



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6267-2019
LIMA

Desalojo por ocupación precaria

La suspensión del proceso no es una medida arbitraria que pueda ser practicada por la judicatura en cualquier circunstancia, sino una razonada que evalúe las condiciones del caso en cuestión, la existencia de medidas cautelares que den verosimilitud a lo solicitado o sentencias concurrentes. No se comete infracción normativa alguna cuando la sentencia impugnada argumenta y expone las razones por las que no procede tal suspensión.

Lima, veinte de enero de dos mil veintidós

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**: vista la causa número seis mil doscientos sesenta y siete de dos mil diecinueve, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En el presente proceso sobre desalojo por ocupación precaria, la demandada, **Asociación de Comerciantes del Centro Comercial Andahuaylas 1219**¹, interpuso recurso de casación, contra la sentencia de vista, de fecha 2 de octubre de 2019², que **confirmó** la sentencia apelada, de fecha 26 de diciembre de 2018³, que declaró **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria, interpuesta por Germán Vargas Jiménez.

¹ Página 294.

² Página 251.

³ Página 170.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6267-2019
LIMA

Desalojo por ocupación precaria

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha 16 de mayo de 2018⁴, Germán Vargas Jiménez, interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria, contra la Asociación de Comerciantes del Centro Comercial Andahuaylas 1219, solicitando que cumpla con desocupar y restituirle el predio ubicado en jirón Andahuaylas N.º 1219-121 9A, Cercado de Lima, inscrito en la partida N.º 12109992, del Registro de Predios de Lima, señalando:

- El demandante señala que, antes de adquirir la propiedad, la demandada ocupaba el inmueble en mérito a un contrato de arrendamiento, celebrado con su anterior propietario EMILIMA.
- Mediante carta notarial, de fecha 22 de febrero de 2017, le comunicó a la demandada la adquisición de la propiedad, instándola al desalojo y entrega del bien, dándose por concluido el contrato de arrendamiento.

2. Contestación

Mediante escrito, de fecha 7 de junio de 2018⁵, la demandada, Asociación de Comerciantes del Centro Comercial Andahuaylas 1219, contestó la demanda, indicando que:

- No es precaria y que los comerciantes que integran la asociación están en posesión del inmueble desde el 1 de octubre de 1999, en mérito al contrato de arrendamiento suscrito con EMILIMA. Señalan que habiendo sido transferido a la Caja Municipal, suscribieron con

⁴ Página 39.

⁵ Página 83.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6267-2019
LIMA

Desalojo por ocupación precaria

ésta un contrato preparatorio con arras confirmatorias, obligándose a celebrar para el futuro el contrato definitivo de compraventa. Posteriormente se enteraron que sin su conocimiento vendieron el inmueble al demandante, vulnerando normas que establecen la obligación legal de que la transferencia se haga a través de subasta pública.

- Vienen gestionando la nulidad de acto jurídico ante el 36º Juzgado Civil de Lima, estando en cuestionamiento la titularidad de la demandante sobre el bien.

3. Sentencia de primera instancia

Mediante sentencia de primera instancia, de fecha 26 de diciembre de 2018, el Trigésimo Tercer Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, declaró **fundada** la demanda; bajo los siguientes fundamentos:

- El demandante, Germán Vargas Jiménez, ha acreditado tener título de propiedad inscrito a su nombre, conforme consta en la certificación registral de la partida N.º 12109992 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.
- Asimismo consta que mediante carta notarial, de fecha 22 de febrero de 2017, comunican la transferencia del inmueble al nuevo propietario (demandante) y por carta notarial, de fecha 4 de setiembre de 2017, en su punto ix), el demandante le solicita a la demandada que desaloje el inmueble.
- Consta, asimismo, que el inmueble estuvo arrendado a favor de los demandados por su anterior propietaria; arrendamiento que se encontraba vencido en cuanto a su vigencia.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6267-2019
LIMA

Desalojo por ocupación precaria

- El tiempo de posesión que alega la demandada no genera derecho frente al derecho de propiedad inscrito del demandante, su propietario.
- Con relación al contrato preparatorio de transferencia suscrito con la Caja Municipal, por el que se obligó a celebrar a futuro un contrato definitivo de compraventa, el cual no ha acreditado que se haya firmado, carece de consistencia.
- Respecto al alegado expediente de nulidad de acto jurídico, se advierte que en dicho proceso no interviene como parte la aquí demandada (los demandantes son personas naturales) y, de otra parte, en el Registro Público no consta que haya variado la situación jurídica de titularidad sobre el bien, por lo cual conserva su vigencia a favor del demandante.

4. Recurso de apelación

La demandada, Asociación de Comerciantes del Centro Comercial Andahuaylas 1219, interpuso recurso de apelación⁶, alegando básicamente los siguientes argumentos:

- El juez de la causa omite que la calidad de propietario que se irroga el actor está cuestionada ante el 36º Juzgado Civil de Lima, expediente N.º 10301-2017, en el que se ha accionado contra él y la Caja Municipal de Crédito Popular de Lima, lo que es determinante para resolver los autos debiendo declararse la suspensión del proceso.
- El juez de la causa omite que las partes intervinientes en ambos procesos no son distintas, pues, los accionantes en el proceso de conocimiento: Emiliano Turpo Lampa, Amilcar Jhon Espinoza Sancho, Santa Rosa Flores Yacon y José Antonio Culqui Chuqui, en calidad de

⁶ Página 194.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6267-2019
LIMA

Desalojo por ocupación precaria

asociados hábiles, fueron elegidos en Asamblea General de Asociados, de fecha 10 de abril de 2016, y facultados para la suscripción con la Caja Municipal de Crédito Popular de Lima de cualquier documento para la adquisición del local comercial del inmueble signado como jirón Andahuaylas N.º 1219, del Cercado de Lima.

- La asociación de comerciantes nunca fue notificada con la carta notarial, de fecha 22 de febrero de 2017, no existiendo en autos documentos que lo acredite, pues, después de la demanda recién se percata que dicha carta había sido notificada o entregada a un tercero ajeno al proceso, no habiéndose cumplido con el artículo 1700 del Código Civil, por lo que la sentencia adolece de nulidad.
- La venta efectuada a favor del demandante fue realizada en forma ilícita e incumpliendo la ley, no teniendo validez y no produciendo efectos jurídicos, por cuanto -precisa- debía regirse por la Ley N.º 27972, esto es, efectuarse en subasta pública, motivando que interponga la demanda de nulidad de acto jurídico ante el 36º Juzgado Civil de Lima, expediente N.º 10301-2017, a fin que dicha compraventa a favor del actor sea declarada nula judicialmente.
- Existe interés legítimo para obrar de la recurrente en ambos procesos, pues el cuestionamiento sobre la titularidad del bien es por el mismo inmueble, lo que no se ha considerado al momento de resolver.

5. Sentencia de vista

Mediante sentencia de vista, de fecha 2 de octubre de 2019, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, **confirmó** la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, bajo los siguientes fundamentos:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6267-2019
LIMA

Desalojo por ocupación precaria

- El proceso de nulidad de acto jurídico y documento que lo contiene aún no cuenta con sentencia de primera instancia, como se aprecia del reporte del Sistema Integrado Judicial que se acompaña a la razón que antecede, por lo que el pedido de suspensión del proceso no resulta atendible, en tanto lo pretendido no goza de un fallo con autoridad de cosa juzgada, siendo ello así no podría ampararse tal petición.
- El actor invitó a conciliar a la parte demandada a fin que cumpla con desalojar el bien inmueble identificado como: "jirón Andahuaylas N.º 1219-1219-A, Cercado de Lima", por la causal de ocupante precario, no habiendo asistido dicha persona jurídica a las audiencias programadas a tal efecto, por tal motivo no se llegó a adoptar acuerdo alguno.
- No obstante la celebración del contrato preparatorio, la asociación demandada no ha acreditado con medio probatorio alguno la celebración de contrato definitivo, tanto más, si de sus cláusulas (véase página 57), se aprecia que los celebrantes, se comprometieron a que dicho contrato, tendría un validez de 45 días calendarios: *"a computarse a partir del 12 de abril del presente año, debiendo suscribirse el contrato definitivo a más tardar el 27 de mayo del 2016"*, señalando posteriormente que: *"(..) si los promitentes compradores desistieran de celebrar el contrato definitivo, en el plazo establecido en la cláusula que antecede, perderán el importe de arras; y en el caso de que La Caja se retractara de la venta, devolverá el dinero doblado a los promitentes compradores."*; fundamentos por lo que no resulta posible ampararse en la celebración de dicho contrato preparatorio, la condición de posesión legítima y no precaria que invoca la demandada, no configurando en su favor la aplicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación N.º 2195-201 1-Ucayali, como solicita.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6267-2019
LIMA

Desalojo por ocupación precaria

- Es preciso señalar que no corresponde al presente proceso declarar la nulidad, ineficacia o invalidez del contrato de compraventa por el que el actor ampara su pretensión, más aún, si como señala la demandada ha promovido un proceso judicial a fin de lograr dicho objetivo, pues ello importaría emitir un pronunciamiento respecto de un proceso judicial en trámite, lo que está proscrito por nuestra Constitución Política.
- El demandante ha acreditado ser propietario del bien materia de proceso, encontrándose el derecho de propiedad que invoca inscrito en los Registros Públicos, no habiendo sido rectificado o declarado judicialmente inválido, ineficaz o nulo.
- La asociación demandada no ha acreditado tener derecho a la posesión del inmueble, pues no ha presentado título que justifique la posesión que viene ejerciendo sobre el bien inmueble.

III. RECURSO DE CASACIÓN

La asociación demandada, Asociación de Comerciantes del Centro Comercial Andahuaylas 1219, ha interpuesto recurso de casación, siendo declarado procedente por esta Sala Suprema, mediante la resolución de fecha 8 de junio de 2020, por las siguientes causales: **i) Infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado, en concordancia con el artículo 122 del Código Procesal Civil y artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; ii) Infracción normativa del artículo 320 del Código Procesal Civil; y, iii) Infracción normativa material del artículo 1700 del Código Civil.**

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6267-2019
LIMA

Desalojo por ocupación precaria

determinar si las instancias de mérito han realizado adecuadamente la valoración probatoria.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero. Infracciones normativas denunciadas

1.1. La recurrente denuncia:

a. Infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado, en concordancia con el artículo 122 del Código Procesal Civil y artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Aduce que la sentencia de vista adolece de una falta de motivación que afecta su derecho al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva, por cuanto no se pronunció respecto a la indebida notificación de las cartas notariales de fechas 22 de febrero y 4 de setiembre de 2017, puesto que la última de éstas fue recibida por una persona ajena a la asociación demandada, por lo cual no se podría afirmar que se cumplió con requerir válidamente la devolución del bien *sub litis* y por tanto no existe la condición de poseedora precaria.

b. Infracción normativa material del artículo 1700 del Código Civil. Señala que al no haberse notificado las cartas notariales de fechas 22 de febrero y 4 de setiembre de 2017, a pesar de tener la calidad de arrendatarios del inmueble *sub litis*, no se ha cumplido con la formalidad (requerimiento del inmueble) prescrita por ley.

c. Infracción normativa del artículo 320 del Código Procesal Civil. Alega que la Sala Superior exige un requisito no previsto en la norma procesal para disponer recién la suspensión del proceso,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6267-2019
LIMA

Desalojo por ocupación precaria

esto es, requerir que en el proceso de nulidad de acto jurídico (N.º 10301-2017) exista una sentencia con autoridad de cosa juzgada que declare fundada la demanda, pese a que, conforme exige la disposición infringida, existe conexión entre dicho proceso de nulidad y la pretensión de desalojo del presente proceso y con ello debería de ser suficiente.

1.2. Por consiguiente, el debate se reduce a determinar si la asociación demandada recibió o no las cartas notariales de fecha 22 de febrero y 4 de setiembre de 2017, que la colocó en situación de ocupante precaria y si se debió o no suspender el proceso.

Segundo. Los precedentes vinculantes

2.1. Chiarloni ha dicho que el pluralismo interpretativo es defendido por los jueces de mérito, pero más allá de los esfuerzos de estos, loables desde todo punto de vista pues a menudo desembocan en nuevos criterios que ocasionan el progreso del Derecho, “una teoría de las cien flores no puede ser aplicada a la casación” porque: “Los órganos jurisdiccionales de mérito son muchos. La Corte de Casación es una. Los jueces de mérito dicen muchas cosas. La Corte de Casación debería decir una sola palabra: la última⁷”. Chiarloni ha reparado en el precio demasiado alto que se tendría que pagar por ignorar a la Corte de Casación, pues el sistema se debilita cuando no existe la unidad del Derecho.

2.2. La idea de Unidad del Derecho es la que cobra aquí singular relevancia, en tanto, asumiendo las divergencias interpretativas de los órganos jurisdiccionales, comprende que la función de la Corte

⁷Chiarloni, Sergio. *Función nomofiláctica y valor del precedente*. En: Cortes Supremas. Funciones y recursos extraordinarios. Eduardo Oteiza, coordinador. Rubinzal – Culzoni, editores. Buenos Aires, 2011, p. 41.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6267-2019
LIMA

Desalojo por ocupación precaria

Suprema es desvanecer tales divergencias con una última interpretación jurídica que solo cabe preservar aceptando la doctrina del *stare decisis*. Es aquí donde la nomofilaquia adquiere otra característica, ya no es la del control de la ley, sino se transforma en una nomofilaquia interpretativa que determina que el recurso sea *ius constitutionis* porque se presenta en el interés de la sociedad para lograr la igualdad en el Derecho. Desde luego, lo que interesa son las razones de decidir, que son las que proporcionan la previsibilidad jurídica⁸.

2.3. Una Corte de Precedentes se enrumba a la igualdad, a la imparcialidad, a la coherencia y a la seguridad jurídica. Marinoni ha sostenido que los precedentes se fundamentan: 1. [E]n la igualdad de todos ante el derecho. No basta la igualdad en el proceso ni igualdad en las técnicas procesales, es necesaria la igualdad ante el producto de la decisión judicial. 2. En la imparcialidad, entendida como un estímulo a la función estatal para despojarla de arbitrariedad y privilegios. 3. En la coherencia, lo que supone no tratar de compatibilizar la decisión con el texto legal, sino otorgarle coherencia a la decisión, pues estas pueden dar significado distinto a un mismo texto legal. 4. En la seguridad jurídica, pues "las variaciones frívolas" sobre lo que dice un texto legal contradice la seguridad jurídica⁹.

2.4. En otra obra, el mismo Marinoni ha agregado otros supuestos: i) seguridad jurídica; ii) orden jurídico estable; iii) previsibilidad; iv) estabilidad; v) igualdad ante la jurisdicción, ante la ley y ante la interpretación judicial de la ley; vi) define expectativas; vii) desestimula el litigio; viii) propicia el favorecimiento de acuerdos; ix) mayor facilidad

⁸ Delgado Suárez, Christian (2016). *Modelos de cortes supremas y precedentes vinculantes*. En: VII Pleno Casatorio. Propiedad vs. Crédito. Lima, Motivensa, pp. 31 a 33.

⁹ Ob. cit., p. 82.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6267-2019
LIMA

Desalojo por ocupación precaria

de aceptación de la decisión; x) racionalización del doble grado; xi) duración razonable del proceso; xii) economía de los gastos; xiii) eficiencia del poder judicial¹⁰.

2.5. Del mismo parecer es Chiarloni, quien considera que la uniforme interpretación de la ley “asegurada a través de la autoridad, no importa si persuasiva o vinculante, de los precedentes jurisprudenciales; apunta a defender el principio de igualdad, la predecibilidad de las decisiones, la eficiencia y la autoridad misma de la Corte Suprema.

La coherencia interna -dice- determinada por decisiones estandarizadas en un sistema de precedentes produce un reforzamiento de la institución judicial en el cuadro de los poderes del Estado, que resulta, al contrario, debilitada por la disminución de credibilidad conexas a una jurisprudencia signada por contrastes, deserciones y oscilaciones¹¹.

Tercero. El Cuarto Pleno Casatorio Civil

3.1. Atendiendo a ello el artículo 400 del Código Procesal Civil, recoge la institución del precedente judicial y lo incorpora a sede nacional. La disposición establece el procedimiento para que ello ocurra y siguiendo tal mandato la Corte Suprema ha señalado:

“[...] el recurso de Casación no está solamente al servicio del *ius litigatoris*, puesto que la Casación deviene en un particular juicio de legitimidad, donde el acento debe ponerse en la existencia de

¹⁰ Marinoni, Luiz Guilherme (2013). *Precedentes Obligatorios*. Lima, Palestra, pp. 136 a 220.

¹¹ Chiarloni, Sergio. *Las tareas fundamentales de la corte suprema de casación, la heterogeneidad de los fines surgida del derecho constitucional al recurso y las recientes reformas*. En: Revista Peruana de Derecho Procesal No. XII. Communitas, Lima, 2008, pp. 39 y 40.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6267-2019
LIMA

Desalojo por ocupación precaria

una violación o aplicación incorrecta de la norma jurídica y por tal razón, más que centrarse en la motivación misma de la resolución de origen y el razonamiento que lleva a ella, debe hacerlo en el alcance que se da en dicha resolución a la norma legal que se ha aplicado al supuesto fáctico de origen. En consecuencia, la sentencia de casación debe tratar de la justicia o legalidad de la solución del caso, pero no debe prescindir de su tarea mediata uniformadora de la jurisprudencia, pues sólo así el tribunal de casación podrá cumplir la función que le es propia como órgano supremo de justicia, con lo cual estará favoreciendo la seguridad jurídica” (VII, fundamento 5, Primer Pleno Casatorio).

Y luego:

“[...] la casación constituye, en definitiva, un límite fáctico de la libertad del juez en tanto y en cuanto atribuye un significado general a una norma aplicable para casos futuros similares. Significado que es necesario para proporcionar la certeza, previsibilidad e igualdad en la aplicación del Derecho que reclama todo Estado de Derecho. Por lo tanto, se está ante un límite legítimo del principio de independencia judicial que, de otro modo, permitiría interpretaciones diferentes de las normas por parte de los diversos órganos jurisdiccionales, no obstante la existencia de igualdad o similitud de los supuestos de hecho tenidos en cuenta en procesos judiciales semejantes” (VII, fundamento 6, segundo párrafo, Primer Pleno Casatorio).

3.2. En esa perspectiva, la Corte Suprema, a fin de otorgar predictibilidad a las resoluciones judiciales, en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, llevado a cabo según las disposiciones existentes en el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6267-2019
LIMA

Desalojo por ocupación precaria

artículo 400 del Código Procesal Civil, señaló como precedente vinculante 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.

Y para el caso particular materia de debate:

La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los Registros Públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil.

Cuarto. La posición habilitante del demandante

4.1. Establecido tales supuestos, si bien el recurso de casación no cuestiona el título para solicitar la restitución de la parte demandante, debe señalarse que este emerge de la compraventa que dicha persona celebró con la Caja Municipal de Crédito Popular de Lima SA, mediante escritura pública, de fecha 12 de enero de 2017; acto jurídico que se encuentra inscrito en los Registros Públicos (página 13). Es cierto que tal transferencia ha sido objeto de una demanda de nulidad, pero, a la fecha de la emisión de la sentencia de vista no hay decisión sobre ella –tal como se ha indicado en la impugnada- y se trata, además, de un pedido de nulidad que no resulta manifiesto, sino que requiere actuación probatoria y el contradictorio respectivo, de allí que se haya iniciado proceso que se tramita en otro expediente. En tal sentido, no cabe pronunciarse por el referido pedido, pues conforme el Noveno



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6267-2019
LIMA

Desalojo por ocupación precaria

Pleno Casatorio Civil ello solo puede ocurrir cuando el vicio sea latente, lo que no acontece en el presente caso¹².

Quinto. El tema procedimental

5.1. ¿Qué sucede cuando el inmueble arrendado por el propietario del bien ha sido transferido a otro? La respuesta la da el artículo 1708 del Código Civil: si el arrendamiento no ha sido inscrito (como en este caso) el adquirente puede darlo por concluido y para ello le bastará poner en conocimiento de este hecho al arrendatario, tal como lo prescribe el artículo 1700 del mismo cuerpo legal.

5.2. La asociación demandada señala sobre dicho punto que a pesar de ser argumento de su apelación, no hubo pronunciamiento de la Sala Superior. Tal afirmación es cierta; sin embargo, las nulidades no prosperan por el vicio mismo, sino cuando este es de tal gravedad que influya en el sentido de la decisión, colocando a la partes en la imposibilidad de subsanar el vicio. Tal hecho, por supuesto, no ocurre aquí; por el contrario, al interponerse el recurso de casación, el Tribunal Supremo queda habilitado para verificar la afirmación de la recurrente y, en su caso, para emitir el pronunciamiento que corresponda en torno a las pruebas existentes. De no seguir ese camino, se propiciaría la dilación del proceso sin sentido alguno. Es por ello, que en el Segundo Pleno Casatorio, ante manifiesto error de la sentencia impugnada, se dijo:

“[...] este Pleno Casatorio debe analizar los efectos prácticos (trascendencia del agravio denunciado) que conllevaría el anular

¹² De acuerdo al cuarto precedente vinculante del IX Pleno Casatorio Civil “la nulidad manifiesta es aquella que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, en suma, aquella que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado en el proceso”.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6267-2019
LIMA

Desalojo por ocupación precaria

la sentencia de vista por esa sola formalidad; esto es, si la nulidad a declararse (como efecto de la casación) haría que el sentido del fallo se vea sustancialmente modificado, de otro modo no tendría razón de ser, que luego de casada la de vista se vuelva a resolver en el mismo sentido” (V. a.2 fundamento 20).

5.3. Así la cosas, se observa que se dio la noticia a la asociación demandada de la adquisición del inmueble por parte del accionante, mediante carta notarial, de fecha 22 de febrero de 2017. En la referida diligencia se dejó constancia de lo siguiente: *“El original de la presente carta notarial, ha sido diligenciada en la dirección señalada de conformidad con la Ley del Notariado, no pudiendo ser entregada por cuanto una persona que no se identificó y manifestó ser parte de la directiva, después de leer el documento indicó que el área legal de la Asociación no están (sic) de acuerdo en recepcionar la carta, motivo por el cual se negaron a recibir la carta notarial”* (página 28 vuelta). Meses después, el 4 de setiembre del mismo año, la carta notarial con el requerimiento para la devolución del inmueble, fue recibido por una señorita que manifestó ser la recepcionista de documentos de la asociación y firmó y puso su nombre en el cargo. Ambas misivas fueron notificadas en la dirección del inmueble materia del proceso, lo que no ha sido negado por la demandada. Aunado a ello, en el procedimiento de conciliación extrajudicial de fecha 8 de mayo de 2018, se invitó a la asociación, notificando en la dirección del inmueble materia del proceso, cumpliéndose por lo tanto con el requisito del requerimiento (página 32). Por consiguiente, la asociación sí fue debidamente notificada, debiéndose precisar que el artículo 97 de la Ley del Notariado prescribe que: *“La autorización del notario de un instrumento público extra protocolar, realizada con arreglo a las prescripciones de*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6267-2019
LIMA

Desalojo por ocupación precaria

esta ley, da fe de la realización del acto, hecho o circunstancia, de la identidad de las personas u objetos, de la suscripción de documentos, confiriéndole fecha cierta”.

5.4. Las partes de un proceso deben actuar con lealtad y no pueden estar sustentando su defensa en actos propios con las que se pretende estorbar el desarrollo del proceso. Aquí lo que ha quedado demostrado es la renuencia de la asociación a ser notificada y el aprovechamiento que de ello quiere hacer para provocar o la nulidad del proceso o que no exista pronunciamiento definitivo. Tal conducta es inaceptable y debe ser rechazada por este Tribunal Supremo.

5.5. Lo expuesto, descarta la infracción a los artículos 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado, en concordancia con el artículo 122 del Código Procesal Civil y artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y el artículo 1700 del Código Civil.

Sexto. Sobre la suspensión del proceso

No pudiendo emitirse pronunciamiento sobre la invalidez del acto jurídico de transferencia a favor del demandante, debe reputarse este como válido y manteniendo todos sus efectos, el pedido de restitución se encuentra justificado, desde que lo pide el propietario del bien y la suspensión del proceso solicitada no encuentra justificación, dado que de aceptarse la tesis de la recurrente bastaría a las partes presentar una mera demanda para detener las sentencias judiciales que deben recaer en otro proceso. Ello no es razonable, pues la suspensión del proceso no es una medida arbitraria que pueda ser practicada por la judicatura en cualquier circunstancia, sino una razonada que evalúe las condiciones del caso en cuestión, la existencia de medidas cautelares que den verosimilitud a lo solicitado o sentencias concurrentes. No



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6267-2019
LIMA

Desalojo por ocupación precaria

comete infracción alguna la sentencia impugnada cuando argumenta y expone las razones por las que no procede tal suspensión.

Sétimo. Conclusión

Estando a lo expuesto, no se advierte infracción a las normas jurídicas denunciadas, razón por la que no puede ampararse el recurso de casación presentado.

VI. DECISIÓN

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada, **Asociación de Comerciantes del Centro Comercial Andahuaylas 1219**; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista, de fecha 2 de octubre de 2019; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a Ley; en los seguidos por Germán Vargas Jiménez, sobre desalojo por ocupación precaria; y *los devolvieron*. Interviene como ponente el señor juez supremo **Calderón Puertas**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

Ymbs/Mam.