




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


**CASACIÓN 1200-2014
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SUMILLA.- "Carece de amparo jurídico declarar improcedente la demanda basándose en el haberse tramitado la presente demanda en la vía sumarísima impidiendo que el tema de fondo sea resuelto con arreglo a ley toda vez que de conformidad a lo dispuesto por el artículo 585 primer párrafo concordante con el artículo 546 inciso 4 del Código Procesal Civil corresponde tramitarse el proceso de desalojo en la vía sumarísima infringiéndose por ende el Derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva con sujeción a un debido proceso".



Lima, ocho de mayo
de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA: vista la causa número mil doscientos – dos mil catorce en el día de la fecha y producida la votación conforme a ley expide la siguiente sentencia:-----



MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación corriente a fojas doscientos veinticuatro del Cuaderno Principal interpuesto por la Cooperativa de Servicios Especiales La Cantuta Limitada el veintinueve de octubre de dos mil trece contra la sentencia de vista contenida en la resolución número tres obrante a fojas doscientos veinte dictada por la Sala Mixta Descentralizada Transitoria de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este el diez de setiembre de dos mil trece que revoca la sentencia contenida en la resolución número nueve que declaró fundada la demanda consecuentemente ordenó al demandado Francisco Jorge Antialón Zanabria y a todo aquel que ocupe el bien inmueble materia de *litis* que desocupen y restituyan a favor del demandante el Puesto número 034 ubicado en el local comercial sito en Avenida Gran Chimú número 1396 Urbanización Zárate Provincia y Departamento de Lima y reformando la recurrida declara improcedente la demanda.-----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO:-----

Esta Sala Suprema mediante resolución obrante a fojas veintiocho del Cuaderno respectivo dictada el veinticinco de julio de dos mil catorce ha



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

**CASACIÓN 1200-2014
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales:

1) Infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú; sostiene que se han desnaturalizado los alcances del artículo 911 del Código Civil y que la Sala Superior se ha apartado de la Sentencia expedida en el Cuarto Pleno Casatorio que tiene efecto vinculante para todos los órganos jurisdiccionales pues sin ningún tipo de fundamento sugiere que la demandante no debió haber demandado la desocupación del inmueble *sub litis* en la vía sumarísima de desalojo sino en la vía de proceso de conocimiento interponiendo reivindicación; alega que existe un error al indicar que para el presente caso es de aplicación los artículos 923 y 927 del Código Civil confundiendo en la sentencia de vista que en los procesos judiciales de desalojo no se discute la propiedad sino la posesión; añade que en el presente caso no esta en cuestión la forma de exclusión de socio del demandado sino la desocupación del puesto que es de propiedad de la Cooperativa conforme está acreditado con la Partida número 134137; **2) infracción procesal del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú;** refiere que la Sala Superior no ha motivado las razones por las cuales se ha apartado de la sentencia del Cuarto Pleno Casatorio que tiene efecto vinculante para todos los órganos jurisdiccionales; **y 3) Infracción normativa material del artículo 911 del Código Civil;** afirma que la Sala Superior no ha aplicado correctamente el citado artículo al sugerir que se interponga otra demanda amparada en los artículos 923 y 927 del Código Civil además de indicar que no es aplicable el artículo 546 inciso 4 del Código Procesal Civil sino el artículo 475 inciso 1 del mencionado Código lo cual no resulta cierto pues los procesos de desalojo por causal de ocupación precaria se sustancian en la vía de proceso sumarísimo al amparo del artículo 546 inciso 4 del Código Procesal Civil en concordancia con el artículo 911 del Código Civil al discutirse únicamente la posesión y no la propiedad.-----

CONSIDERANDOS:-----



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

**CASACIÓN 1200-2014
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

PRIMERO.- Que, al haberse denunciado la infracción normativa de derecho material y procesal corresponde absolver en primer lugar esta última toda vez que de declararse fundada se imposibilitaría el pronunciamiento sobre la causal sustantiva.-----

SEGUNDO.- Que, en tal sentido a efectos de determinar si en el caso en concreto se ha incurrido en la infracción normativa procesal en los términos propuestos resulta menester efectuar las siguientes precisiones: **I)** De la lectura de la demanda obrante a fojas veinte es de verse que la Cooperativa de Servicios Especiales La Cantuta Limitada solicita la desocupación del inmueble de su propiedad consistente el Local Comercial número 034 Giro de menudencia ubicado en la Avenida Gran Chimú número 1396 Urbanización Zárate Distrito de San Juan de Lurigancho Provincia y Departamento de Lima cuyo dominio corre inscrito en la Partida Electrónica número 134137; afirma ser propietaria conforme aparece de la precitada Partida Registral manifestando que el demandado era socio de la recurrente y en atención a esa calidad se le adjudicó el Puesto Comercial número 034 del mercado destinado al uso del comercio acordándose por el Consejo de Administración el quince de diciembre de dos mil nueve excluirlo de la Cooperativa decisión que fue ratificada en la Asamblea General Extraordinaria de veintisiete de enero de dos mil diez perdiendo automáticamente el título que tenía para ocupar el bien *sub litis* negándose el demandado a desocupar y entregar el bien a pesar de remitir sendas cartas notariales y de los esfuerzos conciliatorios obligándola a presentar la presente demanda; **II)** Mediante escrito obrante a fojas sesenta y tres el demandado Francisco Jorge Antialón Zanabria contesta la demanda argumentando lo siguiente: **1)** La actora es propietaria de un terreno de dos mil cuatrocientos cincuenta y dos punto cincuenta metros cuadrados (2,452.50 m²) más no del puesto *sub litis* ni de otro puesto los cuales incluyen el área en el que se encuentran construidos siendo de propiedad de cada asociado conforme así lo reconoce el Estatuto de la Cooperativa adjudicándoles el espacio o el área de terreno en el que cada Asociado debía construir el puesto con su propio dinero es decir la Cooperativa no entregó a ningún asociado un



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

**CASACIÓN 1200-2014
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

puesto ya construido sino que este debía ser construido por cada socio como así sucedió con el suscrito quien construyó su puesto de acuerdo a las especificaciones que en ese entonces exigía la Directiva lo que corrobora el hecho que los puestos son de propiedad de los socios; **2)** Se le siguió un procedimiento por el cual se le excluye de la Cooperativa pero es un procedimiento ilegal y abusivo contra el cual ha interpuesto a la fecha una demanda judicial la cual aún se encuentra en proceso de calificación motivo por el cual no puede adjuntar copia de la demanda; **3)** Debe analizarse la legalidad de dicha expulsión ya que es sustento de la pretensión de desalojo en ese sentido de los medios probatorios de la demanda se advierte que la única causa en la que se sustenta la decisión de exclusión es el supuesto impago de sus obligaciones económicas y sociales con la Cooperativa desde el treinta de setiembre de dos mil tres al treinta y uno de julio de dos mil nueve por la cantidad de dos mil ciento treinta nuevos soles (S/2,130.00) sin embargo todas las directivas se encontraban desde el año dos mil cuatro deslegitimadas no sólo para requerir al suscrito el pago de una supuesta deuda por obligaciones económicas con la institución sino porque no tienen ningún derecho para requerir el pago a cualquier otro socio por cuanto efectivamente los Directivos no sólo vienen afrontando una denuncia penal por los delitos de fraude en la administración de la Cooperativa, falsificación de documentos y falsedad ideológica (Denuncia 1337-08- ante la Segunda Fiscalía Mixta de San Juan de Lurigancho) sino otra denuncia penal por falsedad genérica derivada de la utilización de libros institucionales ilegales que fueron obtenidos a través de la formulación de una denuncia falsa presentada a inicios del año dos mil cuatro por el Vice Presidente de ese entonces Martín Victorio Brun; **4)** Existen graves cuestionamientos sobre el manejo económico en consecuencia los socios adquieren el derecho de suspender sus obligaciones económicas con la institución hasta que se les garantice un manejo legal, limpio y transparente de sus aportes siendo ilegal e ilícita la representación que ostentan los actuales directivos de la Cooperativa pues el Poder Judicial condenó a Martín Victorio Brun por lo que quedó establecido que los libros de Asamblea General, del



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

**CASACIÓN 1200-2014
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Consejo de Administración, del Consejo de Vigilancia, del Comité Electoral, del Comité de Educación y de Asistencia de Socios fueron obtenidos sobre la base de una denuncia falsa los que se utilizaron para realizar las Asambleas a partir del veinticinco de marzo de dos mil cuatro hasta la última a inicio del año dos mil diez de tal manera que todas las asambleas son ilegales, por tener un fundamento delincuencia; **5)** No cabe duda que los actuales dirigentes también se encuentran coludidos con Martín Victorio Brun pues a pesar que el artículo 26 del Reglamento del Estatuto prescribe que debe ser expulsado el socio que comete delito en agravio de la Cooperativa a dicha persona no la expulsan sino que incluso lo premian al no haberle exigido ni el pago de la reparación civil; y **6)** Siguió un proceso judicial sobre Impugnación de Acuerdo tramitado en el Expediente número 778-05 ante el Tercer Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho en el que se expidió sentencia el nueve de junio de dos mil ocho amparando la demanda consecuentemente nulos los acuerdos societarios adoptados en la Asamblea General de Socios de veinticinco de abril de dos mil cuatro sobre Elecciones Complementarias de los Consejos y Comités de la Cooperativa con lo cual se reconoció la ilícita representación que vienen ejerciendo los actuales dirigentes inscritos en los Registros Públicos pues la nulidad les alcanza al existir una medida cautelar de anotación de demanda y para que se reconozca dicho acto el recurrente también les viene siguiendo hace algunos meses un proceso judicial de nulidad de las asambleas por tanto al declararse nula las elecciones del año dos mil cuatro la representación de ese año de la Cooperativa carece de valor alguno y ningún socio tenía la obligación de aportar a una directiva ilegal habiendo quedado suspendida la obligación de los socios de pagar sus aportes hasta que existiera seguridad sobre el manejo de sus aportes más aun cuando son los propios socios los que conducen la administración del mercado por decisión mayoritaria tomada en la Asamblea de octubre de dos mil tres de lo que resulta un absurdo que en el contexto antes expuesto se expulse a un socio con el argumento de que no paga sus cuotas sociales y de administración; **III)** Tramitada la demanda de acuerdo a su naturaleza el Juez por sentencia contenida en la Resolución



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

**CASACIÓN 1200-2014
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

número nueve obrante a fojas doscientos veinte declara fundada la misma al considerar lo siguiente: **1)** La demandante es propietaria del inmueble ubicado en la Avenida Gran Chimú número 1396 Urbanización Zárate Distrito de San Juan de Lurigancho con un área de dos mil cuatrocientos cincuenta y dos punto cincuenta metros cuadrados (2,452.50 m²) por la venta otorgada por Corporación Zárate Sociedad Anónima el cual se encuentra ubicado el Puesto comercial número 034 materia de *litis*; y **2)** El emplazado no ha acreditado con documento fehaciente que se le haya adjudicado el Puesto número 034 del local comercial de propiedad de la actora y que dicha adjudicación posteriormente haya sido debidamente inscrita en los Registros Públicos por lo cual no se podría avalar un derecho que no esté reconocido legalmente; **IV)** Apelada la precitada decisión por el demandado según escrito obrante a fojas ciento noventa y uno formula como agravios los siguientes: **1)** La propiedad del terreno se encuentra a nombre de la demandante mas no se encuentra inscrita la propiedad de los locales comerciales toda vez que son de propiedad de cada asociado conforme al artículo 6 del Estatuto; **2)** El recurrente construyó el puesto que le correspondía conforme a las especificaciones que en ese entonces exigía la directiva lo que corrobora el hecho de que en realidad los puestos son de propiedad de los socios; y, **3)** El *A quo* se sustenta en la pérdida de su calidad de socio al cual habría sido el título que amparaba la posesión lo cual constituye otro error de la Judicatura pues el procedimiento que lo excluyó de la Cooperativa ha sido ilegal y abusivo existiendo sobre el mismo un proceso judicial seguido ante el Segundo Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho Expediente número 102-2010 debiendo haberse analizado la legalidad de dicha expulsión; y **V)** La Sala Superior por Resolución número tres corriente a fojas doscientos veinte confirma la apelada por considerar lo siguiente: **1)** La Cooperativa de Servicios Especiales La Cantuta Limitada al ser una persona jurídica viene pasando por una serie de denuncias y demandas que obedecen a pugnas dirigenciales dentro de la misma aunándose a esta circunstancia el hecho que se advierte en la presente causa respecto a que el demandado ha sido excluido de dicha



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

**CASACIÓN 1200-2014
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

persona jurídica en base a acuerdos tomados dentro de dicha Cooperativa lo que ha conllevado a que se pretenda desalojarlo del inmueble ubicado en la Avenida Gran Chimú número 1396 Urbanización Zárate Puesto número 034 Giro Menudencia Distrito de San Juan de Lurigancho ante lo cual considera que al haberse tramitado la presente causa en la vía sumarísima la cual dada su especificidad y su corta estación probatoria impide que el tema de fondo sea resuelto conforme a ley dado que también resulta de importancia dilucidar si el acuerdo de exclusión del demandado es un acuerdo conforme a derecho debiendo tenerse en cuenta que en base a este acuerdo se procedió a requerir el desalojo del bien sub litis en ese sentido resulta necesario que los hechos sean dilucidados en una vía procesal que cuente con una estación probatoria más lata como la que se tramita en la reivindicación dotándose de esta manera con la suficiente garantía y seguridad de una resolución del tema de fondo por lo que conforme a lo expuesto la presente acción deviene en improcedente dejándose a salvo el derecho de las partes procesales para efectos de que puedan accionar dentro de una vía procesal más lata no habiendo quedado claro la titularidad que tienen los socios respecto de los puestos desde que el Estatuto de la propia cooperativa aparentemente reconoce a cada uno la calidad de propietario conforme se infiere del artículo 10 inciso a) del documento corriente a fojas treinta y seis por lo que no se ha dilucidado adecuadamente si el hecho de perder la condición de socio conlleva a la pérdida de la propiedad razón que no hace sino confirmar el criterio de tramitarse la presente causa en una vía más lata.-----

TERCERO.- Que, sobre el particular es del caso anotar que este Supremo Tribunal ha establecido en reiteradas ocasiones que el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú ha fijado como garantía y derecho de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional la cual asegura que en los procesos judiciales se respeten los procedimientos y normas de orden público previamente establecidas en tal sentido el debido proceso se constituye como un derecho de amplio alcance el cual comprende a su vez el derecho al Juez natural, el Derecho de Defensa, la Pluralidad de



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

**CASACIÓN 1200-2014
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Instancia, la Actividad Probatoria, la Motivación de las Resoluciones Judiciales entre otros lo que permite no sólo la revisión de la aplicación del derecho objetivo desde una dimensión estrictamente formal referida al cumplimiento de actos procesales o la afectación de normas del procedimiento sino también analizar desde su dimensión sustancial lo que se ha identificado como la verificación del debido proceso procesal y material por esta razón es posible revisar en sede de casación la motivación adecuada de las resoluciones judiciales pues sólo de este modo será posible prevenir la ilegalidad o la arbitrariedad de las mismas debiendo asimismo señalarse que el deber de motivación de las resoluciones judiciales consagrado como principio en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú impone a los Jueces cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan que expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir una controversia asegurando que el ejercicio de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución Política del Perú y a la ley en tal sentido habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales siempre que la resolución contenga la expresión ordenada de los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión así como que la motivación responda estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados debiendo existir además una correspondencia lógica entre lo pedido y lo resuelto de tal modo que la resolución por si misma exprese una justificación suficiente de lo que se decide u ordena pues si se infringe alguno de estos aspectos sustanciales de la motivación se incurrirá en causal de nulidad contemplada en el artículo 122 segundo párrafo del Código Procesal Civil concordante con el 171 del Código acotado.-----

CUARTO.- Que, asimismo corresponde precisar que acorde a lo dispuesto por el artículo 585 primer párrafo del Código Procesal Civil la restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo en tal sentido la Sala Superior al declarar improcedente la demanda por haberse tramitado la misma en la vía sumarísima señala que su especificidad y corta estación probatoria impide que el tema de fondo sea resuelto con arreglo a ley careciendo de amparo jurídico por corresponder que el proceso de desalojo se



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

**CASACIÓN 1200-2014
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

tramite en la vía sumarísima de conformidad a la norma antes glosada concordante con la norma contenida en el artículo 546 inciso 4 de la norma acotada infringiéndose por ende el Derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva con sujeción a un debido proceso no habiéndose emitido en el caso que nos ocupa un fallo con arreglo a derecho.-----

QUINTO.- Que, a mayor abundamiento siendo la vía sumarísima la que corresponde al proceso de desalojo debe anotarse que en este proceso no se encuentra en discusión conforme a reiterada jurisprudencia la validez o no del título que justifica el derecho de la parte demandante a la restitución del inmueble sino el derecho a poseer el inmueble sublitis dado que la controversia debe circunscribirse a la alegación y probanza del derecho al disfrute de la posesión consiguientemente en el caso que nos ocupa mal puede la Sala Superior emitir pronunciamiento inhibitorio si lo que no se encuentra en debate es determinar si el acuerdo de exclusión del demandado es un acuerdo conforme a derecho o si la pérdida de la condición de socio conlleva a la pérdida de la propiedad lo cual tampoco ha sido fijado como punto controvertido según es de verse del Acta de Audiencia Única obrante a fojas setenta y cinco esto es determinar si procede el desalojo por ocupante precario pues como se ha señalado precedentemente en este proceso no pueden discutirse por su sumariedad dichos extremos configurándose la infracción normativa del artículo 139 inciso 3 del Código Procesal Civil.-----

SEXTO.- Que, en relación a que la Sala Superior no ha motivado las razones por las que se aparta de la sentencia expedida en el Cuarto Pleno Casatorio debe señalarse que los Plenos Casatorios de acuerdo a lo prescrito por el artículo 400 del Código Procesal Civil pueden ser convocados a efectos de emitir sentencia que constituya o varíe un precedente judicial constituyendo la decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al mismo precedente judicial vinculando a los órganos jurisdiccionales de la República hasta que sea modificada por otro precedente a partir del día siguiente de su difusión esto con la publicación en el Diario Oficial "El Peruano" conforme se encuentra contenido en el Fallo acápite c) de la Sentencia del Pleno Casatorio



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

**CASACIÓN 1200-2014
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Casación número 2195-2011-Ucayali por lo que al haberse publicado dicha Sentencia el catorce de agosto de dos mil trece la misma tiene efectos vinculantes para todos los órganos jurisdiccionales de la República en tal sentido la Sala de mérito al expedir la sentencia impugnada el diez de setiembre de dos mil trece estaba obligada a motivar las razones por las que se aparta de los efectos vinculantes de la Sentencia expedida con fecha catorce de agosto de dos mil trece configurándose la infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú.-----

SÉTIMO.- Que, igualmente cabe resaltar que en dicho Pleno Casatorio se han analizado los supuestos de ocupación precaria según lo consignado en la precitada sentencia de evidente utilidad desde el punto de vista de la uniformidad en la aplicación e interpretación de las normas jurídicas al observarse una serie de interpretaciones sobre lo que debe entenderse como ocupante precario a efectos de uniformizar criterios pues lo contrario implicaría dejar subsistentes las interpretaciones contradictorias susceptibles de reproducirse en casos posteriores con evidente peligro para la igualdad, la seguridad y la certidumbre jurídica consecuentemente la finalidad de los Plenos Casatorios tiene por objeto uniformizar criterios en la aplicación e interpretación de las normas jurídicas.-----

Fundamentos por los cuales, en aplicación de lo previsto por el artículo 396 inciso 1 del Código Civil y careciendo de objeto emitir pronunciamiento respecto a la infracción normativa material declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Cooperativa de Servicios Especiales La Cantuta Limitada consecuentemente **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número tres obrante a fojas doscientos veinte dictada por la Sala Mixta Descentralizada Transitoria de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este el diez de setiembre de dos mil trece; **ORDENARON** a la precitada Sala Superior expida nuevo fallo acorde a los lineamientos establecidos en la presente sentencia; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo



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

**CASACIÓN 1200-2014
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

responsabilidad; en los seguidos por Cooperativa de Servicios Especiales La Cantuta Limitada con Francisco Jorge Antialón Zanabria sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Ponente Señora Valcárcel Saldaña, Jueza Suprema.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

TELLO GILARDI

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

MAZ/GAA/RPN

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. Carlos Bernabé Salgado
Secretario (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

10 AGO 2015