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

***CASACIÓN NRO. 4341-2018***
***AREQUIPA***
***DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA***

**MOTIVACIÓN:** Se vulnera el derecho a la motivación, en sus manifestaciones del derecho a probar y de la debida valoración probatoria, cuando los órganos jurisdiccionales, al expedir sentencia, omiten efectuar una valoración conjunta y razonada de los medios probatorios.

Lima, uno de setiembre de dos mil veintidós.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**; vista la causa número cuatro mil trescientos cuarenta y uno - dos mil dieciocho, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

## I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante **Asas Inversiones SAC**, obrante a fojas doscientos sesenta y siete, contra la sentencia de vista de fecha trece de julio de dos mil dieciocho de fojas doscientos cuarenta, que **revoca** la sentencia de primera instancia de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete de fojas ciento setenta y cuatro que declara fundada la demanda; y **reformándola,** declararon **infundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria.

## II. ANTECEDENTES.

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones:

**1. <u>DEMANDA</u>.**

Mediante escrito obrante a fojas veinticuatro, **Asas Inversiones SAC** interpone **demanda** de desalojo por ocupante precario en contra YMB & Asociados Auditores SCRL, a fin que este último cumpla con desocupar el inmueble, signado como oficina N° 603 del Edificio Nasya II, ubicado en la Avenida Lima N° 100 (esquina Avenida Ejército) Yanahuara Provincia y departamento de Arequipa. Funda su pretensión en lo siguiente:

**1)** Tiene la condición de propietario de la oficina N° 603 del edificio NASYA II, ubicado en la Avenida Lima N° 100 (esquina Avenida Ejército) del distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.
**2)** La demandada posee el bien, en razón de que celebraron verbalmente un contrato de arrendamiento sobre el bien materia de Litis y que, al dejar de pagar la renta, les obligó a resolver el contrato de arrendamiento mediante carta notarial remitida el dos de abril de dos mil dieciséis, con la cual, habría fenecido el título de la demandada y se habría convertido en poseedora precaria.

**2. <u>CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA</u>.**

**Y.M.B. & Asociados Auditores SCRL**, representada por su apoderada Jesusa Yolanda Mamani Bautista, mediante escrito de fojas ciento cuatro, se apersona al proceso y contesta la demanda, alegando lo siguiente:

**1)** Alega que la empresa demandada no se encuentra en posesión del inmueble materia de desalojo, sino quien la que posee es doña Jesusa Yolanda Mamani Bautista, quien es propietaria del referido inmueble, y para ello presenta las copias simples de tres boletas de venta expedidas

por la parte demandante, números 000311, 000499 y 000498 de fechas veinticuatro de junio de dos mil catorce, siete de abril de dos mil dieciséis, respectivamente, por la suma de S/ 1,5000.00, S/ 1.005.00 soles respectivamente, con las que alega que ha adquirido la propiedad y por tanto es propietaria.

**2)** Indica que no suscribió contrato verbal alguno de arrendamiento con la demandante y que nunca ha recibido invitación alguna para conciliar.

**3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.**

Mediante Audiencia única de fecha nueve de mayo de dos mil diecisiete obrante a fojas ciento veintisiete, se declaró saneado el proceso y se fijaron los siguientes puntos controvertidos: **1)** Establecer el derecho del demandante sobre el bien materia de litis; **2)** Identificar el bien materia de litis; **3)** Establecer la existencia de algún otro ocupante en dicho bien; y, **4)** Establecer el titulo por el cual la demandada estaría ocupando dicho predio.

**4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete declara **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria, tras considerar:

**1)** Que mediante escritura pública de fecha dieciocho de agosto de dos mil siete inscrito en los Registros Públicos a fojas setenta y siete, Aduar Samir Absi Sala adquiere el predio ubicado en la Av. Lima N° 100 (esquina Av. Ejercito) del distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa de sus anteriores propietarios.

**2)** La demandante señala que es propietario del bien materia de Litis al haberlo adquirido mediante escritura pública de fecha veintidós de febrero de dos mil once de su anterior propietario Aduar Samir Absi Sala, derecho que se encuentra inscrito en el asiento C00004 de la partida registral número 04009503 obrante a fojas ochenta y uno; es así que con toda esta documentación, se forma convicción sobre el derecho de propiedad del demandante.

**3)** Del título posesorio de la parte demandada y sobre la existencia de otro ocupante en el bien: De autos se advierte a foja trece a veintiuno, la existencia de nueve copias legalizadas de diferentes facturas que van del treinta se setiembre de dos mil catorce al veintinueve de abril de dos mil dieciséis, por conceptos de alquileres del inmueble materia de desalojo. Así mismo se observa la copia legalizada de la Carta Notarial de fecha veintinueve de marzo de dos mil dieciséis de fojas veintidós, conforme a la cual la empresa demandante da por resuelto el contrato verbal de arrendamiento que tuvo con la empresa demandada; por tanto, la empresa demandada, representada por su apoderada, se ha convertido en una ocupante precaria.

**4)** Por otro lado, la señora Jesusa Yolanda Mamani Bautista apoderada de la empresa demandada YMB & Asociados Auditores SCRL en su escrito de contestación de la demanda, alega que la empresa demandada no se encuentra en posesión del inmueble materia de desalojo, sino que la que posee como persona natural es doña Jesusa Yolanda Mamani Bautista, quien es propietaria del inmueble, y para ello presenta las copias simples de tres boletas de venta números 000311, 000499 y 000498 de

fecha veinticuatro de junio de dos mil catorce, siete de abril de dos mil dieciséis; sin embargo, la parte demandante alega que se trata de mejoras en la oficina. Respecto a éste último punto, la presentación de boletas de venta otorgadas por la empresa demandante a favor de la señora Jesusa Yolanda Mamani Bautista, por concepto de pago de una oficina, no acreditan que con ellas se ha llevado a cabo la compra venta de la oficina materia de desalojo, a favor de la persona natural, más aún que han sido ofrecidas en copias simples, no habiendo acompañado alguna otra documentación, título y/o inscripción que acredite que la señora Jesusa Yolanda Mamani Bautista, es propietaria del inmueble sub Litis en su condición de persona natural.

**5)** Debe tenerse presente que la demandada, es la empresa Y.M.B. & Asociados Auditores SCRL, representada por Jesusa Yolanda Mamani Bautista, a ésta última se encontró en la inspección judicial ocupando el inmueble, por lo que, el desalojo se entiende contra el que ocupa el inmueble y los terceros, es así que la empresa demandada está siendo ocupada por su representante.

**5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.**

La demandada **YMB & Asociados Auditores SCRL**, mediante escrito de página cientos ochenta y seis, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda, alegando:

**1)** Las copias simples de las boletas de venta números 000311, 000499 y 000498 no han sido debidamente valoradas, pues si bien pese a no existir

un contrato escrito y/o una inscripción registral a su favor, ello no resta valor probatorio a las boletas de pago que ha efectuado para adquirir el bien inmueble materia de Litis.

**2)** La apelada adolece de motivación incongruente, puesto que por una parte la sola alegación de la parte demandada de haber resuelto un contrato verbal de arrendamiento (el cual el juez lo da por existente), no efectúa el mismo razonamiento cuando el apelante señala que existe una compra venta entre este y la demandante, y que, para ello, lo ha acreditado con las boletas de compra mencionadas, por lo que, se ha dado un acuerdo consensual.

**6. SENTENCIA DE VISTA.**

Los Jueces Superiores de la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa expiden la sentencia de vista de fecha trece de julio de dos mil dieciocho de fojas doscientos cuarenta, que **revoca** la sentencia de primera instancia del veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete de fojas ciento setenta y cuatro, que declaró **fundada** la demanda; y **reformándola** declararon **infundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria, fundamentando la decisión en lo siguiente:

**1)** En el caso de autos, la demandante Asas Inversiones S.A.C. representada por Aduar Samir ABSI SALAS, ha acreditado tener la condición de propietario de la oficina N° 603 del edificio NASYA II, ubicado en la Av. Lima N° 100 (esquina Av. Ejercito) del distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa, como es de verse del certificado literal de la partida N° 11361934 de fojas ciento diecinueve.

**2)** En cuanto a la posesión precaria que se imputa a la demandada, YMB & Asociados Auditores SCRL representada por Jesusa Yolanda Mamani Bautista, se tiene que ha ofrecido como medios probatorios las copias de las boletas de venta N° 000311 de fecha veinticuatro de junio de dos mil catorce, N° 004498 de fechas siete de abril de dos mil dieciséis y N° 000499 de fecha siete de abril de dos mil dieciséis, los que obran a fojas ciento uno a ciento tres; siendo que no se advierte en autos que la demandante haya cuestionado las boletas de venta antes referidas de forma alguna, menos que se haya formulado alguna cuestión probatoria contra dichos documentos.

**3)** De la revisión del expediente se tiene que, si bien no obra en autos documento alguno que acredite que la entidad demandante haya efectuado la venta del bien materia de litis a favor de doña Jesusa Yolanda Mamani Bautista; sin embargo, debe tenerse presente que el contrato de compra venta es consensual, pudiendo haberse celebrado en forma verbal, por lo que, de la revisión de dichos boletas se tiene que: **a)** De la copia de la boleta de venta N° 001-000311(fojas ciento uno) de fecha veinticuatro de junio de dos mil catorce emitida por Asas Inversiones S.A.C. con RUC 20455774731 a favor de Jesusa Yolanda Mamani Bautista se observa que en la parte de la descripción se ha señalado "Por concepto de pago de una oficina N° 603, ubicada en Av. Lima 100 esquina con Av. Ejercito Yanahuara Terreno (50%) S/ 6.880.73 Construcción (50%) S/ 8.119.27" los que hacen un total de S/ 15.000.00 cuya boleta de venta habría sido suscrita por el Gerente Administrativo Aduar Samir Absi Salas; **b)** De la copia de la boleta de venta N° 001-000499 (fojas ciento dos) de fecha siete de abril de dos mil dieciséis,

emitida por Asas Inversiones S.A.C. con RUC 20455774731 a favor de Jesusa Yolanda Mamani Bautista en cuya parte de la descripción se ha señalado "Por concepto de pago de la oficina N°603 , ubicada en Av. Lima 100 esq. con Av. Ejercito Yanahuara Terreno(50%) S/ 458.72 Construcción (50%) S/ 541.28" los que hacen un total de S/ 1.000.00; y, **c)** De la copia de la boleta de venta N° 001- 000498 (fojas ciento tres) de fecha siete de abril de dos mil dieciséis emitida por Asas Inversiones S.A.C. con RUC 20455774731 a favor de Jesusa Yolanda Mamani Bautista en cuya parte de la descripción se ha señalado "Por concepto de pago de una oficina N°603, ubicada en Av. Lima 100 esquina Av. Ejercito Yanahuara Terreno (50%) S/ 2.293.58 Construcción (50%) S/ 2.706.42" los que hacen un total de S/ 5.000.00.

**4)** De las pruebas acotadas, analizadas en su conjunto, hacen inferir que dichos pagos han sido realizados por doña Jesusa Yolanda Mamani Bautista a la ahora demandante Asas Inversiones S.A.C. por la compra venta de la oficina N° 603, ubicada en Av. Lima 100 esquina con Av. Ejercito del distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa, ello en razón de que en la parte descriptiva de dichas boletas de venta se advierte que se pagó sumas de dinero por el terreno y otra por la construcción, y en dichas boletas no se ha precisado que dichos pagos sea por concepto de alquiler.

**5)** En tanto que, las sumas pagadas en las boletas de venta N°000311 de fecha veinticuatro de junio de dos mil catorce, N° 004498 de fechas siete de abril de dos mil dieciséis y N°000499 de fecha siete de abril de dos mil dieciséis, que obran a fojas ciento uno al ciento tres, habrían sido

pagadas por doña Jesusa Yolanda Mamani Bautista como persona natural, y teniendo en cuenta que al momento de absolver la demanda se ha señalado que YMB Asociados Auditores SCRL no está en posesión del bien, sino que quien estaría en posesión del bien materia de Litis era doña Jesusa Yolanda Mamani Bautista, como así se ha constatado al realizarse la inspección judicial (ver acta de fojas ciento cuarenta y nueve); se concluye que se ha desvirtuado que esta última persona ejerza la posesión en calidad de precario, debe revocarse la apelada y declararse infundada la pretensión demandada.

## III. RECURSO DE CASACIÓN.

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veintitrés de abril de dos mil diecinueve obrante a fojas treinta y cuatro del cuaderno de casación, ha declarado **procedente** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Asas Inversiones SAC,** por las siguientes causales:

**Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú.** Alega básicamente que la sentencia de vista viola específicamente los principios congruencia procesal y el derecho a la debida motivación de resoluciones judiciales consagrados en los artículos I y VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, pues la Sala Superior en forma incongruente le reconoce personería y legitimidad independiente en el proceso a Jesusa Yolanda Mamani Bautista en calidad de persona natural; sin embargo, en el decurso del proceso se alegó que la referida codemandada solo es representante legal de la empresa y que esta no se encontraba en posesión del inmueble.

**IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE.**

De la lectura de los fundamentos del auto de procedencia del recurso de casación, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si se ha vulnerado el derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, contemplado en el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.

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

**PRIMERO.-** Es menester precisar que el recurso de Casación es un medio impugnatorio extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la Jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, así como determinar si en dichas decisiones se ha respetado el debido proceso, traducido en el respeto a los principios que lo integran.

**SEGUNDO.-** Que, se procede entonces, al análisis de las infracciones procesales contenidas en el numeral 3 de la presente resolución, al respecto es pertinente indicar que el debido proceso es un principio y derecho de la función jurisdiccional, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, que tiene por función velar por el respeto irrestricto de los derechos fundamentales y las garantías constitucionales que lo integran, dando a toda persona la posibilidad de recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional de sus derechos, a través de un procedimiento regular en el que se dé oportunidad razonable y suficiente de ser oído, ejercer el derecho de defensa, de producir prueba y obtener una sentencia debidamente motivada. Dicha disposición constitucional es

aplicable a todo proceso en general, por lo que constituye también un principio y un derecho del proceso contencioso administrativo

**TERCERO.-** En ese sentido, habrá una debida motivación de las resoluciones judiciales siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por si misma, la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aún si ésta es breve o concisa, pues de lo contrario se estaría vulnerando el debido proceso consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Carta Magna.

**CUARTO.-** Es menester precisar previamente que en un proceso de desalojo por ocupación precaria, la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de litis, por carecer de título, o porque el que tenía ha fenecido; en consecuencia, por un lado, el accionante debe acreditar ser propietario o, por lo menos, tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586 del Código Procesal Civil; y, por otro lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia. En conclusión, el conflicto de intereses en procesos de esta naturaleza, está constituido por el interés del accionante de que se le restituya el bien; y, el interés del emplazado de no ser despojado de la posesión del mismo bien, de lo que dependerá, entre otros supuestos, si éste tiene o no la condición de precario, según el artículo 911 del Código Civil.

**QUINTO.-** Que, a la luz de la doctrina más difundida, entre ella el jurista Eugenio María Ramírez, se sostiene que: "*si la **posesión precaria** es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, entonces*

*"se posee precariamente cuando se usa un bien, conociendo que es ajeno y sin intención de apropiárselo*"[1]; por ende, la precariedad es una especie de característica de la posesión ilegítima de mala fe, cuyas causales para nuestra dogmática jurídica son: **a)** Falta de existencia del título (nunca existió); **b)** El título que dio vida a la posesión ha fenecido o caducado. En ese sentido, se puede afirmar que el artículo 911 del Código Civil nos conduce a establecer que deben probarse dos condiciones copulativas: **a)** Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende; y, **b)** Que la parte emplazada ocupe el bien sin título o el que tenía hubiere fenecido.

**SEXTO.-** En el caso de autos, el demandante señala que es propietario del bien sub litis y para acreditar ello presenta la partida registral número 04009503, asimismo ha ofrecido la partida número 11361934 (Partida 04009503), referida a la sección 79 ubicada en el sexto nivel, de numeración denominada, oficina 603 y sus respectivos linderos, cuya independización se realiza a su favor ; igualmente, señala que la condición de ocupante precaria de la demandada surge porque ésta no cuenta con título alguno que justifique su posesión en el predio.

**SÉTIMO.-** La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa al expedir la sentencia de vista que revoca la apelada y declara infundada la demanda, concluyó en el considerando 3.9 que: *"De la revisión del expediente se tiene que, si bien no obra en autos documento alguno que acredite que la entidad demandante haya efectuado la venta del bien materia*

[1] RAMÍREZ CRUZ, Eugenio María. *Tratado de Derechos Reales*, Editorial Rodhas, p. 531.

*de litis a favor de doña Jesusa Yolanda Mamani Bautista; sin embargo, debe tenerse presente que el contrato de compra venta es consensual, pudiendo haberse celebrado en forma verbal, por lo que, de la revisión de dichos boletas se tiene que: a) De la copia de la boleta de venta N° 001-000311(fojas 101) de fecha 24-06- 2014 emitida por ASAS INVERSIONES S.A.C. con RUC 20455774731 a favor de Jesusa Yolanda Mamani Bautista se observa que en la parte de la descripción se ha señalado "Por concepto de pago de una oficina N° 603, ubicada en Av. Lima 100 esquina con Av. Ejercito Yanahuara Terreno (50%) S/. 6880.73 Construcción (50%) S/. 8119.27" los que hacen un total de S/. 15000.00cuya boleta de venta habría sido suscrita por el Gerente Administrativo Aduar Samir Absi Salas; b) De la copia de la boleta de venta N° 001-000499(fojas 102 ) de fecha 07 de abril del 2016 emitida por ASAS INVERSIONES S.A.C. con RUC 20455774731 a favor de Jesusa Yolanda Mamani Bautista en cuya parte de la descripción se ha señalado "Por concepto de pago de la oficina N° 603, ubicada en Av. Lima 100 esq. con Av. Ejercito Yanahuara Terreno (50%) S/. 458.72 Construcción (50%) S/. 541.28" los que hacen un total de S/. 1000.00; c) De la copia de la boleta de venta N° 001- 000498(fojas 103) de fecha 07-04-2016 emitida por ASAS INVERSIONES S.A.C. con RUC 20455774731 a favor de Jesusa Yolanda Mamani Bautista en cuya parte de la descripción se ha señalado "Por concepto de pago de una oficina N° 603, ubicada en Av. Lima 100 esquina Av. Ejercito Yanahuara Terreno (50%) S/. 2293.58 Construcción (50%) S/. 2706.42" los que hacen un total de S/. 5000.00; documentos que analizados en su conjunto hacen inferir que dichos pagos han sido realizados por doña Jesusa Yolanda Mamani Bautista a la ahora demandante ASAS INVERSIONES S.A.C. por la compraventa de la oficina N° 603, ubicada en Av. Lima 100 esquina con Av. Eje rcito del distrito de*

*Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa, ello en razón de que en la parte descriptiva de dichas boletas de venta se advierte que se pagó sumas de dinero por el terreno y otra por la construcción, y en dichas boletas no se ha precisado que dichos pagos sea por concepto de alquiler; ya que de haberse realizado dichos pagos por concepto de alquiler como señala el demandante en el escrito de demanda, se habría precisado que los pagos que ha recepcionado la demandante eran por concepto de alquiler …".*

**OCTAVO.-** La referida resolución, a pesar de concluir acerca de la existencia de un contrato verbal de compra venta celebrado entre las partes sobre el predio sub judice, no cumple con dar a conocer cómo es que se configuran en el caso concreto cada uno de los elementos que conforman dicho negocio jurídico, a efecto de establecer categóricamente si estamos frente al mismo, no existiendo además un análisis concienzudo sobre uno de los presupuestos elementales como es el precio y las características que este debe reunir en estos tipos de contratos, pues analiza los comprobantes de pago sin observar que la mayoría de ellos tienen como concepto el pago de alquiler del bien sub litis, ni apreciar de manera concreta el precio del bien, la forma de pago, etc., características de este tipo de modalidad contractual existiendo incoherencia respecto al precio que se habría pactado como se ha mencionado; toda vez que el elemento esencial del precio en los contratos de compra venta, exige entre otros, que sobre él se tenga certeza, lo que implica que debe ser determinado o determinable al momento de la celebración del contrato, y es que aun cuando se asuma que el contrato de compra venta no requiere como formalidad que sea escrito, ello no es óbice para que no se verifiquen los presupuestos medulares que este debe contener, lo que en el caso de autos no se ha analizado.

Asimismo, se advierte de autos que si bien se adjunta tres copias simples de boletas de venta de fecha veinticuatro de junio de dos mil catorce, y dos del siete de abril de dos mil dieciséis, por supuestos *"conceptos de pago de una oficina (…)"* emitidas por la demandante Asas Inversiones SAC a fin de acreditar la parte demandada una supuesta compra venta a favor de la señora Jesusa Yolanda Mamani Bautista, también figura en autos facturas emitidas por la demandante por concepto de alquiler de los años 2014, 2015 y 2016 a favor de la demandada YMB & Asociados Auditores SCRL cuya apoderada es la señora Jesusa Yolanda Mamani Bautista; de lo que se visualiza cómo es que en el mismo año se va a pagar por un concepto de alquiler y al mismo tiempo por concepto de pago de una compra; lo que deber tener en cuenta la sala de mérito a fin de dilucidar la presente controversia.

**NOVENO.-** Además, el Ad quem no pondera la buena fe en la supuesta adquisición del bien sub litis, pues en los Registros Públicos quien aparece como propietario no es la entidad demandada sino la demandante, circunstancia que todo comprador debe de observar al momento de adquirir una propiedad, es decir, la publicidad registral; asimismo, no analiza la Sala de mérito, que en este tipo de procesos no se dilucida la propiedad, sino, si se tiene título o hecho habilitante que justifica la posesión (en el caso del demandado), existiendo las vías pertinentes para determinar ello, infringiendo el principio de congruencia.

Finalmente, debe darse respuesta a los sostenido por la demandante de que la señora Jesusa Yolanda Mamani Bautista tiene la calidad de apoderada de la empresa demandada, y cuyo domicilio fiscal vigente a la fecha de iniciada

la acción – según refiere – se encuentra en la Avenida Lima N° 100 departamento 603 edificio Nasya II Yanahuara, lo que es contradictorio al domicilio de la señora Jesusa, ubicado en la Calle Alto la Alianza N° 312, interior A, Miraflores.

**DÉCIMO.-** Tales vicios procesales anotados que afectan no solo el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva a que se contraen los artículos 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú y I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, sino, además, el derecho del justiciable a conocer las motivaciones lógicas y jurídicas que orientan una decisión del juzgador contenido en el inciso 5 del citado artículo 139 de la Carta Magna; exigen en el caso de autos una apreciación de hechos y valoración de pruebas que resultan ajenos a este Supremo Tribunal, por lo que debe disponerse el reenvío de los autos a la instancia respectiva, a fin de que expida un nuevo pronunciamiento con arreglo a las directivas impartidas de manera precedente.

## VI. DECISIÓN.

**A)** Por estos fundamentos, de conformidad con el artículo 396 numeral 1° del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación, interpuesto por interpuesto por la demandante Asas Inversiones SAC, obrante a fojas doscientos sesenta y siete; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha trece de julio de dos mil dieciocho de fojas doscientos cuarenta.

**B)** **ORDENARON** que la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, emita nueva resolución teniendo en cuenta las

consideraciones de este Supremo Tribunal, contenidas en la presente resolución.

**C)** **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Asas Inversiones SAC con YMB & Asociados Auditores SCRL, sobre desalojo por ocupación precaria; y, los devolvieron. Por licencia de las señoras Juezas Supremas Aranda Rodríguez y Bustamante Oyague, integran Colegiado los señores Jueces Supremos Yalán Leal y Bustamante Zegarra. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **Echevarría Gaviria.**

**SS.**

**CUNYA CELI**

**ECHEVARRÍA GAVIRIA**

**YALÁN LEAL**

**RUIDÍAS FARFÁN**

**Ec/Lva**