

logrado acreditar la existencia del supuesto acto de transferencia del año mil novecientos ochenta y uno y, además de la inmediata transferencia de la propiedad a favor de la empresa New Auto Parts. **Octavo.**- Que, de lo mencionado anteriormente, se concluye que la parte recurrente carece de asidero al denunciar las presuntas causales casatorias, por el contrario, pretende que esta Sala Casatoria emita un nuevo pronunciamiento sobre el fondo de la materia controvertida, por lo que, las causales invocadas deben ser desestimadas. **Noveno.**- Que, el recurso examinado no reúne los requisitos de procedencia previstos en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, ya que no se describe con claridad y precisión la infracción normativa ni el apartamiento de un precedente judicial ni se demuestra la incidencia directa de la infracción o del apartamiento sobre la decisión impugnada. **Décimo.**- Que, en cuanto a la exigencia prevista en el inciso 4 del referido artículo 388, el recurrente menciona que su pedido casatorio es anulatorio, y subsidiariamente revocatorio; sin embargo, el cumplimiento aislado de este último requisito no es suficiente para declarar procedente el recurso de casación postulado. **Undécimo.**- Que, los requisitos de procedencia del recurso extraordinario son concurrentes conforme a lo señalado en el artículo 392 del Código adjetivo; no obstante, como ya se mencionó en los fundamentos anteriores, en el presente caso no se cumplen tales requisitos. Por estas consideraciones y de conformidad con el artículo 392 del Código Procesal Civil: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación de fojas dos mil seiscientos ochenta y uno, interpuesto por Martina Ramos Silva, contra la sentencia de vista del treinta y uno de enero de dos mil catorce; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Luigui Giuseppe Bertoli Ciurizza con Octavio Monroy Anticona y otros, sobre nulidad de acto jurídico; integra esta sala el doctor Cunya Celi por licencia del señor Calderón Puertas; intervino como ponente, la Juez Supremo señora **Rodríguez Chávez.**- SS. ALMENARA BRYSON, TELLO GILARDI, ESTRELLA CAMA, RODRÍGUEZ CHÁVEZ, CUNYA CELI **C-1326176-107**

## CAS. Nº 1934-2014 AREQUIPA

Mejor Derecho de Propiedad. **SUMILLA:** el interés y legitimidad para obrar, son presupuestos procesales de fondo, o también llamados condiciones de la acción. Así mientras el interés para obrar es la necesidad que tiene el justiciable de que se le otorgue tutela jurisdiccional; la legitimidad para obrar es la identidad entre los sujetos que integran la relación jurídica sustantiva y quienes forman parte de la relación jurídica procesal. Lima, doce de mayo de dos mil quince.- **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número mil novecientos treinta y cuatro de dos mil catorce, en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia. **I. ASUNTO:** En el presente proceso de mejor derecho de propiedad, la parte demandante, Uldarico Laureano Huanqui Castro, interpuso recurso de casación contra el auto de vista de fojas ciento sesenta y cinco, su fecha veinticinco de junio de dos mil catorce, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que confirmó el auto apelado de fojas ciento treinta y cuatro, su fecha ocho de noviembre de dos mil trece, que declaró improcedente la demanda. **II. ANTECEDENTES: DEMANDA.** Según escrito de fojas ciento trece, Uldarico Laureano Huanqui Castro interpone demanda de mejor derecho de propiedad del inmueble ubicado en la Calle Islay Nº 106 o Pueblo Tradicional Miraflores Manzana E Lote 29 Distrito de Miraflores, el mismo que cuenta con un área de 746.580 m<sup>2</sup> inscrito en los Registros Públicos con ficha Nº P06180010. El demandante sostiene como soporte de su pretensión que: 1. Indica que sus padres los señores Pascual Huanqui Ccallo y María Candelaria Castro Palma de Huanqui, con fecha diez de julio de mil novecientos setenta y cinco y ante Notario Público Doctor Guillermo Mayca Valverde adquirieron de los señores Lucio Paredes y esposa el inmueble denominado fundo urbano ubicado en la Calle Islay Nº 106 del Distrito de Miraflores, Provincia y departamento de Arequipa, y según esa escritura pública con una extensión de 718.21 m<sup>2</sup>. 2. Menciona que sus padres en ningún momento hicieron la inscripción de los derechos de propiedad sobre el inmueble porque consideraba que primero debían hacer la partición física a favor de sus seis hijos y que cada uno se encargaría de su inscripción. 3. Su padre falleció el uno de octubre de mil novecientos noventa y siete y su madre el treinta y uno de enero de dos mil siete. 4. Con fecha quince de marzo de dos mil seis, cuando aún vivía su señora madre, el señor Cirilo Zenón Huanqui Castro inicia un procedimiento administrativo para obtener ante COFOPRI una resolución recomendando a la Municipalidad Provincial de Arequipa que se otorgue a dicho hermano y esposa el título de propiedad del predio de sus padres, sorprendiendo a las autoridades de dicha institución indicándoles que se trataba del único hijo de sus progenitores, no mostrando declaratoria de herederos ni testamento ni documento alguno que pruebe esa afirmación, ante lo cual COFOPRI procedió a otorgar la recomendación para inscribirse en Registros Públicos como propietarios. 5. A pesar que existían cinco hermanos más, dicho

hermano y su esposa realizan un anticipo de legítima a su hijo Jhony Pascual Huanqui García respecto del bien, inscribiendo dicho inmueble este hijo otorgó poder a su padre Cirilo Zenón Huanqui Castro para que proceda a vender el inmueble. 6. Luego, con fecha tres de enero de dos mil doce dicho hermano Cirilo Zenón procede a vender el bien ajeno a favor de la demandada representada por Leoncio Teófilo Vilca Zabala mediante escritura pública de fecha tres de enero de dos mil doce, la que fue inscrita en los Registros Públicos el veinte de junio de dos mil doce. 7. Respecto a la Escritura Pública de fecha tres de enero de dos mil doce deriva de un acto ilícito porque la casa pertenece a los herederos, entre ellos al recurrente y sus demás hermanos, además dicho bien se encontraba siendo poseído por los herederos (incluido el demandante) y por algunos inquilinos socios de la demanda, por lo que, ésta conocía perfectamente que al momento de la compra venta pertenecía a otros cinco hermanos, pese a ello, todos fueron desalojados violentamente por los demandados. 8. En la transferencia a favor de la demandada no existe la buena fe por parte de la vendedora ni tampoco de la compradora, pues en el título registral se presentaron diversos documentos entre ellos la declaratoria de herederos a favor de los hermanos y su madre, que aun estaba viva al momento de la transferencia, por lo que se hizo de conocimiento público la ilegalidad de la propiedad del sobrino. 9. El bien nunca le ha pertenecido al joven Jhony Pascual Huanqui García, siendo el verdadero interesado su padre Cirilo Zenón Huanqui Castro y, lo más grave es que el diez de febrero de dos mil doce fueron desalojados violentamente por una veintena de guachimanes y socios de la demandada. **RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA.** El Juez de la causal, calificando la demanda, mediante resolución número dos de fojas ciento treinta y cuatro, su fecha ocho de noviembre de dos mil trece, declara improcedente la demanda, sustenta su decisión en que: 1. El demandante refiere interponer demanda en defensa de sus derechos hereditarios y el de sus hermanos pero no acompaña documentos alguno que acredite su representación, por lo que no cumple con subsanar la demanda en dicho aspecto. 2. Asimismo, no se han precisado las razones por las que se demanda como pretensiones accesorias la reivindicación y la accesión inmobiliaria, las cuales no guardan relación con la demanda, pues estas pretensiones tienen sus propios elementos constitutivos y que no se han acreditado, evidenciándose una indebida acumulación de pretensiones y, por ende, una causal evidente de improcedencia. **RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA** La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, mediante resolución de fojas ciento sesenta y cinco, su fecha veintisiete de mayo de dos mil catorce, confirmó la apelada que declaró improcedente la demanda; en base a los siguientes fundamentos: 1. El demandante solicita se declare su mejor derecho de propiedad y, en acumulación accesorias, reivindicación y accesión, sobre el inmueble indicando que perteneció a sus padres y al no estar inscrito, su hermano Cirilo Huanqui y su esposa se hicieron titulares a través de COFOPRI y luego dieron el bien en anticipo de legítima a favor de su hijo Jhony Huanqui, quien otorgó poder por escritura pública a su propio padre para venderlo a la Asociación demandada, por lo que refiere tener mejor derecho de propiedad. 2. En su escrito de subsanación de demanda el demandante refiere recurrir en defensa de sus derechos hereditarios y de sus hermanos, por tanto, como bien señala el Juzgado no ha acompañado documento alguno que acredite la representación, por lo que el demandante carece de interés para obrar. 3. Por otro lado, el demandante refiere contar con mejor derecho de propiedad sobre el inmueble, sin embargo, no indica en que documento se encuentra contenido su título de propiedad por lo que, no existe conexión lógica entre los hechos y el petitorio. 4. En cuanto a las pretensiones acumuladas se tiene que si bien es posible dilucidar en un mejor derecho de propiedad, la reivindicación, por ser un mecanismo de tutela de la propiedad, sin embargo, para que ello proceda deben cumplirse los requisitos, lo que no se acredita en el presente caso, porque no se indica en que documento consta el título de propiedad del demandante ni cómo es que el poseedor carece del derecho y cuáles son las posibles construcciones que se pretende acceder, por lo que no existe conexión lógica entre los hechos y el petitorio, por lo que la demanda deviene en improcedente. **RECURSO DE CASACIÓN:** Contra la resolución dictada por la Sala Superior, la parte demandante interpone recurso de casación, el mismo que ha sido calificado mediante resolución de fecha diez de setiembre de dos mil catorce, declaró procedente el recurso de casación por la causales: **a) Infracción normativa del artículo 139º incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado,** dado que la resolución impugnada tiene defectos de motivación aparente por no haber contado con un análisis exhaustivo de los medios de prueba. **b) Infracción normativa del artículo 969º del Código Civil,** al indicar que al tratarse de un bien indiviso, y en su calidad de copropietario debe ser parte material de un proceso, al tener interés y legitimidad para obrar en este juicio. **III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:** Es necesario establecer si el auto de vista recurrido se encuentra debidamente motivado y si la parte demandante tiene interés y legitimidad para obrar. **IV. FUNDAMENTOS:** 1. Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar

si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio. **2.** Que, el recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil. **3.** Que, respecto a la causal de infracción normativa, según Monroy Cabra, "Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso..."<sup>1</sup>. **A2.** En ese sentido Escobar Forno señala. "Es cierto que todas las causales supone una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo". **4.** Que, el debido proceso es un derecho complejo, pues, está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Como señala la doctrina procesal y constitucional, "por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa (Faúndez Ledesma, Héctor. "El Derecho a un Juicio Justo". En: Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, p. 17). Dicho de otro modo, el derecho al debido proceso constituye un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluyen, la tutela procesal efectiva, la observancia de los principios o reglas básicas y de la competencia predeterminada por Ley, así como la pluralidad de instancias, la motivación y la logicidad y razonabilidad de las resoluciones, el respecto a los derechos procesales de las partes (derecho de acción, de contradicción) entre otros. **5.** Que, bajo ese contexto dogmático, la causal de la infracción normativa procesal denunciada se configura entre otros supuestos en los casos en los que en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento o si la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara trasgresión de la normatividad vigente y de los estadios superlativos del procedimiento. **6.** Que, el principio denominado motivación de los fallos judiciales, constituye un valor jurídico que rebasa el interés de los justiciables por cuanto se fundamenta en principios de orden jurídico, pues la declaración del derecho en un caso concreto, es una facultad del Juzgador que por imperio del artículo 138 de la Constitución Política del Estado, impone una exigencia social de que la comunidad sienta como un valor jurídico, denominado, fundamentación o motivación de la sentencia; el mismo que se encuentra consagrado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado concordante con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial e incisos 3 y 4 del artículo 122 y 50 inciso 6 del Código Procesal Civil. **7.** Sobre el particular, el Tribunal Constitucional señala que "el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso". **8.** Que, bajo dicho contexto, la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un principio y un derecho de la función jurisdiccional, y debe ser el resultado del razonamiento jurídico que efectúa el juzgador sobre la base de los hechos acreditados en el proceso (los que forman convicción sobre la verdad de ellos) y la aplicación del derecho objetivo. **9.** En esa medida este Supremo Tribunal observa que, la decisión adoptada por el Colegiado Superior se encuentra adecuadamente fundamentada, pues establece la relación de hecho en base a su apreciación probatoria, interpreta y aplica las normas que considera pertinentes, por lo que no se advierte trasgresión alguna al principio de debida motivación de las sentencias, no se afecta la logicidad, ni se vulnera el derecho a probar en cualquiera de sus vertientes. **10.** La decisión adoptada por la Sala de mérito se ha ceñido a lo aportado en el proceso, por lo que dicho fallo no puede ser cuestionado por ausencia o defecto en la motivación, pues se ha cumplido con precisar el por qué y debido a qué se ha llegado a la conclusión final, en consecuencia, un parecer o criterio distinto al que ha arribado no puede ser causal para cuestionar la motivación; lo que no significa que no pueda existir un criterio distinto para arribar a una conclusión diferente a la que ha planteado la Sala Superior, sin que ello implique ausencia o defecto en la motivación de la sentencia de vista. En consecuencia, la infracción descrita en el literal "a" debe ser desestimada. **11.** En la causal descrita en el literal "b" la parte recurrente alega que tiene interés y legitimidad para obrar en atención a que tiene la calidad

de copropietario del bien sub litis, por lo que se ha afectado su derecho al declararse improcedente la demanda. En atención a ello corresponde precisar que, respecto al Principio de Tutela Jurisdiccional Efectiva, el Tribunal Constitucional ha precisado en el expediente número setecientos sesenta y tres - dos mil cinco -PA/TC-LIMA de fecha trece de abril del año dos mil cinco: "(...) Como lo ha señalado este Colegiado en anteriores oportunidades, la tutela judicial efectiva es un derecho constitucional de naturaleza procesal en virtud del cual toda persona o sujeto justiciable puede acceder a los órganos jurisdiccionales, independientemente del tipo de pretensión formulada y de la eventual legitimidad que pueda, o no, acompañarle a su petitorio. En un sentido extensivo, la tutela judicial efectiva permite también que lo que ha sido decidido judicialmente mediante una sentencia, resulte eficazmente cumplido. En otras palabras, con la tutela judicial efectiva no sólo se persigue asegurar la participación o acceso del justiciable a los diversos mecanismos (procesos) que habilita el ordenamiento dentro de los supuestos establecidos para cada tipo de pretensión, sino que se busca garantizar que, tras el resultado obtenido, pueda verse este último materializado con una mínima y sensata dosis de eficacia (...); dentro de ese contexto se aprecia que la Sala de mérito al confirmar la resolución de primera instancia, concluye, que el demandante carece de interés para obrar por no haber acompañado documento que acredite la representación de los derechos hereditarios que alude tener conjuntamente con sus hermanos, y que no indica en qué documento se encuentra contenido su título de propiedad que pretende oponer a la parte demandada; y por otro lado, si bien las pretensiones que plantea pueden ser acumuladas, al no cumplir con ello ni con indicar cuáles son las posibles construcciones que pretende acceder la demanda es improcedente por falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio. Es decir se niega el acceso a la tutela jurisdiccional efectiva por falta de interés para obrar y por la falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio. **12.** Que, el interés y legitimidad para obrar, son presupuestos procesales de fondo, o también llamados condiciones de la acción. Montero Aroca señala que los presupuestos procesales atienden a condiciones que, referidas al proceso como conjunto y no a actos procesales determinados, y que condicionan que en el proceso pueda llegar a dictarse resolución sobre el fondo del asunto. El órgano judicial puede haber tramitado todo el proceso para advertir, al momento de dictar sentencia, que no puede decidir sobre la pretensión planteada ante la falta de alguna de esas condiciones. Para Monroy Cabra los presupuestos procesales son las condiciones que se requieren para que la relación jurídica nazca, se desenvuelva y culmine con una sentencia de mérito. Su ausencia produce un fallo inhibitorio que no hace tránsito a cosa juzgada. **13.** Que, el interés para obrar es la necesidad que tiene el justiciable de que se le otorgue tutela jurisdiccional; para Liebman, el interés para accionar "está dado por la relación jurídica entre la situación antijurídica que se denuncia (lesión aparente o real del interés sustancial) y la providencia que se pide para ponerle remedio mediante la aplicación del derecho, y esta relación debe consistir en la titularidad de la providencia como medio para adquirir por parte del interés lesionado la protección acordada por el derecho". **14.** En cuanto a la legitimidad para obrar, Hinostroza Minguez comenta que "Constituye aquel instrumento procesal dirigido a denunciar la carencia de identidad entre los sujetos que integran la relación jurídica sustantiva y quienes forman parte de la relación jurídica procesal. Con dicho instituto se pone de manifiesto la carencia de identidad entre las personas inmersas en una y otra relación, y no la falta de titularidad del derecho, porque ésta se resolverá al final del juicio con la sentencia." Priori Posada señala al respecto que "La legitimidad para obrar se entiende más bien como presupuesto para poder plantear una pretensión en un proceso, de forma tal que solo si la pretensión es planteada por una persona legitimada, el juez puede pronunciarse válidamente sobre el conflicto de intereses que le ha sido propuesto." Para Juan Montero Aroca: "La capacidad para ser parte se encuentra en la aptitud para ser titular de los derechos, cargas y obligaciones que se derivan de la relación jurídica que es el proceso y es el correlativo en el campo procesal de la capacidad jurídica civil, mientras que la capacidad para comparecer en juicio lo es de la capacidad de obrar y atendiendo a la posibilidad de realizar con eficacia los actos procesales. La primera se tiene o no se tiene, mientras que la segunda en el caso de no tenerse se suple por medio de la representación en sus diversas manifestaciones (...)." En tal sentido, se puede decir que la legitimidad ad causam o legitimidad para obrar constituye un requisito fundamental para el ejercicio del derecho de acción, pues la falta de éste implica la imposibilidad de que exista un pronunciamiento válido sobre el fondo por no haber coincidencia o identidad entre las partes que conforman la relación jurídica sustantiva y las que integran la relación jurídica procesal. **15.** Que, a efectos de verificar si el demandante goza de interés y legitimidad para obrar, corresponde analizar los fundamentos de la demanda y los anexos que se acompañan, así tenemos que el recurrente pretende se declare el mejor derecho de propiedad, del inmueble ubicado en la Calle Islay N° 106 o Pueblo Tradicional Miraflores Manzana E Lote 29 Distrito de Miraflores, el mismo que cuenta con un área de 746.580 m<sup>2</sup> inscrito en los Registros Públicos con ficha

N° P06180010. Asimismo pretende que de manera accesoria, se declare la reivindicación y la accesión del inmueble. Ampara su pretensión en los siguientes argumentos: • Que sus padres los señores Pascual Huanqui Ccallo y María Candelaria Castro Palma de Huanqui, con fecha diez de julio de mil novecientos setenta y cinco y ante Notario Público Dr. Guillermo Mayca Valverdem adquirieron de los señores Lucio Paredes y esposa el inmueble denominado fundo urbano ubicado en la Calle Islay N° 106 del Distrito de Miraflores, Provincia y departamento de Arequipa, y según esa escritura pública con una extensión de 718.21 m<sup>2</sup>. • Que sus padres en ningún momento hicieron la inscripción de los derechos de propiedad sobre el inmueble porque consideraba que primero debían hacer la partición física a favor de sus seis hijos y que cada uno se encargaría de su inscripción. • Su padre falleció el uno de octubre de mil novecientos noventa y siete y su madre el treinta y uno de enero de dos mil siete. • Con fecha quince de marzo de dos mil seis, cuando aún vivía su señora madre, el señor Cirilo Zenón Huanqui Castro inicia un procedimiento administrativo para obtener ante COFOPRI una resolución recomendando a la Municipalidad Provincial de Arequipa que se otorgue a dicho hermano y esposa el título de propiedad del predio de sus padres, sorprendiendo a las autoridades de dicha institución indicándoles que se trataba del único hijo de sus progenitores, no mostrando declaratoria de herederos ni testamento ni documento alguno que pruebe esa afirmación, ante lo cual COFOPRI procedió a otorgar la recomendación para inscribirse en Registros Públicos como propietarios. • A pesar que existían cinco hermanos más, dicho hermano y su esposa realizan un anticipo de legítima a su hijo Jhony Pascual Huanqui García respecto del bien, inscribiendo dicho inmueble este hijo otorgó poder a su padre Cirilo Zenón Huanqui Castro para que proceda a vender el inmueble. • Luego, con fecha tres de enero de dos mil doce, dicho hermano Cirilo Zenón procede a vender el bien ajeno a favor de la demandada representada por Leoncio Teódulo Vilca Zabala mediante escritura pública de fecha tres de enero de dos mil doce, la que fue inscrita en los Registros públicos el veinte de junio de dos mil doce. • Respecto a la Escritura Pública de fecha tres de enero de dos mil doce deriva de un acto ilícito porque la casa pertenece a los herederos, entre ellos al recurrente y sus demás hermanos, además dicho bien se encontraba siendo poseído por los herederos (incluido el demandante) y por algunos inquilinos socios de la demanda, por lo que, ésta conocía perfectamente que al momento de la compra venta pertenecía a otros cinco hermanos, pese a ello, todos fueron desalojados violentamente por los demandados. • En la transferencia a favor de la demandada no existe la buena fe por parte de la vendedora ni tampoco de la compradora, pues en el título registral se presentaron diversos documentos entre ellos la declaratoria de herederos a favor de los hermanos y su madre, que aun estaba viva al momento de la transferencia, por lo que se hizo de conocimiento público la ilegalidad de la propiedad del sobrino. • El bien nunca le ha pertenecido al joven Jhony Pascual Huanqui García, siendo el verdadero interesado su padre Cirilo Zenón Huanqui Castro y, lo más grave es que el diez de febrero de dos mil doce fueron desalojados violentamente por una veintena de guachimanes y socios de la demandada. **16.** Que, el demandante sustenta su pretensión en la Escritura Pública del año mil novecientos setenta y cinco por la cual, Pascual Huanqui Callo y su esposa María Candelaria Castro de Huanqui adquieren vía compra venta, el inmueble ubicado en la Calle Islay número cientos seis, del distrito de Miraflores provincia y departamento de Arequipa, cuya extensión es de 718.21 m<sup>2</sup>.; asimismo la sustenta en las dos declaratorias de herederos de los señores Pascual Huanqui Callo y su esposa María Candelaria Castro de Huanqui, obrantes a fojas noventa y tres y noventa y cinco respectivamente; en el que figuran como co heredero en su condición de hijo, el demandante Uldarico Laureano Huanqui Castro. Asimismo acompaña copia del trámite realizado ante COFOPRI por Cirilo Zenón Huanqui Castro (mencionado en los fundamentos de hecho como la persona que se habría irrogado ilegalmente la propiedad del bien sub litis ante COFOPRI, y que antecede en el tracto sucesivo a la parte demandada) en el que según copia de fojas cuarenta y cinco, habría declarado bajo juramento ser el único heredero de sus padres Pascual Huanqui Callo y María Candelaria Castro de Huanqui y ser el único poseedor del bien sub litis. **17.** Que del análisis de los fundamentos de hecho y de las instrumentales citadas en el párrafo precedente se colige que el demandante sí tiene interés para obrar, por cuanto concurre en defensa de la propiedad que considera es parte de la masa hereditaria dejada por sus padres; acreditando que éstos en algún momento fueron propietarios de la misma así como su condición de herederos; por lo que el título de propiedad que pretende oponer a la parte demandada lo constituyen la escritura pública de fojas sesenta y siete y concatenada con las dos declaratorias de herederos de fojas noventa y tres y noventa y cinco. **18.** Que, por otro lado, respecto a la falta de representación de los demás co herederos, es de tener en cuenta que el demandante alega que el inmueble constituye parte de la masa hereditaria dejada por sus padres; es decir alega ser co propietario del inmueble sub litis por ser parte de la masa hereditaria, en ese entendido, estando a la definición contenida en el artículo sesenta y cinco del Código Procesal Civil,

nos encontraríamos ante un patrimonio autónomo por cuanto dos o más personas tendrían un derecho o interés común respecto de un bien; y por ende en aplicación del segundo párrafo del mencionado artículo, según el cual "La sociedad conyugal y otros patrimonios autónomos son representados por cualquiera de sus partícipes, si son demandantes, contrariamente a lo señalado por las instancias de mérito, el recurrente no necesita ser designado como representante de sus co herederos para concurrir al proceso y por lo tanto goza de legitimidad para obrar. **19.** Que, respecto a la falta de conexión lógica entre los fundamentos de hecho y el petitorio referidos a no cumplir con identificar lo que es materia de accesión, corresponde precisar que, mediante escrito de subsanación de fojas ciento treinta y uno el demandante precisa que los demandados los despojaron del inmueble destruyendo sus casas y que existe ya una casa de dos pisos que utilizan como oficinas los demandados, y que lo probaran con la inspección ocular; de lo que se colige que el demandante sí identifica lo que es materia de accesión y que en todo caso se remite a la inspección ocular a realizar en el proceso. Que, en atención a los fundamentos antes expuestos corresponde declarar fundado el recurso de casación, nula la de vista, insubsistente la apelada a fin que se vuelva a calificar la demanda conforme a ley **V. DECISIÓN:** Esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado por el artículo 396 del Código Procesal Civil; declara: **a) FUNDADO** el recurso de casación de fojas trescientos veintisiete, interpuesto por el demandante Uldarico Laureano Huanqui Castro a fojas ciento setenta y cinco; en consecuencia declararon **INULO** el auto de vista recurrido de fojas ciento sesenta y cinco e **INSUBSISTENTE** la apelada de fojas ciento treinta y cuatro; **ORDENARON** que el órgano competente vuelva a calificar la demanda, con arreglo a los fundamentos expuestos en esta decisión suprema; **DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el diario Oficial **El Peruano**, bajo responsabilidad; y los devolvieron; en los seguidos con la Asociación de Comerciantes Feria del Altiplano, sobre mejor derecho de propiedad; intervino como Ponente, el Juez Supremo señor **Cunya Celi.- SS. ALMENARA BRYSON, WALDE JAUREGUI, DEL CARPIO RODRÍGUEZ, CUNYA CELI, CALDERON PUERTAS**

- <sup>1</sup> Monroy Cabra, Marco Gerardo, principios de derecho procesal civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359
- <sup>2</sup> De Pina Rafael, Principios de derecho procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, p. 222
- <sup>3</sup> Fundamento jurídico cuatro de la Sentencia del Tribunal Constitucional N° 04295-2007-PHC/TC.
- <sup>4</sup> Montero Aroca, Juan; Introducción al Derecho Jurisdiccional Peruano. Primera Edición. Editorial ENMARCE E.I.R.L., julio 1999, Pág. 243
- <sup>5</sup> Monroy Cabra, Marco Gerardo. Presupuestos Procesales. EN: Material de Lectura sobre Saneamiento Procesal – Academia de la Magistratura. Pág. 50
- <sup>6</sup> HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto. Comentarios al Código Procesal Civil, Análisis artículo por artículo. Tomo II. Gaceta Jurídica. Lima, Perú, 2003, pág. 872.
- <sup>7</sup> PRIORI POSADA, Giovanni. Código Civil comentado. Comentan 209 especialistas en las diversas materias del Derecho Civil. Tomo I. Gaceta Jurídica. Lima-Perú, 2007. Pág. 55
- <sup>8</sup> MONTERO AROCA, Juan. "La legitimación en el Código Procesal Civil Peruano". En: "Ius et Praxis". Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad de Lima, N° 24, 1994. Lima- Perú.

C-1326176-108

### CAS. N° 2055-2014 CUSCO

Desalojo por ocupación precaria. No cabe confundir el documento, que es el medio probatorio, con la eficacia probatoria del mismo. En el primer caso, se hace mención a la forma en que la información de los hechos es transmitida desde la fuente al proceso, y en el segundo a la convicción que genera el documento en relación a los hechos que se pretende probar. Lima, dos de junio de dos mil quince.- **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número dos mil cincuenta y cinco del dos mil catorce, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia: **I. ASUNTO** Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por la demandada **Vilma Palma Zúñiga**, mediante escrito de fecha dos de julio del dos mil catorce (página ciento cincuenta y dos), contra la sentencia de vista de fecha trece de mayo de dos mil catorce (página ciento treinta y tres), que revoca la sentencia de primera instancia de fecha quince de agosto de dos mil trece (página ochenta y cinco), que declara infundada en todos sus extremos la demanda y, reformándola, la declara fundada. **II. ANTECEDENTES 1. DEMANDA** Mediante escrito de fecha veinticuatro de abril del dos mil trece (página trece) Florentina Aguilar Salcedo interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, a fin que la demandada Vilma Palma Zúñiga desaloje el inmueble ubicado en la Calle Cahuide N° A-24, urbanización Los Nogales, distrito de San Sebastián. Refiere que es propietaria de dicho inmueble al haberlo adquirido de Néstor Jacinto Álvarez Acuña con fecha siete de noviembre del año dos mil doce, pese a ello, la demandada viene ocupando el inmueble amparada en un contrato verbal de plazo indeterminado acordado con el anterior propietario, con una merced conductiva de doscientos nuevos