



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

**CASACIÓN 1239-2016
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SUMILLA: *Las sentencias pronunciadas por el Juez y por la Sala Superior, son nulas cuando no valoran debidamente los medios probatorios para establecer la condición de las partes en el desalojo.*

Lima, trece de marzo
de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número mil doscientos treinta y nueve – dos mil dieciséis, en Audiencia Pública de la fecha, y producido el debate y votación correspondiente, emite la presente sentencia:-----

MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación interpuesto Juana Acho Rubio a fojas trescientos cuarenta y uno, contra la sentencia de vista de fojas trescientos treinta, de fecha uno de julio de dos mil quince, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que confirmó en parte la sentencia apelada de fojas doscientos cincuenta y siete, de fecha siete de abril de dos mil catorce, que declaró fundada la demanda; la revocó en el extremo que condena a la demandada al pago de costas y costos; y reformándola, la exonera de dicho pago; en los seguidos por [REDACTED] sobre Desalojo por Ocupación Precaria.-----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO: Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas treinta y cuatro del presente cuadernillo, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis, ha estimado procedente el recurso de casación referido por las causales de infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material. La parte recurrente denuncia: **A) Infracción normativa de los artículos 896, 899, 900, 901, 902, 912, 914, 917 y 918 del Código Civil:** Señala que la propiedad fue adquirida por la recurrente y su ex conviviente [REDACTED] (padre de la demandante), y producto de su relación nació su menor hija. Desde entonces



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

**CASACIÓN 1239-2016
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

está en posesión del inmueble, habiendo realizado mejoras y construido su vivienda con mucho esfuerzo y sacrificio. Luego de estar siete años juntos, su ex conviviente decidió abandonarles porque la recurrente le puso una denuncia por los constantes maltratos físicos y psicológicos de los que fueron víctimas ella y su hija, razón por la cual su ex conviviente hace una simulación de venta del inmueble que habitaban, transfiriéndole su propiedad (del bien *sub litis*) a su otra hija, ahora demandante. Se le ha tildado de ocupante precaria, cuando en realidad es legítima propietaria por ser poseedora del bien; **B) Inaplicación de los artículos II, III, IV, V, IX y X del Título Preliminar del Código de los Niños y Adolescentes:** Sostiene que no se han tenido en cuenta los derechos de su menor hija inherentes a la propiedad de su morada; **C) Infracción de los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, 585, 586 y 587 del Código Procesal Civil:** Alega que se ha aplicado indebidamente e interpretado erróneamente el artículo 586 del Código Procesal Civil. La sentencia de vista no ha tomado en cuenta los precedentes vinculantes contenidos en la Sentencia del Pleno Casatorio número 2195-2011, en la cual se establecieron las reglas para determinar correctamente la configuración del ocupante precario en los supuestos en que procede el desalojo por tal causal. Los jueces deben expresar el proceso mental que los ha llevado a decidir sobre la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Carta Magna y a la Ley, principio que se ha contradicho al no interpretar correctamente la ejecutoria del Tribunal Constitucional.-----

CONSIDERANDO:-----

PRIMERO.- Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que a fojas nueve, [REDACTED] interpone demanda de Desalojo por Ocupación Precaria contra [REDACTED] solicitando que la demandada desocupe el inmueble [REDACTED]



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

**CASACIÓN 1239-2016
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

■■■■ del Programa de Vivienda “Los Portales de Chavín”, Cuarta Etapa, Distrito de San Martín de Porres, Lima. Como fundamentos de su demanda sostiene que es propietaria del inmueble *sub litis*, conforme aparece de las pruebas que acompaña a su demanda. Los demandados ocupan el inmueble sin mantener trato ni contrato alguno que les permita la posesión y, pese a que ha tratado verbalmente de solicitar su desocupación, se niegan a hacerlo.-----

SEGUNDO.- Tramitada la demanda según su naturaleza, el Juez de la causa, mediante sentencia de fojas doscientos cincuenta y siete, de fecha siete de abril de dos mil catorce, declaró fundada la demanda; en consecuencia, dispone que la demandada y el denunciado ■■■■ cumplan con desalojar y entregar a la demandante el inmueble *sub litis*, sito ■■■■

■■■■ Distrito de San Martín de Porres, Lima. Como fundamentos de su decisión sostiene que la demandante acredita la propiedad del inmueble sub materia. La demandada alega que el documento “Contrato de Transferencia de un Lote de Terreno” carece de veracidad, que no tiene fecha cierta, que no señala las medidas perimétricas, ni los planos de lotización, etc; sin embargo, no formula tacha, ni acredita judicialmente que haya sido declarado nulo o ineficaz. Los medios de prueba de la demandada sólo acreditarían que se encuentra en posesión del inmueble *sub litis*; pero, no son títulos iguales o que prevalezcan sobre los que cuenta la accionante y, por lo tanto, la demandada no cuenta con título que justifique su posesión; por cuanto, de ninguno de los documentos aludidos se advierte que se le haya autorizado a tomar posesión del inmueble. La demandada alega que tuvo una relación de convivencia con el denunciado civil ■■■■ (padre de la demandante), y que tal situación le otorgaría título para poseer el inmueble, pero no obra medio de prueba que acredite que se haya declarado judicialmente la unión de hecho; asimismo, no está acreditado fehacientemente que la demandada haya realizado construcciones en el inmueble sub materia, no siendo suficiente para acreditar tal extremo las siete facturas obrantes a fojas cuarenta y seis y



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

**CASACIÓN 1239-2016
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

siguientes, ya que este extremo alegado requiere necesariamente de un debate probatorio, por lo que se deja a salvo su derecho para que lo haga valer en vía de acción. La demandada cuestiona la validez del Contrato de Compraventa suscrito entre la demandante y el denunciado civil [REDACTED] (padre de la demandante), pero el proceso de Desalojo no resulta ser idóneo para ventilar tales hechos, debiendo la demandada en todo caso recurrir a la vía de acción a fin de declarar la nulidad de dicho acto jurídico, conforme a lo establecido en el Pleno Casatorio Civil de la materia.-----

TERCERO.- Apelada la mencionada sentencia, la Sala Revisora, mediante sentencia de fojas trescientos treinta, de fecha uno de julio de dos mil quince, la confirma en parte, en cuanto declara fundada la demanda; la revoca en el extremo que condena a la demandada al pago de costas y costos; y reformándola, la exonera de dicho pago. Como sustento de su decisión manifiesta que con la copia del Contrato de Transferencia de fojas siete y ocho, así como la copia del Contrato de Compraventa de fojas cuarenta y cuatro, se encuentra acreditado que la demandante es propietaria del bien *sub litis*. La demandada no ha probado que dicho contrato haya sido declarado nulo judicialmente, ni ha sido objeto de tacha; por lo tanto, se mantiene válido hasta que no se declare judicialmente su invalidez por sentencia con calidad de cosa juzgada. Sobre los medios probatorios ofrecidos por la demandada, se tiene que la Declaración Jurada de fojas veintinueve, la Constancia de Vivienda de fojas treinta y uno, los Comprobantes de Pago del suministro de energía eléctrica de fojas treinta y dos a cuarenta y tres, las Citaciones Policiales de fojas sesenta y cuatro y sesenta y cinco, las Constancias Policiales de fojas sesenta y seis y sesenta y ocho, sólo acreditan que la demandada se encuentra viviendo en el bien *sub litis*; sin embargo, no acredita que cuente con título vigente para continuar poseyendo dicho inmueble. Asimismo, tampoco ha acreditado con sentencia judicial con carácter de cosa juzgada que el Contrato de Compraventa efectuado entre la demandante y [REDACTED] se trate de un acto jurídico simulado o realizado con el fin ilícito de perjudicarlo,



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

**CASACIÓN 1239-2016
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

conforme al artículo 196 del Código Procesal Civil. Además, no se debate la validez o no del documento de fecha nueve de abril de dos mil diez, sino más bien la calidad de precaria de la demandada, lo cual ha sido demostrado en autos y, en todo caso, la nulidad de dicho documento deberá ser dilucidada en otra vía procedimental.-----

CUARTO.- Conforme se ha anotado precedentemente, el recurso de casación ha sido declarado procedente por las causales de infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material, por lo que corresponde absolver, en principio, las denuncias de carácter procesal, de modo que si se declara fundado el recurso por esta causal, deberá verificarse el reenvío, no teniendo objeto, en tal supuesto, el pronunciamiento respecto a la causal sustantiva.-----

QUINTO.- En tal sentido, conviene absolver, en principio, la denuncia de vulneración del principio de motivación de las resoluciones judiciales. Pudiendo apreciarse que ambas instancias de mérito han establecido que el título que ostentaría la demandante para solicitar la restitución del bien *sub litis* está constituido por su condición de propietaria, lo que se demostraría con los documentos obrantes a fojas siete, ocho, cuarenta y cuatro y cuarenta y cinco. No obstante, esta Sala considera que no resulta evidente que las instancias de mérito hayan evaluado de modo adecuado y suficiente las pruebas como para causar convicción y determinar si constituyen títulos suficientes para que ameriten la propiedad de la demandante sobre el bien. Por consiguiente se aprecia una clara vulneración del deber de motivación de las resoluciones judiciales.-----

SEXTO.- Por otro lado, la demandada ha sostenido como argumento de su defensa que ha mantenido una relación de convivencia con [REDACTED] [REDACTED] (padre de la demandante y quien aparece como transferente del inmueble *sub litis* en los documentos de fojas siete y cuarenta y cuatro, antes referidos). De dicha relación ha nacido la menor [REDACTED] hecho que estaría acreditado con el Acta de Nacimiento de fojas setenta y tres.



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

**CASACIÓN 1239-2016
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Pues bien, según el artículo 472 del Código Civil los alimentos están constituidos, entre otros, por la habitación que los padres deben proveer a sus hijos menores de edad. Es decir, [REDACTED] está obligado a proveer habitación a su menor hija en mención. En tal sentido, del examen de los autos se advierte que existiría una orden del Tercer Juzgado de Familia de la Corte Superior de Justicia Lima Norte por la cual Pompeyo Valdivia Mena debería aportar una pensión de alimentos a favor de su hija (ver documento de fojas setenta y siete); sin embargo, las instancias de mérito no han dilucidado debidamente si dicha persona está cumpliendo con los aportes por alimentos (pensión) y, por ende, si está cumpliendo o no con proveer de habitación a su menor hija (advirtiéndose del documento de fojas setenta y siete, que habría incurrido en mora al respecto), y si como corolario (en caso de incumplimiento) ello podría constituir título de posesión del inmueble *sub litis* en favor de dicha menor. Por consiguiente, esta omisión también constituye una vulneración del principio de motivación de las resoluciones judiciales, contenido en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú.-----

SÉTIMO.- Por consiguiente, se advierte una clara vulneración de la denuncia casatoria bajo examen, por parte de ambas instancias de mérito, en consecuencia debe declararse la nulidad de la sentencia de vista recurrida, así como de la apelada, de conformidad con lo establecido por el artículo 396 inciso 3 del Código Procesal Civil, correspondiendo al *A quo* renovar el acto procesal viciado, es decir, emitir nueva sentencia, de conformidad con las consideraciones previamente vertidas. Cabe agregar que, en atención a lo establecido en el considerando cuarto de la presente resolución carece de objeto pronunciarse sobre la denuncia de contenido material.-----

Por las razones anotadas y en aplicación del artículo 396 inciso 1 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Juana Acho Rubio a fojas trescientos cuarenta y uno; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista de fojas trescientos treinta, de fecha uno de



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

**CASACIÓN 1239-2016
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

julio de dos mil quince, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; en consecuencia, **NULA** la misma e **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada de fojas doscientos cincuenta y siete, de fecha siete de abril de dos mil catorce, que declaró fundada la demanda; la revocó en el extremo que condena a la demandada al pago de costas y costos; y reformándola, la exonera de dicho pago; **ORDENARON** que el Juez de la causa emita nueva sentencia, con arreglo a ley y conforme a lo establecido en los considerandos precedentes; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad en los seguidos por [REDACTED] [REDACTED] Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

DE LA BARRA BARRERA