada fehacientemente con el contrato de compraventa otorgado por Pedro Roberto Aliaga Ferreyra a favor del actor José Félix Ventura Huayanca, respecto del área de veinticuatro punto sesenta metros cuadrados del predio en litigio, documento obrante a fojas cuatro y; en virtud de ello, es evidente que la decisión impugnada desnaturaliza la figura del ocupante precario al pretender cuestionar el título que acredita el derecho del demandante a solicitar la restitución del bien o al exigirle la probanza de su derecho de propiedad o el tracto sucesivo, exigencias que no se vislumbran de los precitados artículos 585º y 586º. **Décimo Cuarto**.- En tal orden de ideas, se puede concluir con claridad que en este caso se ha presentado uno de los

supuestos que contempla el artículo 911º del Código Civil, esto es, el fenecimiento del título de posesión de la parte demandada, pues mediante la transacción extrajudicial de fecha diez de abril de dos mil cuatro, obrante a fojas dieciséis, celebrada por el demandado José Félix Revatta Salas y Pedro Roberto Aliaga Ferreyra, se acordó que el demandado se comprometía a desalojar el inmueble en el plazo improrrogable de cuatro meses calendarios contabilizados a partir de la suscripción de dicho acto jurídico, según se aprecia de su cláusula tercera; por lo que a la fecha el plazo acordado ya venció, convirtiendo al demandado en ocupante precario por haber fenecido el título que justificaba su posesión. **VI. .DECISIÓN** Esta Sala Suprema, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 396º, primer párrafo, del Código Procesal Civil, modificado por la Ley Nº 29364: 1) Declara **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por José Félix Ventura Huayanca por escrito de fojas trescientos setenta y uno, por la **infracción normativa de los artículos 585º y 586º del Código Procesal Civil**; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista obrante a fojas trescientos treinta y siete, su fecha quince de agosto de dos mil trece, expedida por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, que revoca la sentencia apelada de fojas doscientos ochenta y seis, su fecha ocho de abril de dos mil trece, que declara fundada la demanda, y reformándola la declara improcedente. **2) ACTUANDO EN SEDE DE INSTANCIA**: **CONFIRMARON** la sentencia apelada de fojas doscientos ochenta y seis, su fecha ocho de abril de dos mil trece, que declara fundada la demanda de desalojo por ocupante precario y, en consecuencia, ordena que los demandados desocupen y entreguen al actor el bien inmueble ubicado en la Calle Lima número ochocientos treinta y dos, Distrito, Provincia y Departamento de Ica, con un área de veinticuatro punto sesenta metros cuadrados. **3) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por José Félix Ventura Huayanca contra José Félix Revatta Salas y Mirtha Nelly Colina Mendoza, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Almenara Bryson.- SS. ALMENARA BRYSON, TELLO GILARDI, ESTRELLA CAMA, RODRÍGUEZ CHÁVEZ, CALDERÓN PUERTAS

[1] El Cuarto Pleno Casatorio se dictó mediante Sentencia Nº 2195-2010, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 14 de agosto de 2013.

C-1253865-21

CAS. Nº 3998-2013 HUAURA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO. Lima, cinco de noviembre de dos mil catorce.- **VISTOS**; con el cuaderno de auxilio judicial acompañado y con la razón emitida por el Secretario de esta Sala Suprema, obrante a fojas cincuenta y cuatro del cuadernillo de casación, y **CONSIDERANDO**: **Primero**.- Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por la demandante Patricia Pacheco Gonzáles, mediante escrito de fojas ochocientos cuarenta y uno, contra la sentencia de vista obrante a fojas ochocientos treinta y dos, su fecha veinte de mayo de dos mil trece, que confirma la sentencia apelada de fojas setecientos sesenta y tres, su fecha ocho de junio de dos mil doce, que declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico; en tal sentido, corresponde examinar los requisitos de admisibilidad y procedencia del recurso acorde a la modificación establecida en la Ley Nº 29364. **Segundo**.- Que, en cuanto a los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387º del Código Procesal Civil, modificado por la Ley Nº 29364, se tiene que el presente recurso satisface tales exigencias, esto es: I) Se impugna una sentencia expedida por la Sala Superior que, como órgano de segundo grado, puso fin al proceso; II) Se interpone ante la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura; III) Ha sido presentado dentro del plazo legal, según consta del cargo de notificación de fojas ochocientos cincuenta y siete; y, IV) Se adjunta el arancel judicial respectivo a fojas cuarenta y seis del cuadernillo de casación. **Tercero**.- Que, en relación a los requisitos de procedencia previstos en el artículo 388º del Código Procesal Civil, modificado por la citada Ley, se advierte que la recurrente no ha consentido la sentencia de primera instancia que fue desfavorable a sus intereses, pues interpuso recurso de apelación a fojas setecientos ochenta, por lo que satisface el presupuesto establecido en el inciso 1 de la norma procesal anotada. **Cuarto**.- Que, para establecer el cumplimiento de los requisitos contemplados en los incisos 2, 3 y 4 del precitado artículo 388º del Código adjetivo, debe señalarse en qué consisten las infracciones normativas. En el presente caso, la impugnante denuncia las siguientes infracciones: **a) Infracción normativa del artículo 139º, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado**: señala la recurrente que se vulnera su derecho a la defensa, al debido proceso y a la debida motivación de las resoluciones judiciales, pues afirma que en la secuela del proceso ha acreditado en forma fehaciente e indubitable que es propietaria, posesionaria y conductora del inmueble ubicado en la Avenida Libertad Nº 1575, Distrito de Santa María, Provincia de Huaura, toda vez que lo adquirió mediante escritura pública de compraventa de fecha diez de noviembre de dos mil ocho, celebrado con Emilio Agreda Polo, quien a su vez lo adquirió de su anterior dueña la demandada Lucy Elda Marcos Barzola. La recurrente agrega que la Sala Superior realiza una interpretación totalmente errónea al otorgarle validez al acto jurídico celebrado entre las demandadas Lucy Elda Marcos Barzola e Irma del Pilar Pérez Pablo, mediante escritura pública de compraventa de fecha cuatro de setiembre de dos mil nueve, sin tener en cuenta que dicho contrato fue suscrito con posterioridad al acto jurídico celebrado por la recurrente, por lo que no tiene validez alguna y es nulo de pleno derecho. **b) Infracción normativa del artículo 2014º del Código Civil**: sostiene que la Sala Superior realiza una interpretación errónea del artículo 2014º del Código Civil, interpretación totalmente ajena a la realidad de los hechos expuestos en su demanda, pues ha cumplido con acreditar su derecho de propiedad sobre el predio antes mencionado, mediante la escritura pública de compraventa de fecha diez de noviembre de dos mil ocho, celebrado entre la recurrente y Emilio Agreda Polo, quien a su vez adquirió el inmueble de su anterior propietaria la demandada Lucy Elda Marcos Barzola, por escritura pública de compraventa de fecha veintisiete de setiembre de dos mil ocho, y posteriormente la citada vendedora transfiere nuevamente la misma propiedad a la codemandada Irma del Pilar Pérez Pablo, acto jurídico que tiene un fin ilícito y un objeto jurídicamente imposible, ya que el bien tenía una dueña legítima que es la recurrente; sin embargo, la Sala Superior resuelve la presente causa aplicando un artículo (2014º del Código Civil) que solo resguarda a la propiedad inscrita, sin tener en cuenta su petitorio original y prioritario que viene a ser la nulidad del acto jurídico practicado por las demandadas, el cual deviene en nulo al haberse realizado de manera indebida y contraria a las leyes. **Quinto**.- Que, del examen de las alegaciones antes descritas, se advierte que la impugnante no satisface los requisitos exigidos en los incisos 2, 3 y 4 del artículo 388º del Código Procesal Civil, pues no describe en forma clara y precisa en qué consisten las infracciones normativas, no demuestra la incidencia directa que tendrían aquellas sobre la decisión impugnada, menos aun indica la naturaleza de su pedido casatorio, por las siguientes razones: Es el caso señalar que el recurso de casación es un medio impugnatorio de carácter extraordinario, pues su función se restringe a controlar la correcta aplicación de la Ley, esto es, su labor está reservada a observar sólo los errores de derecho, excluyéndose de dicho control la valoración de las pruebas; en tal sentido, la causal de infracción normativa debe sustentarse en el error de derecho que incida directamente en la decisión impugnada, es decir, que influya o repercuta en la parte dispositiva del fallo, alterando el sentido del mismo. En cuanto a la infracción normativa propuesta en el acápite a) del recurso, es conveniente señalar que la Sala Superior -al calificar jurídicamente los hechos- considera que es aplicable a esta controversia la norma contenida en el artículo 2014º del Código Civil, que regula la buena fe registral, pues determina que la demandada Irma del Pilar Pérez Pablo tiene la calidad de tercera registral, toda vez que adquirió de buena fe y a título oneroso el derecho de propiedad sobre el predio en litigio de quien aparecía en el registro con facultades para otorgarlo, esto es, de la propietaria del bien, la demandada Lucy Elda Marcos Barzola, habiendo logrado inscribir también su derecho en el registro; en virtud a ello, se puede concluir que la sentencia de vista impugnada expresa las razones mínimas que sustentan dicha decisión, la cual se ha sustentado en los hechos debidamente comprobados y en el derecho aplicable al caso, por lo que no resulta cierta la aludida afectación del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, entendido como componente del debido proceso. En cuanto a la infracción normativa propuesta en el acápite b) del recurso, es preciso anotar que si bien la impugnante denuncia la infracción del artículo 2014º del Código Civil, sin embargo no cumple con señalar en qué ha consistido dicha infracción o la naturaleza de la misma; por el contrario, el sustento de su recurso se orienta en reiterar que no se ha meritado debidamente el contrato de compraventa de fecha diez de noviembre de dos mil ocho, celebrado por su parte y el otorgante Emilio Agreda Polo, respecto del inmueble en litigio, mientras que el acto jurídico de fecha cuatro de setiembre de dos mil nueve, cuya nulidad pretende, adolece de vicios; en tal virtud, se vislumbra que dichas alegaciones importan en realidad un pedido de control casatorio sobre la valoración probatoria efectuada por los jueces de mérito, labor que es ajena a los fines de este recurso extraordinario. Por estas consideraciones y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 392º del Código Procesal Civil, modificado por la Ley Nº 29364: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Patricia Pacheco Gonzáles, mediante escrito de fojas ochocientos cuarenta y uno, contra la sentencia de vista obrante a fojas ochocientos treinta y dos, su fecha veinte de mayo de dos mil trece; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Patricia Pacheco Gonzales contra Lucy Elda Marcos Barzola, Irma del Pilar Pérez Pablo y María del Pilar Loly Rueda, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Almenara Bryson. SS. ALMENARA BRYSON, TELLO GILARDI, ESTRELLA CAMA, RODRÍGUEZ CHÁVEZ, CALDERÓN PUERTAS **C-1253865-22**

CAS. Nº 4183-2013 LIMA

NULIDAD DE COSA JUZGADA FRAUDULENTA. **NULIDAD DE COSA JUZGADA FRAUDULENTA**. No procede la nulidad de la adjudicación conforme a lo prescrito en el tercer párrafo del artículo 178º del Código Procesal Civil, cuando la adjudicación de la propiedad a favor del tercero es de buena fe y a título oneroso.