



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6191-2019
AREQUIPA
Desalojo por ocupación precaria**

**VOTO EN DISCORDIA DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO BUSTAMANTE
ZEGARRA, ES COMO SIGUE:**

Un Acta de Conciliación, la cual fue presentada en forma extemporánea, y que no fue admitida como prueba, no es suficiente para demostrar el derecho de propiedad o a poseer de un inmueble en un proceso de desalojo, más aún, si no se ha demostrado el cumplimiento de lo acordado en dicha conciliación.

Lima, veintitrés de mayo de dos mil veintidós

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número seis mil ciento noventa y uno de dos mil diecinueve, en audiencia pública llevada a cabo y producida la votación con arreglo a ley, con el debido respeto, se emite en la fecha, el siguiente voto en discordia:

1.1. OBJETO DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto a fojas quinientos veintidós, por la litisconsorte necesaria pasiva, **Bertha Celestina Malásquez Pineda**, contra la sentencia de vista, de fecha 26 de agosto de 2019, a fojas cuatrocientos noventa y cuatro, que confirmó la sentencia de primera instancia, de fecha 20 de setiembre de 2018, de fojas cuatrocientos cincuenta y uno, que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6191-2019
AREQUIPA**

Desalojo por ocupación precaria

**1.2. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO
PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:**

1.2.1. Mediante Resolución Suprema de fecha cinco de junio de dos mil veinte, del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, se declaró **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por **Bertha Celestina Malásquez Pineda**, por la siguiente causal:

a) Infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado, artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil y artículo 4 del Código Procesal Constitucional. Arguye que la sentencia recurrida vulneró el principio de congruencia procesal, en razón que mediante Acta de Conciliación N° 14-2009, obrante a fojas sesenta y ocho y sesenta y nueve del expediente, se acreditó que el demandado tiene la calidad de propietario, en razón de haber suscrito un Acta de Conciliación con la parte demandante. Además, indica que los señores magistrados han dejado sin efecto una documental (ingresada al proceso por la propia demandante por lo que “a confesión de parte, revelo de pruebas”), que goza del principio de cosa juzgada, que es precisamente el Acta de Conciliación, por el cual, además, la demandante no tiene legitimidad para accionar en el presente proceso de desalojo, puesto que mediante dicha Acta de Conciliación perdió y renunció a su calidad de propietaria. Finalmente, menciona que lo resuelto por los señores magistrados, no se sabe con certeza, el por qué se dejó sin efecto un Acta de Conciliación que tiene la calidad de cosa juzgada, pese a que dentro del proceso se tiene perfecto conocimiento de su existencia.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6191-2019
AREQUIPA
Desalojo por ocupación precaria**

II. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Antecedentes:

Previo al análisis y evaluación de la causal expuesta en el recurso de casación, resulta menester realizar un breve recuento de las principales actuaciones procesales:

1.1.- Demanda: Por escrito, de fecha 25 de julio de 2013¹, **Rocío Lizette Salas Lizárraga**, interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra Luis Hernando Flores Medina, a fin de que, le restituya la posesión del inmueble ubicado en la Asociación de Vivienda Jorge Chávez, manzana P, lote 01, zona A, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa.

Fundamenta su demanda considerando que: Es propietaria del inmueble materia de desalojo, tal como aparece en la partida registral N.º 11101021 del Registro de Predios de Arequipa, así como del formulario de autoavalúo del año 2013. El demandado ingresó al bien en forma ilícita, mediante invasión y ante sus requerimientos respecto a la devolución del bien, primero, manifestó su voluntad de comprar la propiedad y luego, continuó con la posesión negándose a retirarse.

1.2.- Contestación: Por escrito, de fecha 11 de setiembre de 2013, subsanado el 10 de octubre de 2013², **Luis Hernando Flores Medina**, contestó la demanda y formuló denuncia civil contra Bertha Celestina Malásquez Pineda. Señala que: A principios del año 2002, él y su conviviente Bertha Celestina Malásquez Pineda entraron en posesión de un terreno en blanco signado como lote 01, manzana P, zona A, de la Asociación de Vivienda Jorge Chávez, el cual estaba abandonado. En el año 2003, la asociación citada les entregó una constancia de

¹ Página 10

² Páginas 26 y 64, respectivamente



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6191-2019
AREQUIPA**

Desalojo por ocupación precaria

posesión a nombre de su esposa y desde esa época vienen conduciendo el inmueble en forma pacífica, continua y directa a título de propietarios, por lo que, se presenta al proceso en su calidad de copropietario. El lote pertenecía a la Municipalidad Provincial de Arequipa y era de libre disposición, pues sus anteriores propietarios no cumplieron con el contrato de compraventa que estipulaba la obligación de ocuparlo y construir su vivienda en el plazo de 1 año, sino sería revertido a la Municipalidad. Por resolución N.º 8, de fecha 14 de marzo de 2014³, el Juzgado declaró fundada la denuncia civil contra Bertha Celestina Malásquez Pineda y la integró a la relación jurídico procesal en calidad de litisconsorte necesaria pasiva.

1.3.- Contestación de la Litisconsorte: Mediante escrito, de fecha 26 de junio de 2014⁴, subsanado el 31 de julio del mismo año⁵, la litisconsorte necesaria pasiva absuelve la demanda en similares términos que el demandado, agregando que actualmente ella y su pequeño hijo son los únicos que viven en el bien. Además, interpone excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandante y deduce la nulidad de todo lo actuado.

1.4- Por resolución N.º 50, de fecha 4 de julio de 2018⁶, el juez declaró infundada la excepción deducida, dicha resolución fue confirmada por el auto de vista, de fecha 26 de agosto de 2019⁷.

1.5.- Sentencia de Primera Instancia: A través de la sentencia, de fecha 20 de setiembre de 2018⁸, se declara **fundada** la demanda y se

³ Página 134

⁴ Página 153

⁵ Página 168

⁶ Página 409

⁷ Página 488

⁸ Página 451



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6191-2019
AREQUIPA**

Desalojo por ocupación precaria

dispuso que el demandado y la litisconsorte restituyan el inmueble a favor de la demandante, por cuanto se encuentra acreditado con la partida registral N.º 11101021 que la accionante es la propietaria del inmueble y el demandado y la litisconsorte no han logrado acreditar que actualmente cuenten con un título idóneo para continuar en posesión del bien.

1.6.- Sentencia de vista: Emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, mediante sentencia de vista, de fecha 26 de agosto de 2019, resolvió confirmar la apelada. Sustentándose en lo siguiente: La condición de propietaria de la accionante se encuentra acreditada con la copia certificada del asiento C00001, de la ficha N.º 11101021 del Registro de Predios de Arequipa. Respecto a que no se ponderó el Acta de Conciliación con acuerdo total N.º 14-2009, debe tenerse presente que la parte demandada al absolver el traslado de la demanda, no ha señalado que la demandante no tenga la condición de propietaria; por el contrario. en el punto 2.3 del rubro II señaló: “(...) *Nunca le manifesté ánimo de compra alguno, ya que el lote sub materia nos pertenece a mi esposa y al recurrente*”. La parte demandada no señaló como argumento de defensa que posea el bien en mérito al acta de conciliación, siendo que la misma no fue admitida como medio probatorio (página 85) y por tanto no puede ser valorada.

SEGUNDO.- ANOTACIONES PREVIAS SOBRE EL RECURSO DE CASACIÓN

2.1. En primer lugar, debe tenerse en cuenta que el recurso extraordinario de casación tiene por objeto, el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del Derecho; partiendo a tal efecto de los hechos



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6191-2019
AREQUIPA
Desalojo por ocupación precaria**

considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No bastando la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido.

2.2. En ese entendido la labor casatoria es una función de cognición especial, sobre vicios en la resolución por infracciones normativas que inciden en la decisión judicial, ejerciendo como vigilantes el control de derecho, velando por su cumplimiento “*y por su correcta aplicación a los casos litigiosos, a través de un poder independiente que cumple la función jurisdiccional*”⁹, revisando si los casos particulares que acceden a casación se resuelven de acuerdo a la normatividad jurídica, correspondiendo a los Jueces de Casación cuestionar que los Jueces encargados de impartir justicia en el asunto concreto respeten el derecho objetivo en la solución de los conflictos.

2.3. Así también, habiéndose acogido entre los fines de la casación la función nomofiláctica, ésta no abre la posibilidad de acceder a una tercera instancia ni se orienta a verificar un reexamen del conflicto ni la obtención de un tercer pronunciamiento por otro Tribunal sobre el mismo petitorio y proceso, siendo más bien un recurso singular que permite acceder a una Corte de Casación para el cumplimiento de determinados fines, como la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

2.4. Ahora bien, por causal de casación, se entiende al motivo que la

⁹ HITTERS, Juan Carlos. Técnicas de los Recursos Extraordinarios y de la Casación. Librería Editora Platense, Segunda Edición, La Plata, página 166.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6191-2019
AREQUIPA
Desalojo por ocupación precaria**

ley establece para la procedencia del Recurso¹⁰, debiendo sustentarse en aquellas anticipadamente señaladas en la ley, pudiendo por ende interponerse por apartamiento inmotivado del precedente judicial, por infracción de la Ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, así como la falta de congruencia de lo decidido con las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso, por lo que en tal sentido si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que éstas pueden darse en la forma o en el fondo.

TERCERO.- Infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado, artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil y artículo 4 del Código Procesal Constitucional

3.1. En cuanto al **Derecho al Debido Proceso**, este no tiene una concepción unívoca, sino que comprende un haz de garantías; siendo dos los principales aspectos del mismo: El debido proceso sustantivo, que protege a los ciudadanos de las leyes contrarias a los derechos fundamentales; y, el debido proceso adjetivo o formal, que implica las garantías procesales que aseguran los derechos fundamentales. Es decir que, en el ámbito sustantivo, se refiere a la necesidad de que las sentencias sean valiosas en sí mismas, esto es, que sean razonables; mientras que el ámbito adjetivo alude al cumplimiento de ciertos recaudos formales, de trámite y de procedimiento, para llegar a una solución judicial mediante la sentencia. Derecho que se manifiesta, entre otros, en: El derecho de defensa, derecho a la prueba, a la

¹⁰ MONROY CABRA, Marco Gerardo. Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, página 359.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6191-2019
AREQUIPA**

Desalojo por ocupación precaria

jurisdicción predeterminada por ley o al juez natural, proceso preestablecido por Ley, derecho a la cosa juzgada, al juez imparcial, derecho a la pluralidad de instancia, derecho de acceso a los recursos, al plazo razonable; derecho a la motivación; entre otros.

3.2. Sobre motivación de las resoluciones judiciales, Roger Zavaleta Rodríguez en su libro “La Motivación de las Resoluciones Judiciales como Argumentación Jurídica”¹¹, precisa que: *“Para fundamentar la decisión es indispensable que la conclusión contenida en el fallo responda a una inferencia formalmente correcta (justificación interna). Su observancia, sin embargo, no se limita a extraer la conclusión de las premisas predispuestas, pues también comprende una metodología racional en la fijación de aquellas (justificación externa). En lo posible las premisas deben ser materialmente verdaderas o válidas, según el caso, a fin de garantizar la solidez de la conclusión. En caso contrario esta no podría ser más fuerte que las premisas. Una decisión judicial está motivada si, y solo si, es racional. A su vez, una decisión es racional si, y solo si, está justificada interna y externamente. Mientras la justificación interna expresa una condición de racionalidad formal, la justificación externa garantiza racionalidad sustancial de las decisiones judiciales. (...)”*.

3.3. En relación a este asunto (sobre motivación de las resoluciones judiciales), el Tribunal Constitucional en el expediente N° 1480-2006-AA/TC, ha puntualizado que: *“el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, (...) deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios*

¹¹ Roger E. Zavaleta Rodríguez, “La motivación de las resoluciones judiciales como argumentación jurídica”, Editora y Librería Jurídica Grijley EIRL 2014, pág. 207-208.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6191-2019
AREQUIPA**

Desalojo por ocupación precaria

hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Sin embargo, la tutela del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no debe ni puede servir de pretexto para someter a un nuevo examen las cuestiones de fondo ya decididas por los jueces ordinarios. En tal sentido, (...) el análisis de si en una determinada resolución judicial se ha violado o no el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales debe realizarse a partir de los propios fundamentos expuestos en la resolución cuestionada, de modo que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso en cuestión sólo pueden ser evaluados para contrastar las razones expuestas, mas no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis. Esto, porque en este tipo de procesos al juez constitucional no le incumbe el mérito de la causa, sino el análisis externo de la resolución, a efectos de constatar si ésta es el resultado de un juicio racional y objetivo donde el juez ha puesto en evidencia su independencia e imparcialidad en la solución de un determinado conflicto, sin caer ni en arbitrariedad en la interpretación y aplicación del derecho, ni en subjetividades o inconsistencias en la valoración de los hechos”.

3.4. Así, se entiende que el deber de motivación de las resoluciones judiciales, que es regulado por el artículo 139 inciso 5) de la Constitución Política del Estado, garantiza que los Jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, deben expresar el análisis que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley; en tal sentido, habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales, siempre que la resolución contenga los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión, que la motivación responda estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados, pero además deberá existir una correspondencia lógica (congruencia) entre



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6191-2019
AREQUIPA
Desalojo por ocupación precaria**

lo pedido y lo resuelto, de tal modo que la resolución por sí misma exprese una suficiente justificación de lo que se decide u ordena; así, se entiende que la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un deber para los magistrados, tal como lo establecen los artículos 50¹² inciso 6, 122¹³ inciso 3 y 4 del Código Procesal Civil y el artículo 12¹⁴ del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y, dicho deber implica que los juzgadores señalan en forma expresa la ley que aplican con el razonamiento jurídico a las que esta, les ha llevado, así como los fundamentos fácticos que sustentan su decisión, respetando los principios de jerarquía normativa y de congruencia.

Asimismo, una tutela jurisdiccional efectiva requiere, entre otras cosas, un proceso con un “mínimo de garantías” que hagan posible un juzgamiento justo e imparcial; esta necesidad nos lleva a buscar y postular un modelo procesal que responda a estas exigencias, pues sería vano reconocer derechos en la Constitución cuando ellos no pueden hacerse efectivos en un proceso jurisdiccional; de allí que las garantías dentro de un marco del Estado de derecho “(...) se revela en

¹² **Artículo 50.- Son deberes de los Jueces en el proceso:**

(...)

6. Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia.

El Juez que inicia la audiencia de pruebas concluirá el proceso, salvo que fuera promovido o separado. El Juez sustituto continuará el proceso, pero puede ordenar, en resolución debidamente motivada, que se repitan las audiencias, si lo considera indispensable.

(...)

¹³ **Artículo 122° del Código Procesal Civil.-** Las resoluciones contienen:

(...)

3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado;

4. La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente

(...)

¹⁴ **Artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.-**

Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan. Esta disposición alcanza a los órganos jurisdiccionales de segunda instancia que absuelven el grado, en cuyo caso, la reproducción de los fundamentos de la resolución recurrida, no constituye motivación suficiente.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6191-2019
AREQUIPA
Desalojo por ocupación precaria

la aceptación del postulado según el cual los procedimientos deben ser puestos al servicio de los contenidos, desde el momento en que aquellos son nada más que medios instrumentales al servicio de ciertas finalidades”¹⁵.

Por otro lado, también se cuestiona lo dispuesto en el **artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, el mismo que señala: *“El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes”*.

3.5. Como se observa de lo actuado, la parte demandante pretende se le restituya la posesión del inmueble ubicado en la Asociación de Vivienda Jorge Chávez, manzana P, lote 01, zona A, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, el cual viene siendo ocupado por el demandado Luis Hernando Flores Medina y su conviviente; por su parte, en el recurso de casación, la parte recurrente sustenta su causal casatoria, básicamente en el Acta de Conciliación N° 14-2009, que obra a fojas setenta y cuatro, celebra el 01 de abril de 2009, entre Rocío Lizette Salas Lizárraga (accionante) y Luis Hernando Flores Medina (demandado); sin la intervención de la recurrente Bertha Malásquez Pineda, y en ella acordaron respecto al bien en controversia que: *“Primero. Don Luis Hernando Flores Medina, se compromete a cancelar el valor del terreno a la propietaria doña Rocío Lizette Salas Lizárraga [...]”*, documento presentado por la parte demandante con fecha dos de diciembre de dos mil trece; y que a través de la Resolución número seis del diecinueve de diciembre de ese año, la misma fue declarada improcedente, en aplicación de lo

¹⁵ Casación N° 4664-2010-Puno – III Pleno Casatorio, considerando 2.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6191-2019
AREQUIPA
Desalojo por ocupación precaria**

dispuesto por el inciso 4 del artículo 559 del Código Procesal Civil, resolución que no fue materia de cuestionamiento por ninguna de las partes.

3.6. Uno de los argumentos de la parte recurrente consiste en que la instancia de mérito habría dejado sin efecto el Acta de Conciliación N° 14-2009; sin embargo, de la verificación de la sentencia de vista recurrida, se desprende que lo argumentado por la Sala de mérito (punto 3.7), en ningún extremo hace referencia a dejar sin efecto aquel documento, como así lo afirma el recurrente; por el contrario, cuando el Colegiado Superior analiza el agravio propuesto, relacionado con que no habría ponderado aquella Acta de Conciliación, la misma da respuesta aludiendo que *“la parte demandada al absolver el traslado de la demanda, no ha señalado que la demandante no tenga la condición de propietaria, por el contrario, en el punto 2.3. del rubro II ha señalado expresamente (...) Nunca le manifesté ánimo de compra alguno, ya que el lote submateria nos pertenece a mi esposa y al recurrente”*; de esta manera, se evidencia que lo expuesto por la recurrente termina siendo erróneo; incluso, se reitera que aquel documento no fue admitido como medio probatorio, y que, por ende, no podía ser valorado.

Por tanto, se aprecia que existe diferencia entre “dejar sin efecto un documento”, y, “que aquel no puede ser valorado”; pues en el primer caso, el pronunciamiento se encuentra dado para que un documento deje de existir o tener validez; mientras que en el segundo caso, la restricción a la valoración se da por un impedimento, que como en el presente proceso, se encontraba en lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 559 del Código Procesal Civil; pero que el titular de ese



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6191-2019
AREQUIPA**

Desalojo por ocupación precaria

documento puede hacerlo valer en otro proceso; por lo que, no se afecta la calidad de cosa juzgada de la aludida acta de conciliación.

3.7. En cuanto a la alegación respecto que, la accionante no tiene legitimidad para accionar, ya que mediante el acta de conciliación perdió y renunció a su calidad de propietaria del bien materia de desalojo; en la misma sentencia de vista, en el literal a) del punto 3.7, la Sala Superior señaló *“En cuanto a que se aduce que la actora no tendría la calidad de propietaria y que no tendría legitimidad para obrar, debe tenerse presente que dicha condición de propietaria se halla fehacientemente acreditada con el documento obrante a fojas tres como se ha señalado anteriormente”*; por tanto, se verifica que lo argumentado en la resolución recurrida, ha surgido de un análisis de los documentos que aparecen en los actuados, concluyéndose que la demandante si tiene legitimidad para actuar en el presente proceso, es por ello, que no sólo se desestimó la excepción de falta de legitimidad para obrar activa, sino que se ha confirmado la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda de desalojo.

3.8. Asimismo, el hecho que sea la propia demandante quien haya presentado la cuestionada Acta de Conciliación, no significa que dicha parte ya no sea propietaria del inmueble cuestionado; sino por el contrario acreditaría que el demandado le reconocía su condición de propietaria a la actora, pues la presentación de aquel documento, surgió como consecuencia, que en la contestación de demanda se precisó: *“2.3. del rubro II ha señalado expresamente “(...) Nunca le manifesté ánimo de compra alguno, ya que el lote submateria nos pertenece a mi esposa y al recurrente”*; incluso en el mismo escrito que se acompaña la mencionada Acta de Conciliación se manifestó que la parte demandada no cumplió con lo acordado.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6191-2019
AREQUIPA
Desalojo por ocupación precaria**

3.9. Por otro lado, tampoco puede pasar desapercibido, que a través del Auto de Vista, de fecha ocho de marzo de dos mil dieciocho, la Sala de mérito, analizó la indicada Acta de Conciliación, cuando se cuestionó la resolución número veintiocho, del primero de julio de dos mil dieciséis, que declaró improcedente la solicitud de conclusión del proceso sin declaración sobre el fondo del asunto por la causal de consolidación, confirmándose la misma, aludiendo que, *“de la revisión de los fundamentos de la resolución impugnada no se pretenden desconocer los acuerdos arribados por doña Rocío Lizette Salas Lizárraga (demandante) y don Luis Hernando Flores Medina (demandado) en la conciliación de fecha 01 de abril del año 2009, plasmada en el acta de Conciliación de fojas 74 y 75; por cuanto, lo solicitado por el apelante es la conclusión del proceso sin declaración sobre el fondo por la causal de consolidación, cuya figura jurídica sustantiva, se constituye como un mecanismo extintivo de las obligaciones, conforme se entiende del artículo 1300 del Código Civil; por consiguiente, el obligado demandado debe acreditar sus afirmaciones de ser el actual propietario al haberlo adquirido de la demandante; **sin embargo, ésta acta de conciliación, no demuestran de manera fehaciente que el demandado apelante sea el actual titular de la propiedad del predio reclamado; por cuanto, de su contenido además de comprometerse el demandado a pagar en dos cuotas el valor del terreno de propiedad de la demandante en las fechas señaladas, se acordó que en ese mismo acto el señor Luis Hernando Flores Medina (demandado) y la señorita Rocío Lizette Salas Lizárraga (demandante) se dirigirían a la notaría que elija el demandado a firmar la minuta y escritura pública de compraventa del terreno; por ello, mal hace el apelante***



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6191-2019
AREQUIPA**

Desalojo por ocupación precaria

en sostener que se pretende desconocer los efectos jurídicos del acta de conciliación". [Resaltado agregado]

Por consiguiente, de lo desarrollado en el mencionado auto de vista, se puede establecer que la Sala de mérito ha cumplido con analizar el Acta de Conciliación N° 14-2009, determinándose que el demandado no demostró que sea el actual propietario del inmueble materia de esta causa; de esa forma, si bien en la sentencia de vista se ha indicado que aquel documento no fue admitido como medio probatorio, y que por tanto, no podía ser meritado, pero aquello, termina siendo relativo, debido a que dicha acta ya había sido materia de examen en el comentado auto de vista; y además, por un lado, la actora cuenta con título de propiedad inscrito en Registros Públicos y por el principio de legitimación, consagrado en el artículo 2013 del Código Civil, el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano jurisdiccional o arbitral; y por otro lado, el IV Pleno Casatorio Civil, en el punto 3 del fallo, ha dispuesto como doctrina jurisprudencial vinculante, que en un proceso de desalojo por ocupación precaria no procede alegarse el mejor derecho de propiedad, la resolución o rescisión de un contrato, entre otros, por su carácter sumarísimo y de tutela urgente y tener limitaciones en la actividad y debate probatorio, por lo que, tales hipótesis deben hacer valer en la vía de acción que corresponda.

3.10. Por su parte, la parte recurrente propone como norma vulnerada, lo establecido en el artículo 4 del Código Procesal Constitucional, vigente al momento de interponerse el recurso de casación, que establecía:



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6191-2019
AREQUIPA
Desalojo por ocupación precaria**

“Artículo 4.- Procedencia respecto de resoluciones judiciales

El amparo procede respecto de resoluciones judiciales firmes dictadas con manifiesto agravio a la tutela procesal efectiva, que comprende el acceso a la justicia y el debido proceso. Es improcedente cuando el agraviado dejó consentir la resolución que dice afectarlo.

El hábeas corpus procede cuando una resolución judicial firme vulnera en forma manifiesta la libertad individual y la tutela procesal efectiva.

Se entiende por tutela procesal efectiva aquella situación jurídica de una persona en la que se respetan, de modo enunciativo, sus derechos de libre acceso al órgano jurisdiccional, a probar, de defensa, al contradictorio e igualdad sustancial en el proceso, a no ser desviado de la jurisdicción predeterminada ni sometido a procedimientos distintos de los previstos por la ley, a la obtención de una resolución fundada en derecho, a acceder a los medios impugnatorios regulados, a la imposibilidad de revivir procesos fenecidos, a la actuación adecuada y temporalmente oportuna de las resoluciones judiciales y a la observancia del principio de legalidad procesal penal”

3.11. Respecto de esta última norma, se advierte que estamos ante un proceso de desalojo que se rige por las normas del Código Civil; mientras, que el artículo 4 del anterior Código Procesal Constitucional, se encuentra referidas para procesos de amparo o habeas corpus, lo que difiere con el caso que nos ocupa; y además, que no se ha demostrado su vinculación con lo resuelto por la Sala Superior, por lo que, la afectación a aquella norma debe desestimarse.

3.12. Sobre la base de lo glosado, se tiene que la Sala Superior ha expuesto suficientemente las razones que soportan la decisión de confirmar la sentencia apelada de primera instancia, que declaró fundada la demanda, por lo que, lo analizado por la Sala de mérito, no



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6191-2019
AREQUIPA**

Desalojo por ocupación precaria

afecta lo dispuesto en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, el artículo VII del Título Preliminar Código Procesal Civil, y menos el artículo 4 del Código Procesal Constitucional; y por el contrario, la decisión adoptada se ha expedido observando, cautelando y respetando el derecho al debido proceso y a la motivación de las resoluciones judiciales, esto último desde que la sentencia de la Sala de revisión cumple con exteriorizar los motivos fácticos y jurídicos que justifican la decisión adoptada; por lo cual, la infracción normativa de carácter procesal denunciada deviene en **infundada**.

III. DECISIÓN

Por estas consideraciones, **mi voto en Discordia** es por declarar **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la litisconsorte necesaria pasiva, **Bertha Celestina Malásquez Pineda** a fojas quinientos veintidós; en consecuencia, **NO CASAR** la sentencia de vista, de fecha 26 de agosto de 2019, a fojas cuatrocientos noventa y cuatro, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por Rocío Lizette Salas Lizárraga, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron.

S.

BUSTAMANTE ZEGARRA

Rpt