



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACION N° 1910-2018
CAJAMARCA
Desalojo por Ocupación Precaria

Lima, diez de agosto
de dos mil dieciocho.-

VISTOS; y, CONSIDERANDO:

Primero: Viene a conocimiento de este Supremo Tribunal, el recurso de casación de fecha cinco de febrero de dos mil dieciocho, interpuesto a fojas doscientos ochenta y uno, por **Lizardo Martín Rojas Martínez en calidad de abogado de Sinforosa Pumahuilca Huayta**, contra la sentencia de vista de fecha veintiocho de diciembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos sesenta y tres, que Confirmó la sentencia apelada de fecha veintitrés de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento noventa y uno, que declaró Fundada en parte la demanda de desalojo por ocupación precaria e Infundada la indemnización por daños y perjuicios; en los seguidos por Manuel Medardo Ortega Alarcón, sobre desalojo por ocupación precaria; por lo que deben examinarse los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto en los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil y su modificatoria mediante Ley N° 29364.

Segundo: Verificando los requisitos de admisibilidad regulados en el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la ley citada, se advierte que el presente recurso cumple con tales exigencias, esto es: **i)** Se recurre una resolución expedida por la Sala Superior que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; **ii)** Se interpuso ante el órgano jurisdiccional que emitió la resolución impugnada; **iii)** Fue interpuesto dentro del plazo de los diez días de notificado con la resolución recurrida, pues se verifica que a la parte recurrente se le notificó la resolución impugnada el veintidós de enero de dos mil dieciocho, y el recurso de casación se formuló el cinco de febrero del



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

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACION N° 1910-2018
CAJAMARCA
Desalojo por Ocupación Precaria**

mismo año; y, **iv)** Cumple con adjuntar el pago de la tasa judicial que corresponde.

Tercero: Que, previo al análisis de los requisitos de fondo, es necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal, que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que este recurso de casación tiene como fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia; en ese sentido, debe fundamentarse de manera *clara, precisa y concreta*, indicando en qué consiste la infracción normativa y cuál es la incidencia directa de ésta sobre el fallo, así como precisar cuál sería su pedido casatorio, si es revocatorio o anulatorio.

Cuarto: En ese orden de ideas, corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos de procedencia, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley mencionada.

a) Se advierte que la parte impugnante no consintió la resolución de primera instancia que fue desfavorable a sus intereses, según fluye del recurso de apelación, obrante a fojas doscientos dieciséis, por lo que cumple con este requisito.

b) En cuanto a la descripción con claridad y precisión de la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, referido en el inciso 2 del artículo 388 del Código citado, de la lectura del recurso se tiene que la parte recurrente denuncia las siguientes infracciones:



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

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACION N° 1910-2018
CAJAMARCA
Desalojo por Ocupación Precaria**

i) Inaplicación del artículo 197 del Código Procesal Civil, señala que a folios treinta y seis obra el ofrecimiento de medios probatorios por la parte demandante en cuyo primer punto ha sido ofrecido el expediente N° 374-2004 del Tercer Juzgado Civil de Cajamarca, medio probatorio que ha sido admitido a fojas ciento sesenta y seis durante el desarrollo de la audiencia única. Añade, que como uno de los fundamentos de su escrito de apelación de sentencia se denunció ante la Sala Superior la ausencia de la actuación y valoración de dicho medio probatorio, puesto que en la demanda se sustenta que la demandada adquirió la propiedad del inmueble, y que mediante este proceso de nulidad de acto jurídico interpuesto por María Dorila Cueva Julcamoro fue declarado fundado y consentido. Debido a ello, refiere que ante la ausencia de la actuación y valoración del medio probatorio consistente en el expediente judicial antes indicado se le ha recortado el derecho al debido proceso. Asimismo, indica que si bien se trata de un medio probatorio ofrecido por la parte demandante este no deja de pertenecer al proceso, y no ha sido ofrecido por su parte justamente estando al principio de comunidad de la prueba y la valoración conjunta de todos los medios probatorios que garantiza el artículo 197 en comento.

ii) Inaplicación del artículo 237 del Código Procesal Civil e inaplicación del artículo 225 del Código Civil, manifiesta que estando a lo considerado por el fundamento quinto de la sentencia de vista materia de cuestionamiento, el Colegiado Superior ha establecido que *"(...) el A quo ha estimado que el contrato de compraventa por escritura pública N° 1413, mediante el cual la recurrente adquiere la propiedad del bien materia de litis, ha sido declarado nulo mediante la sentencia emitida en el proceso 374-2004 (folios tres a nueve) (...) en razón a lo cual la demandada carecería de todo título que faculte su posesión legítima"*, sin embargo, precisa que el *Ad quem* no se ha pronunciado expresamente



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

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACION N° 1910-2018
CAJAMARCA
Desalojo por Ocupación Precaria**

sobre los alcances de la nulidad del contrato o de la escritura pública o título contenido en el expediente judicial indicado, por cuanto sustenta que se trata de la nulidad del documento y no del acto jurídico conforme a su contestación de demanda, ya que ambas normas jurídicas hacen clara referencia a las diferencias existentes entre el acto jurídico y el documento, lo cual no han sido siquiera evaluadas por la Sala Superior.

iii) Inaplicación del último párrafo del artículo 235 del Código Procesal Civil, alega que el Colegiado Superior ha inaplicado esta norma al valorar las copias simples de la sentencia emitida en el proceso 374-2004-C, tal como se expone en el quinto fundamento de la recurrida, ya que, el Ad quem le ha otorgado el valor probatorio de documentos públicos sin contar con las garantías expuestas en la norma procesal en comento cuyo reconocimiento no ha sido ofrecido, sin embargo, se entienden que obran en el expediente judicial que ha sido ofrecido, admitido pero no actuado.

iv) Inaplicación del numeral 8 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, señala que uno de los fundamentos expuestos en la contestación de demanda como en la apelación de sentencia de primera instancia es la existencia de la concesión del recurso de apelación contra el auto de fecha veintiséis de abril de dos mil dieciséis, obrante a folios ciento diez y siguientes interpuesto contra la resolución de fecha dos de marzo de dos mil dieciséis, esto dentro del proceso N° 954-2004, situación que no ha sido considerada por la Sala Superior, pues en el sexto considerando de la sentencia de vista únicamente ha llegado a establecer el hecho que “(...) se deja sin efecto la ejecución del remate del bien en cuestión, por haber cancelado el ejecutado el pago de la reparación civil (...)” sin referirse mínimamente al recurso de apelación en trámite desconociendo la aplicación del principio constitucional de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACION N° 1910-2018
CAJAMARCA
Desalojo por Ocupación Precaria

“pluralidad de instancia” reconocido por el numeral 8 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, limitándose únicamente a establecer “(...) *se concluye que la medida cautelar que invoca la demandada no le otorga legitimidad posesoria para ocupar el bien (...)*”.

Quinto: Que, respecto a las alegaciones expuestas en el **numeral i)**, esta Sala Suprema advierte que no se cumple con los requisitos de procedencia establecidos en el artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, porque no se describe con claridad y precisión la infracción normativa en que hubiese incurrido la Sala de mérito, así como tampoco se encuentra demostrado la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, observándose un recurso de casación que persigue en realidad que se realice una nueva calificación de los hechos, se revaloren los medios probatorios y así obtener una decisión favorable a la parte recurrente, a efectos de demostrar que no tiene la condición de ocupante precario. Asimismo, en cuanto a que a folios treinta y seis obra el ofrecimiento de medios probatorios por la parte demandante en cuyo primer punto ha sido ofrecido el expediente N° 374-2004, medio probatorio que ha sido admitido a fojas ciento sesenta y seis en la audiencia única, sin embargo, no se ha valorado el citado expediente, recortándose así su derecho al debido proceso, este Tribunal Supremo, advierte que el *A quo* ha determinado que *“corresponde analizar los argumentos fácticos y jurídicos así como los medios probatorios introducidos al proceso, se tiene por parte del demandante el señor Manuel Medardo Ortega Alarcón que, que mediante minuta de contrato de compraventa de fecha 02 de febrero del 2016, obrante de folios 22 a 23, éste demuestra ser propietario del bien inmueble ubicado en el Pasaje José Olaya N° 128 ubicado en el sitio denominado Marcobamba de esta ciudad, siendo que, la condición de propietario lo acredita con los anexos que adjunta a su escrito postulatorio de los cuales*



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

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACION N° 1910-2018
CAJAMARCA
Desalojo por Ocupación Precaria**

se corrobora que, el accionante Manuel Medardo Ortega Alarcón, tiene la calidad de propietario del bien inmueble materia de litis, por consiguiente se concluye que ha acreditado con documento idóneo y suficiente ser el propietario del bien en litis así como el de pretender la restitución del mismo” (sic). Del mismo modo, se aprecia que la Sala Superior ha establecido que “el Juez al referirse a “los anexos”, claramente hace alusión a los medios probatorios ofrecidos por el actor, específicamente al documento notarial al que se ha venido remitiendo y en el que fundamenta su decisión, no siendo necesario analizar los antecedentes del mismo, o como lo señala la apelante “el tracto sucesivo”, pues el proceso de desalojo se centra específica y exclusivamente en el análisis de la titularidad posesoria de ambas partes, pudiendo recurrirse a un proceso distinto de naturaleza más extensa para evaluarse con mayor detenimiento y dilucidar los aspectos complejos del caso; con ello podemos colegir hasta aquí que la motivación aparente a la que hace alusión la apelante carece de fundamento” (sic). Igualmente, se observa de la audiencia única obrante a fojas ciento sesenta y cinco, que se admitieron los medios probatorios ofrecidos por el demandante obrantes a fojas tres a treinta y uno, de los cuales se advierte que se encuentran las copias simples de las principales piezas procesales del Expediente N° 374-2004 de nulidad de acto jurídico, por lo que, lo argumentado por la recurrente carece de base real. Por tal motivo, se aprecia que las instancias de mérito han realizado una valoración adecuada de todos los medios probatorios adjuntados, siendo que, de conformidad con el artículo 197 del Código Procesal Civil, solo ha expresado las valoraciones esenciales y determinantes en que sustentan su decisión, las cuales se encuentran suficientemente motivadas tanto fáctica como jurídicamente. En consecuencia, se advierte que una parte del recurso se encuentra orientado a manifestar el desacuerdo que tiene la recurrente con la valoración de los medios probatorios realizados por el juzgador,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACION N° 1910-2018
CAJAMARCA
Desalojo por Ocupación Precaria

pretendiendo una vez más que se vuelvan a valorar esos mismos y convertir a la sede casatoria en tercera instancia lo cual no resulta posible, razones por las cuales este extremo del recurso también debe ser desestimado.

Sexto: Que, respecto a las alegaciones expuestas en el **numeral ii)**, referidas a que el *Ad quem* no se ha pronunciado expresamente sobre los alcances de la nulidad del contrato, de la escritura pública o del título contenido en el Expediente N° 374-2004, se debe señalar que en un proceso de desalojo principal y en forma determinante, se debe observar la legitimidad con que obra el demandante y el título que justifique la posesión del demandado. Máxime, que el Colegiado Superior ha indicado que *“es necesario precisar que en el proceso de desalojo por ocupación precaria el Juez debe limitarse a examinar la legitimidad posesoria de cada una de las partes, a fin de determinar si el demandante ostenta título que le permita reclamar la restitución de la posesión o si el demandado se encuentra legitimado para poseer el bien en cuestión, en otras palabras, como bien lo establecen Avendaño Arana y Del Risco Sotil, lo que está en discusión es quien tiene mejor derecho de posesión, así pues en la presenta causa mediante los medios probatorios aportados por el demandante consistente en la copia legalizada de la minuta de fecha 02 de febrero de 2016 obrante a folios 22 y 23, con la que adquiere el predio materia del presente proceso, se demuestra fehacientemente el derecho de propiedad que lo legitima para solicitar la restitución del predio” (sic)*. Siendo ello así, no se observa infracción normativa alguna de los artículos denunciados, razones por las cuales este extremo del recurso también deviene en improcedente.

Sétimo: Que, respecto a los argumentos expuestos en los **numerales iii) y iv)**, en cuanto a que la Sala Superior ha valorado las copias simples de



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

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACION N° 1910-2018
CAJAMARCA
Desalojo por Ocupación Precaria**

la sentencia emitida en el proceso 374-2004-C, esta Sala Suprema advierte que la recurrente no formuló cuestionamiento o impugnación alguna (tacha) a los documentos que se adjuntan en copias simples, por lo que, no es factible de debate en sede casatoria dicha alegación, advirtiéndose que la parte recurrente, lo que realmente pretende es obtener un resultado favorable. Por otro lado, respecto a que uno de los fundamentos expuestos en la contestación de demanda como en la apelación de sentencia de primera instancia es la existencia de la concesión del recurso de apelación contra el auto de fecha veintiséis de abril de dos mil dieciséis, obrante a folios ciento diez y siguientes interpuesto contra la resolución de fecha dos de marzo de dos mil dieciséis, esto dentro del proceso N° 954-2004, situación que no ha sido considerada por la Sala Superior, este Tribunal Supremo observa que el *Ad quem* ha determinado que *“mediante resolución sin número emitida por el Juzgado Penal Liquidador Transitorio el 02 de marzo de 2016 (folios 19 a 20), se deja sin efecto la ejecución del remate del bien inmueble en cuestión, por haber cancelado el ejecutado íntegramente el pago de la reparación civil en el monto de dieciocho mil quinientos soles, con lo cual evidentemente no solo resulta innecesario el remate sino también la medida cautelar, puesto que la reparación civil incluye un monto de diecisiete mil setecientos soles por restitución de lo indebidamente estafado y ochocientos por indemnización por daños y perjuicios, es decir el daño causado a la demandante fue resarcido con el dinero que el demandado pago a los enajenantes sentenciados en virtud a un contrato de compraventa celebrado entre esto últimos sobre el bien cuya restitución posesoria ahora se demanda” (sic)*. Debido a ello, no se aprecia infracción normativa alguna de los artículos denunciados, en consecuencia, lo argumentado por la impugnante carece de base real, al no advertirse la concurrencia de vicios insubsanables que afecten el debido proceso, cumpliéndose además con lo señalado en el artículo III



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

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACION N° 1910-2018
CAJAMARCA
Desalojo por Ocupación Precaria**

del Título Preliminar del Código Procesal Civil, ya que, conforme señalan las sentencias de primera y segunda instancia, la demandada tiene la condición de ocupante precario por carecer de título que justifique su posesión, por lo que la parte demandante tiene derecho a la restitución del bien inmueble materia de litis, razón por la cual este extremo del recurso igualmente debe desestimarse.

Por los fundamentos expuestos y de conformidad con el artículo 392 del Código Procesal Civil: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto a fojas doscientos ochenta y uno, por **Lizardo Martín Rojas Martínez en calidad de abogado de Sinforosa Pumahuilca Huayta**, contra la sentencia de vista de fecha veintiocho de diciembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos sesenta y tres; **MANDARON** publicar la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos por Manuel Medardo Ortega Alarcón, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Távora Córdova**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

Jbs/Csa