



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1257-2019
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

El recurso de casación es infundado, al no haberse acreditado las infracciones procesales denunciadas contra la sentencia recurrida, en tanto que, aun cuando ésta adolece de vicios que afectan su motivación, al encontrarse el fallo arreglado a ley, en aplicación del artículo 397 *in fine* del Código Procesal Civil, se ha procedido a efectuar la correspondiente rectificación en la motivación, en el sentido de que la parte demandada, sí ha acreditado con medios probatorios suficientes (constancia de adjudicación de inmueble, recibo de pago por acciones y derechos del inmueble y constancia de pago a la Municipalidad por el inmueble), que existen circunstancias concluyentes de que dicha parte cuenta con algún derecho para ejercer la posesión del inmueble sub litis; por consiguiente, no se acredita su condición de ocupante precaria.

Lima, doce de enero de dos mil veintitrés.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA LA REPÚBLICA: vista la causa número mil doscientos cincuenta y siete del año dos mil diecinueve, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fecha siete de enero de dos mil diecinueve, interpuesto por **COMUNIDAD**



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1257-2019
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

CRISTIANA DEL DIOS ALTÍSIMO¹ contra la sentencia de vista de fecha seis de diciembre de dos mil dieciocho², que **revocó** la sentencia de primera instancia de fecha veintiséis de abril de dos mil dieciocho³, que declaró fundada la demanda y, reformándola, declararon **infundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria; con lo demás que contiene.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha veintiocho de enero de dos mil dieciséis, obrante a fojas treinta y siete, subsanado a fojas sesenta y cinco, COMUNIDAD CRISTIANA DEL DIOS ALTÍSIMO, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra: ASOCIACIÓN IGLESIA ALIANZA CRISTIANA Y MISIONERA DEL PERÚ, JESÚS ANTONIO ROJAS CASTILLO Y LA ASOCIACIÓN RELIGIOSA CORAZONES FELICES, respecto del inmueble ubicado en Manzana D, Lote 3, Fundo Santa Rosa, Cooperativa El Olivar, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima. Expresa los siguientes fundamentos:

- Es propietaria del inmueble sub materia, conforme a la partida registral que se adjunta.
- En el año dos mil ocho, acudió a la Asociación Iglesia Alianza Cristiana y Misionera del Perú, donde el pastor, JESÚS ANTONIO ROJAS CASTILLO, aceptó coberturarlos y les ofreció un ministerio de su iglesia Corazones Felices (sic), con lo cual, se ganó su confianza y por ello, les cedió el

¹ Ver fojas 397.

² Ver fojas 385.

³ Ver fojas 273.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1257-2019
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

inmueble sub materia, respecto del cual, los demandados, no han pagado alquiler, dejando a la recurrente, incluso, con deudas del impuesto predial y arbitrios.

- Los demandados, desde el año dos mil ocho, vienen ocupando el inmueble en forma precaria, negándose a hacerle entrega del mismo, pese a los requerimientos realizados (verbal y notarial).
- El demandado Jesús Antonio Rojas Castillo lideró la posesión del inmueble, conforme al uso del cartel en la iglesia [de Iglesia Alianza Cristiana y Misionera].

2.1. Contestación.-

Mediante escrito de fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecisiete, IGLESIA ALIANZA CRISTIANA Y MISIONERA DEL PERÚ⁴, contestó la demanda, en los siguientes términos:

- La demandante entregó el inmueble en forma voluntaria a Jesús Antonio Rojas Castillo, a través de su institución Corazones Felices, pero no a la Iglesia Alianza Cristiana y Misionera.
- No pueden entregar la posesión de un inmueble que no les fue entregado.

2.2. Contestación.-

Mediante escrito de fecha siete de junio de dos mil diecisiete, ASOCIACIÓN CORAZONES FELICES⁵, contestó la demanda, en los siguientes términos:

⁴ Ver fojas 136.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1257-2019
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- La adquisición del inmueble sub materia por parte del demandante, fue en forma ilícita, por lo que, iniciaron el proceso nulidad acto jurídico (Exp. 1380-2016), en el que tienen una anotación de demanda.
- No es ocupante precario porque la Cooperativa de Vivienda El Olivar Ltda., le adjudicó el inmueble sub materia a la recurrente, el día quince de marzo de dos mil diez, en su calidad de socia de dicha Cooperativa; para cuyo efecto adjuntó la constancia de adjudicación, así como los diversos pagos realizados por el inmueble sub materia, ante la Municipalidad.
- La demandante no ha demostrado encontrarse en posesión del referido inmueble.

3. Sentencia de Primera Instancia

El Cuarto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, emitió la sentencia de fecha seis de diciembre de dos mil dieciocho⁶, que declaró **fundada** la demanda, con lo demás que contiene. Bajo los siguientes fundamentos:

- Extromisión de Iglesia Alianza Cristiana y Misionera: La demandada Iglesia Alianza Cristiana y Misionera del Perú, no es ocupante precaria, porque según la propia parte demandante (declaración asimilada), si bien Jesús Antonio Rojas Castillo poseyó el inmueble en representación de la Iglesia Alianza Cristiana y Misionera, posteriormente, dicha persona lo poseyó bajo la “fachada” de la Asociación Religiosa Corazones Felices;

⁵ Ver fojas 193.

⁶ Ver fojas 307.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1257-2019
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

por lo que, en aplicación del artículo 107 del Código Procesal Civil, corresponde excluir a dicha parte.

- Extromisión de Jesús Antonio Rojas Castillo: Ha sido acreditado que la persona de Jesús Antonio Rojas Castillo es representante de la Iglesia Alianza Cristiana y Misionera del Perú y de la Asociación Religiosa Corazones Felices (según cartas notariales y otros); asimismo, conforme a las denuncias y constataciones policiales, antes de la demanda estuvo en posesión del inmueble la IGLESIA ALIANZA CRISTIANA Y MISIONERA DEL PERÚ y (posteriormente) la Asociación Religiosa Corazones Felices; en tal sentido, JESÚS ANTONIO ROJAS CASTILLO ejerció la posesión del inmueble en representación de las citadas personas jurídicas; por consiguiente, corresponde excluir a JESÚS ANTONIO ROJAS CASTILLO como demandado a título personal.
- La parte demandante acredita la titularidad del inmueble sub litis, al encontrarse registrada como propietaria en la partida registral del inmueble N° P01336870.
- Si bien la ASOCIACIÓN CORAZONES FELICES presenta como medios probatorios: una constancia de adjudicación (sin fecha cierta), recibos y otros, sin embargo, estos documentos por sí solos, no demuestran su derecho de propiedad, transferencia o posesión, al no encontrar corroboración con otros medios probatorios.
- La anotación de la demandada no enerva las conclusiones antes referidas.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1257-2019
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

4. Recurso de apelación:

Mediante escrito de fecha once de mayo de dos mil dieciocho⁷, ASOCIACIÓN CORAZONES FELICES, interpuso recurso de apelación contra la referida sentencia, bajo los siguientes argumentos:

- No hay motivación adecuada y suficiente.
- El título de la demandante está siendo cuestionado en un proceso de nulidad de acto jurídico.
- En el año dos mil ocho, la demandante no era propietaria como afirma el Juzgado, sino la COOPERATIVA DE VIVIENDA EL OLIVAR, porque la demandante, según la partida registral del inmueble sub materia, lo adquirió en el año dos mil quince.
- Hay incongruencia en la resolución, porque el propio demandante dijo que el local había sido declarado bajo la denominación de ASOCIACIÓN CORAZONES FELICES, mientras que la resolución señala que JESÚS ANTONIO ROJAS CASTILLO, ejercía la posesión del inmueble, como representante de IGLESIA ALIANZA CRISTIANA Y MISIONERA y luego como ASOCIACIÓN CORAZONES FELICES.
- Su representante se encuentra en posesión del inmueble sub materia desde el veintidós de enero de dos mil nueve.
- Es un error considerar que la constancia de adjudicación presentada, no puede acreditar la propiedad, por cuanto, en este proceso se busca acreditar que la recurrente es poseedora legítima, lo cual sí acredita con

⁷ Ver fojas 334.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1257-2019
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

dicho documento; además de los otros (recibos de pago, etc.), que fueron presentados ante la Municipalidad y que no fueron tachados ni observados.

5. Sentencia de Vista

La Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, por sentencia de vista de fecha seis de diciembre de dos mil dieciocho⁸, **revocó** la sentencia apelada del veintiséis de abril de dos mil dieciocho, que declaró fundada la demanda, y reformándola, la declaró **infundada**; con lo demás que contiene; bajo los siguientes fundamentos:

- El propio demandante ha referido que quien realmente ejerce la posesión del inmueble sub litis, es la Asociación Religiosa Corazones Felices, por lo que fue incorporada como litisconsorte necesaria pasiva; esto se condice con lo aseverado por dicha parte.
- La parte demandante acredita la titularidad (propiedad) del inmueble sub materia, al estar inscrita en el asiento 0002 de la partida P01336870 del inmueble en mención.
- La demandada Asociación Religiosa Corazones Felices, por su parte, ha acreditado contar con título suficiente para poseer, conforme a la constancia de adjudicación de lote de terreno, de fecha quince de marzo de dos mil diez, donde aparece como socia adjudicataria de la Cooperativa de Vivienda El Olivar Ltda., de la Mz. D, Lote N° 3, con un área de 200 m², distrito de San Martín de Porres; pago por concepto de transferencia (US\$ 500.00), y, constancia de pago de la Municipalidad de San Martín de

⁸ Ver fojas 385.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1257-2019
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Porres, del veintidós de agosto de dos mil catorce, que acredita que dicha parte pagó el impuesto predial del año dos mil trece, respecto al inmueble sub litis.

- Tales medios probatorios no han sido objeto de cuestionamiento probatorio, por lo que, mantienen su eficacia; por consiguiente, la demandada no es ocupante precaria.

III. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veintisiete de agosto de dos mil diecinueve⁹, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por COMUNIDAD CRISTIANA DEL DIOS ALTÍSIMO, por las siguientes causales:

- i) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado y del artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil.** Indica que en la sentencia de vista no existe ningún considerando de orden jurídico o cita legal, solo fundamentos fácticos o de hecho, lo que acarrea la nulidad por haberse afectado el derecho a la motivación de resoluciones judiciales y al debido proceso.
- ii) Infracción normativa de los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil.** Sostiene que la sentencia de vista no analiza el contenido de los documentos que supuestamente constituyen título para poseer de la litisconsorte, solo los cita siendo abundante el material probatorio.

⁹ Ver fojas 43 del cuaderno de casación.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1257-2019
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Asimismo, no se indica por qué la constancia de pago del impuesto predial constituye título suficiente que legitime la posesión del ocupante, pues bastaría que todo ocupante que sea demandado como precario, adjunte un recibo de pago del impuesto predial para que se considere que tiene título para poseer; lo mismo ocurre con el recibo número 002941 del veintidós de enero de dos mil nueve y la constancia de adjudicación de lote de terreno del quince de marzo de dos mil diez, no existiendo fundamentación de por qué constituye título suficiente que legitime la posesión.

Indica que la constancia es un documento privado otorgado por un tercero respecto de la relación material planteada como pretensión, esto es, que los ocupantes del predio son precarios y no se fundamenta por qué un documento otorgado por un tercero puede constituir título oponible al demandante que tiene título en mérito a una escritura pública, que se encuentra inscrita en los Registros Públicos.

iii) Infracción normativa de los artículos 237, 242 y 243 del Código Procesal Civil y del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado. Indica que no se puede otorgar eficacia a medios probatorios por el hecho de no haber sido cuestionados, sino que deben ser analizados y valorados, no distinguiéndose la diferencia entre documento y acto; agrega que la tacha es para cuestionar documentos, no el contenido de ellos.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1257-2019
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia, se establece, que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si la sentencia de vista ha sido emitida transgrediendo las normas cuya infracción normativa se denuncia.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO.- El recurso ha sido declarado procedente por infracciones normativas de carácter procesal, por lo que corresponde verificar su concurrencia y, en su caso, atendiendo a los fines del recurso extraordinario de casación, se dispondrá de un reenvío excepcional con fines netamente anulatorios, quedando restringida la posibilidad de efectuar un análisis respecto al fondo de la controversia que ha sido planteada.

SEGUNDO.- En tal sentido, analizando las denuncias a que se contrae el ítem III de la presente resolución, precisamos que, el artículo 139° inciso 3) de la Constitución Política del Perú, contempla: **1)** El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, que supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia, como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción garantista y tutelar que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción; y, **2)** El derecho al debido proceso, que comprende la observancia de los derechos fundamentales de las partes, así como de los principios y reglas esenciales exigibles dentro del



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1257-2019
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

proceso, como instrumento de tutela de los derechos subjetivos. El debido proceso tiene a su vez dos expresiones, una formal y otra sustantiva; mientras que, en la expresión de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con las formalidades estatuidas, como por ejemplo el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, la motivación; en su faz sustantiva, se relaciona con los estándares de justicia, tales como la razonabilidad y proporcionalidad; los cuales toda decisión judicial debe cumplir¹⁰.

TERCERO.- Vinculado al debido proceso, el cual engloba diversos principios de la función jurisdiccional, se encuentra el derecho fundamental a la motivación escrita de las resoluciones en todas las instancias, tal como lo dispone el inciso 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; el que además se encuentra contenido en el inciso 3) del artículo 122° del Código Procesal Civil, según el cual, las resoluciones judiciales deben comprender los fundamentos de hecho que sustentan la decisión y los respectivos de derecho, con la cita de la norma o normas aplicables a cada punto controvertido según el mérito de lo actuado; motivación que de acuerdo al inciso 4) de la precitada norma procesal, debe incidir respecto de todos los puntos controvertidos en el proceso, no pudiendo el juzgador fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes, conforme prevé el Artículo VII del Título Preliminar del Código acotado.

¹⁰ Fundamento 7° de la sentencia emitida por el Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N° 2375-2012-AA/TC.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1257-2019
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

CUARTO.- Tal decisión, debe adoptarse luego de considerarse los hechos expuestos, valorarse en forma conjunta el caudal probatorio como lo estipula el artículo 197° del Código Procesal Civil y determinarse el derecho aplicable pertinente a la controversia; de ahí que, con convicción se debe decidir a fin de lograr la composición de la litis o eliminar la incertidumbre jurídica, como lo establece el citado Artículo III del Título Preliminar del Código acotado, así como la finalidad abstracta del proceso, que es lograr la paz social en justicia.

QUINTO.- Absolviendo las **infracciones procesales** a que se contrae el **ítem III, acápite i)**: incisos 3) y 5) del artículo 139 de la Constitución e inciso 3) del artículo 122 del Código Procesal Civil, relativos al derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, observamos que la parte recurrente alega que, en la resolución impugnada no existe ningún considerando de orden jurídico, lo que vicia la decisión, con nulidad.

SÉTIMO.- Ahora bien, conviene remarcar que la sola circunstancia de que la resolución impugnada adolezca de algún vicio en la motivación, no constituye condición suficiente para ser anulada, siempre que su parte resolutive se ajuste a derecho. En ese orden de ideas, de acuerdo a los medios probatorios que fluyen de autos, las apreciaciones establecidas por las instancias de mérito y la decisión adoptada por la Sala Superior, consideramos pertinente la aplicación del artículo 397 *in fine* del Código Procesal Civil, en cuanto establece: “(...) *La Sala no casará la sentencia por el sólo hecho de estar erróneamente motivada, si su parte resolutive se ajusta a derecho; sin embargo, debe hacer la correspondiente rectificación*”.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1257-2019
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

En ese sentido, procedemos a exponer lo conveniente, en lo que sigue a continuación:

a.- En el proceso de desalojo se exige que, la parte procesal activa (demandante), acredite contar con un título que la legitime a exigir la restitución del inmueble, conforme a lo previsto por el artículo 586 del Código Procesal Civil, en cuanto señala: *“Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que (...), considere tener derecho a la restitución de un predio”*. Ahora bien, de la partida N° P01336870, asiento 0002 (fojas ocho a diez), se advierte que la parte demandante acredita ser titular del inmueble materia de litis, que aparece inscrito con fecha veintiocho de setiembre de dos mil quince; con lo cual, se da por acreditada la situación jurídica de la parte demandante para solicitar la restitución del inmueble sub materia.

b.- En lo que respecta a la parte procesal pasiva (demandada), condición *sine qua non*, es que la parte demandada se encuentre en posesión del inmueble sub materia. En el presente caso, de lo vertido por la propia demandada ASOCIACIÓN CORAZONES FELICES, en su escrito de contestación de la demanda (fojas ciento noventa y tres), fluye que dicha parte asevera encontrarse en posesión del inmueble sub materia, dándose por establecida la relación procesal válida entre ambas partes; con lo cual, corresponderá analizar si dicha posesión, encuentra sustento en algún título o circunstancia que justifique su posesión.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1257-2019
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

c.- El IV Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, estableció como precedente vinculante, la regla b).2, que establece: *“Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”*. Tal precedente debe ser interpretado en consonancia con el fundamento jurídico 51, en cuanto establece: *“(…) cuando dicho artículo en análisis 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 o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión, como de la contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión”*.

d.- Bajo este contexto, consideramos que la fundamentación de la Sala Superior, al analizar la situación jurídica de la parte demandada, se encuentra arreglada a ley, en la medida que se mencionan los medios probatorios ofrecidos y admitidos en autos, consistentes en la constancia de adjudicación del inmueble ubicado en Manzana D, Lote 3 del Fundo Santa Rosa, de fecha quince de marzo de dos mil diez (fojas ciento ochenta y tres), donde aparece como adjudicante la Cooperativa de Vivienda El Olivar y como adjudicataria la Asociación Religiosa Corazones Felices; el recibo de pago de US\$ 500.00 (quinientos con 00/100 dólares americanos) a la Cooperativa de Vivienda El Olivar del veintidós de enero de dos mil nueve



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1257-2019
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

(fojas ciento ochenta y cuatro) y la constancia de pago ante la Municipalidad de San Martín de Porres (fojas ciento noventa), respecto al inmueble sub materia. Si bien las primeras dos instrumentales adolecen de fecha cierta, sin embargo, de la valoración conjunta de tales instrumentales, con la constancia de pago a la aludida Municipalidad y la carta notarial (obrante a fojas quince), donde la parte demandante constató el cambio de denominación del inmueble sub materia a nombre de Asociación Religiosa Corazones Felices (para el pago de impuestos), entendemos cumplidas las condiciones mínimas para considerar que, respecto de la parte demandada, existen circunstancias que justifican la posesión de la demandada; por tales razones, no se cumplen con las condiciones exigidas (artículo 911 del Código Civil), para ser considerado como ocupante precario. En tal sentido, lo alegado por la parte demandante, no cabe ser amparado.

OCTAVO.- Absolviendo las **infracciones procesales** comprendidas en el **ítem III, acápite ii)**, que regulan lo relativo a la finalidad de la prueba y al sistema de valoración conjunta de los medios probatorios, es de verse que, la parte recurrente sustenta tales denuncias, alegando que, la Sala Superior no efectuó un análisis adecuado de los medios probatorios que acrediten que la demandada cuente con título suficiente para ejercer la posesión del inmueble. Sobre el particular, conforme fue expuesto *supra* (fundamento jurídico 7, literal d), de acuerdo con la regla b.2), concordada con el fundamento 51 del IV Pleno Casatorio Civil, no es ocupante precario aquel que acredite cualquier *acto o circunstancia* que justifique el ejercicio de la posesión. En buena cuenta de lo que se trata, no es tanto de demostrar que el único título para ejercer la posesión sea un acto jurídico ni mucho menos



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1257-2019
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

que el mismo sea oponible al título de la parte demandante —lo que claramente rebasa los límites del proceso de desalojo por ocupación precaria—, sino que, existan elementos que generen en el Juzgador la convicción de que la parte demandada eventualmente cuente con algún derecho para poseer el inmueble materia del conflicto. En esa línea argumentativa, se sostuvo la existencia de medios probatorios concluyentes de que la parte demandada sí cuenta con algún derecho que justifica su posesión: 1) la propia aseveración de la parte demandante contenida en la carta notarial del dos de setiembre de dos mil catorce (fojas quince), donde señala que la parte demandada cambió la denominación de contribuyente a nivel municipal, por el de Asociación Religiosa Corazones Felices (para efectuar pagos del inmueble a nivel municipal); 2) la constancia de pago a la Municipalidad San Martín de Porres respecto del inmueble sub materia; 3) la constancia de adjudicación del inmueble sub materia del quince de marzo de dos mil diez, otorgada por la Cooperativa de Vivienda El Olivar (quien, a su vez, sería transferente de la parte demandante), a favor de Asociación Corazones Felices; y 4) el recibo de pago (por concepto de acciones y derechos del terreno Mz. D, Lote 3), a la Cooperativa de Vivienda El Olivar. Ahora bien, la circunstancia de que, los dos últimos medios probatorios no cuenten con fecha cierta, en modo alguno, enervan las conclusiones a las que arribamos, de una valoración conjunta de la totalidad de los medios probatorios. En tal sentido, lo alegado por la parte demandante, no cabe ser amparado.

NOVENO.- Absolviendo las **infracciones procesales** comprendidas en el **ítem III, acápite iii)**, relativas a la distinción entre acto y documento,



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1257-2019
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

ineficacia por falsedad de documento, ineficacia por nulidad de documento y el debido proceso, se observa que la parte recurrente sustentó las referidas denuncias en que, la circunstancia de no cuestionar determinados medios probatorios, no le otorgan eficacia; no se reparó en la distinción entre documento y acto; así como no haber tenido en cuenta que la tacha es para cuestionar documentos y no su contenido. A este respecto, es de verse que, lo argumentado por la parte recurrente, en el fondo se dirige a cuestionar aspectos netamente vinculados a la función de valoración de la prueba; labor encomendada exclusivamente a las instancias de mérito y que no pueden ser cuestión de debate en sede casatoria, debido a la naturaleza y finalidad del recurso de casación (artículo 384 del Código Procesal Civil), lo cual ha sido establecido en reiteradas ocasiones por este Supremo Tribunal¹¹. Por tales razones, lo argumentado en este extremo por la parte recurrente, no cabe ser amparado.

En consecuencia, las infracciones normativas procesales denunciadas por la parte recurrente, comprendidas en el ítem III, no se hallan configuradas; por lo que, deben ser desestimadas.

VI. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 397° del Código Procesal Civil, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de fecha siete de enero de dos mil diecinueve, interpuesto por **COMUNIDAD**

¹¹ Casación 343-2017-LAMBAYEQUE, fundamento jurídico 12; Casación 4213-2017-LIMA NORTE, fundamento jurídico 16. Ejecutorias Supremas publicadas en el Diario Oficial El Peruano el 09 de diciembre de 2019.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1257-2019
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

CRISTIANA DEL DIOS ALTÍSIMO; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha seis de diciembre de dos mil dieciocho, expedida por la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos contra Asociación Religiosa Corazones Felices, sobre desalojo por ocupación precaria. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema **Niño Neira Ramos**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

BUSTAMANTE OYAGUE

DE LA BARRA BARRERA

NIÑO NEIRA RAMOS

LLAP UNCHON

NNR/Dsz/Lva