



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

**CASACIÓN 4999-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SUMILLA: *No se incurre en infracción normativa del inciso 5 del artículo 219 del Código Civil, habiéndose establecido la no concurrencia de los elementos que conforman la causal de simulación absoluta, y que permitan presumir la existencia de nulidad manifiesta respecto del acto jurídico celebrado con fecha veintiuno de abril de dos mil ocho, siendo así, los demandantes se encuentran legitimados para incoar la demanda de desalojo.*

Lima, diecinueve de julio
de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número cuatro mil novecientos noventa y nueve – dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Que, viene a conocimiento de este Supremo Tribunal el recurso de casación interpuesto por los demandados **Luis Armando Avilés Ramírez** y **Helida Elsi Mori Mundaca** a fojas setecientos ochenta y nueve, contra la sentencia de vista de fojas setecientos setenta y uno, de fecha quince de setiembre de dos mil diecisiete, emitida por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que confirmó la sentencia apelada de fojas setecientos tres, de fecha tres de marzo de dos mil diecisiete, que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, y en consecuencia, ordenó que los demandados desocupen y hagan entrega a los demandantes del inmueble ubicado en la calle Cabildo número 169, urbanización Latina, Segunda Etapa del distrito de José Leonardo Ortiz, provincia de Chiclayo – departamento de Lambayeque, en el plazo de seis días. -----

2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Por resolución de fecha diecisiete de mayo de dos mil dieciocho, corriente a fojas cuarenta y cinco del cuaderno de casación, se ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto, por las causales de: -----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4999-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

- I) Infracción normativa del artículo 219 inciso 5 del Código Civil,** alegando que, el juzgado cita el Cuarto Pleno Casatorio Civil y su modificación por el Noveno Pleno Casatorio Civil y sustenta su valoración en el supuesto que haya vicio de voluntad manifiesto, solamente si el vicio de nulidad es objetivo, desconociendo que el pleno sí se pronuncia sobre la simulación subjetiva, porque de serlo incurriría en una infracción al objeto del contrato, que se perfecciona con el consentimiento, por lo que el órgano jurisdiccional no puede hacer una interpretación exegética sino integral. Precisa que, se interpreta erróneamente la norma citada, en tanto el juzgador se ha limitado a requerir que, para que se dé la nulidad manifiesta solo tiene que ser objetiva; nulidad manifiesta requerida por el Noveno Pleno Casatorio Civil para la declaración de nulidad de oficio; sin embargo, no ha tenido en cuenta que existen dos formas de entender lo manifiesto: **1)** Aquello que al juez le resulte visible en el contexto general del proceso, merced a la luz que proporcionen otros elementos de prueba sobre circunstancias contingentes o hechos ajenos al acto jurídico mismo; o, **2)** Puede ser aquello ostensible, patente que se expresa, muestra, expone, evidencia y revela por y para su demostración; lo que se corrobora con el fundamento 41 de la casación, en el que se describe la nulidad manifiesta como aquella que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible; sin embargo, se considera como aquella que resulta fácil de detectar, por el examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. Indica que, teniendo en cuenta lo interpretado correctamente, se aprecia que en autos obran medios probatorios donde se demuestra que en el año mil novecientos noventa y siete, los recurrentes adquirieron el bien *sub litis* y hasta la actualidad poseen el bien, consecuentemente, queda demostrada la falta de manifestación de voluntad. Indican que, el hecho que sigan habitando el inmueble, pese a la supuesta venta, acredita el hecho que la venta realizada a favor de los demandantes era simulada, con la única finalidad de evitar el remate dispuesto en el Expediente número 3019-2003 (3.2 de



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

**CASACIÓN 4999-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

la parte considerativa) de la resolución de vista ya que del dinero que se obtuvo se aprovecharon del cincuenta por ciento (50%) del mismo, pues esa fue la condición para que realice la hipoteca y que la entidad financiera no desembolse el dinero, por ello los recurrentes, daban su parte y la diferencia igual la realizaban los demandantes. Acota que, la parte actora no tiene una actitud coherente, ni buena fe al referirse a la compraventa simulada del predio *sub litis*, por ello es que pretenden sorprender al juzgado, aduciendo falsamente los pagos que hacían los suscritos correspondían al concepto del alquiler, y en el supuesto negado que fuese así no ha acreditado la emisión del recibo por el derecho cobrado de alquiler menos la declaración de renta de puerta efectuada a la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria - Sunat y es imposible que lo haga porque sabe y le consta que la afirmación de la mensualidad por concepto de merced conductiva es falsa. -----

- II) **Infracción normativa del artículo 33 del Código Civil**, alegando que el Juzgador ha decidido inaplicar el artículo 33 del Código Civil, al afirmar que Magda Micaela Mori Mundaca no tiene como domicilio el tercer piso del bien *sub litis*, por tener la condición de "*familiar directo de la codemandada Helida Elsi Mori Mundaca, quien es su hermana*", lo cual es una conducta ilegal y prevaricadora, con manifiesta vulneración del Principio *Iura Novit Curia*. -----
- III) **Infracción normativa de los artículos 475 y 546 del Código Procesal Civil**, las que sustenta aseverando que dio trámite de proceso sumarísimo acorde al artículo 546 del Código Procesal Civil, cuando debió aplicarse el inciso 1 del artículo 475 del Código Procesal Civil, por tratarse de un proceso complejo y no permitir la defensa de la parte demandada en un proceso de reivindicación de conocimiento. Precisa que, tal como lo cita la Sala, la parte demandada desde que se apersonó al proceso ha indicado



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4999-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

que existe una simulación de una venta y que por ello ha instaurado un Proceso Judicial número 18-2016 sobre Nulidad de Acto Jurídico, entre las mismas partes; pese a ello, las instancias han preferido conducir el proceso en un trámite sumario que es limitativo para ejercer los derechos como parte demandada, debiendo aplicarse el artículo 475 inciso 1 del Código Procesal Civil.-----

IV) Asimismo, se ha declarado procedente el recurso **en forma excepcional** por la causal de **infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú.** -----

3. ANTECEDENTES: -----

Previo a la absolución de las infracciones anotadas en el punto segundo, conviene hacer las siguientes precisiones respecto a la parte demandante: -----

3.1 Demanda: -----

Mediante escrito de fojas setenta y cinco a ochenta y tres, Luis Delgado Uriarte y Lilia Virginia Gamonal Dávila interponen demanda de desalojo por ocupación precaria, la misma que dirigen contra Luis Armando Avilés Ramírez y Helida Elsi Mori Mundaca, solicitando como pretensión que los citados codemandados desocupen y entreguen la posesión de inmueble ubicado en la calle Cabildo número 169 urbanización Latina - Segunda etapa del distrito de José Leonardo Ortiz de la provincia de Chiclayo. -----

Refieren los demandantes que los anteriores propietarios Luis Armando Avilés Ramírez y su esposa Helida Elsi Mori Mundana, mediante escritura pública de fecha veintidós de julio de mil novecientos noventa y siete, adquirieron dicho bien formalizándolo ante el notario Domingo Dávila Fernández, inscrito en la Partida Registral número 02016769, el bien inmueble signado con el número 169 de la calle Cabildo de la urbanización Latina del distrito de José Leonardo Ortiz, con un área superficial de ciento sesenta metros cuadrados (160.00 m²).



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

**CASACIÓN 4999-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Posteriormente a través del mecanismo de compraventa con fecha veintiuno de abril de dos mil ocho ante notario Jaime Cárdenas Fonseca, transfirieron a favor de los recurrentes el bien inmueble objeto de demanda. -----

Desde la fecha de compraventa los demandados no han desocupado el inmueble, precisando que no les une ningún tipo de vínculo contractual ni mucho menos esté abonando por alquiler, configurándose con ello la condición de precarios. -----

3.2 Sentencia de primera instancia: -----

Mediante sentencia expedida con fecha tres de marzo de dos mil diecisiete, expresando los siguientes argumentos: -----

Los emplazados no han desvirtuado con medio probatorio idóneo las alegaciones de los demandantes en el sentido que vienen ocupando el bien materia de la controversia en calidad de precarios, pues si bien inicialmente tenían título que los legitimaba; sin embargo, con posterioridad dicho título feneció al haber enajenado la propiedad a favor de los demandantes, quienes son ahora los nuevos propietarios y por ende, con legitimidad para ejercer la presente acción. -----

De otro lado, debe tenerse en cuenta que los demandados se encuentran rebeldes en el proceso, no habiendo ejercido su derecho de contradicción, dentro del plazo legal, pese haber sido notificados. Cabe señalar que con posterioridad a la audiencia única, los demandados se apersonan a la instancia y señalan ser los verdaderos propietarios del inmueble, alegando que con el demandante simularon una compraventa con garantía hipotecaria con la finalidad de recuperar su inmueble que estaba siendo rematado en el Proceso número 3019-2003 sobre Ejecución de Garantía Real, siendo que con la mitad del préstamo obtenido pudo pagar la deuda y salvar del remate su propiedad y la otra mitad fue utilizada por el demandante, habiendo acordado que el pago de las cuotas sea asumida por ambas partes, a razón de cincuenta por ciento cada uno; empero, al producirse el retraso en el pago de su parte, los demandantes plantearon la demanda de desalojo, pretendiendo quedarse con



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

**CASACIÓN 4999-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

su propiedad. Sobre este argumento de defensa cabe precisar, que al tener la condición procesal de rebeldes, resulta de aplicación la presunción contenida en el artículo 461 del Código Procesal Civil; y de ser ciertas sus alegaciones respecto al acto de simulación de la compraventa del inmueble, los emplazados tienen expedito su derecho para hacer valer la acción que corresponda en otro proceso si lo estiman pertinente, pues en el proceso que nos ocupa se encuentra en discusión únicamente el derecho de propiedad reclamado por los actores respecto del predio *sub litis*, así como la precariedad o no en la posesión que ejercen los demandados. -----

Teniendo en cuenta los argumentos antes glosados, se determina que los emplazados no han justificado con documento idóneo la posesión legítima que alegan sobre el inmueble; en consecuencia, al haberse comprobado la condición de propietarios de los demandantes y de ocupantes precarios de los demandados, la demanda resulta fundada, debiendo desocupar los demandados el inmueble, así como de toda aquella persona que se encuentre en el interior del inmueble materia de *litis*, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 593 del Código Procesal Civil. -----

3.3 Sentencia de vista: -----

Elevados los autos en apelación, la Sala Superior mediante sentencia de vista de fecha quince de setiembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas setecientos setenta y uno, resolvió **confirmar** la sentencia de primera instancia expresando los siguientes argumentos: -----

No se aprecia una nulidad manifiesta en el acto jurídico que acredita la propiedad de los demandantes. En relación a la relevancia debemos señalar que el análisis pasa por verificar la presencia de unos datos idóneos para identificar típicamente el hecho y permitir la subsunción en el *nomen iuris* (fundamento 22). En este caso, se trata de una compraventa en el cual han intervenido plenamente los demandados y los demandantes; se ha identificado la capacidad de las partes y la voluntad para transferir el bien inmueble; además, de la intervención formal del notario público para esa transferencia, de



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

**CASACIÓN 4999-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

forma tal que no se advierte una nulidad manifiesta que sea suficiente como para poder declarar la nulidad de oficio conforme al artículo 220 del Código Civil; en todo caso, tal como lo han afirmado los demandados en el proceso de Nulidad de Acto Jurídico que han instaurado en contra de los demandantes, bien pueden resolver el tema de la nulidad con mayor caudal probatorio, pues en este proceso no se puede advertir una nulidad manifiesta al acto jurídico que contiene el título de propiedad de los demandantes. -----

En relación a la participación de la ocupante del inmueble Magda Micaela Mori Mundaca, debe señalarse que los demandados han señalado en el escrito de apersonamiento de fojas ciento sesenta y tres a ciento sesenta y cinco, en el ítem noveno, que ya en el año dos mil uno habían vendido el tercer piso del inmueble a favor de Magda Micaela Mori Mundaca, y se ha apersonado al proceso esta persona, conforme a su escrito de fojas ciento veintinueve y ciento treinta, pidiendo la nulidad de todo lo actuado, adjuntando la Escritura Pública número 1718 del veinticinco de febrero del dos mil ocho, que es una escritura de resolución por mutuo disenso. Ahí se afirma que Magda Micaela Mori Mundaca había celebrado un contrato de compraventa con los vendedores demandados Luis Armando Avilés Ramírez y Helida Elsi Mori Mundaca, de fecha nueve de abril del dos mil cinco, en la cual adquirió el tercer piso del inmueble materia de desalojo; sin embargo, en la cláusula segunda de esa escritura de mutuo disenso, convienen en dejar sin efecto la Escritura Pública de compraventa. Como tal, desde el veinticinco de febrero de dos mil ocho, fecha de escritura de mutuo disenso, Magda Micaela Mori Mundaca dejó de ser propietaria del inmueble y se encuentra en el tercer piso, ya no como propietaria, sino como familiar directo de la codemandada Helida Elsi Mori Mundaca, quien es su hermana. -----

4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----

PRIMERO.- Para los efectos del caso, el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que procede contra las decisiones finales emitidas por la Corte Superior en los casos previstos en la ley. Este tipo de reclamación



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4999-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

solo puede versar sobre los aspectos de la sentencia de instancia relativos al derecho aplicado a los hechos establecidos, así como el incumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales. En efecto, se trata de una revisión del derecho aplicado donde la apreciación probatoria queda excluida¹. -----

SEGUNDO.- La doctrina en general apunta como fines del recurso de casación el control normativo, la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo, con lo cual se busca la unidad de la legislación y de la jurisprudencia (unidad jurídica), la seguridad del orden jurídico, fines que han sido recogidos en la legislación procesal en el artículo 384 del Código Procesal Civil, tanto en su versión original como en la modificada, al precisar que los fines del recurso de casación son: "*La adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la unidad de la jurisprudencia de la nación*"². -----

TERCERO.- Se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa procesal y material. Teniendo en cuenta ello, es de advertirse que conforme lo dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por vulneración a las normas que garantizan el debido proceso o las infracciones de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales en todos los supuestos se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita nuevo fallo, mientras que si declara fundado el recurso por las otras causales contempladas en el artículo 386 del Código Procesal Civil, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según la naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la alegación de vulneración a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso. En la eventualidad que se declare fundado el recurso de casación por

¹ Sánchez- Palacios P. (2009). *El recurso de casación civil*. Editorial Jurista Editores. Pág. 32.

² Hurtado Reyes Martín, La Casación Civil. Editorial Idemsa, Pág. 99



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4999-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

vulneración a las normas que garantizan el debido proceso no será necesario examinar los agravios relativos a la infracción normativa material. -----

CUARTO.- Con ese propósito, al haberse declarado procedente de forma excepcional el presente recurso por la infracción al artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, conviene recordar que esta disposición constitucional implica el respeto del conjunto de garantías que protegen a los ciudadanos sometidos a cualquier cuestión litigiosa, con el fin de asegurarles una cumplida y recta administración de justicia, en orden a procurarles seguridad jurídica y que las decisiones se pronuncien conforme a derecho. En ese sentido, existe contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso cuando, en el desarrollo del mismo, el órgano jurisdiccional no ha respetado el repertorio de derechos que forman parte de su contenido constitucionalmente protegido, entre ellos, el derecho al procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, el derecho a la pluralidad de instancias, el derecho a la motivación de las resoluciones, el derecho a los medios de prueba, el derecho a un proceso sin dilaciones indebidas, etcétera.³. -----

QUINTO.- Que, a su vez, la motivación de las resoluciones judiciales constituye un elemento del debido proceso y, además, se ha considerado como principio y derecho de la función jurisdiccional⁴ consagrado en el inciso 5 del artículo 139

³ El artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, establece como derecho de todo justiciable y principio de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso. Dicho derecho, a tenor de lo que establece nuestra jurisprudencia, admite dos dimensiones: una formal, procesal o procedimental, y otra de carácter sustantivo o material. En la primera de las mencionadas está concebido como un derecho continente que abarca diversas garantías y reglas (las cuales a su vez son derechos parte de un gran derecho con una estructura compuesta o compleja) que garantizan un estándar de participación justa o debida durante la secuela o desarrollo de todo tipo de procedimiento o proceso (sea este judicial, administrativo, corporativo particular o de cualquier otra índole). En la segunda de sus dimensiones exige que los pronunciamientos o resoluciones con los que se pone término a todo tipo de proceso respondan a un referente mínimo de justicia o razonabilidad, determinado con sujeción a su respeto por los derechos y valores constitucionales. **EXP. N.º 00579-2013-PA/TC.**

⁴ En el Perú, la motivación de las resoluciones judiciales se encuentra contemplada, constitucionalmente como principio y derecho de la función jurisdiccional, y a nivel de nuestro ordenamiento procesal, como un deber de los jueces, y elemento básico de las sentencias. Estas dimensiones se explican, por un lado porque la motivación de las resoluciones judiciales constituye una respuesta a las razones relevantes que han esgrimido las partes en defensa de su posición, y por el otro, porque la motivación es nada menos que la manifestación concreta del ejercicio de la función jurisdiccional, y por tanto el principal elemento que la legitima. Zavaleta Rodríguez Roger, "La motivación de resoluciones judiciales", GRIJLEY, Lima, Pág. 192.



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

**CASACIÓN 4999-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

de la Constitución Política del Perú, norma constitucional que ha sido recogida en el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el inciso 6 del artículo 50 e incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil, y cuya contravención origina la nulidad de la resolución, conforme lo disponen las dos últimas normas procesales señaladas. -----

SEXTO.- Que, cabe recordar que una motivación comporta la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales, así como con arreglo a los hechos y petitorios de las partes; por tanto, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o *in factum* (en el que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma) y la motivación de derecho o *in iure* (en el que se selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma). Lo expuesto es concordante con lo señalado por el autor Devis Echandía quien afirma, en cuanto a la motivación de las resoluciones judiciales, lo siguiente: "*(...) de esta manera se evitan arbitrariedades y se permite a las partes usar adecuadamente el derecho de impugnación contra la sentencia para los efectos de segunda instancia, planteándole al superior las razones legales y jurídicas que desvirtúan los errores que conducen al Juez a su decisión. Porque la resolución de toda sentencia es el resultado de las razones o motivaciones que en ella se explican*"⁵. -----

SÉTIMO.- Que, del análisis de la sentencia, se advierte que la Sala Superior ha empleado en forma suficiente los fundamentos que le han servido de base para emitir la sentencia, observando y respetando el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, al debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales; en tanto al expedirse la sentencia de vista el colegiado ha cumplido con exponer las razones fácticas y jurídicas que determinaron la decisión final

⁵ Teoría General del Proceso Tomo 1. Pág. 48 – 1984.



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

**CASACIÓN 4999-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

la misma que es producto de una valoración conjunta de los medios probatorios con arreglo a lo que dispone el artículo 197 del Código Procesal Civil, en consecuencia, no se advierte infracción normativa al debido proceso y motivación de resoluciones judiciales. -----

OCTAVO.- En cuanto a la **infracción normativa de los artículos 475 y 546 del Código Procesal Civil**, los recurrentes sostienen que se dio trámite de proceso sumarísimo acorde al artículo 546 del Código Procesal Civil, cuando debió aplicarse el inciso 1 del artículo 475 del Código Procesal Civil, por tratarse de un proceso complejo y no permitir la defensa de la parte demandada en un proceso de reivindicación de conocimiento. Sobre el particular, conviene precisar que el proceso de desalojo por ocupación precaria es un proceso de cognición sumaria donde la controversia está dirigida a determinar si los emplazados tiene derecho a poseer el bien objeto de restitución; consecuentemente la esencia de este proceso, no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad bajo supuestos de eficacia de los títulos que ameriten una estación probatoria lata, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título legítimo y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; la misma que por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación; de allí que el ordenamiento jurídico haya dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en la vía sumarísima de conformidad con los artículos 546, 585 y siguientes del Código Procesal Civil, la cual resulta más breve y expedita, siendo improcedente incluso la reconvencción, el ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia; así como, modificar o ampliar la demanda, entre otros, de acuerdo al artículo 559 del texto normativo acotado. --

NOVENO.- Siendo así, el hecho de que los demandados hayan sostenido la existencia de una simulación en la venta y transferencia del bien *sub litis* a favor de los demandantes, no puede justificar que el proceso sea tramitado en una vía procesal distinta a la establecida por ley, más aún, así como la misma



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4999-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

parte recurrente lo ha señalado, ha recurrido a la vía y proceso judicial pertinente para impugnar el acto jurídico que cuestiona, instaurando un proceso judicial (Expediente número 18-2016) sobre Nulidad de Acto Jurídico contra los demandantes, siendo así, corresponde desestimar las infracciones procesales que denuncian los recurrentes. -----

DÉCIMO.- Habiendo desestimado las infracciones procesales, corresponde desarrollar lo atinente a las infracciones de carácter material, antes bien, conviene señalar que conforme lo establece el Cuarto Pleno Casatorio recaído en la Casación número 2195-2011-Ucayali, el artículo 911 del Código Civil, establece que: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”*; de otro lado, en sesión de Pleno Casatorio, las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República han expedido sentencia en la Casación número 2195-2011 Ucayali, en la que han establecido, con carácter vinculante, un conjunto de reglas sobre la categoría del ocupante precario. Así, han señalado que: *“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”*. Seguidamente han precisado que: *“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”*. -----

DÉCIMO PRIMERO.- Teniendo en cuanto lo expresado, se advierte que los demandados denuncian **la infracción normativa del inciso 5 el artículo 219 del Código Civil**, al respecto, dicha norma establece que el acto jurídico es nulo cuando adolezca de simulación absoluta. Alegando que, el juzgado cita el Cuarto Pleno Casatorio Civil y su modificación por el Noveno Pleno Casatorio Civil y sustenta su valoración en el supuesto que haya vicio de voluntad



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4999-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

manifiesto, solamente si el vicio de nulidad es objetivo, desconociendo que el Pleno sí se pronuncia sobre la simulación subjetiva, porque de serlo incurriría en una infracción al objeto del contrato, que se perfecciona con el consentimiento, por lo que el Órgano Jurisdiccional no puede hacer una interpretación exegética sino integral. Sobre el particular, se aprecia que los fundamentos del recurso están dirigidos a cuestionar el acto jurídico en virtud del cual los demandantes basan su derecho a exigir la restitución del bien, alegando que la compraventa de fecha veintiuno de abril de dos mil ocho, es nula por haberse celebrado con simulación de las partes; sin embargo, tal como se ha establecido, la causal alegada no se encuentra debidamente acreditada, dado que no existe en el proceso caudal probatorio por el cual se pueda apreciar de modo manifiesto el acuerdo simulatorio, su propósito y la finalidad de engañar⁶, como presupuestos conformantes para que se acredite la causal denunciada. -----

DÉCIMO SEGUNDO.- A similar conclusión ha arribado la Sala Superior al analizar el acto jurídico de compraventa de fecha veintiuno de abril de dos mil ocho, a partir de las consideraciones expuestas en el Noveno Pleno Casatorio, en tal sentido ha expresado: -----

"3.9. Para declarar la nulidad del acto jurídico dentro de un proceso, ésta debe ser manifiesta; así lo ha señalado el Noveno Pleno Casatorio como regla vinculante "3. La declaración de oficio de la nulidad manifiesta de un negocio jurídico puede producirse en cualquier proceso civil de cognición, siempre que la nulidad manifiesta del referido negocio jurídico guarde relación directa con la solución de la controversia y que, previamente, se haya promovido el contradictorio entre las partes. 4. La nulidad manifiesta es aquélla que resulta

⁶ Al respecto señala el Dr. Lohmann Luca de Tena: Son notas características de la simulación, las siguientes: a) El propósito de provocar, bien inocuamente, bien en perjuicio de la ley o de terceros ajenos al negocio, una falsa creencia sobre la realidad de lo declarado; (...) b) La divergencia entre lo querido y lo que se declara debe ser consciente. Es decir, a sabiendas de la existencia de dos realidades diferentes, ambas conocidas: la verdadera y la falsamente querida, una de las cuales está pre ordenada a no tener eficacia jurídicamente reconocida; (...) c) Convenio o acuerdo de simulación. La simulación no puede realizarse sin la previa disposición de un medio que preexista o coexista con el negocio simulado: se trata del acuerdo simulatorio. - LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo, op. cit., pp. 364-366.



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

**CASACIÓN 4999-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

evidente, patente, inmediatamente perceptible, en suma, aquélla que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. La nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna específica causal de nulidad, sino que se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219 del Código Civil".----

3.10. En tal sentido, se ha verificado el juicio de relevancia, de validez y eficacia del negocio jurídico que se pretende elevar en escritura pública. De forma tal que no se advierte una nulidad manifiesta que sea suficiente como para poder declarar la nulidad de oficio conforme al artículo 220 del Código Civil; en todo caso, tal como lo han afirmado los demandados en el proceso de nulidad de acto jurídico que han instaurado en contra de los demandantes, bien pueden resolver el tema de la nulidad con mayor caudal probatorio, pues en este proceso no se puede advertir una nulidad manifiesta al acto jurídico que contiene el título de propiedad de los demandantes”, en consecuencia, no se incurre en infracción normativa del inciso 5 del artículo 219 del Código Civil, habiéndose establecido la no concurrencia de los elementos que conforman la causal de simulación absoluta, y que permitan presumir la existencia de nulidad manifiesta respecto del acto jurídico celebrado con fecha veintiuno de abril de dos mil ocho, siendo así, los demandantes se encuentran legitimados para incoar la demanda de desalojo; por lo expuesto, corresponde desestimar la infracción alegada por los recurrentes. -----

DÉCIMO TERCERO.- En lo concerniente a la infracción **normativa del artículo 33 del Código Civil**, se expresa que el juzgador sin ningún criterio objetivo legal, ha decidido inaplicar el artículo 33 del Código Civil, norma que señala que “el domicilio se constituye por la residencia habitual de la persona en un lugar”; sobre el particular, la norma contenida resulta impertinente, toda vez que en el presente proceso no se ha objetado el domicilio de la citada persona Magda Micaela Mori Mundaca, sino la posesión de la misma, más aún si como lo ha expresado la Sala Superior, la posesión de la citada persona es



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

**CASACIÓN 4999-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

en relación al vínculo familiar que ostenta con la demandada Helida Elsi Mori Mundaca, siendo así, corresponde desestimar la denuncia. -----

5. DECISIÓN: -----

Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los demandados Luis Armando Avilés Ramírez y Helida Elsi Mori Mundaca a fojas setecientos ochenta y nueve; en consecuencia: **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas setecientos setenta y uno, de fecha quince de setiembre de dos mil diecisiete, emitida por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Luis Delgado Uriarte y otra contra Luis Armando Avilés Ramírez y otra, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Integra esta Sala la Juez Suprema Arriola Espino por licencia del Juez Supremo Calderón Puertas. Ponente Señora **Ampudia Herrera**, Jueza Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

AMPUDIA HERRERA

ARRIOLA ESPINO

LÉVANO VERGARA

Vvl/Gct/Jsv/Eev