



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

SENTENCIA
Casación N.º 4819-2018
JUNÍN
Desalojo por Ocupación Precaria

La recurrida contiene un apartamento inmotivado del Noveno Pleno Casatorio, en tanto, en esta se ha emitido pronunciamiento respecto una supuesta nulidad manifiesta del título posesorio; sin embargo, no se ha cumplido con expresar las razones que justifiquen porque no se cumplió con propiciar el contradictorio en la forma y términos establecidos en el referido Pleno Casatorio.

Lima, veinte de abril
de dos mil veintiuno. -

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

I. VISTA, la causa número cuatro mil ochocientos diecinueve - dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I.1. Asunto

Viene a conocimiento de este Supremo Tribunal el recurso de casación, interpuesto con fecha veinticinco de setiembre de dos mil dieciocho¹, presentado por la demandada **Gladys Tisbe Gutiérrez Ramos**, contra la resolución número treinta y cinco², de fecha veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, que revocó la sentencia apelada contenida en la resolución número treinta, del dieciocho de abril de dos mil dieciocho³, que declaró infundada la demanda; y reformándola, declaró fundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria.

I.2. Antecedentes

a. Demanda

Los demandantes Factor Nicolás Galván Salvatierra y Gricelda Maura Galván Salvatierra, interponen demanda de desalojo por ocupantes precarios contra

¹ Ver página 499

² Ver página 480

³ Ver página 397



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
Casación N.º 4819-2018
JUNÍN
Desalojo por Ocupación Precaria**

Gladys Tisbe Gutiérrez Ramos, Maicela Palacios Orihuela, Juana del Pilar Mori Arana de Ramos y Carmen Helena Tinoco Astucuri, a fin de que les restituyan el inmueble urbano ubicado en la Calle Real N° 444, 45 8, 436 y 444 Of. 203, aclarado que es Of. 201, Segundo Piso del distrito de El Tambo, provincia de Huancayo.

Han expresado los siguientes argumentos que sustentan la demanda: **(i)** Su hermano Domingo Galván Salvatierra ha sido el primer propietario del inmueble urbano materia de desalojo, ubicado en la Calle Real N.º 444, 458, 436 y 444 Of. 203, Segundo Piso, del distrito de El Tambo, provincia de Huancayo, por haberlo adquirido a título de compraventa de Julio Bermúdez Landivar, inscrito en la partida N° 11007087, y a la muerte de su causante, que fue sacerdote católico, fueron declarados como sus herederos forzosos los dos recurrentes y sus hermanos Patricio Alejandro, Fructuosa, Adrián y Benedicto Galván Salvatierra, sucesión intestada que se encuentra inscrita en la partida N° 11208496, procediendo luego a inscribir la traslación de dominio por sucesión intestada en el asiento C0001 de la partida N° 11007087, título que acredita su derecho real de propietarios del inmueble sublitis que forma una sola unidad inmobiliaria; y **(ii)** con ese derecho que les asiste, interponen la presente acción con la finalidad de recuperar el uso y disfrute del bien materia de desalojo, por cuanto los demandados ocupan sin ningún vínculo contractual con los recurrentes, y por lo mismo se encuentran expuestos a que el titular del derecho real, les reclame el bien en cualquier momento por ocupar sin título alguno y cuando el título que pudiesen haber tenido se encuentra fenecido.

b. Contestación de demanda

Juana del Pilar Mori Arana y Carmen Helena Tinoco Astucuri han absuelto la demanda con idéntico argumentos de defensa, señalando que es falso que los recurrentes se encuentren poseyendo el inmueble ubicado en la Calle Real N° 436, del distrito de El Tambo, provincia de Huancayo, y la Oficina N° 201 de la Calle Real N° 444, del distrito de El Tambo, provincia de Huancayo, respectivamente, como ocupantes precarios, sino que la ejercen como arrendatarias de Gladys Tisbe Gutiérrez Ramos, quien es la propietaria de dichos inmuebles; por lo que no tienen la condición de poseedores precarios, sino poseedores legítimos con justo título.



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

SENTENCIA
Casación N.º 4819-2018
JUNÍN
Desalojo por Ocupación Precaria

Gladys Tisbe Gutiérrez Ramos también absuelve la demanda alegando que viene posesionando en condición de propietaria, por haberlo adquirido a título de compraventa de su anterior propietario Domingo Galván Salvatierra, con fecha doce de diciembre de dos mil once, por lo que no tiene la condición de poseedora precaria, sino de poseedora legítima con justo título, y con ese derecho ha alquilado el bien a las personas de Maicela Palacios Orihuela, Juana del Pilar Mori Arana y Carmen Helena Tinoco Astucuri, quienes se encuentran en posesión a título de inquilinos.

Maicela Palacios Orihuela, también absuelve la demanda; pero, es declarada rebelde por haber absuelto fuera del término de ley.

c. Trámite

Por resolución de fojas doscientos ochenta y ocho se dispone ingresar autos a despacho para dictar sentencia, la que obra de fojas doscientos noventa a trescientos, la misma que al ser apelada fue declarada nula mediante sentencia de fojas trescientos cincuenta y nueve a trescientos sesenta y cinco.

d. Sentencia de mérito

Y renovando el acto procesal viciado, el Juez del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Huancayo, mediante sentencia contenida en la resolución número treinta, de fecha dieciocho de abril de dos mil dieciocho, resuelve declarar infundada la demanda interpuesta, sobre desalojo por ocupantes precarios.

Se exponen las siguientes razones medulares que justifican la decisión: **(i)** En autos ha quedado acreditado que Gladys Tisbe Gutiérrez Ramos es propietaria del bien inmueble ubicado en la Calle Real N° 436, 444 y 458 del distrito de El Tambo, provincia de Huancayo, de la extensión superficial de 200.75 m², en mérito a la copia legalizada de la minuta de compraventa que le fuera otorgado por el que fue Domingo Galván Salvatierra, en fecha doce de diciembre de dos mil once, y con



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

SENTENCIA
Casación N.º 4819-2018
JUNÍN
Desalojo por Ocupación Precaria

ese derecho de propiedad dio en arriendo a favor de sus codemandados; **(ii)** la demandada Gladys Tisbe Gutiérrez Ramos no tiene la condición de ocupante precaria, porque ostenta título de propiedad que acredita su posesión sobre los bienes inmuebles materia de litis; y, sus demás codemandados tampoco tienen la calidad de ocupantes precarios, porque ostentan contratos de arrendamiento que ella les otorgó en mérito a su derecho de propiedad de los bienes inmuebles sublitis; **(iii)** la minuta de compra de fecha doce de diciembre de dos mil once surte todos sus efectos legales en tanto no haya sido declarado nula por mandato judicial, y por ende, los contratos de arrendamiento que derivan del citado documento también tienen plena validez y surten sus efectos legales; **(iv)** no se puede aplicar el precedente vinculante contenido en el punto 5.3. del IX Pleno Casatorio Civil, en razón de que la pericia es insuficiente para declarar la nulidad manifiesta a que se refiere el artículo 220 del Código Civil, respecto de la minuta de compraventa de fecha doce de diciembre de dos mil once, los presupuestos de nulidad manifiesta que a simple vista no se advierte de la citada minuta de compraventa para declarar su nulidad; y **(v)** tanto más, cuando la demandada Gladys Tisbe Gutiérrez Ramos también ha ofrecido como prueba de parte otro dictamen pericial grafotécnico, admitido también como prueba de oficio, que concluye: “La firma cuestionada atribuida a Gregorio Lazaro Malpica, trazado en el documento minuta, que otorga de una parte Domingo Galván Salvatierra...como vendedor, y de la otra parte Gladys Tisbe Gutiérrez Ramos,...es una firma trazada por Gregorio Lázaro Malpica.”, y “la firma atribuida a Domingo Galván Salvatierra, trazado en la minuta del doce de diciembre de dos mil one,...es una firma que ha sido trazado por Domingo Galván Salvatierra.”, lo que implica que la validez o invalidez de la minuta de compraventa de fecha doce de diciembre de dos mil once, debe ser dilucidado en un proceso más lato que el presente.

e. Apelación

Mediante escrito de fecha siete de mayo de dos mil dieciocho⁴, Factor Nicolás Galván Salvatierra interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando medularmente que: **(i)** El aquo no consideró lo dispuesto por el

⁴ Ver página 420



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
Casación N.º 4819-2018
JUNÍN
Desalojo por Ocupación Precaria**

IX Pleno Casatorio Civil que sostiene la posibilidad del juez de la causa para pronunciarse sobre la nulidad manifiesta, por cuanto la firma del vendedor en el contrato ofrecido por la demandada es falsificada, estando acreditado ello con peritajes grafotécnicos; **(ii)** se encuentra acreditado con el Informe Pericial de Grafotécnica N° 228-17VI-MacroREGPOLJUNÍN/DIVICAJ-O FICRI-PNP-HYO-SG, que el documento de compraventa de fecha doce de diciembre del dos mil once que obra como título de la demandada contiene la firma falsificada de Domingo Galván Salvatierra; y **(iii)** ante la existencia de dos peritajes se debió promover el contradictorio y convocar a una audiencia especial para la sustentación pericial; sin embargo no lo hizo, vulnerando el principio del debido proceso formal.

f. Sentencia de vista

Elevados los autos a la Sala Superior en virtud del recurso de apelación interpuesto, la Sala Superior Civil Permanente de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín resuelve revocar la sentencia N° 048-2018 contenida en la resolución número treinta, de fecha dieciocho de abril del dos mil dieciocho que declaró infundada a demanda, y reformándola declara fundada la demanda.

Se exponen las siguientes razones esenciales que justifican la decisión: **(i)** El demandante adjuntó como medio probatorio extemporáneo el Dictamen Pericial Grafotécnico N° 010-2015INCRIDOF-HYO, siendo admitido como prueba de oficio mediante resolución doce, el mismo que concluye que la firma de vendedor que obra en el contrato ofrecido por la demandada no ha sido trazada por el puño gráfico de la persona de Domingo Galván Salvatierra, resultando ser una firma falsificada por imitación servil; **(ii)** la demandada absolvió el traslado presentando también pericia grafotécnica, Dictamen Pericial Grafotécnico, admitiéndose como prueba de oficio mediante resolución dieciséis, concluyendo que, la firma atribuida a Domingo Galván Salvatierra, trazado en la referida minuta es auténtica; **(iii)** se ha admitido a trámite para efectos de la resolución en segunda instancia el Informe Pericial de Grafotecnia N° 228-17-VI-MacroREGPOLJUNÍN/DIVICAJ-OFICRI-PNP-HYO-SG, realizado por orden de la Tercera Fiscalía Provincial Corporativa Huancayo; dicho informe fue practicado por un perito de la escuela criminalística de



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

SENTENCIA
Casación N.º 4819-2018
JUNÍN
Desalojo por Ocupación Precaria

la Policía Nacional del Perú, es una prueba imparcial que acredita la nulidad del documento de compraventa celebrado, el mismo que al determinar la falsedad de la firma atribuida al fallecido Domingo Galván Salvatierra devela la configuración de una falta de manifestación de voluntad en el contrato de compraventa que la demandada ha presentado como título justificante de su posesión, observándose una nulidad manifiesta que se desprende del “examen de [un] elemento de prueba incorporado al proceso”, tal como lo establece el IX Pleno Casatorio Civil para efectos de poder declarar la nulidad de oficio del título; y **(iv)** esto, además, implica necesariamente el fenecimiento de los títulos de las codemandadas arrendatarias, de acuerdo a lo establecido en el precedente vinculante numeral 2.2. del IV Pleno Casatorio Civil.

I.3. Del recurso de casación y auto calificadorio

La demandada **Gladys Tisbe Gutiérrez Ramos** ha interpuesto recurso de casación, con fecha veinticinco de setiembre de dos mil dieciocho, el cual fue declarado **procedente** por auto calificadorio de fecha doce de abril de dos mil diecinueve⁵, por las siguientes causales:

(i) Apartamiento inmotivado del Noveno Pleno Casatorio⁶. Sostiene medularmente que: **(i)** La resolución emitida por la Sala Superior no cumplió con lo establecido en la octava regla del precedente judicial contenido en la Casación número 4442-2015-Moquegua referido a la interpretación de los incisos 1 y 6 del artículo 219 y artículo 220 del Código Civil, al determinar la invalidez absoluta y sin que se halla propiciado la contradicción entre las partes en mérito al informe pericial de grafotécnica N.º228-2017-VI-Macro-REGPOL-JUNIN/D IVICAJ-OFICRI-PNP-HYO-SG en relación a la minuta de compraventa de fecha doce de diciembre de dos mil once por la cual la demandada adquirió la propiedad, documento que fue incorporado de oficio al proceso; **(ii)** no se tomó en cuenta que la prueba pericial se

⁵ Ver página 68 del cuadernillo de casación.

⁶ Se modifica el precedente vinculante contenido en el punto 5.3. del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011-Ucayali) de fecha trece de agosto de dos mil doce, debiéndose entender en lo sucesivo que: Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220º del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

SENTENCIA
Casación N.º 4819-2018
JUNÍN
Desalojo por Ocupación Precaria

realizó en base a copias fotostáticas y que esta se presentó a nivel de fiscalía en la investigación preliminar, no existiendo, hasta la fecha, sentencia firme que declare la falsificación del referido documento; **(iii)** señala que si la causa se encontraba en segunda instancia se debió declarar la nulidad de la sentencia y ordenar que en primera instancia se promueva el contradictorio, asimismo advierte que la referida prueba fue desestimada por el *Ad-quo* y el demandante no formuló recurso impugnatorio alguno; y **(iv)** al declarar la invalidez absoluta del informe pericial vulnera el principio de doble instancia, el principio de coherencia y el principio de contradicción que se encuentra vinculado con el principio al debido proceso el cual garantiza el derecho de defensa y el derecho a no ser privado de ejercer la defensa en ningún estado del proceso.

(ii) Infracción normativa del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución [excepcional]. En el auto calificadorio se indica que resultaba necesario incorporar dicha causal, por existir elementos relevantes que ameritan su revisión, toda vez que la citada norma reconoce el derecho al debido proceso y la debida interpretación de los elementos probatorios ofrecidos en la demanda.

II. Considerando:

Primero: Objeto de pronunciamiento

1.1. El presente es un caso en materia civil, que viene en casación en control de derecho por una presunta infracción normativa del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución [causal procesal excepcional], y por apartamiento inmotivado del Noveno Pleno Casatorio Civil, las mismas que serán absueltas en orden expresado.

1.2. Es importante reiterar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal y, que de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico en función nomofiláctica por control de derecho, solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, teniendo entre sus fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

SENTENCIA
Casación N.º 4819-2018
JUNÍN
Desalojo por Ocupación Precaria

caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

Segundo: Sobre la infracción normativa del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución

2.1. El auto calificadorio tiene anotado que resultaba necesario incorporar dicha causal, por existir elementos relevantes que ameritan su revisión, toda vez que la citada norma reconoce el derecho al debido proceso y la debida interpretación de los elementos probatorios ofrecidos en la demanda.

2.2. En relación al tema casatorio, el derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones judiciales se encuentra reconocido en el numeral 5 del artículo 139 de la Constitución⁷, el cual también encuentra amparo en los Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos, incluido como garantía procesal en el artículo 8 de la Convención Americana de Derechos Humanos, y en el artículo 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. Siendo que este derecho fundamental es uno de los derechos que conforman el derecho fundamental al debido proceso⁸, que se encuentra reconocido en el numeral 3 del artículo 139 de la Constitución.

Ciertamente, el derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones ha obtenido interpretación de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (vinculante para el Perú en atención a la Cuarta Disposición Final Transitoria de la Constitución), estableciendo que es un derecho que permite verificar la materialización del derecho a ser oído, y que la argumentación de un fallo demuestra que los alegatos y pruebas han sido debidamente tomados en cuenta,

⁷ Principios de la Administración de Justicia

Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.

⁸ El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es parte del derecho al debido proceso consagrado en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Estado, como uno de los principios y derechos de la función jurisdiccional, el cual exige que en todas las instancias judiciales se cumplan necesariamente todas las garantías, requisitos y normas de orden público que han sido establecidas a fin de generar que todas las personas estén en reales condiciones de poder defender de manera apropiada sus derechos. Así, el debido proceso es una garantía procesal de inexorable cumplimiento en tanto su observancia permite la efectiva protección de otros derechos fundamentales y el acceso a la justicia.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

SENTENCIA
Casación N.º 4819-2018
JUNÍN
Desalojo por Ocupación Precaria

analizados y resueltos⁹, y que: “(...) *la motivación es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión. El deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia, que protege el derecho de los ciudadanos a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática (...)*”¹⁰.

En lo relativo al **derecho fundamental a la prueba** -comprendido también en el contenido esencial del derecho al debido proceso- está compuesto por: “*el derecho a ofrecer medios probatorios que se consideren necesarios; a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios, y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tengan en la sentencia. La valoración de la prueba debe estar debidamente motivada por escrito, con la finalidad de que el justiciable pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectiva y adecuadamente realizado*”¹¹.

2.3. En ese contexto normativo, el examen a efectuarse debe partir necesariamente de los propios fundamentos o razones que sirvieron de sustento a la sentencia de vista. Por lo que, al realizar el control de derecho de la resolución impugnada, se analizarán las razones expuestas en la resolución materia de casación que justificaron la decisión contenida en la recurrida de revocar la sentencia apelada que declaró infundada la demanda; y reformándola, declaró fundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria. Así, la resolución impugnada tiene expresadas las siguientes **razones [r]** y **conclusión [c]** esenciales:

r₁. El demandante adjuntó como medio probatorio extemporáneo el Dictamen Pericial Grafotécnico N° 010-2015INCRIDOF-HYO, siendo admitido como prueba de oficio mediante resolución doce, el mismo que concluye que la firma de vendedor que obra en el contrato ofrecido por

⁹ Corte IDH. Caso Tristán Donoso vs. Panamá. Excepción Preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia del veintisiete de enero de dos mil nueve, párrafo 153.

¹⁰ Caso Apitz Barbera y otros, sentencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos de fecha cinco de agosto de dos mil ocho, fundamento 77.

¹¹ Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Expediente n.º 6712-2005-HC/TC, fundamento 15.



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

SENTENCIA
Casación N.º 4819-2018
JUNÍN
Desalojo por Ocupación Precaria

la demandada no ha sido trazada por el puño gráfico de la persona de Domingo Galván Salvatierra, resultando ser una firma falsificada por imitación servil.

r₂. La demandada absolvió el traslado presentando también pericia grafotécnica, Dictamen Pericial Grafotécnico, admitiéndose como prueba de oficio mediante resolución dieciséis, concluyendo que, la firma atribuida a Domingo Galván Salvatierra, trazado en la referida minuta es auténtica.

r₃. Se ha admitido a trámite para efectos de la resolución en segunda instancia el Informe Pericial de Grafotecnia N° 228-17-VI-MacroREGPOLJUNÍN/DIVICAJ-OFICRI-PNP-HYO-SG, realizado por orden de la Tercera Fiscalía Provincial Corporativa Huancayo; dicho informe fue practicado por un perito de la escuela criminalística de la Policía Nacional del Perú.

r₄. Este último Informe Pericial es una prueba imparcial que acredita la nulidad del documento de compraventa celebrado, el mismo que al determinar la falsedad de la firma atribuida al fallecido Domingo Galván Salvatierra devela la configuración de una falta de manifestación de voluntad en el contrato de compraventa que la demandada ha presentado como título justificante de su posesión.

c. Se observa una nulidad manifiesta que se desprende del “examen de [un] elemento de prueba incorporado al proceso”, tal como lo establece el IX Pleno Casatorio Civil para efectos de poder declarar la nulidad de oficio del título.

2.4. Examinando las razones esenciales de la sentencia de vista, en principio en este punto de control de la motivación no examinamos la corrección material de las premisas sino sola la aplicación de la lógica, es así que la recurrida cumple con la exigencia de logicidad en la justificación interna, al derivarse la **conclusión** - se observa una nulidad manifiesta que se desprende del examen de un elemento de prueba incorporado al proceso, para efectos de poder declarar la nulidad de oficio del título-, de la premisa normativa **[pn]** y fácticas **[pf]** previamente determinadas, referidas a que: **pn** la nulidad manifiesta es la que se desprende del examen de un elemento de prueba incorporado al proceso; **pf₁** la demandada ha presentado como título justificante de su posesión, la minuta de compraventa de fecha doce de diciembre de dos mil once; **pf₂** el Informe Pericial de Grafotecnia N° 228-17-VI-MacroREGPOLJUNÍN/DIVICAJ-OFICRI-PNP-HYO-SG determina la falsedad de la firma atribuida al fallecido Domingo Galván Salvatierra devela la configuración de una falta de manifestación de voluntad en el contrato de compraventa; por lo que no se



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
Casación N.º 4819-2018
JUNÍN
Desalojo por Ocupación Precaria**

aprecia vulneración del derecho a la debida motivación de las resoluciones de judiciales de la parte recurrente.

2.5. Por otro lado, en cuanto a la debida interpretación de los elementos probatorios ofrecidos en la demanda, es pertinente anotar que, ciertamente es una exigencia de la motivación el expresar las razones de la decisión respecto a los medios de prueba, sin embargo, es un examen de corrección material de las premisas fácticas que se determinará si éstas han sido debidamente construidas y se respaldan objetivamente en las pruebas aportadas y actuadas. En el caso de autos en relación a la norma procesal denunciada, se examina si la recurrida expresa o no las valoraciones esenciales respecto a los medios de prueba, trascendiendo de su contenido, que, si bien en la sentencia de vista no se ha expresado valoración respecto a los medios probatorios ofrecidos en la demanda, ha cumplido con expresar las valoraciones esenciales y determinantes de los medios probatorios que sustentan su decisión, conforme lo exigido por la norma contenida en el artículo 197 del Código Procesal Civil¹², que por cierto no requiere expresar todas las valoraciones, sino aquellas que constituyen esenciales para la decisión, siendo el caso que la recurrida valoró el Dictamen Pericial Grafotécnico N° 010-2015INCRIDOF-HYO presentando por la parte demandante, -indicando que este concluyó que la firma de vendedor, no ha sido trazada por el puño gráfico de la persona de Domingo Galván Salvatierra, resultando ser una firma falsificada por imitación servil-; el Dictamen Pericial Grafotécnico presentando por la demandada Gladys Tisbe Gutiérrez Ramos -señalando que este concluyó que la firma atribuida a Domingo Galván Salvatierra es auténtica; y el Informe Pericial de Grafotecnia N° 228-17-VI-MacroREGPOLJUNÍN/DIVICAJ-OFICRI-PNP-HYO-SG -indicando que acredita la nulidad del documento de compraventa que la demandada ha presentado como título justificante de su posesión-, expresando que este último informe fue realizado por orden de la Tercera Fiscalía Provincial Corporativa Huancayo, practicado por un perito de la escuela criminalística de la Policía Nacional del Perú, y que es una prueba que el colegiado superior afirma que es

¹² Valoración de la prueba

Artículo 197.- Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
Casación N.º 4819-2018
JUNÍN
Desalojo por Ocupación Precaria**

imparcial; verificándose que ha expresado sus valoraciones y motivación en relación a los medios probatorios aportados al proceso; por lo que no se aprecia vulneración del derecho fundamental a la prueba en los términos alegados por la parte recurrente; cabe anotar que frente a una multiplicidad de pruebas y pericias en diferente sentido respecto a la supuesta nulidad del acto jurídico, requiere efectuar las confrontaciones y técnicas requeridas frente a pruebas y contrapruebas respecto de un mismo hecho; sin embargo, ello no es exigible en un proceso de desalojo que tampoco se encuentra en el supuesto de nulidad manifiesta, como se desarrolla más adelante, por lo que la deficiencia anotada no es exigible en este proceso.

De lo anotado, resulta que la sentencia de vista no ha incurrido en vulneración del derecho al debido proceso de la parte recurrente, por lo tanto, la causal excepcional de carácter procesal referida a la infracción normativa al artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución, **corresponde ser desestimada**; no obstante, resta a continuación examinar si la recurrida ha sido expedida conforme a derecho, en el sentido de que sus premisas se ajustan o no, a las normas y reglas del Noveno Pleno Casatorio, en tanto de ello dependerá la validez y corrección material de las premisas utilizadas y expresadas en su razonamiento.

Tercero: Sobre la denuncia de apartamiento inmotivado del Noveno Pleno Casatorio

3.1. El auto calificadorio tiene anotado como argumentos medulares que sustenta la causal: **(i)** la recurrida no cumplió con lo establecido en la octava regla, al determinar la invalidez absoluta y sin que se halla propiciado la contradicción entre las partes en mérito al Informe Pericial de Grafotécnica N.º228-2017-VI-Macro-REGPOL-JUNIN/DIVICAJ-OFCRI-PNP-HYO-SG, documento que fue incorporado de oficio al proceso; **(ii)** no se tomó en cuenta que la prueba pericial se realizó en base a copias fotostáticas y que esta se presentó a nivel de fiscalía en la investigación preliminar, no existiendo, hasta la fecha, sentencia firme que declare la falsificación del referido documento; **(iii)** señala que si la causa se encontraba en segunda instancia se debió declarar la nulidad de la sentencia y ordenar que en



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
Casación N.º 4819-2018
JUNÍN
Desalojo por Ocupación Precaria**

primera instancia se promueva el contradictorio, que la referida prueba fue desestimada por el Aquo y el demandante no formuló recurso impugnatorio alguno; y **(iv)** al declarar la invalidez absoluta del informe pericial vulnera el principio de doble instancia, el principio de coherencia y el principio de contradicción que se encuentra vinculado con el principio al debido proceso el cual garantiza el derecho de defensa y el derecho a no ser privado de ejercer la defensa en ningún estado del proceso.

3.2. De los argumentos que sustentan la causal se advierte que el fundamento **(ii)** no guarda coherencia narrativa con la causal invocada; ya que, el sustento se encuentra orientado a discutir el valor probatorio del Informe Pericial de Grafotécnica N.º228-2017-VI-Macro-REGPOL-JUNIN/DIVI CAJ-OFICRI-PNP-HYO-SG, señalando que este solo se ha realizado en copias y que no existe sentencia firme que declare la falsificación; y la regla octava contenida en el Noveno Pleno Casatorio modifica el precedente vinculante contenido en el punto 5.3. del Cuarto Pleno Casatorio Civil, estableciendo que si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta; por lo que, no advirtiéndose conexión lógica entre el referido sustento de la causal y la indica regla vinculante, corresponde **desestimar este extremo de la causal.**

3.3. En lo que atañe a los argumentos anotados en (i), (iii) y (iv), resulta que los tres argumentos se orientan a evidenciar que no se ha respetado la regla octava del pleno casatorio; debiendo señalar al respecto que **la referida regla octava se vincula con la regla cuarta del mismo pleno, requiriendo que: 1) Se trate de un caso de nulidad manifiesta, 2) que la nulidad del negocio jurídico guarde relación directa con la solución de la controversia, y 3) que se haya promovido el contradictorio entre las partes, conforme a la regla octava; ello conforme se reitera en la regla octava en el sentido “Juez de primera**



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
Casación N.º 4819-2018
JUNÍN
Desalojo por Ocupación Precaria**

instancia, previa promoción del contradictorio entre las partes, emita pronunciamiento sobre la posible nulidad manifiesta” (el subrayado es nuestro).

Al respecto, se anota en primer lugar, como se tiene señalado líneas arriba, que la regla octava contenida en el Noveno Pleno Casatorio establece que si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la **invalidez absoluta y evidente del título posesorio**, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia.

Asimismo, en los fundamentos 60 y 61 del referido pleno casatorio, en relación del principio del contradictorio, se indica que éste debe ser promovido por el Juez antes de que emita pronunciamiento sobre la nulidad, lo que significa que el Juez debe comunicar a las partes la posibilidad de fundar su decisión en **la nulidad manifiesta del negocio jurídico, especificando la causal de nulidad y concediéndoles un plazo igual al que se tuvo para contestar la demanda, para que éstas (las partes) puedan formular sus posiciones al respecto y aportar los medios probatorios que juzguen pertinentes**, y si la instancia superior advierte una posible nulidad manifiesta, respecto de la cual la instancia inferior no ha emitido ningún pronunciamiento, se declarará la nulidad de la sentencia apelada, ordenándose que se promueva el contradictorio entre las partes en la forma antes señalada, esto es, concediéndoseles un plazo igual al que se tuvo para contestar la demanda, para que formulen sus posiciones al respecto y aporten los medios probatorios que juzguen pertinentes, y, de ser necesario, se cite a las partes a una audiencia complementaria.

3.4. En la sentencia de vista se ha incumplido la exigencia del pleno de someter al contradictorio el Informe Pericial de Grafotécnica N.º228-2017-VI-Macro-REGPOL-JUNIN/DIVICAJ-OFICRI-PNP-HYO-SG, además no ha cumplido con el requisito insoslayable, de que sea un posible caso de nulidad manifiesta, el cual debe someter al contradictorio.

En ese orden de ideas, resulta que **la sentencia de vista contiene un apartamiento inmotivado del Noveno Pleno Casatorio**, en tanto, en ésta se ha



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

SENTENCIA
Casación N.º 4819-2018
JUNÍN
Desalojo por Ocupación Precaria

emitido pronunciamiento respecto a nulidad de la minuta de compraventa de fecha doce de diciembre de dos mil once; sin embargo contradiciendo las reglas del pleno, no sustenta un supuesto de nulidad manifiesta del título, limitándose a señalar que la falsedad del título es un elemento central en la controversia, sin haber analizado y desarrollado que se trate de una nulidad fácil de detectar, que se desprenda del acto mismo o del examen de algún elemento incorporado al proceso; lo cual es relevante e incide en la decisión judicial, en tanto la finalidad del pleno no es autorizar que en un proceso sumario de desalojo se resuelvan o declaren en general la nulidad de actos o negocios jurídicos, sino que se circunscribe al respeto del debido proceso, por excepción autoriza a aquellos casos de nulidad manifiesta y fácilmente detectable, en tal supuesto garantizando el debido proceso dispone el adecuado sometimiento al contradictorio. Sumando en este caso, que la sentencia recurrida, tampoco ha cumplido con expresar las razones que justifiquen porque no cumplió con propiciar el contradictorio en la forma establecida en el referido Pleno Casatorio, ya que, solo se admitió a trámite en segunda instancia el Informe Pericial de Grafotécnica N.º228-2017-VI-Macro-REGPOL-JUNIN/D IVICAJ-OFICRI-PNP-HYO-SG, se corrió traslado del mismo a la parte demandada, y en la sentencia de vista se absolvió los cuestionamientos expresados en la absolución del traslado; no habiendo cumplido con expresar los fundamentos para resolver un supuesto de nulidad manifiesta, ni el trámite del contradictorio, habiendo resuelto la nulidad del negocio jurídico, sin antes advertir si era un caso de nulidad manifiesta, y cumplir las reglas del contradictorio, declarando la nulidad de la sentencia apelada, ordenar que se promueva el contradictorio, comunicando a las partes la posibilidad de fundar la decisión en la nulidad manifiesta del negocio jurídico de fecha doce de diciembre de dos mil once, especificando la causal de nulidad por falta de manifestación de voluntad, concediéndoles un plazo igual al que se tuvo para contestar la demanda, para que formulen sus posiciones y aporten los medios probatorios que juzguen pertinentes, y, de ser necesario, se cite a las partes a una audiencia complementaria; por lo tanto, la denuncia de apartamiento inmotivado de la regla octava contenida en el Noveno Pleno Casatorio [concordante con sus fundamentos 60 y 61], **corresponde ser estimada.**



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
Casación N.º 4819-2018
JUNÍN
Desalojo por Ocupación Precaria**

Cuarto: Actuación en sede de instancia

4.1. Conforme se tiene desarrollado, la sentencia de vista se ha apartado inmotivadamente del IX Pleno Casatorio, octava regla, al haber declarado fundada la demanda de desalojo, declarando supuesta invalidez absoluta y evidente del título posesorio consistente en la minuta de compraventa de fecha doce de diciembre de dos mil once, sin previamente evidenciar si era un supuesto de nulidad manifiesta, y propiciar previamente el contradictorio, en los términos fijados en los fundamentos 60 y 61 del indicado Pleno Casatorio; por lo tanto, la sentencia de vista bajo una premisa incorrectamente determinada, de que la referida minuta incurre en nulidad manifiesta por falta de manifestación de voluntad del título posesorio, ha estimado la pretensión de la demandante de restitución de los inmuebles sublitis.

4.2. En ese orden de ideas, corresponde actuar en sede de instancia, para tales efectos, corresponde acudir a la base fáctica establecida por la instancia de mérito, habiendo determinado que: **(i)** Ha quedado acreditado que la demandada Gladys Tisbe Gutiérrez Ramos es propietaria de los bienes inmuebles sublitis, en mérito a la copia legalizada de la minuta de compraventa que le fuera otorgado por el que fue Domingo Galván Salvatierra, en fecha doce de diciembre de dos mil once, y con ese derecho de propiedad dio en arriendo a favor de sus codemandados, y **(ii)** la minuta de compra de fecha doce de diciembre de dos mil once surte todos sus efectos legales en tanto no haya sido declarado nula por mandato judicial, y por ende, los contratos de arrendamiento que derivan del citado documento también tienen plena validez y surten sus efectos legales.

Asimismo, la sentencia de mérito tiene precisado que no se puede aplicar el precedente vinculante contenido en el punto 5.3. del IX Pleno Casatorio Civil [en realidad es del IV Pleno Casatorio Civil], referido a la nulidad manifiesta del título posesorio, en razón de que la pericia es insuficiente para determinar los presupuestos de nulidad manifiesta que a simple vista no se advierte de la citada minuta de compraventa para declarar su nulidad, agregando que la demandada Gladys Tisbe Gutiérrez Ramos también ha ofrecido como prueba de parte otro



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

SENTENCIA
Casación N.º 4819-2018
JUNÍN
Desalojo por Ocupación Precaria

dictamen pericial grafotécnico, que concluye que la firma atribuida a Domingo Galván Salvatierra, trazado en la minuta del doce de diciembre de dos mil once es una firma que ha sido trazada por dicha persona.

Al respecto, cabe destacar que la nulidad manifiesta del título posesorio es aquélla que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, esto es, aquélla que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso, conforme a la regla cuarta del IX Pleno Casatorio Civil; lo que no se encuentra acreditado en el presente caso, al existir informes periciales con conclusiones contradictorias respecto a la firma atribuida a Domingo Galván Salvatierra, contenida en el título posesorio consistente en la minuta de compraventa de fecha doce de diciembre de dos mil once, por lo que, la existencia de un vicio que acarree su nulidad no resulta manifiesta, en razón ello, la validez o invalidez del título posesorio, debe ser dilucidado en un proceso más lato, conforme lo tiene establecido la sentencia de mérito.

4.3. En este orden de ideas, la conclusión expuesta en la sentencia apelada referida a que la demandada Gladys Tisbe Gutiérrez Ramos no tiene la condición de ocupante precaria, porque ostenta título de propiedad que acredita su posesión sobre los bienes inmuebles materia de litis; y, sus demás codemandados tampoco tienen la calidad de ocupantes precarios, porque ostentan contratos de arrendamiento que ella les otorgó en mérito a su derecho de propietaria de los bienes inmuebles sublitis; corresponde al mérito de lo acreditado en el presente proceso, **debiéndose desestimar la demanda de autos.**

III. Decisión

Por tales consideraciones y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Gladys Tisbe Gutiérrez Ramos**, con fecha veinticinco de setiembre de dos mil dieciocho; en consecuencia, **CASARON** la resolución número treinta y cinco, de fecha veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, emitida por la Sala Superior Civil Permanente de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín; y **actuando en**



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

SENTENCIA
Casación N.º 4819-2018
JUNÍN
Desalojo por Ocupación Precaria

sede de instancia CONFIRMARON la sentencia apelada contenida en la resolución número treinta, del dieciocho de abril de dos mil dieciocho, que declaró infundada la demanda, emitida por el Juez del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Junín; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley, en los seguidos por Factor Nicolás Galván Salvatierra y Gricelda Maura Galván Salvatierra, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Intervino como ponente la señora Jueza Suprema **Rueda Fernández**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA
SALAZAR LIZÁRRAGA
RUEDA FERNÁNDEZ
CALDERÓN PUERTAS
ECHEVARRÍA GAVIRIA

Mat/Csa