



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

**SENTENCIA
CAS. N° 4285 - 2015
LAMBAYEQUE**

Desalojo por Ocupación Precaria

El proceso de desalojo no es la vía procedimental idónea para determinar o resolver en definitiva la validez del derecho de propiedad, la nulidad o anulabilidad del acto jurídico contenido en el título, pues no protege la propiedad. De allí que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en la vía sumarísima, lo cual implica que este específico conflicto de intereses no contiene una naturaleza compleja, donde la controversia se circunscribire al disfrute de la posesión inmediata; independientemente de la determinación de la propiedad o de la validez o vigencia (en sí) del título con el cual se defiende el disfrute de dicho derecho, lo cual será materia de análisis y decisión en el proceso pertinente.

Lima, diez de mayo de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cuatro mil doscientos ochenta y cinco – dos mil quince, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO.-

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, el demandado **Gilberto Cruzado Tirado** ha interpuesto recurso de casación mediante escrito de fecha treinta y uno de octubre de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos ochenta y dos, contra la sentencia de vista de fecha dieciséis de octubre de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos setenta y cuatro, que confirma la sentencia apelada que declaró fundada en parte la demanda; en consecuencia, ordena al demandado que cumpla con desocupar los Lotes 3 y 6 de la Manzana B de la habilitación Urbana denominada actualmente "Condominio Sol de Chosica" de un área de ciento sesenta metros cuadrados (160 m²) cada uno.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 4285 - 2015
LAMBAYEQUE**

Desalojo por Ocupación Precaria

II. ANTECEDENTES.-

1. DEMANDA

Según escrito de fojas veintisiete, Total Inmuebles Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Gilberto Cruzado Tirado, con la finalidad que el demandado desaloje el predio consistente en la Parcela N° 10274-I del Fundo Chacupe, distrito de La Victoria, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.

La empresa demandante señala que es propietaria del inmueble *sub litis* de un área total de más treinta y tres mil novecientos metros cuadrados (33,900 m²), conforme se acredita y de acuerdo al tracto sucesivo que hicieran desde el señor Gilberto Segundo Bazan Plasencia hasta el último a favor de la empresa recurrente. El predio *sub litis* fue dividido en mérito de la Resolución Municipal N° 441-97 MDLV/A, de fecha dieciocho de junio de mil novecientos noventa y siete, y quedó registrada en el Asiento 006, de fojas doscientos siete, del Tomo 209 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lambayeque; siendo que el demandado se encuentra en posesión de cuatro lotes (1, 2, 3 y 6) de la Manzana B de la Lotización Villa Alborada del Centro Poblado Chosica del Norte, sin tener documento que acredite la propiedad de los mismos.

2. CONTESTACION DE DEMANDA

Mediante escrito en fojas ochenta y uno, el demandado Gilberto Cruzado Tirado contesta la demanda señalando que es propietario del inmueble *sub litis*, conforme se acredita con los testimonios de escritura pública de compraventa de fecha veintisiete de julio de dos mil uno, efectuado por Gilberto Segundo Bazan Plasencia respecto a los Lotes 1 y 2 de la Manzana B de la Lotización Villa Alborada del Centro Poblado Chosica del Norte; y si bien no está inscrito, ello no es una exigencia. Así, también los Lotes 3 y 6 de la Manzana B de la Lotización Villa Alborada del Centro Poblado Chosica del Norte, estos fueron adquiridos a



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

**SENTENCIA
CAS. N° 4285 - 2015
LAMBAYEQUE**

Desalojo por Ocupación Precaria

su anterior propietario don Gilberto Segundo Bazan Plasencia con fecha dos de octubre de dos mil uno y conforman conjuntamente con los Lotes 1 y 2 del párrafo anterior una sola unidad que forman parte de su propiedad. Por todo ello, no es un poseedor precario, por cuanto cuenta con títulos de propiedad, y además ha realizado construcciones.

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El señor juez del Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, emite sentencia mediante resolución de fecha veinticuatro de enero de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos treinta y cinco, declarando fundada en parte la demanda. Argumenta que la empresa Total Inmuebles Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada acredita que mediante minuta de compraventa de fecha veintisiete de abril de dos mil doce (fojas ocho) adquirió de parte de Financiera TFC Sociedad Anónima el predio *sub litis*, inscrito en los Registro Públicos con un área de treinta y nueve mil ochocientos ochenta y un metros cuadrados (39,881 m²), según fojas treinta y ocho. Asimismo, del oficio remitido por la Municipalidad Distrital de La Victoria, se verifica del cuadro de manzanas y lotes, que la Manzana B tiene veintisiete lotes, con un área de ciento sesenta metros cuadrados (160 m²) cada uno, entre los que se encuentran los Lotes 1, 2, 3 y 6 para uso de vivienda. Asimismo, el demandado acredita que con fecha veintisiete de junio de dos mil uno, Gilberto Segundo Bazán Plasencia vendió a su favor el Lote 1 y 2 de la Manzana B de la Lotización Villa Alborada del Centro Poblado Chosica del Norte (actualmente constituye la habilitación urbana denominada "Condominio Sol de Chosica"), con un área total de trescientos veinte metros cuadrados (320.00 m²); y que la venta efectuada por Financiera TFC Sociedad Anónima y la anotación preventiva de habilitación es posterior a la adquisición del mismo, pues hasta el año dos mil ocho aparece como propietario registral Gilberto Segundo Bazán Plasencia, conforme es de verse del Asiento C0002 de la Partida N° P11024962 (fojas ciento quince); en consecuencia, el demandado tiene título para poseer, no



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

**SENTENCIA
CAS. N° 4285 - 2015
LAMBAYEQUE**

Desalojo por Ocupación Precaria

pudiendo encuadrarse su estado posesorio dentro del supuesto de hecho que establece la norma, ya que existe escritura pública de compraventa, respecto a los Lotes 1 y 2 del inmueble *sub litis*. En relación a los Lotes 3 y 6 del inmueble, los cuales son colindantes a los referido Lotes 1 y 2 que viene ocupando el demandado; es de verse, que si bien éste ha adjuntado minutas de compra venta de fecha dos de octubre de dos mil uno (fojas setenta y dos y setenta y tres) debe tenerse en cuenta que durante la realización de la audiencia única la parte demandada ha referido que el documento de compraventa de dichos lotes se ha firmado con el abogado Sesil D'Wil Vega Pérez en el año dos mil trece, lo cual deja entrever que hasta la interposición de la presente demanda, el demandado los venía ocupando precariamente, sin título alguno que lo respalde.

4. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

La Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, mediante resolución de fecha dieciséis de octubre de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos setenta y cuatro, confirma la resolución apelada, e integrándola declara infundada la demanda respecto a los Lotes 1 y 2 de la Manzana B de la habilitación Urbana denominada actualmente "Condominio Sol de Chosica".

El *Ad quem* considera que el demandado presenta la escritura pública de fecha veintisiete de julio de dos mil uno, mediante la cual el propietario originario, Gilberto Segundo Bazan Plasencia, vende a su favor los Lotes de terreno signados con los números 1 y 2 de la Manzana B del inmueble *sub litis*, cuya área es de trescientos veinte metros cuadrados (320 m²), acreditando de esa manera la propiedad, y si bien el título no aparece inscrito registralmente, este no se puede discutir en un proceso de desalojo. En relación a los Lotes 3 y 6, el demandado presenta las minutas de compraventa de fojas setenta y dos y setenta y tres, las que tienen como fecha el dos de octubre de dos mil uno, sin embargo, ésta no puede considerarse como fecha cierta bajo la exigencia del



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

**SENTENCIA
CAS. N° 4285 - 2015
LAMBAYEQUE**

Desalojo por Ocupación Precaria

artículo 245 del Código Procesal Civil; tanto más, si conforme a lo manifestado por la parte demandada en la parte final de la audiencia única, las aludidas minutas las firma el abogado Sesil Vega Pérez recién en el año dos mil trece, con posterioridad al auto admisorio; por tanto, el demandado no ostenta título idóneo que justifique la posesión de los mismos.

III. RECURSO DE CASACIÓN.-

Contra la mencionada sentencia de vista emitida por la Sala Superior, el demandado interpone recurso de casación, el cual ha sido declarado procedente por este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha siete de enero de dos mil dieciséis, por las siguientes causales: *i) infracción normativa del artículo 911 del Código Civil; y, ii) Infracción normativa del artículo 139 numerales 3) y 5) de la Constitución Política del Estado y del artículo 197 del Código Procesal Civil.*

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.-

La materia jurídica en discusión se centra en determinar si es que el demandado es un poseedor precario respecto de los Lotes 3 y 6 de la Manzana B de la habilitación Urbana denominada actualmente "Condominio Sol de Chosica".

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA.-

PRIMERO.- Corresponde mencionar, de manera preliminar, que la función nomofiláctica del recurso de casación garantiza que los Tribunales Supremos sean los encargados de salvaguardar el respeto del órgano jurisdiccional al derecho objetivo, evitando así cualquier tipo de afectación a normas jurídicas materiales y procesales, procurando, conforme menciona el artículo 384 del



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

**SENTENCIA
CAS. N° 4285 - 2015
LAMBAYEQUE**

Desalojo por Ocupación Precaria

Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto.

SEGUNDO.- Según se advierte del auto calificadorio de fecha siete de enero de dos mil dieciséis, este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso interpuesto por diversas causales, las cuales deben ser analizadas de acuerdo a su naturaleza; por tanto, ante la concurrencia de infracciones normativas de orden procesal y material, por lo que, por estricto lógico, corresponde emitir pronunciamiento, en primer término, respecto a las primeras, toda vez que, de advertirse la existencia de algún defecto de orden procesal, el reenvío tendrá efectos subsanatorios, por tanto, no será posible emitir pronunciamiento respecto a las infracciones normativas de orden material denunciadas. En caso se desestimen las infracciones normativas procesales, se procederá a emitir pronunciamiento respecto a las infracciones normativas materiales. En dicho supuesto, este Supremo Tribunal se encontrará legalmente facultado para realizar un análisis respecto a la pretensión postulada y a los juicios de valor emitidos, tanto por el *A quo* como por el *Ad quem* en cuanto al fondo de la materia controvertida, sin desconocer los fines del recurso de casación ni los fundamentos del recurso extraordinario.

TERCERO.- En cuanto a las infracciones normativas procesales denunciadas, conviene indicar que el artículo 139 numerales 3 y 5 de nuestra Carta Magna literalmente prescribe lo siguiente: "*Son principios y derechos de la función jurisdiccional: 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. (...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan. (...)*"

Por su parte, el artículo 197 del Código Procesal Civil, establece: "*Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su*



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

**SENTENCIA
CAS. N° 4285 - 2015
LAMBAYEQUE**

Desalojo por Ocupación Precaria

apreciación razonado. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”.

CUARTO.- El debido proceso es un derecho complejo, conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Como señala la doctrina procesal y constitucional, *“por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del Tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa”*¹

QUINTO.- En ese contexto, la vulneración del debido proceso se configura, entre otros supuestos, en los casos en los que en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento o si la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o se deja de motivar las decisiones o se realiza en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los estadios superlativos del procedimiento.

SEXTO.- Cabe resaltar también, que la motivación de los fallos judiciales tiene como vicio procesal dos manifestaciones: 1) la falta de motivación y 2) la defectuosa motivación, la cual a su vez se divide en tres agravios procesales: a) motivación aparente; b) motivación insuficiente; y, c) motivación defectuosa en ese sentido estricto; en ese orden de ideas y coincidiendo con la doctrina, la motivación aparente se da cuando la decisión se basa en pruebas no actuadas o

¹ FAÜNDEZ LEDESMA, Héctor. “El Derecho a un Juicio Justo”. En: Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, p. 17.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 4285 - 2015
LAMBAYEQUE**

Desalojo por Ocupación Precaria

en hechos no ocurridos; la motivación insuficiente, que se presenta cuando vulnera el principio de la razón suficiente y la motivación defectuosa propiamente dicha, se presenta cuando el razonamiento del juez viola los principios lógicos y las reglas de la experiencia.

SÉTIMO.- Por su parte, el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Expediente N° 010-2002-AI/TC ha señalado que el derecho a la prueba forma parte de manera implícita del derecho a la tutela procesal efectiva; ello en la medida en que los justiciables están facultados para presentar todos los medios probatorios pertinentes, a fin de que puedan crear en el órgano jurisdiccional la convicción necesaria de que sus argumentos planteados son correctos. En tal sentido, dicho Tribunal delimitó el contenido del derecho a la prueba:

(...) Se trata de un derecho complejo que está compuesto por el derecho a ofrecer medios probatorios que se consideren necesarios; a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios, y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tengan en la sentencia. La valoración de la prueba debe estar debidamente motivada por escrito, con la finalidad de que el justiciable pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectiva y adecuadamente realizado (Cfr. STC Expediente N° 6712-2005-HC/TC, fundamento 15).

OCTAVO.- De la revisión del recurso, se aprecia que la parte recurrente sustenta la causal procesal señalando que no se ha hecho referencia a los elementos de juicio ni se ha valorado las pruebas aportadas ni los hechos alegados por su parte; por cuanto no se valoran las minutas de los Lotes 3 y 6, al considerar que no tienen fecha cierta; sin embargo, las minutas presentadas por el demandante no tienen firmas legalizadas, las que demostrarían que nos encontramos ante una evasión tributaria y posible lavado de activos. Agrega que, no se han tomado en cuenta las pruebas extemporáneas presentadas con el escrito de



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

**SENTENCIA
CAS. N° 4285 - 2015
LAMBAYEQUE**

Desalojo por Ocupación Precaria

fecha veinticuatro de octubre de dos mil trece, consistente en la resolución de la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital de La Victoria que declaró fundada su oposición a la inscripción de los predios Lotes 1, 2, 3 y 6; así tampoco se merita las ofrecidas mediante escrito de fecha once de octubre de dos mil trece; las cuales deben ser admitidas como prueba de oficio por ser de vital importancia para el proceso, y haberse obtenido luego de la contestación de la demanda. En ese sentido, las pruebas aportadas en el presente proceso acreditan su derecho a la propiedad sobre los inmuebles *sub litis*.

NOVENO.- Al respecto, si bien se ha declarado la procedencia del recurso de casación por las causales procesales citadas; no obstante, se aprecia de autos que la Sala Superior ha empleado en forma suficiente los fundamentos que le han servido de base para confirmar la sentencia apelada que declaró fundada en parte la demanda, observando, cautelando y respetando el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, al debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales, toda vez que, la sentencia de vista, cumple con exponer las razones jurídicas que determinaron la decisión final, ello acorde a una valoración razonada de los medios probatorios presentados; constatándose que los fundamentos de hecho y de derecho son coherentes y congruentes, con las pretensiones y agravios de apelación; por ello, la causal de las normas anotadas deviene en **infundada**. Asimismo, se aprecia que si bien, las pruebas presentadas mediante escrito de fecha once de octubre de dos mil trece y la Resolución de Gerencia a la cual hace referencia, no han sido merituadas por la Sala revisora; sin embargo, se aprecia que dichos medios probatorios no han sido presentado oportunamente; siendo que el actor tampoco ha cuestionado la decisión del órgano jurisdiccional que indica que no es la etapa procesal para presentar pruebas. De igual forma, el argumento referido a la evasión tributaria y posible lavado de activos, es uno ajeno al presente proceso de desalojo, deviniendo en impertinente.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 4285 - 2015
LAMBAYEQUE**

Desalojo por Ocupación Precaria

DÉCIMO.- A ello, se debe agregar que los argumentos que sustentan la causal, guardan relación directa con fundamentos expuestos por la instancia revisora, y que le han servido de base para confirmar la sentencia apelada, argumentos que no pueden analizarse a través de una causal *in procedendo*, sino a través del análisis de las causales materiales.

UNDÉCIMO.- En cuanto a la causal normativa referida a la infracción del artículo 911 del Código Civil, esta norma establece: "*La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido*".

DUODÉCIMO.- Sobre esta causal, la parte recurrente señala que cuenta con dos minutas de compraventa de los Lotes 3 y 6 de la Manzana B que conforman un solo lote, conjuntamente con los Lotes 1 y 2 de la Manzana B de la Lotización Villa Alborada del Centro Poblado Chosica del Norte y que si bien se autorizó por abogado, después de la adquisición, ello fue porque se efectuaban las ventas en minuta solo con las firmas del vendedor y comprador, incluso la actora ha demandado en base a una minuta sin firmas legalizadas. Precisa que, no se confeccionó la escritura pública para elevar a los Registros Públicos por ignorancia, pero que ha actuado de buena fe, al punto de haber construido en su totalidad, habiendo acreditado que la demandante no ha comprado sus lotes. Señala además que, cuenta con justo título al contar con las minutas de los Lotes 3 y 6, a las cuales se le deben dar igual valor que a la minuta de los demandantes; más aún cuando su propiedad está compuesta de cuatro lotes acumulados con el Lote 3 y 6. Acota que, en todo caso la acción que debería plantearse es la de mejor derecho de propiedad.

DÉCIMO TERCERO.- Al respecto, en principio, se debe tener en consideración que de conformidad con el artículo 585 del Código Procesal Civil, el proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto recuperar el uso y goce de un bien inmueble, que se encuentra ocupado por quien carece de título o el que tenía ha fenecido.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 4285 - 2015
LAMBAYEQUE**

Desalojo por Ocupación Precaria

DÉCIMO CUARTO.- Asimismo, en el Cuarto Pleno Casatorio Civil², mediante Casación N° 2195-2011-Ucayali, expedida con fecha trece de agosto de dos mil doce, se ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante que:

(...) 1. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo. 2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer (...).

Considerando en el punto 4. del referido pleno al sujeto activo y pasivo de la pretensión de desalojo, que:

(...) conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.

DÉCIMO QUINTO.- Ahora, en el caso de autos, de los medios probatorios analizados por las instancias de mérito, tenemos que el recurrente, a efectos de acreditar su derecho a la propiedad, adjunta, entre otros, la minuta de fecha dos

² El cual constituye precedente judicial, de conformidad con el artículo 400 del Código Procesal Civil, que prescribe: "La Sala Suprema Civil puede convocar al pleno de los magistrados supremos civiles a efectos de emitir sentencia que constituya o varíe un precedente judicial. La decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales de la República, hasta que sea modificada por otro precedente (...)"



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

**SENTENCIA
CAS. N° 4285 - 2015
LAMBAYEQUE**

Desalojo por Ocupación Precaria

de octubre de dos mil uno³, de compraventa efectuada por Gilberto Segundo Bazán Plasencia a favor de Gilberto Cruzado Tirado, respecto al Lote 06, de ciento sesenta metros cuadrados (160 m²), y la minuta de fecha dos de octubre de dos mil uno⁴, de compraventa efectuada también por Gilberto Segundo Bazán Plasencia a favor de Gilberto Cruzado Tirado, respecto al Lote 03, de ciento sesenta metros cuadrados (160m²); siendo que, la persona que efectuó la referida venta resulta ser el propietario originario de todo el inmueble de mayor extensión, el que también otorgó la venta formalizada mediante escritura pública de fecha veintisiete de julio de dos mil uno (fojas sesenta y siete) respecto a los Lotes 1 y 2 (extremo desestimado de la demanda).

DÉCIMO SEXTO.- En ese sentido, se puede apreciar que el demandado no tiene la condición de ocupante precario puesto que cuenta con documentos que acreditarían su propiedad, y por ende la posesión respecto a los Lotes 3 y 6 de la Manzana B de la habilitación Urbana denominada actualmente "Condominio Sol de Chosica" de un área de ciento sesenta metros cuadrados (160 m²) cada uno. Siendo que, si bien estos no tienen fecha cierta, la validez de los mismos no es posible de ser dilucidada en un proceso sumarísimo de desalojo; pues este proceso no es la vía procedimental idónea para determinar o resolver en definitiva la validez del derecho de propiedad, la nulidad o anulabilidad del acto jurídico contenido en el título, pues no protege la propiedad, sino la validez de la restitución de la posesión amparada en un título válido y suficiente que lo justifique, y la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante. De allí que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en la vía sumarísima (más breve y expedita), de conformidad con el artículo 585 del Código Procesal Civil, conforme al cual: "*La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo. (...)*"; proceso que implica que este

³ Fojas setenta y dos.

⁴ Fojas setenta y tres.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 4285 - 2015
LAMBAYEQUE**

Desalojo por Ocupación Precaria

específico conflicto de intereses no contiene una naturaleza compleja, dado que para la protección del derecho en análisis, la controversia debe circunscribirse sustancialmente a la alegación y probanza del derecho al disfrute de la posesión inmediata, independientemente de la determinación de la propiedad o de la validez o vigencia (en sí) del título con el cual se defiende el disfrute de dicho derecho, lo cual será materia de análisis y decisión en el proceso pertinente (conforme al Fundamento 58 de la Casación N° 2195-2011- UCAYALI)

DÉCIMO SÉTIMO.- Asimismo, si bien se cuestiona la validez de los actos jurídicos, consistentes en las minutas en las cuales, el demandado sustenta su derecho de propiedad; sin embargo, dicho cuestionamiento no se ha efectuado a través de los mecanismos procesales idóneos y pertinentes⁵, esto es, a través de la cuestión probatoria pertinente o algún otro mecanismo que la ley contempla. Más aún cuando en el proceso de desalojo no es materia de controversia discernir la validez o no de dicho acto jurídico, lo cual deberá ser objeto de análisis en otro tipo de proceso, conforme así lo ha expuesto la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República en el Séptimo Considerando de la Casación N° 838-2011-Lima, quien acogiendo lo determinado por la instancia de mérito, resaltó de manera contundente que en un proceso de desalojo deben existir elementos de juicio idóneos para afirmar categóricamente que el título de propiedad del demandante es incuestionable, de lo contrario la controversia surgida no puede ser tratada en un proceso de esta naturaleza⁶.

DÉCIMO OCTAVO.- Además, se debe precisar que sólo si el Juez advierte la nulidad absoluta, lo analizará en la parte considerativa de la sentencia y procederá a declarar fundada o infundada la demanda únicamente sobre el

⁵ **Artículo 300.-** Se puede interponer tacha contra los testigos y documentos. Asimismo, se puede formular oposición a la actuación de una declaración de parte, a una exhibición, a una pericia o a una inspección judicial. También pueden ser materia de tacha y de oposición los medios probatorios atípicos.

⁶ DIÁLOGO CON LA JURISPRUDENCIA. Tomo 157, Lima, Gaceta Jurídica, 2011, pp. 59-60.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 4285 - 2015
LAMBAYEQUE**

Desalojo por Ocupación Precaria

desalojo, dependiendo de cuál de los títulos adolece de nulidad manifiesta, tal y conforme lo ha establecido el Cuarto Pleno Casatorio Civil⁷, mediante Casación N° 2195-2011-Ucayali, expedida con fecha trece de agosto de dos mil doce; situación que en el caso de autos razonablemente no se advierte; y, también porque no se ha demostrado que hayan sido declarados nulos judicialmente, lo que nos evidencia palmariamente que el demandado no tiene la condición de poseedor precario, pues, han acreditado su derecho a poseer válidamente.

DÉCIMO NOVENO.- En consecuencia, los hechos en que se sustenta la causal, no se subsumen en los presupuestos del aludido artículo 911 del Código Civil, dejándose, en todo caso, a salvo el derecho de la actora para que lo haga valer en la vía procedimental correspondiente, y en forma más amplia discutir la validez, nulidad o no como también la titularidad sobre el bien materia de *litis*; deviniendo en fundada la causal material analizada.

VI. DECISIÓN:

En base a las consideraciones expuestas, esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado en el artículo 396 del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado **Gilberto Cruzado Tirado**, fecha treinta y uno de octubre de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos ochenta y dos; **CASARON** la sentencia de vista de fecha dieciséis de octubre de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos setenta y cuatro.

⁷ El cual constituye precedente judicial, estableciendo en el punto 5.3 que: "Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220° del Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia –sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico-, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta".



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

**SENTENCIA
CAS. N° 4285 - 2015
LAMBAYEQUE**

Desalojo por Ocupación Precaria

- b) Actuando en sede de instancia: **REVOCARON** el extremo que confirma la sentencia apelada en cuanto declara fundada en parte la demanda; en consecuencia ordena al demandado que cumpla con desocupar los Lotes 3 y 6 de la Manzana B de la habilitación Urbana denominada actualmente "Condominio Sol de Chosica", de un área de ciento sesenta metros cuadrados (160 m²) cada uno; y **REFORMÁNDOLO**, declararon **INFUNDADA** la demanda en dicho extremo también.
- c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Total Inmuebles Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, sobre desalojo por ocupación precaria. Intervino como ponente la señora Juez Supremo **Rodríguez Chávez.-**

SS.

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

rllc/drp

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. J. MANUEL PAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

26 AGO, 2016