



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1602-2017

PUNO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SUMILLA.- Es improcedente la demanda de desalojo por ocupación precaria si tanto la parte demandante como la parte demandada acreditan contar con títulos de propiedad que no han sido judicialmente declarados inválidos o ineficaces.

Lima, diecisiete de agosto de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa el día de la fecha y producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, expide la siguiente sentencia.

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante **Juliana Tintaya de Quispe** a fojas cuatrocientos setenta y nueve, contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número treinta y siete, de fecha dos de marzo de dos mil diecisiete, a fojas cuatrocientos sesenta y siete, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Puno la cual confirmó la apelada que declaró improcedente la demanda de desalojo por ocupación precaria.

II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha once de julio de dos mil diecisiete (a folios treinta y cinco del cuadernillo de casación), ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **1. Infracción normativa material de los artículos 911 y 923 del Código Civil;** señalando que no se ha tenido en cuenta que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, entonces con esas facultades que la ley le confiere, ha presentado la presente demanda, solicitando su restitución. Indica que los demandados han sorprendido al *A quo* con la presentación de un documento fabricado en connivencia con Gabriel



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1602-2017

PUNO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Tintaya Quispe y Nieves Tintaya Chui, así como tampoco se ha tenido en cuenta que en el mes de enero de dos mil trece, ha interpuesto demanda de nulidad de acto jurídico en contra de Gabriel Tintaya Quispe y Nieves Tintaya Chui, consiguientemente estaban prohibidos de vender el inmueble que se hallaba en litigio, razón por la que inclusive ha interpuesto denuncia ante la Fiscalía Provincial de la ciudad de Yunguyo por la Comisión del Delito contra el Patrimonio en su modalidad de Defraudación previsto y penado por el inciso 4 del artículo 197 del Código Penal; **2. Infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú;** la Sala no ha realizado una debida motivación conforme lo prevé el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en concordancia con el inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil, por cuanto se ha acreditado que los demandados tienen la calidad de precarios; por tanto, no se ha realizado un estudio minucioso de la demanda de desalojo; y, **3. Procedencia Excepcional por apartamento inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio Civil;** a fin de verificar si la Sala Superior al confirmar la apelada, ha emitido un fallo motivado adecuadamente bajo estricta sujeción al debido proceso, esto es, si se habría cumplido con las reglas de carácter vinculante del Cuarto Pleno Casatorio – Casación número 2195-2011-Ucayali.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Previamente a la absolución del recurso de casación examinado, es necesario hacer un recuento de lo acontecido en el presente proceso, a fin de poder evaluar si efectivamente se incurrieron en las infracciones normativas denunciadas.

1.1. DEMANDA.- **Juliana Tintaya de Quispe** ha interpuesto demanda de desalojo por ocupación precaria contra Víctor Hugo Belon Benavides y Fary Edith Sanca Quiñónez a fin de que cumplan con restituir el inmueble urbano



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1602-2017

PUNO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

ubicado en la esquina del jirón Independencia y la avenida veintiocho de julio, del distrito y provincia de Yunguyo, departamento de Puno (folios 11). Se fundamenta la pretensión señalando concretamente: **a)** Que, es propietaria del inmueble al haberlo adquirido mediante minuta de compraventa del uno de setiembre de dos mil cuatro, certificada notarialmente con el número 311-2012 de fecha dieciocho de julio de dos mil doce, otorgado por Dionicio Tintaya Tintaya y Juana Alvarez de Tintaya; **b)** Que, el inmueble tiene un área total de doscientos ochenta y tres punto cincuenta metros cuadrados (283.50m²), colindando por el norte con la propiedad de Trifon Apaza Delgado, por el sur con el jirón Independencia (calle), por el este con la propiedad de Víctor Hugo Belon Benavides y por el oeste con la avenida veintiocho de Julio; **c)** Que, se ha visto despojada por los demandados quienes sin autorización otorgada por la demandante vienen ocupando el inmueble y sin efectuarle pago alguno; y, **d)** Que, ha requerido verbalmente a los demandados para que desocupen el inmueble o muestren en mérito a qué documento han ingresado a su propiedad, sin que se le haya mostrado documento alguno.

1.2. CONTESTACIÓN.- Los demandados **Víctor Hugo Belon Benavides y Fary Edith Sanca Quiñónez** contestan la demanda solicitando que sea declarada infundada o improcedente (folios 34), indicando sustancialmente lo siguiente: **a)** Que, son los propietarios del predio al haberlo adquirido de sus anteriores propietarios que eran Gabriel Tintaya Quispe y Nieves Tintaya Chui, mediante documento privado de compraventa de fecha veinticuatro de mayo de dos mil trece, adquiriendo cuarenta y ocho metros cuadrados (48m²) del inmueble ubicado en el jirón Independencia, teniendo cuatro metros lineales (4 ml.) de frontera por doce metros lineales (12.00 ml) de fondo, no habiendo en ningún momento efectuado algún despojo a la demandante; **b)** Que, sus transferentes a su vez adquirieron el predio de Dionicio Tintaya Quispe y a su esposa Juana Álvarez de Tintaya conforme a la Escritura Pública de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1602-2017

PUNO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Compraventa número 1203, de fecha tres de enero de dos mil ocho, la cual se encuentra inscrita en los registros públicos conforme al Título Registrado de Propiedad Urbana otorgada por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFROPRI, a nombre de los anteriores propietarios; **c)** Que, el testimonio de escritura de certificación notarial ofrecido por la parte demandante adolece de defectos que evidencian que se estaría pretendiendo sorprender a la judicatura, toda vez que está firmado por el letrado «W. Santiago Alvarracin Machicado» con número de colegiatura 2318 y habría sido elaborado el día uno de setiembre de dos mil cuatro, lo que no resultaría cierto porque en el año dos mil cuatro las colegiaturas del Colegio de Abogados de Puno fluctuaban por el número 1700 a más, no llegando al número 2318, siendo que incluso el letrado que autoriza la contestación tiene colegiatura número 1746 y se colegió en noviembre de dos mil cuatro, constituyendo un imposible que se haya podido realizar la minuta en la fecha indicada; **d)** Que, no han sido requeridos para la entrega del inmueble por parte de la demandante, persona a la que no conocen; y, **e)** Que, de las Declaraciones Juradas de los Autovaluos se observa que en el rubro Dirección indican expresamente «Chacapata» próximo a la avenida veintiocho de Julio, es decir, que no correspondería al terreno materia de litigio, ya que el predio respecto del cual se está solicitando desalojo se ubica en el jirón independencia.

1.3. PRIMERA SENTENCIA EMITIDA EN PRIMERA INSTANCIA.- Mediante Resolución número doce - dos mil catorce, de fecha seis de junio de dos mil catorce el **Primer Juzgado Mixto -MBJ de Yunguyo de la Corte Superior de Justicia de Puno** (de fojas ciento cuarenta y cuatro) declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, ordenando que los demandados restituyan el inmueble urbano ubicado en la esquina formada por el jirón Independencia y la avenida veintiocho de julio, del distrito y provincia de Yunguyo, departamento de Puno. Se fundamentó la decisión indicando



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1602-2017

PUNO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

concretamente: **a)** Que, la demandante acredita su derecho de propiedad con la minuta de compraventa suscrita el uno de setiembre de dos mil cuatro, certificada notarialmente con el número 311-2012 de fecha dieciocho de julio de dos mil doce, otorgado por Dionicio Tintaya Tintaya y Juana Álvarez de Tintaya a favor de la accionante, el cual tiene un área de doscientos ochenta y tres punto cincuenta metros cuadrados (283.50m²); **b)** Que, si bien se cuestiona la referida minuta señalando que fue elaborada el uno de setiembre de dos mil cuatro y que el letrado que la autoriza tiene colegiatura número 2318, cuando en esa fecha las colegiaturas del Colegio de Abogados de Puno iban por el número 1700 a más, tal duda ha sido disipada con el Oficio número 0156-2013-ICAP-PUNO, en el que se comunica que el referido letrado se encontraba inscrito en dicho Colegio profesional con el CAP número 2318; **c)** Que, los demandados han presentado un documento privado de compraventa de fecha veinticuatro de mayo de dos mil trece, donde constan como vendedores Gabriel Tintaya Quispe y Nieves Tintaya Chui y como compradores los referidos emplazados, respecto del inmueble ubicado en el jirón Independencia número ciento dieciocho de la ciudad de Yunguyo, con un área de cuarenta y ocho metros cuadrados (48m²); documento que no puede acreditar su propiedad sino la intención de apropiarse del terreno de propiedad de la demandante, porque si efectivamente se transfería el inmueble se debía efectuar con todas las formalidades de ley, esto es, elevar a una escritura pública y no solo plasmarlo en un documento privado, cuando la ciudad de Yunguyo cuenta notario público; **d)** Que, los demandados han presentado el testimonio de la Escritura de Compraventa donde constan como vendedores: Dionicio Tintaya Tintaya y Juana Álvarez de Tintaya, y como compradores: Gabriel Tintaya Quispe y Nieves Tintaya Chui, respecto del inmueble denominado Chacapata ubicado en la avenida Veintiocho de Julio y jirón Independencia, observándose que en el mismo no aparece la firma y huella digital del comprador Gabriel Tintaya Quispe, siendo que además dicho



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1602-2017

PUNO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

documento viene siendo cuestionado por la demandante en un proceso de nulidad de acto jurídico, por lo que se considera que «el vigor de dicho documento no es todavía perpetuo y con efectos de eficacia» (Sic.); **e)** Que, los demandados también presentan el documento denominado Título Registrado de Propiedad Urbano, otorgado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y la Municipalidad Provincial de Yunguyo, a favor de Gabriel Tintaya Quispe y Nieves Tintaya Chui, el cual se refiere al lote cinco de la manzana G, ubicado en el centro poblado de Yunguyo, con un área total de doscientos cuarenta y ocho punto ochocientos setenta metros cuadrados (248.870m²), pero al estar siendo cuestionado en el proceso de nulidad de acto jurídico «*el vigor de dicho documento no es todavía perdurable y con efectos de eficacia*» (Sic.); **f)** Que, en este orden de ideas, la posesión que ejercen los demandados, al contar solo con documentos que no pueden tener eficacia por estar siendo cuestionados en un proceso de nulidad de acto jurídico, es ilegítima y la vienen ejerciendo como precarios; **g)** Que, en el proceso de desalojo no corresponde emitir pronunciamiento respecto del derecho de propiedad ni calificar la validez de los títulos de propiedad alegados por los demandados, los que están siendo cuestionados en otro proceso judicial sobre nulidad de acto jurídico; **h)** Que, en el presente proceso no se acreditó que el testimonio de la Escritura de Certificación Notarial celebrado entre la demandante con Dionicio Tintaya Tintaya y su esposa Juana Álvarez de Tintaya haya sido declarado nulo o ineficaz, por lo que no corresponde valorar el argumento de los demandados de que sea falso por ser un imposible jurídico que el abogado que suscribió dicha minuta lo haya podido realizar; e, **i)** Que, el documento privado de compraventa presentado por los demandados adolece de nulidad manifiesta, porque los documentos que sirvieron para la transferencia del inmueble materia de litigio, están siendo cuestionados en un proceso de nulidad de acto jurídico, en el que se determinará su validez o invalidez.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1602-2017

PUNO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

1.4. PRIMERA SENTENCIA DE VISTA.- Mediante la sentencia de vista emitida mediante la Resolución número veinte - dos mil catorce, de fecha uno de octubre de dos mil catorce a folios doscientos cuarenta y uno, se ha declarado nula la sentencia apelada contenida en la Resolución número doce de fecha seis de junio de dos mil catorce, al considerar que infringía el deber de motivación. Se fundamentó la decisión señalando concretamente: **a)** Que, la accionante señala en su demanda que es propietaria del inmueble ubicado en la esquina formada por el jirón Ayacucho e Independencia de la localidad de Yunguyo, pero de su título de propiedad no se especifica el área total del inmueble y la numeración municipal que le corresponde, que son los datos necesarios para una adecuada identificación, siendo que incluso de la notificación municipal 102 se menciona que el inmueble queda ubicado en el jirón Independencia; **b)** Que, los demandados al contestar han señalado ser propietarios de un área menor a la reclamada, esto es, cuarenta y ocho metros cuadrados (48.00m²), la cual se encuentra ubicada en el jirón Independencia; **c)** Que, al declararse fundada la demanda y disponerse la restitución del inmueble ubicado en la esquina de los jirones Independencia y Ayacucho, se ordena la restitución de un inmueble de área mayor respecto a la cual los demandados afirman ser propietarios, mandato que no resulta claro y que no puede disponer la restitución de áreas no ocupadas por los emplazados que pueden estar siendo ocupadas por otras personas a quienes se pudo emplazar, evidenciándose que el *A quo* debió identificar de manera adecuada el inmueble materia de desalojo, lo cual ameritaba la actuación de una inspección judicial, con la finalidad de individualizar bien el inmueble, delimitar su área total y área ocupada, para los efectos de mejor resolver; y, **d)** Que, se incurrieron en argumentos incongruentes y contradictorios, pues por un lado se señala que no correspondía calificarse la validez de los títulos de propiedad de los demandados y sin embargo procede a analizar los títulos de propiedad de ambas partes; y asimismo, frente al cuestionamiento de falsedad del título de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1602-2017

PUNO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

propiedad del demandante sustentado en que la minuta habría sido autorizada el uno de setiembre de dos mil cuatro por el abogado W. Santiago Albarracin Machicado y que conforme se aprecia del Oficio remitido por el Ilustre Colegio de Abogados de Puno recién se habría inscrito en la orden el once de noviembre de dos mil siete, empero, se sostiene que el referido oficio disipó las dudas y ratifica el vigor de dicho título, lo que constituye una conclusión incongruente.

1.5. SEGUNDA SENTENCIA EMITIDA EN PRIMERA INSTANCIA.- Por Resolución número veintinueve, de fecha once de setiembre de dos mil quince, el Primer Juzgado Mixto -MBJ de Yunguyo de la Corte Superior de Justicia de Puno a fojas trescientos setenta y tres declaró improcedente la demanda, al considerar fundamentalmente lo siguiente: **a)** Que, la demandante sustenta su derecho de posesión en la documental denominada Escritura Pública de Certificación Notarial de fecha dieciocho de julio de dos mil doce, la cual acredita la propiedad del predio que tiene un ancho de trece punto cincuenta metros lineales (13.50 ml) y veintiún metros (21.00 ml) de largo, que colinda por el este con la propiedad de Víctor Hugo Belon Benavides, por el oeste con la avenida veintiocho de julio, por el norte con la propiedad de Trifón Apaza Delgado y por el sur con el jirón Independencia (calle); **b)** Que, los demandados Víctor Hugo Belon Benavides y Fary Edith Sanca Quiñonez, presentan el contrato privado de compraventa de fecha veinticuatro de mayo de dos mil trece, el cual tiene como antecedente el testimonio de compraventa número 1203 y el título expedido por Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - en adelante COFOPRI, con los cuales acredita la propiedad del bien materia de *litis*; **c)** Que, ambas partes tienen acreditados su derecho de propiedad, los cuales emanan de títulos de propiedad distintos, por lo que resulta imposible analizar la validez o invalidez de dichos títulos de propiedad en un proceso de desalojo por ocupación precaria, puesto que es



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1602-2017

PUNO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

evidente que se discute la concurrencia de derechos de propiedad; y, **d)** Que, el título de propiedad que da mérito a la posesión de los demandados no ha sido objeto de cuestionamiento, ni se ha determinado su validez o invalidez judicialmente.

1.6. SEGUNDA SENTENCIA DE VISTA.- Por Resolución número treinta y siete, de fecha dos de marzo de dos mil diecisiete, la **Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Puno** a folios cuatrocientos sesenta y siete declaró infundado en todos sus extremos el recurso de apelación; en consecuencia confirmó la sentencia apelada que había declarado improcedente la demanda de desalojo por ocupación precaria. Se sustentó la decisión señalando principalmente lo siguiente: **a)** Que, la demandante solicita la restitución de la posesión del inmueble de su propiedad ubicado entre las esquinas del jirón Independencia y la avenida veintiocho de julio del distrito y provincia de Yunguyo, departamento de Puno, sin precisar debidamente el área sobre el cual debía ordenarse la restitución de la posesión, dado que un espacio ubicado entre dos calles conlleva a la posibilidad de tratarse de hasta cuatro opciones; **b)** Que, si bien en la demanda se señalaron las colindancias, aun así a criterio de la Sala, subsistió la incertidumbre de la particularización del inmueble, razón por la cual, se ordenó practicar la inspección judicial con el propósito, precisamente, de determinar el bien a restituir; **c)** Que, durante la inspección judicial se pudo individualizar el inmueble materia de desalojo, como un predio de material noble, de una sola planta, que da a la Calle Independencia, con cuatro punto diez metros (4.10ml) de frontera y doce metros (12.00ml) de fondo, es decir, que el inmueble a restituir es menor al solicitado por la demandante; **d)** Que, la demandante cuenta con escritura de certificación notarial respecto a un inmueble de mayor extensión, mientras que los demandados cuentan con un documento privado de compraventa respecto al inmueble de área menor ubicado en el jirón Independencia número 118; **e)**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1602-2017

PUNO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Que, del título que sustenta la propiedad de los demandados no se observa causal de nulidad manifiesta alguna que pueda ser declarada de oficio conforme al artículo 220 del Código Civil y el Noveno Pleno Casatorio Civil, no desprendiéndose que incurra en alguno de los supuestos del artículo 219 del mencionado Código, no siendo fácilmente detectable o evidente, patente o perceptible, y tampoco obra en el proceso algún medio probatorio que permita establecerlo; **f)** Que, existiendo dos títulos de propiedad sobre el área determinada judicialmente, los que no fueron declarados nulos o ineficaces, se imposibilita un pronunciamiento de fondo, dada la naturaleza especialísima del proceso de desalojo; y, **g)** Que, al no configurar lo actuado en el proceso, alguno de los supuestos establecidos en la regla número seis del precedente judicial vinculante, contenidos en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, en uso de la facultad excepcional prevista en el artículo 121, párrafo último, del Código Procesal Civil, no están impedidos de emitir una decisión inhibitoria.

SEGUNDO.- Habiéndose declarado la procedencia de la casación por una causal de infracción normativa procesal que de ampararse, de acuerdo al artículo 396 del Código Procesal Civil modificado por Ley número 29364, impediría emitir un pronunciamiento sobre las infracciones materiales que como tal inciden en el fondo de la controversia, corresponde resolverse, en primer término, la alegada causal correspondiente a la infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, y en caso de ser desestimada, recién procedería resolver la causal de infracción normativa material.

TERCERO.- El inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú contempla como principio y derecho de la función jurisdiccional, a la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Conforme lo ha



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1602-2017

PUNO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

interpretado el Tribunal Constitucional en reiterada jurisprudencia¹, el derecho a un debido proceso es un derecho continente que contiene otros derechos fundamentales, tanto de orden procesal como material, siendo que precisamente entre los derechos de orden procesal que contiene se encuentra el derecho a la motivación escrita de las resoluciones judiciales que prevé el inciso 5 del mencionado artículo 139.

CUARTO.- Precisamente, directamente vinculado con el deber de motivar debidamente las sentencias tenemos al artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, según el cual: *«Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan. Esta disposición alcanza a los órganos jurisdiccionales de segunda instancia que absuelven el grado, en cuyo caso, la reproducción de los fundamentos de la resolución recurrida, no constituye motivación suficiente»*.

QUINTO.- En ese mismo sentido, el inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal

¹ En el Fundamento N°3 de la Sentencia recaída en el Expediente N°03433-2013-PA/TC se señala: «3.3.1) El derecho fundamental al debido proceso, tal como ha sido señalado por este Tribunal en reiterada jurisprudencia, es un derecho –por así decirlo– *continente* puesto que comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. A este respecto, se ha afirmado que: “(...) su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentre inmerso una persona, se realice y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos.” (STC 7289-2005-AA/TC, FJ 5).

3.3.2) Al respecto, es importante precisar que, sin perjuicio de esta dimensión procesal, el Tribunal Constitucional ha reconocido en este derecho una dimensión sustancial, de modo tal que el juez constitucional está legitimado para evaluar la razonabilidad y proporcionalidad de las decisiones judiciales. De ahí que este Colegiado haya señalado, en anteriores pronunciamientos, que el derecho al debido proceso en su faz sustantiva “se relaciona con todos los estándares de justicia como son la razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer.” (STC 9727-2005-HC/TC, FJ 7).

3.3.3) Dicho lo anterior y atendiendo al petitorio de la demanda, se procederá a analizar si, en el caso concreto, se ha producido algún tipo de afectación del derecho fundamental al debido proceso alegado por el recurrente, que en su dimensión procesal comprende, entre otros, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales y, en su dimensión sustantiva, supone que toda decisión judicial debe ser razonable y proporcional».



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1602-2017

PUNO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Civil estipula entre los deberes de los jueces en el proceso: «*Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia*».

SEXTO.- Al respecto, en el recurso de casación se tiene que la recurrente cuestiona que se haya declarado la improcedencia de la demanda de desalojo por ocupación precaria, en ambas instancias, a pesar de que estaba demostrado que los demandados tienen la condición de ocupantes precarios y que no se había aplicado la razón jurídica en virtud de la cual se adopta la decisión. Sobre este punto debemos señalar que en la sentencia de vista se han fundamentado las razones conforme a las cuales se considera que no se acredita que los emplazados tengan la calidad de precarios sino que cuentan con un título que sustenta su propiedad sobre la parte del inmueble que ocupan, advirtiendo que los títulos *–de ambas partes–* no han sido declarados nulos o ineficaces y que, en el caso específico de los demandados, no se advertía la existencia de alguna causal de nulidad manifiesta que pudiera ser declarada conforme al párrafo segundo del artículo 220 del Código Civil y el Noveno Pleno Casatorio Civil, encontrándose en la posibilidad de emitir una decisión inhibitoria en aplicación del artículo 121 del Código Procesal Civil, por no concurrir alguno de los supuestos de precariedad del precedente judicial vinculante contenido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil que lo impida². Asimismo, en cuanto a la alegada falta de explicación de la razón jurídica en virtud de la cual se adopta la decisión, tal omisión tampoco se ha producido en la sentencia de vista recurrida, la cual en su Considerando Segundo, numeral 2.4 literales c) y d) desarrolla los alcances del artículo 911 del Código Civil *–referentes a la posesión precaria–*, señalando que la misma se aprecia cuando la posesión se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, y

² Así se observa de los literales c), d), e) y f) del numeral 4.2 del Cuarto Considerando de la Sentencia de vista impugnada, cuyos fundamentos han sido reseñados en literal F) de numeral 1.6 del Primer Considerando de la presente Sentencia casatoria.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1602-2017

PUNO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

remitiéndose al Cuarto Pleno Casatorio Civil que desarrolla jurisprudencialmente dicha norma, para sobre esa base sostener –*como se ha indicado*– que los demandados sí tienen título que sustente la propiedad del área menor que poseen, que dicho título no ha sido judicialmente declarado nulo o ineficaz y que además no se observa vicio de nulidad manifiesta que lo afecte, por lo que se encontraba en la posibilidad de emitir una decisión inhibitoria en aplicación del artículo 121 del Código Procesal Civil.

SÉTIMO.- En el recurso de casación también se cuestiona la motivación y el respeto al debido proceso sobre la base de que no se habría analizado debidamente el medio probatorio ofrecido por los demandados consistente en el documento privado de compraventa de fecha veinticuatro de mayo de dos mil trece, el cual –*a criterio de la impugnante*– constituiría un documento fabricado con el cual se pretende sorprender a los jueces, que habría sido elaborado en connivencia con Gabriel Tintaya Quispe y Nieves Tintaya Chui, a sabiendas de que con anterioridad, en el mes de enero de dos mil trece la demandante ya había interpuesto una demanda de nulidad de acto jurídico contra estos últimos, por lo que estaban impedidos de vender un inmueble en litigio e incurrieron en el delito contra el patrimonio en la modalidad de Defraudación previsto en el inciso 4 del artículo 197 del Código Penal. Sobre estos argumentos, de la revisión de la sentencia de vista se observa que la Sala Superior sí cumplió con analizar el contrato privado de compraventa presentado por los demandados, en los literales c), d) y e) del numeral 4.2 de su Cuarto Considerando, señalando que no se advertía que se encuentre inmerso en alguna causal de nulidad manifiesta que permita declarar su nulidad de oficio y que judicialmente no se le ha declarado nulo o ineficaz, lo cual imposibilitaba emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia en un proceso como el presente sobre desalojo por ocupación precaria.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1602-2017

PUNO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

OCTAVO.- De otro lado, las afectaciones al debido proceso y a la debida motivación también han sido fundamentadas por la recurrente alegando que una anterior sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria fue declarada nula por la Sala Superior, bajo el argumento de que no se había identificado el inmueble de manera adecuada, ordenando que se practique la inspección judicial, no obstante que en la demanda se consignaron las colindancias y medidas perimétricas del inmueble materia de desalojo, siendo que si la Sala Superior consideró que existían dos títulos sobre el predio y que los mismos no habían sido declarados ineficaces, debieron declarar improcedente la demanda de manera primigenia y no anular la anterior sentencia de primera instancia para que se practique una inspección judicial. Respecto a tales cuestionamientos, en la sentencia de vista materia de casación se han expuesto las razones por las cuales se consideró que no se había identificado debidamente el inmueble y mandó a practicar la inspección judicial; así pues en los literales a) y b) del numeral 4.2 del Cuarto Considerando de la sentencia de vista se observa que el Colegiado Superior identificó la imprecisión incurrida por la parte demandante al momento de individualizar el predio cuya restitución solicitaba, pues se limitaba a indicar un espacio entre dos calles que daba la alternativa de tratarse de hasta cuatro opciones, lo cual consideraba que subsistía a pesar de las colindancias y área que indicó la demandante, situación que precisamente se esclareció, lográndose individualizar el inmueble materia de desalojo a mérito de la inspección judicial, observándose que se trataba de un bien de área menor en posesión de los demandados, y sobre dicha base se adoptó la decisión impugnada; es decir, sí se justificó lo resuelto respecto a la demanda planteada.

NOVENO.- La demandante también cuestiona que no se haya meritado la declaración de parte de los demandados, reconociendo el codemandado Víctor



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1602-2017

PUNO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Hugo Belon Benavides que ella le había reclamado sobre la posesión del inmueble y que ambos emplazados habían declarado que no tenían conocimiento sobre alguna subdivisión del inmueble, infiriendo además la recurrente que ellos tenían conocimiento del proceso de nulidad de acto jurídico que había instaurado con los transferentes de los demandados. En este punto, resulta importante remitirnos al artículo 197 del Código Procesal Civil, según el cual, todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, y sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustenten la decisión; norma que precisamente regula cómo debe ser la fundamentación en razón de los medios probatorios actuados en el proceso.

DÉCIMO.- Las instancias de mérito han emitido una decisión inhibitoria, esto es, no se están pronunciando sobre el fondo de la controversia sino sobre la improcedencia de la demanda en la medida que advierten la concurrencia de dos títulos de propiedad, uno a favor de la parte demandante y otro a favor de la demandada, lo cual le impide determinar cuál debe prevalecer a efectos de determinar la precariedad que precisamente fundamente la pretensión de desalojo. En este orden de ideas, la fundamentación de la decisión, en cuanto a valoración probatoria, se tenía que realizar en razón de la existencia de los títulos de propiedad invocados por las partes, y en ese sentido, como se ha indicado, se ha fundamentado por qué se consideró que la parte demandada también contaba con título de propiedad consistente en un contrato privado de compraventa respecto al inmueble que ocupan. En consecuencia, resulta evidente que era innecesario que en las decisiones inhibitorias que se emitieron, se ingrese al análisis de las declaraciones de parte brindadas por los demandados con relación a los reclamos de la posesión que ejercían y a su conocimiento respecto a si conocían que el bien se encontraba sujeto a un proceso judicial, puesto que ello en modo alguno coadyuvaría a definir la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1602-2017

PUNO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

existencia de un título de propiedad consistente en el contrato privado de compraventa que ostentaban los demandados, siendo que, como se ha indicado, en la resolución solo se expresan las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión que, para el caso de autos, era inhibitoria.

DÉCIMO PRIMERO.- Conforme a lo expuesto precedentemente, se desvirtúa la infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, toda vez que no se advierte la alegada falta de motivación de la decisión y la vulneración del derecho a un debido proceso; correspondiendo ingresarse al análisis de las causales de infracción normativa material y apartamiento inmotivado del precedente judicial por los cuales también se ha declarado la procedencia de la casación.

DÉCIMO SEGUNDO.- En cuanto a la **Infracción normativa material del artículo 911 del Código Civil**, tenemos que dicha norma establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título o cuando el que se tenía ha fenecido; mientras que, respecto a la infracción del **artículo 923 del Código Civil**, debe considerarse que la misma establece que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, y que debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

DÉCIMO TERCERO.- En el caso de autos, las instancias de mérito han declarado improcedente la demanda de desalojo por ocupación precaria puesto que han considerado que los demandados cuentan con un título de propiedad (contrato privado de compraventa) en mérito al cual vienen ejerciendo la posesión de parte del predio materia de demanda, el mismo que tiene como antecedente un testimonio de compraventa número 1203 y un título expedido por COFOPRI; siendo que el título de los demandados no ha sido declarado



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1602-2017

PUNO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

judicialmente nulo o ineficaz y respecto del cual la Sala Superior agrega que no se ha verificado que incurra en alguna causal manifiesta de nulidad que pueda ser declarada de oficio en aplicación del artículo 220 del Código Civil.

DÉCIMO CUARTO.- Respecto al citado artículo 911 del Código Civil, que establece cuándo nos encontramos ante una posesión precaria, tenemos que dicha norma material ha sido analizada por esta Corte Suprema de Justicia de la República en la sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación 2195-2011-Ucayali³, en la cual se ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente: «1. *Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe el 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*».

DÉCIMO QUINTO.- El primer supuesto de precariedad previsto en el artículo 911 del Código Civil, está referido a la carencia de título que sustente la posesión, siendo que al respecto el Fundamento número 54 del Cuarto Pleno Casatorio Civil, indica que: «54.- *Siendo así, de la lectura del artículo en análisis queda claro que la figura del precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute de poseer [...]*». Por tanto, no puede considerarse que los demandados sean precarios por carecer de título que sustente su posesión, dado que, conforme lo han observado las instancias de mérito, cuentan con un contrato privado de compraventa; acto jurídico que tiene como antecedente un título de propiedad otorgado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y la Municipalidad Provincial de Yunguyo, así como el testimonio de compraventa número 1203.

³ Sentencia de fecha 13 de agosto de 2012, publicada en el Diario Oficial El Peruano el día 14 de agosto de 2013.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1602-2017

PUNO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

DÉCIMO SEXTO.- Si bien la parte recurrente ha sostenido que el contrato privado de compraventa a favor de los demandados ha sido resultado de la connivencia con sus transferentes, e indica que además ha iniciado un proceso de nulidad de acto jurídico a fin de invalidar los títulos de dichos transferentes, por lo que considera que estos estaban impedidos de haber vendido a los emplazados, debe señalarse que salvo que se trate de un supuesto de nulidad manifiesta que pueda ser declarada conforme al artículo 220 del Código Civil y el Noveno Pleno Casatorio Civil *–lo cual ha sido desvirtuado en la Sentencia recurrida–*, en un proceso sumarísimo como el desalojo no puede emitirse pronunciamiento respecto a la invalidez, ineficacia o prevalencia de los títulos esgrimidos por las partes, lo cual debe ser dilucidado en el proceso judicial respectivo.

DÉCIMO SÉTIMO.- Las instancias de mérito han incidido en que el título de propiedad esgrimido por los demandados no ha sido declarado judicialmente nulo o ineficaz; asimismo la Sala Superior concluyó además que no se apreciaba algún supuesto de nulidad manifiesta; y sobre esa base se ha considerado que ante la existencia de título de propiedad de los demandados, debe emitirse una sentencia inhibitoria dado que la controversia no podría resolverse en vía de desalojo, lo cual en efecto resulta acorde con el Cuarto Pleno Casatorio Civil en tanto solo obliga al juez a emitir un pronunciamiento de mérito en los supuestos de precariedad que ha identificado.

DÉCIMO OCTAVO.- En efecto, el numeral 5 del punto b) del fallo emitido en la sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil, ha contemplado diversos supuestos de posesión precaria referidos, en concreto: **(a)** a la resolución extrajudicial de un contrato conforme a los artículos 1429 y 1430 del Código Civil; **(b)** al requerimiento de devolución de un inmueble en el caso del arrendamiento; **(c)** a la nulidad manifiesta del artículo 220 del Código Civil; **(d)** a la enajenación de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1602-2017

PUNO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

un bien arrendado cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetar el arrendamiento; **(e)** cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo; y, **(f)** la mera alegación del demandado de haber adquirido un bien por usucapión, en cuyo caso el juez debe valorar las pruebas en las cuales se sustenta el derecho invocado. Siendo que en el caso de autos, no nos encontramos ante alguno de los supuestos de precariedad indicados en el citado numeral 5 del punto b) del fallo emitido en la sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil, los jueces de instancia no estaban obligados a emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la materia controvertida conforme a lo estipulado en el numeral 6 del punto b) del mencionado fallo, y ante la existencia de dos títulos de propiedad en conflicto, uno a favor de la parte demandante y otro a favor de la parte demandada, la controversia no puede ser resuelta en un proceso de desalojo por ocupación precaria, siendo acertada la sentencia inhibitoria emitida.

DÉCIMO NOVENO.- Con relación al artículo 923 del Código Civil debemos considerar que, en las circunstancias descritas, la aplicación de dicha norma tampoco permite un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia y menos el amparo de la demanda de desalojo por ocupación precaria, puesto que si bien esta norma material reconoce que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, nos encontramos ante un caso en el cual ambas partes cuentan con actos jurídicos a mérito de los cuales ostentarían derecho de propiedad por lo que, en mérito a ello, en la vía del desalojo por ocupación precaria no se podría determinar cuál de dichos derechos debe prevalecer sobre el otro.

VIGÉSIMO.- En consecuencia, no habiéndose acreditado las causales de infracción normativa denunciadas y tampoco el apartamiento inmotivado del



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1602-2017

PUNO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

precedente judicial establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, en aplicación del primer párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil, corresponderá declararse **infundado** el recurso de casación planteado.

IV. DECISIÓN:

Por estos fundamentos, de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil:

4.1. Declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Juliana Tintaya de Quispe** a fojas cuatrocientos setenta y nueve; en consecuencia: **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número treinta y siete, de fecha dos de marzo de dos mil diecisiete, a fojas cuatrocientos sesenta y siete, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Puno.

4.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Juliana Tintaya de Quispe contra Víctor Hugo Belon Benavides y otra, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; *y los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez Supremo Salazar Lizárraga por licencia de la Jueza Suprema Cabello Matamala. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

CFT / MMS / EEV