



SENTENCIA
CASACIÓN N° 8848-2019
JUNIN

SUMILLA: El Juez de oficio puede emitir pronunciamiento con respecto a la “nulidad manifiesta”; siempre que, dicha nulidad se circunscriba a contextos en las cuales aparezca de forma inequívoca e inmediata en el acto mismo. En el caso concreto, luego de haber efectuado el respectivo análisis y valoración conjunta de los medios probatorios, el Juzgador arriba a la conclusión de que no se advierte la existencia de invalidez absoluta; por lo que no corresponde determinar la existencia de nulidad manifiesta, máxime teniendo en cuenta que en el caso concreto no se ha efectuado previa promoción de contradictorio entre las partes dado que no se ha planteado dentro del proceso una posible nulidad manifiesta con respecto a un acto jurídico, es decir, el intercambio de posiciones, fundamentos, medios probatorios, entre otros actos inherentes al proceso se circunscriben estrictamente a un tema del desalojo por ocupación precaria; más no a un cuestionamiento propio de nulidad de acto jurídico o de mejor derecho de propiedad; por lo que en ese sentido, el Juzgador pertinentemente deja a salvo el derecho de la parte demandante a incoar la acción legal pertinente que corresponda.

Lima, veintiséis de enero
de dos mil veintiuno

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE
LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.-----**

VISTA, la causa número ocho mil ochocientos cuarenta y ocho – dos mil diecinueve; con el acompañado; en Audiencia Pública virtual llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos: Ticona Postigo –Presidente, Yaya Zumaeta, Cárdenas Salcedo, Yalán Leal y Bustamante Zegarra; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. RECURSO DE CASACIÓN:

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de **casación** interpuesto por la **Asociación Peruana Gran Fraternidad Universal (Fundación del Doctor Serge Raynaud de la Ferriere)**, de fecha dos de febrero del dos mil diecinueve¹, contra la sentencia de vista, de fecha ocho de enero de dos mil dieciocho², que **confirmó** la sentencia apelada, de fecha diez de agosto del dos mil diecisiete³, que declaró **infundada** la demanda.

¹ Obrante a fojas 694 del Expediente Principal.

² Obrante a fojas 657 del Expediente Principal.

³ Obrante a fojas 545 del Expediente Principal.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 8848-2019
JUNIN

II. CAUSALES DEL RECURSO:

- Mediante resolución emitida el diez de julio de dos mil diecinueve, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la Asociación Peruana Gran Fraternidad Universal (Fundación del Doctor Serge Raynaud de la Ferriere), por las causales siguientes:

a) Apartamiento del IX Pleno Casatorio Civil, la parte recurrente alega que tanto el *A quo* como el Tribunal Superior se han apartado del Pleno Casatorio Civil invocado, que en su segundo acápite de la parte decisoria, numerales 3 y 4, establece las reglas que constituyen precedente vinculante, es decir, de observancia obligatoria por todos los jueces de la República, por lo que al haberse apartado, se ha omitido cumplir con la obligación de realizar el control de validez y el control de eficacia del acto jurídico, respecto de los títulos posesorios y de propiedad ofrecidos por los demandados, más aún cuando estos adolecían de una nulidad manifiesta al haber sido celebrados sobre bienes que no eran de propiedad de la Comunidad Campesina de Huertas, tal como se ha probado fehacientemente con los títulos registrales y notariales que se han ofrecido como prueba en la demanda, es decir, realizaron actos jurídicos cuyo objeto era jurídicamente imposible, por tratarse de bienes ajenos.

b) Infracción normativa por inaplicación del artículo 220 del Código Civil, manifiesta la recurrente que, el *A quo* y la Sala Superior han omitido declarar la nulidad de oficio del acto jurídico cuando esta sea manifiesta. Señala también que, la causal de nulidad se encuentra expresada en el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil, el cual establece que el acto jurídico es nulo cuando su objeto es física o jurídicamente imposible. En ese caso, evidentemente los predios que la Comunidad Campesina de Huertas transfiere en propiedad de la codemandada, son de propiedad del recurrente desde mucho antes de la promulgación de la Ley N° 24657, Ley de Comunidades Campesinas, por lo cual, el objeto del acuerdo de Asamblea General de los miembros de la Comunidad Campesina de Huertas se inscribe en el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Huancayo con fecha dieciocho de diciembre del dos mil catorce y de la



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 8848-2019
JUNIN**

adjudicación a título gratuito y reconocimiento de propiedad que el presidente de la Comunidad otorga a la codemandada, el veintidós de enero del dos mil quince es jurídicamente imposible, porque la comunidad no es ni era propietaria de esos lotes de terreno.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO: ANTECEDENTES DEL PROCESO.

De lo actuado en **sede judicial**, se aprecia en el expediente principal lo siguiente:

- El presente proceso ha sido iniciado con motivo de la demanda⁴, y escrito de subsanación⁵, interpuesta por la Asociación Peruana Gran Fraternidad Universal (Fundación del Doctor Serge Raynaud de la Ferriere) contra Raúl Melquiades Franco Cosquillo, Ángel Gabriel Calderón Albarracín, Ana Martha Pérez del Carpio y Ponpeya Alicia Pizarro Vargas; solicitando la restitución de dos bienes inmuebles; bajo el siguiente argumento:
 - Respecto del primer predio (situado en “Coriac”, del distrito de Huertas, provincia de Jauja, con una extensión superficial de (3) tres hectáreas con (254) doscientos cincuenta y cuatro metros cuadrados, e inscrito en la Partida N° 02008708 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo), fue adquirido mediante donación, y que, mediante denominación de la inscripción registral, esta se encuentra inscrito a su favor en la Partida N° 02008708.
 - Sobre el segundo predio (situado en el Pasaje de “Coriac” Primer Cuartel – Huertas, del distrito de Huertas, provincia de Jauja, con una extensión superficial de veintiún mil novecientos doce punto veinticinco metros cuadrados (21,912.25 m²), e inscrito en la Partida N° 02007776 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo); alega su propiedad en el mérito de la Partida Electrónica N° 02007776 del Registro de Predios de Huancayo. No obstante, ello, señalan que los demandados se encuentran ocupando dichos inmuebles sin título alguno, careciendo de título que justifique su posesión.

⁴ Obrante a fojas 51 del Expediente Principal.

⁵ Obrante a fojas 64 del Expediente Principal



SENTENCIA
CASACIÓN N° 8848-2019
JUNIN

- Los codemandados don Raúl Melquiades Franco Cosquillo, Ángel Gabriel Calderón Albarracín, y Ana Martha Pérez del Carpio, **contestaron la demanda**⁶, exponiendo entre sus argumentos que, ocupan el predio reclamado como arrendatarios, y que al momento de arrendar el inmueble han sido diligentes, pues han comprobado la existencia de la persona jurídica que les arrendaba (Gran Fraternidad Universal (G.F.U) Fundación del Doctor Serge Raynaud de la Ferriere y su Vehículo la Misión de la Orden del Acuario (Venezuela)), desconociendo derecho alguno sobre los inmuebles materia de este litigio.
- Mediante Resolución número diez emitida el veintiuno de agosto de dos mil quince, se declaró rebelde a la demandada Pompeya Alicia Pizarro Vargas.
- La denunciada civil, La Gran Fraternidad Universal Fundación Doctor Serge Raynaud de la Ferriere y su Vehículo la Misión de la Orden del Acuarios (Venezuela) (En adelante Asociación Venezolana), presentó escrito de **contestación de demanda** el veintiuno de septiembre de dos mil dieciséis ⁷ exponiendo entre sus argumentos que, los predios materia de litigio fueron adquiridos en donación que a la vez formaron parte de otro inmueble en mayor extensión, inscrito en virtud de la Resolución Directoral Regional Agraria N°047-95-DRA-PETT-CR-RAAC de fecha cuatro de abril de mil novecientos noventa y cinco, hoy inscrito a nombre de la Comunidad Campesina de Huertas, quien en vía de regularización otorgó el desmembramiento otorgándoles el derecho de propiedad, razón por la cual la demanda debería ser declarada infundada.
- El Juzgado Civil Transitorio - Sede Jauja de la Corte Superior de Justicia de Junín, mediante **sentencia N° 186-2017**, emitida el diez de agosto de dos mil diecisiete⁸, declaró: 1) **Infundada la tacha** formulada por la parte actora contra los contratos de arrendamiento de fecha veintidós de enero de dos mil quince, memorias descriptivas y planos de los predios sin nombres, constancias de posesión otorgada por Juez de Paz de Huertas, y la Partida N° 0200715 7 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo; 2) **Infundada la demanda sobre desalojo por ocupante precario**; 3) **Dejar a salvo el derecho** de la parte demandante para que efectúe los

⁶ Obrante a fojas 120 del Expediente Principal.

⁷ Obrante a fojas 356 del Expediente Principal.

⁸ Obrante a fojas 546 del Expediente Principal.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 8848-2019
JUNIN

cuestionamientos alegados en el presente proceso, así como la dilucidación del derecho de propiedad que pudieran ostentar las partes, en la vía legal correspondiente; y, 4) **Se exonera a la parte demandante** al pago de costas y costos del proceso, al haber tenido motivos atendibles para iniciar el presente proceso; exponiendo entre sus argumentos lo siguiente: *“(...) no se verifica que la parte demandada tenga la condición de precario, pues no se encuentra ocupando un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, pues como se ha indicado, su título justificativo de posesión se encuentra comprendido por los contratos de alquiler presentados, las mismas que ostentan legitimidad en mérito al derecho de propiedad de la codemandada “Gran Fraternidad Universal (G.F.U.) Fundación Dr. Serge Raynaud De la Ferriere y su vehículo la misión de la orden del Acuarios (Venezuela) (...) No obstante lo expuesto, debe indicarse que la parte actora cuestiona los títulos justificativos de posesión de la parte codemandada, alegando haber incurrido en causal de nulidad absoluta y manifiesta. Sin embargo, el Juzgador no sólo tiene la convicción que no se configura la causal de nulidad absoluta respecto de la escritura pública de fecha 22 de enero de 2015, que se cuestiona, pues no resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, ni fácil de detectar o que se desprende del mismo acto, dado que la propia parte actora alega la producción de actos fraudulentos que necesariamente deben hacerse valer en la vía procesal que correspondiera y que cuente con una estación probatoria más amplia; sino porque además no se ha promovido el contradictorio entre las partes, sencillamente al no haberse fijado como punto controvertido en el acta de audiencia única de fojas 501(...), debiendo en tal caso, dejarse a salvo su derecho para que lo haga valer conforme a ley, dejando establecido que en el presente proceso al verificarse la duplicidad y concurrencia de títulos justificativos de posesión respecto de las partes, así como la alegación de nulidad de uno de ellos, no corresponde discutirse el mejor derecho de propiedad que puedan ostentar las partes, tampoco discutir la nulidad de un acto jurídico que no resulte manifiesta, dado su carácter sumarísimo donde se tiene limitaciones en la actividad y debate probatorio (...)”.*

- La Sala Civil Permanente de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, mediante **sentencia de vista N° 009-2018**, contenida en la resolución número



SENTENCIA
CASACIÓN N° 8848-2019
JUNIN

cuarenta y dos, emitida el ocho de agosto de dos mil diecisiete⁹, **confirmó la sentencia N° 186-2017**, emitida el diez de agosto de dos mil diecisiete¹⁰, que declaró infundada la demanda; exponiendo los siguientes argumentos: “(...) *el recurrente cuestiona la validez de los negocios jurídicos y documentos presentados por la parte demandada. Al respecto (...) la parte apelante no ha indicado las razones por las cuales considera que el razonamiento del a quo es incorrecta. Es decir, los fundamentos de apelación antes indicados no tienen por finalidad cuestionar el razonamiento contenido (...) de la apelada; lo que la apelante busca más bien es que el ad quem verifique su condición de propietario y que el título posesorio de los demandados adolece de vicios de nulidad los cuales son manifiestos, lo cual no resulta posible si antes no precisa el error de hecho o de derecho en el que se habría incurrido en primera instancia; y siendo ello así estos extremos del recurso deben ser desestimados (...) Como tercer fundamento de apelación se indica que (...) la apelada no se tuvo en cuenta lo señalado en el IX Pleno Casatorio Civil. Al respecto, el Colegiado advierte que el mencionado fundamento carece de sustento debido a que en el numeral 6.4 de la apelada el a quo ha indicado que, desde su punto de vista, no existe nulidad manifiesta. Cabe precisar que la declaración de nulidad de oficio, conforme lo establece el artículo 220 del Código Civil es una facultad del órgano jurisdiccional [no una obligación] y es en ese mismo sentido –incluso– que ha sido interpretado en el IV y IX Pleno Casatorio Civil. Dicha facultad, se debe precisar, se ejerce solo cuando a criterio del órgano jurisdiccional el título posesorio de alguna de las partes adolece nulidad, de no ser así, el cuestionamiento de validez de los mencionados títulos debe hacerse en vía de acción, en la que quien afirme su invalidez lo acredite fehacientemente (...)*”.

SEGUNDO: MATERIA DEL CONFLICTO JURÍDICO

Conforme se aprecia del recurso de casación, la recurrente expone que el Colegiado Superior incurre en apartamiento del IX Pleno Casatorio Civil (causal descrita en el literal a), e infracción normativa por inaplicación del artículo 220 del Código Civil (causal descrita en el literal b); denuncias que guardan relación puesto que el contenido de dichas causales se refieren a la “nulidad manifiesta”; además,

⁹ Obrante a fojas 657 del Expediente Principal.

¹⁰ Obrante a fojas 546 del Expediente Principal.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 8848-2019
JUNIN

el cuestionamiento expuesto por la parte recurrente en ambas causales se circunscribe a que las instancias de mérito habrían omitido cumplir con la obligación de realizar el control de validez y el control de eficacia del acto jurídico, y por ende declarar la nulidad de oficio, respecto de los títulos posesorios y de propiedad ofrecidos por los demandados, los cuales -según sostiene la recurrente- han sido celebrados sobre bienes ajenos, por lo que el objeto de dicho actos era jurídicamente imposible. En ese sentido se procede a atender de forma conjunta las causales mencionadas.

TERCERO: RESPECTO AL ACTO JURIDICO

- 3.1.** Conforme a lo precisado por la Sala Civil Transitoria *“los actos o negocios jurídicos son supuestos de hecho conformados por una o más manifestaciones de voluntad emitidas por los sujetos con el propósito de alcanzar un resultado práctico el cual tutelado por el ordenamiento legal se convierte en un resultado jurídico¹¹ que consistirá en crear, modificar, regular o extinguir relaciones jurídicas estando conformada en general la estructura del negocio jurídico de la siguiente manera: a) Los elementos que son los componentes indispensables para que los sujetos celebren el acto jurídico y que son comunes a todo acto jurídico: la Manifestación de Voluntad y la Causa; b) los presupuestos que se definen como los antecedentes o términos de referencia, es decir todo aquello que es necesario para la celebración del acto y son: el Objeto y el Sujeto; y, c) los requisitos que son todas aquellas condiciones que deben cumplir tanto los elementos como los presupuestos para que el acto jurídico se considere formado válidamente y por tanto pueda producir efectos jurídicos los cuales vienen a ser: la Capacidad, la Licitud, la Posibilidad Física y Jurídica del Objeto, la Determinación de Especie y Cantidad y además que la Voluntad haya estado sometida a un proceso normal de formación sin vicios de tal modo que la ausencia de alguno de los elementos estructurales del acto o negocio jurídico acorde a lo previsto por los artículos 219 y 221 del Código Civil acarrea la invalidez del mismo por nulidad o anulabilidad¹²”*.
- 3.2.** En ese sentido, el acto jurídico es el hecho humano, voluntario, lícito, dirigido a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas y para su validez se requiere

¹¹ Taboada Córdova, Lizardo. Nulidad del Acto Jurídico. Lima: Grijley. Segunda Edición 2002. Pág 21

¹² Sentencia de Casación N° 680, pg. 41325, publicada en el diario oficial El Peruano el 01 de julio de 2013. Texto Completo: <bit.ly/2t9Avjk>



SENTENCIA
CASACIÓN N° 8848-2019
JUNIN

la concurrencia de los requisitos previstos en el artículo 140 del Código Civil, como son: agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito y observancia de la forma prescrita por ley, bajo sanción de nulidad.

- 3.3.** Mediante el proceso de nulidad de acto jurídico se pretende la invalidez del Acto Jurídico cuando por lo menos alguno de sus elementos (manifestación de voluntad, objeto y causa); o de los presupuestos (el sujeto, bienes y servicios del acto) no presentan alguna de las condiciones o características exigidas por el ordenamiento jurídico: por ende, la nulidad, viene a ser la sanción con que se privan de sus efectos normales que debería producir un acto jurídico celebrado conforme a ley, pero que contrariamente se ha realizado con inobservancia de los requisitos, elementos o pronunciamientos de validez, que exige el artículo 140 del Código Sustantivo acotado.
- 3.4.** Para que el acto jurídico tenga existencia jurídica es necesario la presencia de elementos esenciales tales como la manifestación de la voluntad, capacidad, objeto, finalidad y forma, que viene a constituir los requisitos de validez. La carencia de uno de estos requisitos conduce a la nulidad de dicho acto. Nuestro ordenamiento civil reconoce dos clases de nulidad, la que tiene por principio el interés público (absoluta) y conduce al acto nulo; y la que se concede a favor de determinadas personas por perjudicar su derecho (relativa) provocando la anulabilidad del acto¹³.

CUARTO: SOBRE LA NULIDAD MANIFIESTA

- 4.1.** El artículo 220 del Código Civil, recoge la categoría “nulidad manifiesta” como presupuesto material para la apreciabilidad de oficio de la misma; precisando lo siguiente:

“Artículo 220: Alegación y declaración de nulidad

La nulidad a que se refiere el artículo 219^{o14} puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público.

¹³ Expediente N° 872-93-CUZCO, normas Legales, 249 p, A 18

¹⁴ **Artículo 219.- Causales de nulidad.** El acto jurídico es nulo: 1. Cuando falta la manifestación de voluntad del agente; 2. Derogado; 3. Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable; 4. Cuando su fin sea ilícito; 5. Cuando adolezca de simulación absoluta; 6. Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad; 7. Cuando la ley lo declara nulo; 8. En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 8848-2019
JUNIN

Puede ser declarada de oficio por el Juez cuando resulte manifiesta.

No puede subsanarse por la confirmación” (Resaltado es nuestro)

- 4.2. Resulta pertinente mencionar que, en el Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2195-2011-Ucayali), publicado en el diario oficial *El Peruano* el trece de agosto de dos mil doce, se trató entre otros temas, la forma en que el Juez debe ejercer el poder que le confiere el artículo 220 del Código Civil, pues en el precedente vinculante 5.3., se establece lo siguiente:

*“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 220° del Código Civil, **sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia** -sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico-, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta”. (Resaltado es nuestro).*

- 4.3. Por otro lado, la Corte Suprema en el IX Pleno Casatorio Civil, publicado en el diario oficial *El Peruano*, el dieciocho de enero de dos mil dieciséis, ha efectuado interpretación con respecto a la “nulidad manifiesta”, conforme se aprecia del numeral 41 del Pleno acotado:

*“Para este Supremo Tribunal **la nulidad manifiesta es aquella que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, en suma, aquella que resulta fácil de detectar** sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. La nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna específica causal de nulidad, sino que **se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219 del Código Civil siempre que** –repetimos– la incursión en alguna causal, cualquiera que esta sea, **resulte fácil de advertir**. Estaremos ante un contrato manifiestamente nulo cuando, por ejemplo: exista discrepancia entre la oferta y la aceptación, la oferta no haya sido seguida de aceptación, el contrato aparezca firmado por una persona que al tiempo de su celebración ya había fallecido, el contrato aparezca firmado por persona inexistente, el contrato no revista la formalidad prescrita por ley bajo sanción de nulidad, el contrato ha sido celebrado por medio de declaración carente de seriedad*



SENTENCIA
CASACIÓN N° 8848-2019
JUNIN

(hecha en broma, por jactancia o con fines didácticos), cuando se advierte la falta de causa del contrato, cuando se advierta la ausencia de objeto del contrato, cuando el fin ilícito se evidencie por medio de sentencia penal firme, etcétera” (Resaltado es nuestro).

- 4.4. Asimismo, dicho pleno casatorio en el octavo precedente vinculante estableció lo siguiente:

*“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”.*
(Resaltado es nuestro).

- 4.5. Conforme a lo expuesto, se aprecia que el Juez de oficio puede emitir pronunciamiento con respecto a la “nulidad manifiesta”; siempre que, dicha nulidad se circunscriba a contextos en las cuales aparezca de forma inequívoca e inmediata en el acto mismo; toda vez que la “nulidad manifiesta” precisamente es aquella que resulta perceptible, fácil de advertir en el mismo acto o en el conjunto de elementos probatorios que se actúen, valoren y meritúen en el proceso, sin necesidad de ninguna otra comprobación.
- 4.6. En ese sentido, se debe tener en cuenta que, en caso de existir duda respecto a la configuración de la causal de nulidad; corresponderá entender que no se configurará un supuesto de “nulidad manifiesta” dado que conforme se ha precisado precedentemente, para que se configure dicha nulidad, esta tendría que ser revelada de forma evidente en el acto mismo, sin que resulte necesario el requerimiento de prueba extrínseca de su demostración.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 8848-2019
JUNIN

QUINTO: EN RELACIÓN A LA CONDICIÓN DE OCUPANTE PRECARIO

- 5.1. Cabe precisar que el IV Pleno Casatorio Civil sobre Desalojo por Ocupante Precario, contenido en el Casación N° 2195-2011-Uca yali, de carácter vinculante en atención a lo previsto por el artículo 400 del Código Procesal Civil, acoge el sentido amplio el concepto de ocupante precario, aprobando todas las variables que en la casuística se pueden plantear, para sostener que: *“Por ello, una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, y cuando dicho título, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante”*(fundamento 61).
- 5.2. Asimismo, en la parte resolutive de la Casación N° 2195-2011-Ucayali del trece de agosto de dos mil doce, en el literal b), ha quedado establecido como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:
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.*
 2. *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 le 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.*

SEXTO: RESPECTO AL CASO CONCRETO

- 6.1. El cuestionamiento que plantea la parte recurrente en su recurso de casación con respecto a las causales expuestas en los literales a) y b), se refiere a que las instancias de mérito han omitido cumplir con la obligación de realizar el control de validez y el control de eficacia del acto jurídico, respecto de los títulos posesorios y de propiedad ofrecidos por los demandados, título que adolecían de una nulidad manifiesta al haber sido celebrados sobre bienes que no eran de propiedad de la Comunidad Campesina de Huertas, sino de propiedad de la parte demandante, es decir, los codemandados realizaron actos jurídicos cuyo objeto era jurídicamente imposible, por tratarse de bienes ajenos.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 8848-2019
JUNIN

- 6.2. Al respecto, resulta pertinente mencionar que, conforme se aprecia de la sentencia apelada, el Juez señala lo siguiente:

“(…) no se verifica que la parte demandada tenga la condición de precario, pues no se encuentra ocupando un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, pues como se ha indicado, su título justificativo de posesión se encuentra comprendido por los contratos de alquiler presentados, las mismas que ostentan legitimidad en mérito al derecho de propiedad de la codemandada “Gran Fraternidad Universal (G.F.U.) Fundación Dr. Serge Raynaud De la Ferriere y su vehículo la misión de la orden del Acuarios (Venezuela)”.

*No obstante, lo expuesto, debe indicarse que la parte actora cuestiona los títulos justificativos de posesión de la parte codemandada, alegando haber incurrido en causal de nulidad absoluta y manifiesta. Sin embargo, el Juzgador no sólo tiene la convicción que no se configura la causal de nulidad absoluta respecto de la escritura pública de fecha 22 de enero de 2015, que se cuestiona, pues no resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, ni fácil de detectar o que se desprende del mismo acto, dado que la propia parte actora alega la producción de actos fraudulentos que necesariamente deben hacerse valer en la vía procesal que correspondiera y que cuente con una estación probatoria más amplia; sino porque además **no se ha promovido el contradictorio entre las partes, sencillamente al no haberse fijado como punto controvertido en el acta de audiencia única de fojas 501, y que no ha sido cuestionada por la asociación demandante, debiendo en tal caso, dejarse a salvo su derecho para que lo haga valer conforme a ley**, dejando establecido que en el presente proceso al verificarse la duplicidad y concurrencia de títulos justificativos de posesión respecto de las partes, así como la alegación de nulidad de uno de ellos, **no corresponde discutirse el mejor derecho de propiedad que puedan ostentar las partes, tampoco discutir la nulidad de un acto jurídico que no resulte manifiesta**, dado su carácter sumarísimo donde se tiene limitaciones en la actividad y debate probatorio. (Resaltado es nuestro).*

- Asimismo, se observa que la Sala Superior confirmó la sentencia que declaró infundada la demanda, precisando los siguientes argumentos:



SENTENCIA
CASACIÓN N° 8848-2019
JUNIN

*En el primer y segundo fundamento de la apelación, la recurrente cuestiona la validez de los negocios jurídicos y documentos presentados por la parte demandada. Al respecto, (...) la parte apelante no ha indicado las razones por las cuales considera que el razonamiento del a quo es incorrecta. Es decir, los fundamentos de apelación antes indicados no tienen por finalidad cuestionar el razonamiento contenido (...) de la apelada; lo que **la apelante busca más bien es que el ad quem (...) verifique su condición de propietario y que el título posesorio de los demandados adolece de vicios de nulidad los cuales son manifiestos**, lo cual no resulta posible si antes no precisa el error de hecho o de derecho en el que se habría incurrido en primera instancia; y siendo ello así estos extremos del recurso deben ser desestimados.*

*Como tercer fundamento de apelación se indica que la apelada no se tuvo en cuenta lo señalado en el IX Pleno Casatorio Civil. Al respecto, el Colegiado advierte que el mencionado fundamento carece de sustento debido a que en el **numeral 6.4 de la apelada el a quo ha indicado que, desde su punto de vista, no existe nulidad manifiesta**. Cabe precisar que la declaración de nulidad de oficio, conforme lo establece el artículo 220 del Código Civil es una facultad del órgano jurisdiccional [no una obligación] y es en ese mismo sentido –incluso– que ha sido interpretado en el IV y IX Pleno Casatorio Civil. Dicha facultad, se debe precisar, se ejerce solo cuando a criterio del órgano jurisdiccional el título posesorio de alguna de las partes adolece nulidad, de no ser así, el cuestionamiento de validez de los mencionados títulos debe hacerse en vía de acción, en la que quien afirme su invalidez lo acredite fehacientemente. En consecuencia, no cabe duda que los argumentos esgrimidos en el recurso de apelación materia de pronunciamiento, carecen de sustento y corresponden ser desestimados. (Resaltado es nuestro).*

- Conforme a lo expuesto, se observa que el Juez de primera instancia efectúa el respectivo análisis de los títulos presentados por la parte demandada, estos son, los contratos de arrendamiento; pues advierte que, los bienes inmuebles objetos de dichos contratos fueron otorgados por la Asociación Venezolana, Asociación que cuenta con escritura pública de adjudicación a título gratuito y reconocimiento de propiedad otorgado por la Comunidad Campesina de Huertas, con fecha veintidós de enero de dos mil quince, quien a su vez cuenta con una Resolución Directoral



SENTENCIA
CASACIÓN N° 8848-2019
JUNIN

Agraria N° 047-95DRA-PETT-CR-RAAC de fecha cuatro de abril de mil novecientos noventa y cinco, inscrito en la Ficha N° 13774 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo, por formalización de acuerdo de desmembramiento inscrito en los Registros Públicos con fecha tres de octubre de dos mil catorce, (antes de la presentación de la demanda). Dicho análisis, efectuado con la respectiva valoración conjunta de los medios probatorios, conlleva al Juzgador a colegir que la parte demandada no tiene calidad de ocupante precario, y que tiene la convicción de que no se configura la causal de nulidad absoluta.

- Ante dicho contexto, corresponde mencionar que, no se aprecia que el Juzgador se haya apartado de lo establecido en el IX Pleno Casatorio Civil o haya efectuado inaplicación del artículo 220 del Código Civil, toda vez que, conforme al criterio arribado por el Juez, no se advierte la existencia de invalidez absoluta; por lo que no corresponde determinar la existencia de nulidad manifiesta, máxime teniendo en cuenta que en el caso concreto no se ha efectuado previa promoción de contradictorio entre las partes dado que no se ha planteado dentro del proceso una posible nulidad manifiesta con respecto a un acto jurídico, es decir, el intercambio de posiciones, fundamentos, medios probatorios, entre otros actos inherentes al proceso se circunscriben estrictamente a un tema del desalojo por ocupación precaria; más no a un cuestionamiento propio de nulidad de acto jurídico o de mejor derecho de propiedad; por lo que en ese sentido, el Juzgador deja a salvo el derecho de la parte demandante a incoar la acción legal pertinente que corresponda; posición con la que concuerda esta Sala Suprema por lo expuesto precedentemente.

6.3 Siendo así, se colige que el Colegiado Superior no ha incurrido en la infracción normativa enunciada en las **causales a) y b)** del recurso de casación de la parte demandante, por lo que corresponde **desestimar** dichas causales. Por tal razón **corresponde declarar infundado el recurso de casación**; en consecuencia, no casar la sentencia de vista que confirma la sentencia apelada que declaró infundada la demanda.

IV.- DECISIÓN:



SENTENCIA
CASACIÓN N° 8848-2019
JUNIN

Por tales consideraciones de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil declararon: **INFUNDADO** el **recurso de casación** interpuesto por la **Asociación Peruana Gran Fraternidad Universal (Fundación del Doctor Serge Raynaud de la Ferriere)**, de fecha dos de febrero del dos mil diecinueve obrante a fojas seiscientos noventa y cuatro; en consecuencia, **NO CASARON** la **sentencia de vista** de fecha ocho de enero de dos mil dieciocho, obrante a fojas seiscientos cincuenta y siete; en los seguidos por la Asociación Peruana Gran Fraternidad Universal (Fundación del Doctor Serge Raynaud de la Ferriere) contra Ángel Gabriel Calderón Albarracín y otros, sobre desalojo por ocupación precaria; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano* conforme a ley; y *los devolvieron*. Interviene como **Jueza Suprema Ponente: Yalán Leal.-**

S.S.

TICONA POSTIGO
YAYA ZUMAETA
CÁRDENAS SALCEDO
YALÁN LEAL
BUSTAMANTE ZEGARRA

RMSO/ahv



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 8848-2019
JUNIN**

CONSTANCIA

Se deja constancia que en la fecha se ha llevado a cabo la vista de la causa con los señores Jueces Supremos: Ticona Postigo, Yaya Zumaeta, Cárdenas Salcedo, Yalán Leal y Bustamante Zegarra.

Interviniendo la señora Jueza Suprema Cárdenas Salcedo por licencia de la señora Jueza Suprema Huerta Herrera.

Lima, 26 de enero de 2021.

FLOR DE MARIA CONCHA MOSCOSO

Relatora