



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación Nº 5849-2019
Lima Norte
Desalojo por ocupación precaria**

Desalojo por ocupante precario:

En el proceso de desalojo por ocupación precaria es posible que el Juzgador determine la invalidez del título posesorio por causal de nulidad manifiesta, de acuerdo al artículo 220 del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, debiendo declarar dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.

Lima, veintiuno de marzo de dos mil veintitrés

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**; vista la causa número cinco mil ochocientos cuarenta y nueve - dos mil diecinueve, en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores jueces supremos Aranda Rodríguez, Bustamante Oyague, De la Barra Barrera, Niño Neira Ramos y Llap Unchón de Lora; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

1. RECURSO DE CASACIÓN

Viene a conocimiento de esta Sala suprema el recurso de casación interpuesto a folios trescientos cuarenta y cinco por la parte demandante **Christian Alexander Dextre Valdelomar**, contra la sentencia de vista del veintidós de agosto de dos mil diecinueve, obrante a folios trescientos treinta y tres, que confirmó la sentencia apelada del veinticuatro de abril de dos mil diecinueve, obrante a folios doscientos catorce, que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupante precario, con lo demás que contiene.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación Nº 5849-2019
Lima Norte
Desalojo por ocupación precaria**

2. CAUSALES DEL RECURSO

Mediante resolución de fecha dieciocho de noviembre de dos mil veintidós, obrante a folios noventa y cuatro del cuaderno de casación, este Supremo Tribunal por mayoría declaró la procedencia del recurso por las siguientes causales:

Infracción normativa del artículo 219 incisos 1, 3 y 8 y el segundo párrafo del artículo 220 del Código Civil, así como el apartamiento inmotivado del precedente vinculante contenido en el IV Pleno Casatorio Civil (Casación Nº 2195-2011-Ucayali) y IX Pleno Casatorio Civil (Casación Nº 4442-2015-Moquegua). El recurrente argumenta que las instancias de mérito no tuvieron en cuenta que la demandada presentó una fotocopia legalizada de la minuta de compraventa de fecha dieciséis de abril de mil novecientos noventa y uno, para sustentar su permanencia en el inmueble materia de litis; medio probatorio que no puede ser considerado como idóneo para acreditar derecho de posesión alguno, al haber sido objeto de tacha judicial por falsedad, ante el Trigésimo Sexto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por lo que su actuación debió rechazarse de plano, tanto más si del contenido del dictamen pericial grafotécnico acompañado por aquella se advierte que la firma y los sellos del notario que supuestamente legalizó el referido contrato son falsos, por lo que carece de eficacia probatoria.

Por otro lado, precisa que dicho contrato está incurso en causal de nulidad absoluta; estima que de acuerdo con el contrato de adjudicación de fecha diez de julio de mil novecientos ochenta y nueve y su posterior inscripción registral, los legítimos propietarios del inmueble son la recurrente y sus hijos; por tanto, al no haber suscrito estos últimos, el



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación Nº 5849-2019
Lima Norte
Desalojo por ocupación precaria**

aludido acuerdo contractual es evidente que se configura la causal de falta de manifestación de voluntad del agente.

Refiere que, otra causal de nulidad que se configura en el presente caso es la prevista en el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil, pues de acuerdo al indicado contrato de adjudicación, el bien materia de controversia constituye patrimonio familiar de los herederos de quien en vida fuera Luis Alberto Dextre Echaíz, -la recurrente y sus hijos-, por mandato contenido en la Ley Nº 23694; por lo que el objeto de la transferencia a favor de la demandada del bien mencionado es jurídicamente imposible, toda vez que se realizó sin la intervención de todos los propietarios, como se ha indicado y encontrándose vigente el referido patrimonio familiar, lo que se verifica de la simple lectura de la partida registral del inmueble.

Finalmente, alega que la causal contenida en el inciso 8 del artículo 219 del Código Civil quedó establecida desde el momento en que se produjo la transferencia sin haberse demostrado la extinción del patrimonio familiar constituido sobre el bien, circunstancia que constituye una clara trasgresión a las disposiciones del artículo 488 del indicado cuerpo normativo.

Por ello, aduce que al ser manifiesta la nulidad en la que está incurra la minuta de compraventa de dieciséis de abril de mil novecientos noventa y uno, las instancias de mérito debieron aplicar el procedimiento previsto en el IX Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, contenido en la Casación Nº 4442-2015-Moquegua, así como lo establecido en el IV Pleno Casatorio Civil (Casación Nº 2195-2011-Ucayali).



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación Nº 5849-2019
Lima Norte**

Desalojo por ocupación precaria

3. CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364; de ahí que la función esencial de la Corte de Casación sea el control jurídico y no el reexamen de los hechos.

A decir de Taruffo, "(...) la función principal es la -ya ilustrada- de control de la sentencia impugnada, que tiene como propósito verificar si ésta contiene errores relevantes de derecho. El control se realiza principalmente sobre la aplicación de la norma al caso concreto, esto implica también una referencia a la interpretación de la norma (...)”¹.

En ese sentido, es tarea de la Casación identificar y eliminar los errores de derecho que contiene la sentencia impugnada y que invalida la solución jurídica del caso concreto, basados en los motivos del recurso propuesto por la parte que provoca la intervención de la Corte de Casación, esto es, las infracciones normativas que denuncia; por tanto, debe quedar claro que el control que realiza la Casación es sobre el derecho y no sobre los hechos, las pruebas o su valoración.

SEGUNDO.- Sobre la causal de infracción normativa, según Rafael de Pina: “El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las

¹ TARUFFO, Michele (2005). El Vértice ambiguo. Ensayos sobre la Casación civil. Lima: Editorial Palestra; p. 174.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación Nº 5849-2019
Lima Norte**

Desalojo por ocupación precaria

partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan [...] a infracciones en el procedimiento”.² En ese sentido, se entiende que la causal de infracción normativa supone una violación a la ley, la que puede presentarse en la forma o en el fondo.

Respecto a la causal de apartamiento inmotivado del precedente judicial, la Corte de Casación sirve como intérprete final, ofreciendo orientaciones uniformes de cómo deben entenderse las normas, generales y abstractas; en tanto puede reinterpretarse la norma de acuerdo a los nuevos alcances que puedan existir; y atendiendo ello el legislador peruano ha instaurado la existencia de plenos casatorios, cuyos fallos constituyen precedentes vinculantes que encuentran justificación en los principios constitucionales de igualdad y seguridad jurídica; que suponen, en principio, que ante supuestos semejantes la norma jurídica se aplicará o interpretará de manera similar.

TERCERO.- Para efectos de realizar el control de casatorio sobre la resolución de vista impugnada es necesario traer a colación, de manera sucinta, los argumentos de defensa y los hechos propuestos por las partes, sin que ello implique un control de los hechos o de la valoración de la prueba:

3.1. Objeto de la pretensión: De la revisión de autos se constata que por escrito del once de octubre de dos mil dieciocho, obrante a folios cincuenta y nueve, modificado a folios noventa y cinco, los demandantes Susana Felicita Valdelomar Fernández viuda de Dextre, Christian Alexander Dextre Valdelomar y Mónica Yoseline Dextre Valdelomar solicitan que la demandada Aurora Espinoza Castillo desocupe el inmueble de su propiedad sito en calle Mercedes Indacochea número 227, segundo piso, urbanización

² DE PINA, Rafael (1940). Principios de Derecho Procesal Civil. México: Ediciones Jurídicas Hispano Americana; p. 222.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación Nº 5849-2019
Lima Norte
Desalojo por ocupación precaria**

Carlos Cueto Fernandini, distrito de Los Olivos; provincia y departamento de Lima, por la causal de ocupante precario.

Los demandantes sostienen que fueron beneficiarios del Estado con la adjudicación a título gratuito del inmueble antes mencionado y de acuerdo al artículo 4 de la Ley N° 23694 dicho inmueble tiene la condición jurídica de patrimonio familiar; sin embargo, al pretender tomar posesión del predio se encontraron que la vivienda estaba ocupada por la demandada, a quien le propusieron trasladarla a otro lugar e incluso venderle el bien sin resultado exitoso; por el contrario se dieron con la sorpresa de que aquella había realizado construcciones y sin autorización de su titular tramitó ante la Municipalidad respectiva el cambio de nombre de contribuyente, lo que ha generado que hasta la fecha se mantenga en posesión del predio por aproximadamente cuatro años sin título que la ampare.

3.2. Contestación de la demanda: Mediante escrito de fecha diecisiete de diciembre de dos mil dieciocho, obrante a folios ciento cincuenta y siete, Aurora Espinoza Castillo contestó la demanda, solicitando que se declare infundada, alegando que no es cierto lo indicado por la parte demandante, porque fue Susana Felícita Valdelomar Fernández viuda de Dextre quien le transfirió el bien mediante minuta de compraventa de fecha dieciséis de abril de mil novecientos noventa y uno; de modo que, su posesión se justifica a razón de dicha transferencia. Alega que canceló íntegramente el precio por la compra del bien; no obstante, fue denunciada por la demandante, pero concluyó con el archivo de la misma; además se encuentra en trámite un proceso de otorgamiento de escritura pública ante el Trigésimo Sexto Juzgado Civil de Lima con sentencia del treinta de noviembre de dos mil dieciocho que declaró fundada su demanda y además afirma que en el año en que se consumó la compra venta no figuraba ninguna inscripción de patrimonio familiar.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación Nº 5849-2019
Lima Norte
Desalojo por ocupación precaria**

3.3. Sentencia de primera instancia: Mediante la sentencia de primer grado del veinticuatro de abril de dos mil diecinueve, obrante a folios doscientos catorce, el Juez declaró infundada la demanda; sustentando la decisión en que la parte demandada cuenta con título válido que justifica su posesión sobre el predio objeto de restitución, por tanto, cuenta con legitimidad para poseer, pues aquella cuenta con un título que le autoriza a ejercer la posesión sobre dicho predio, conforme se acredita de la copia legalizada del contrato de compraventa de fecha dieciséis de abril de mil novecientos noventa y uno, mediante el cual la propietaria anterior, Susana Felícita Valdelomar Fernández viuda de Dextre, transfiere el inmueble a la parte demandada; precisando que en el presente proceso no corresponde dilucidar quien ostenta el mejor derecho de propiedad, pues ello debe ventilarse en un proceso más amplio.

3.4. Recurso de apelación: Por escrito de fecha veintitrés de mayo de dos mil diecinueve, de folios doscientos veintisiete, el codemandante Christian Alexander Dextre Valdelomar, por derecho propio y en representación de los demandantes, formuló recurso de apelación, alegando, entre otros argumentos, que no se ha evaluado la condición jurídica del contrato de adjudicación del inmueble materia de restitución, de fecha diez de julio mil novecientos ochenta y nueve, otorgado por un organismo público, el Banco de la Vivienda del Perú -cuenta FONAVI-, debidamente representada por la Empresa Nacional de Edificaciones – ENACE; acto jurídico debidamente inscrito en Registros Públicos; asimismo, sostiene que se ha valorado una sentencia de otorgamiento de escritura pública a favor de la demandada que no tiene la calidad de firme; agrega que en el supuesto negado de que el contrato de compraventa haya sido firmado por una copropietaria, dicho contrato no es válido por no haber sido otorgado por los demás copropietarios del bien.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación Nº 5849-2019
Lima Norte
Desalojo por ocupación precaria**

3.5. Sentencia de vista: La Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte expide la sentencia de vista del veintidós de agosto de dos mil diecinueve, obrante a folios trescientos treinta y tres, que confirmó la sentencia de primer grado. La Sala de mérito sostiene, respecto al primer agravio del recurso, referido a que no se habría considerado el valor probatorio del contrato de adjudicación a favor de los demandantes, que ello no es correcto, desde que en la sentencia se estimó que dicho contrato acredita la propiedad del bien no solo a favor de los actores, sino también a favor de su madre y que ésta última vendió el bien a favor de la demandada, por lo que en este extremo no existe error alguno en la valoración de dicha prueba. En cuanto al segundo agravio de la apelación referido a la valoración de la sentencia sobre otorgamiento de escritura pública, indica que el Juez Civil no sustenta su sentencia en dicha decisión, la sustenta en el contrato de compraventa a favor de la demandada, al cual le otorga la calidad de título que justifica la posesión de dicha parte, esto es, no tuvo la necesidad de considerar que la vendedora, madre de los hoy demandantes, en el proceso de desalojo alega en su defensa que la compradora, hoy demandada, no pagó la totalidad del precio y que si bien firmó el contrato, este no es válido, porque no intervinieron sus hijos, por lo que en este extremo también debe desestimarse el recurso de apelación. En cuanto al tercer agravio de la apelación, sostiene que en el supuesto negado de que el contrato de compraventa haya sido suscrito por uno de los copropietarios, igualmente no es válido por no haber sido otorgado por los demás copropietarios del bien. Al respecto, la Sala revisora, expresa, que dicho argumento también debe desestimarse conforme al artículo 977 del Código Civil, que establece que cada copropietario puede disponer de su cuota ideal. Finalmente, la Sala Superior concluye que la demandada no tiene la condición de ocupante precaria debido a que su contrato de compraventa es



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación Nº 5849-2019
Lima Norte
Desalojo por ocupación precaria**

título suficiente para justificar su posesión, por lo que devienen en impertinentes los extensos y confusos argumentos referidos a la nulidad de dicho contrato por falta de manifestación de voluntad y otras causales que se indican en el recurso de apelación.

CUARTO.- Ahora bien, para resolver el recurso propuesto, corresponde analizar, en primer término, la causal de apartamiento inmotivado del precedente judicial para efectos de determinar si, en efecto, existe un apartamiento de los precedentes judiciales vinculantes contenidos en los IV y IX Plenos Casatorios Civiles.

QUINTO.- Al respecto, es el caso señalar que los plenos casatorios civiles son un mecanismo de la Sala Suprema Civil, que se convocan según lo establecido en el artículo 400 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364. Este mecanismo permite que el Tribunal Supremo convoque a todos los magistrados supremos civiles para emitir una sentencia que establezca o modifique un precedente judicial.

Es importante destacar que la decisión que se adopte por la mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio, se convierte en un precedente judicial. Este precedente judicial es vinculante para los órganos jurisdiccionales hasta que sea modificado por otro precedente.

El objetivo de los plenos casatorios es lograr la uniformidad en la interpretación y aplicación del derecho por parte de los jueces y tribunales. De esta manera, se busca garantizar la seguridad jurídica y la igualdad ante la ley.

Los precedentes judiciales deben ser aplicados por los jueces de mérito de toda la República a partir del día siguiente de la publicación de la sentencia



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 5849-2019
Lima Norte
Desalojo por ocupación precaria**

vinculante, pues la no aplicación inmotivada de los criterios contenidos en el precedente judicial implicaría que la sentencia impugnada incurra en la causal de apartamiento inmotivado del precedente judicial contemplado en el artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364; situación que conllevaría a la declaración de nulidad o revocación de la resolución recurrida, según corresponda.

SEXTO.- Para el presente caso es necesario traer a colación el precedente judicial contenido en el IV Pleno Casatorio Civil emitido con motivo de la Sentencia Casatoria N° 2195-2011-Ucayali, publicado en el diario oficial “El Peruano” el catorce de agosto de dos mil trece, que establece reglas para los casos de desalojos por ocupación precaria.

A través de dicho Pleno Casatorio, la Corte de Casación se ha pronunciado respecto a la naturaleza de la figura del ocupante precario, señalando que: “se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante -sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etc.- pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello, 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, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante.”³

Ahora bien, el acápite b) de la parte decisoria de dicho Pleno Casatorio ha establecido, por mayoría, como doctrina jurisprudencial vinculante las siguientes reglas:

³ Fundamento N°61 del IV Pleno Casatorio Civil.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación Nº 5849-2019
Lima Norte
Desalojo por ocupación precaria**

1. 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.
2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.
3. Interpretar el artículo 585 del Código Procesal Civil, en el sentido que por “restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911 del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no.
4. Establecer, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.
5. Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:
 - 5.1 Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación Nº 5849-2019
Lima Norte
Desalojo por ocupación precaria**

inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia.

- 5.2** Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.
- 5.3** Si en el trámite de un proceso de desalojo, el juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220 Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia -sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico-, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.
- 5.4** 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



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación Nº 5849-2019
Lima Norte
Desalojo por ocupación precaria**

se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil.

5.5 Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo -sea de buena o mala fe-, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente.

5.6 La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.

6. En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá de pronunciarse sobre el fondo



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación Nº 5849-2019
Lima Norte
Desalojo por ocupación precaria**

de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas.

7. En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601 del Código Procesal Civil, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien.

SÉTIMO.- Asimismo, también conviene señalar que mediante el IX Pleno Casatorio Civil emitido mediante la Sentencia Casatoria Nº 4442-2015-Moquegua, publicado en el diario oficial “El Peruano” con fecha dieciocho de enero de dos mil diecisiete, se establecen reglas para los procesos de otorgamiento de escritura pública.

A través de dicho Pleno, se modificó la regla dictada en el IV Pleno Casatorio Civil con el siguiente texto:

8. Se modifica el precedente vinculante contenido en el punto 5.3. del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011-Ucayali) de fecha trece de agosto de dos mil doce, debiéndose entender en lo sucesivo que: Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.

OCTAVO.- Es importante detenerse en el análisis del contenido del IX Pleno Casatorio Civil, en atención a que establece reglas para realizar el juicio de validez del negocio jurídico, conforme lo dispone el artículo 220 del Código



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación Nº 5849-2019
Lima Norte
Desalojo por ocupación precaria**

Civil, según el cual la nulidad puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta.

En efecto, el IX Pleno Casatorio Civil establece que: El juicio de validez que el Juez realiza de oficio, es decir, al amparo del artículo 220 del Código Civil, se ajusta a verificar que un determinado negocio jurídico no incurra en una específica clase de invalidez: la nulidad, pero no cualquier nulidad, sino una nulidad cualificada, una nulidad manifiesta, de manera que se circunscribirá a verificar que los componentes del negocio jurídico (parte, objeto, causa, manifestación de voluntad y forma solemne) no contravengan en forma evidente aquellas directrices del ordenamiento jurídico que tutelen intereses generales, es decir, que no contravengan las disposiciones contenidas en el artículo 219 del Código Civil⁴.

NOVENO.- En tal contexto, es conveniente establecer qué se entiende por nulidad manifiesta, por ello es pertinente traer a colación lo esgrimido por el propio IX Pleno Casatorio Civil:

“Para este Supremo Tribunal la nulidad manifiesta es aquélla que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, en suma, aquélla que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. La nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna específica causal de nulidad, sino que se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219 del Código Civil siempre que - repetimos- la incursión en alguna causal, cualquiera que ésta sea, resulte fácil de advertir. Estaremos ante un contrato manifiestamente nulo cuando, por ejemplo: exista discrepancia entre la oferta y la aceptación, la oferta no haya sido seguida de la aceptación, el

⁴ Fundamento Jurídico Nº 35 del IX Pleno Casatorio Civil.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación Nº 5849-2019
Lima Norte
Desalojo por ocupación precaria**

contrato aparezca firmado por una persona que al tiempo de su celebración ya había fallecido, el contrato aparezca firmado por persona inexistente, el contrato no revista la formalidad prescrita por ley bajo sanción de nulidad, el contrato ha sido celebrado por medio de declaración carente de seriedad (hecha en broma, por jactancia o con fines didácticos), cuando se advierta la ausencia de la causa del contrato, cuando se advierta la ausencia del objeto del contrato, cuando el fin ilícito se evidencie por medio de sentencia penal firme, etc.”.⁵

Asimismo, señala:

“Este Supremo Tribunal considera que la forma en que el Juez debe ejercer el poder que tiene para declarar de oficio una nulidad manifiesta debe ser aquella que logre conciliar en la mayor medida posible la tutela de los intereses generales que se ven perjudicados con la nulidad y la tutela de las garantías procesales de las partes del proceso, es decir, aquella que permita armonizar de mejor forma los postulados del Derecho sustantivo y del Derecho procesal (...)”⁶

En virtud de ello, el mencionado Pleno estableció como Cuarto Precedente Judicial Vinculante lo siguiente:

“4. 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 al proceso. La nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna

⁵ Fundamento Jurídico Nº41 del IX Pleno Casatorio Civil.

⁶ Fundamento Jurídico Nº57 del IX Pleno Casatorio Civil.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación Nº 5849-2019
Lima Norte
Desalojo por ocupación precaria**

específica causal de nulidad, sino que se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219 del Código Civil”.

Es así que se fundamenta la modificación de la regla establecida en el IV Pleno Casatorio Civil:

“(…) replanteado el tema de la forma en que el Juez debe ejercer el poder que le confiere el artículo 220 del Código Civil, se advierte que por las razones expuestas en los fundamentos 57, 58, 59 y 60, específicamente, por la necesidad de conciliar en la mayor medida posible la tutela de los intereses generales que se ven perjudicados con la nulidad y la tutela de las garantías procesales de las partes del proceso, las ventajas que, en coherencia y economía procesal, determina la “declaración” de la nulidad manifiesta, que posibilita que aquélla adquiera la calidad de cosa juzgada, la concordancia con la literalidad del artículo 220 del Código Civil que hace referencia a la “declaración” y no a la (sola) “apreciación”, la necesidad de propiciar el contradictorio entre las partes, etc.; este Supremo Tribunal considera que, en aplicación de la técnica del *overruling* que permite cambiar un precedente vinculante, corresponde modificar el citado precedente vinculante contenido en el punto 5.3. del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011- Ucayali) de fecha trece de agosto de dos mil doce, debiéndose entender en lo sucesivo que: *“Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220º del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta”*.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación Nº 5849-2019
Lima Norte
Desalojo por ocupación precaria**

En general, la declaración de oficio de la nulidad manifiesta de un negocio jurídico puede producirse en cualquier proceso civil de cognición siempre que la invalidez del referido negocio jurídico guarde relación directa con la solución de la controversia y que, previamente, se haya promovido el contradictorio entre las partes. Ciertamente es que el [mencionado IX] Pleno Casatorio se emite en un proceso de otorgamiento de escritura pública, mientras que el precedente vinculante (que se modifica) contenido en el punto 5.3. del Cuarto Pleno Casatorio Civil fue emitido en un proceso de desalojo, sin embargo, no puede perderse de vista que ambos llegan a ocuparse de la forma en que el Juez debe ejercer el poder que le confiere el artículo 220 del Código Civil, ambos han establecido el lineamiento en cuestión en el marco de un proceso sumarísimo y no existe razón alguna que justifique un trato diferenciado para el ejercicio del referido poder, esto es, que el mismo sea ejercido de una forma en el proceso (sumarísimo) de desalojo y de otra forma en el proceso (sumarísimo) de otorgamiento de escritura pública”.⁷

DÉCIMO.- Lo expuesto hasta aquí permite establecer a este Supremo Tribunal que en los procesos de desalojo por ocupación precaria es posible que el juzgador declare la invalidez absoluta y evidente del título posesorio por la existencia de una causal de nulidad manifiesta, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, debiendo declarar dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.

⁷ Fundamento Jurídico Nº65 del IX Pleno Casatorio Civil.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación Nº 5849-2019
Lima Norte
Desalojo por ocupación precaria**

DÉCIMO PRIMERO.- En el caso concreto, según el impugnante, el acto jurídico que ostenta la parte demandada, que justificaría su posesión sobre el inmueble materia de restitución, adolece de nulidad absoluta, estimando entre otros argumentos, que la minuta de compraventa de fecha dieciséis de abril de mil novecientos noventa y uno que se ha presentado en fotocopia legalizada, es un medio probatorio que no puede ser considerado como idóneo para acreditar derecho de posesión alguno, al haber sido objeto de tacha judicial por falsedad, ante el Trigésimo Sexto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, esto es, en el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública seguido entre las mismas partes; asimismo, afirma que dicho contrato está incurso en causal de nulidad absoluta, porque de acuerdo con el contrato de adjudicación de fecha diez de julio de mil novecientos ochenta y nueve y su posterior inscripción registral, los legítimos propietarios del inmueble son la demandante Susana Felícita Valdelomar Fernández viuda de Dextre y sus hijos Christian Alexander Dextre Valdelomar, Mónica Yoseline Dextre Valdelomar y Rosa Vanesa Dextre Valdelomar; por lo que al no haberse suscrito por estos últimos, el aludido acuerdo adolece de causal de falta de manifestación de voluntad del agente; de otra parte, asegura que la causal de nulidad también se advierte desde el momento en que se produjo la transferencia sin haberse demostrado la extinción del patrimonio familiar constituido sobre el bien materia de litigio; por tanto, concluye que el juez debió declarar la nulidad de dicho acto jurídico, conforme lo faculta el artículo 220 del Código Civil.

DÉCIMO SEGUNDO.- En efecto, el artículo 219 del Código Civil establece:

Artículo 219.- Causales de nulidad

El acto jurídico es nulo:

1. Cuando falta la manifestación de voluntad del agente.
2. Derogado.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación Nº 5849-2019
Lima Norte**

Desalojo por ocupación precaria

3. Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.
4. Cuando su fin sea ilícito.
5. Cuando adolezca de simulación absoluta.
6. Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.
7. Cuando la ley lo declara nulo.
8. En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.

Por su parte, el artículo 220 del mismo Código prevé:

Artículo 220.- Alegación de la nulidad

La nulidad a que se refiere el artículo 219 puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público.

Puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta.

No puede subsanarse por la confirmación.

DÉCIMO TERCERO.- El precitado artículo 219 regula las causas más graves de invalidez del acto jurídico, sancionándolas con nulidad. Ahora bien, la nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna específica causal de nulidad, sino que se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219 del Código Civil siempre que dicha causal resulte fácil de advertir, es decir, que resulte evidente o inmediatamente perceptible, sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso y puesto al contradictorio.

DÉCIMO CUARTO.- En tal contexto normativo y en aplicación de las consideraciones y reglas establecidas en los Plenos Casatorios Civiles antes mencionados, se desprende que la Sala de mérito al emitir la resolución



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación Nº 5849-2019
Lima Norte
Desalojo por ocupación precaria**

recurrida en casación se ha pronunciado estrictamente respecto de cada uno de los argumentos de la parte impugnante que estuvieron orientados a denunciar una serie de situaciones que supuestamente conllevarían a la declaración de nulidad.

DÉCIMO QUINTO.- La decisión asumida por la Sala de mérito resulta acertada para este Supremo Tribunal, toda vez que, en efecto, las causales de nulidad alegadas por la parte impugnante no resultan manifiestas o evidentes, pues con relación a la existencia del dictamen pericial obrante a folios ciento veintisiete que determina que solo la firma y sellos del notario público consignados en la minuta del año mil novecientos noventa y uno son falsos, manteniendo la autenticidad de las firmas de las partes contratantes, esto es, de una parte la vendedora Susana Felícita Valdelomar Fernández viuda de Dextre, y de la otra parte, la compradora Aurora Espinoza Castillo; por lo que es pertinente traer a colación lo señalado por el artículo 237 del Código Civil, según el cual, son distintos el documento y su contenido, pudiendo subsistir éste aunque el primero sea declarado nulo.

Asimismo, respecto a las alegaciones sobre la transferencia por parte de uno de los copropietarios, como sostiene la Sala Superior, el artículo 977 del Código Civil permite a cada copropietario disponer de su cuota ideal, mientras que el artículo 978 del mismo Código prevé que si un copropietario practica sobre todo o parte de un bien, acto que importe el ejercicio de propiedad exclusiva, dicho acto sólo será válido desde el momento en que se adjudica el bien o la parte a quien practicó el acto.

DÉCIMO SEXTO.- En consecuencia, esta Sala Suprema llega a la conclusión de que no se ha configurado las causales casatorias de apartamiento inmotivado del precedente judicial ni la infracción normativa de



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación Nº 5849-2019
Lima Norte
Desalojo por ocupación precaria**

orden material; por tanto, el recurso propuesto debe ser declarado infundado.

4. DECISIÓN

Estando a los fundamentos que anteceden, esta Sala Suprema, en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, resuelve:

- 4.1.** Declarar **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a folios trescientos cuarenta y cinco, por **Christian Alexander Dextre Valdelomar**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista del veintidós de agosto de dos mil diecinueve, obrante a folios trescientos treinta y tres, que confirmó la sentencia apelada del veinticuatro de abril de dos mil diecinueve, obrante a folios doscientos catorce, que declaró infundada la demanda.
- 4.2. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Susana Felícita Valdelomar Fernández viuda de Dextre y otros, contra Aurora Espinoza Castillo, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Intervino como ponente la señora jueza suprema **Aranda Rodríguez**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

BUSTAMANTE OYAGUE

DE LA BARRA BARRERA

NIÑO NEIRA RAMOS

LLAP UNCHÓN DE LORA

Nda/jd