



FACULTAD DE DERECHO

INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE

CIVIL N° 00044-2012

**PRESENTADO POR
ALEJANDRA KELLY BERENDSON URETA**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
PARA OPTAR POR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

LIMA – PERÚ

2022



CC BY-NC

Reconocimiento – No comercial

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, y aunque en las nuevas creaciones deban reconocerse la autoría y no puedan ser utilizadas de manera comercial, no tienen que estar bajo una licencia con los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE
DERECHO

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada

Informe Jurídico sobre Expediente N° 00044-2012

Materia : **DESALOJO**

Entidad : **Poder Judicial del Perú**

Bachiller : **Berendson Ureta, Alejandra Kelly**

Código : **2010107204**

LIMA – PERÚ

2022

En este Informe Jurídico se analiza un proceso civil de materia de desalojo, el cual se dio inició con la demanda por MBGGBB, en representación de DRVY, DAYE, SEYE y CMYE, solicitando que cumpla con desocupar y hacer entrega a favor de los mandantes el inmueble. El 21 de octubre de 2003, mediante escritura pública de compraventa los demandantes adquieren el inmueble ubicado en la Av. Mariscal Cáceres n.º 1210, Sector Cercado, Ayacucho; de su anterior propietario. Asimismo, luego de la venta del inmueble que realizó el anterior propietario, por petición de los demandantes, este se queda en el inmueble en calidad de administrador, fijando su domicilio en dicho inmueble conjuntamente con la demandada. Indican que la demandada ocupa el inmueble con título fenecido.

La demanda es admitida y declarada fundada por el 1º Juzgado especializado en lo civil de Huamanga – Ayacucho, la demandante contestó negándola sostiene que es falso que se encuentra en posesión precaria del inmueble materia de litis.

Declaran fundada la demanda; no aprecia título alguno que verifique la calidad de propietaria. Marleny Jurado Gutiérrez interpone recurso de apelación, conceden el recurso de apelación con efecto suspensivo, revocaron la sentencia de primera instancia reformándola declararon improcedente, indicando que los poderdantes de la demandante, solo pueden exigir la entrega del bien acreditando ser propietarios, la misma que se realizara en una acción reivindicatoria.

La demandante Interponen recurso de casación, declaran infundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria que su posesión ha quedado acreditada con el informe N° 163-2009-.INC-AL, del Instituto Nacional de Cultura.

La demandante interpone recurso de casación, declaran procedente el recurso de casación, confirmaron la sentencia de primera instancia porque no se pudo probar que las construcciones se hayan realizado antes de la venta del inmueble.

Índice General

| | |
|---|-----------|
| 1. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO | 4 |
| 1.1. Inicio del proceso y petitorio en la demanda:..... | 4 |
| 1.2. Hechos expuestos en la demanda:..... | 4 |
| 1.3. Hechos expuestos en la contestación de la demanda: | 4 |
| 2. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE | 5 |
| 2.1. Fundamentos de derecho sobre los errores advertidos en la interposición de la demanda: | 5 |
| 2.2. Fundamentos de derecho sobre los errores advertidos en la contestación de la demanda: | 6 |
| 2.3. Instituciones jurídicas relevantes y problemas jurídicos en el expediente materia de análisis:.... | 6 |
| 3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS | 9 |
| 3.1. Sentencia de primera instancia:..... | 9 |
| 3.2. Sentencia de Segunda Instancia:..... | 9 |
| 3.3. Sentencia de la Corte Suprema: | 10 |
| 3.4. Sentencia Corte Superior:..... | 10 |
| 3.5. Sentencia Ejecutoria Suprema:..... | 11 |
| 4. CONCLUSIONES..... | 12 |
| 5. BIBLIOGRAFIA..... | 13 |
| 6. ANEXOS..... | 14 |

1. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES

INTERVINIENTES EN EL PROCESO

1.1. Inicio del proceso y petitorio en la demanda:

El 18 de enero de 2012, MBGBB, en representación de DRVY, DAYE, SEYE y CMYE, interpone demanda de desalojo por ocupante precario contra OMJG, solicitando que cumpla con desocupar y hacer entrega a favor de los mandantes.

1.2. Hechos expuestos en la demanda:

El 21 de octubre de 2003, los demandantes adquieren el inmueble ubicado en, Ayacucho; de su anterior propietario.

Afirman que la demandada ocupaba el cuarto piso del inmueble en compañía del anterior propietario. Asimismo, luego de la venta del inmueble que realizó el anterior propietario, por petición de los demandantes, este se queda en el inmueble en calidad de administrador.

Indican que la labor de administrador del señor RJYB sobre el inmueble, de propiedad de los demandantes, concluyó el 05 de mayo de 2005, fecha en que dicha persona viajó a Bolivia.

Sin embargo, indican que su conyugue, la demandada OMJG, ya no cuenta con título.

Por último, presenta los siguientes recaudos del bien inmueble materia de desalojo:

- Copia de D.N.I. de la representante.
- Copia literal de la Partida.
- Certificado de Movimiento Migratorio, referente al señor RJYB, se determinó que dicha persona salió del Perú con destino a Bolivia el 05 de mayo de 2005.
- Carta Notarial de fecha 14 de junio de 2011.
- Boleta de habilitación de la abogada que autoriza la presente demanda.

1.3. Hechos expuestos en la contestación de la demanda:

OMJG contesta la demanda, sostiene que es falso que se encuentra en posesión precaria del inmueble materia por los siguientes fundamentos:

Que, viene posesionando el cuarto piso en calidad de cónyuge de RJYB, quien, tuvo la condición de administrador del hotel, siendo así que al haber concluido el cargo de administrador el 05 de mayo de 2005, la posesión de la demandada devendría en precaria, habiendo fenecido el título que ampara su derecho.

Señala lo referido por la demandante, no es cierto, ya que indica que ella cuenta con un título de propiedad.

Asimismo, indica que la compraventa solo comprende los tres pisos del inmueble, más no el cuarto piso del cual se le pretende desalojar.

Según la demandada, no se ha acreditado la titularidad del cuarto piso y se reserva su derecho de interponer una demanda de indemnización.

Finalmente, presenta los siguientes medios probatorios:

- Informe n.º 163-2009-INC-AL
- Arancel Judicial por ofrecimiento de pruebas
- Cédulas de notificación
- Copia legalizada del Informe n.º 163-2009-INC-AL.
- El original de la Boleta de Venta n.º 031115
- El original de la copia legalizada del recibo de luz del año 2007
- El original de la copia legalizada del recibo del año 2012
- Contrato de compraventa de fecha octubre de 2003
- Copia literal del Registro de la Propiedad inmueble en Ayacucho

2. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

2.1. Fundamentos de derecho sobre los errores advertidos en la interposición de la demanda:

En la interposición de la demanda, se observa un error conceptual debido a que el numeral 5.4 hace referencia que el título de la demandada ha fenecido, no obstante, a ello nunca lo tuvo, ya que ser esposa del administrador no te da derecho a que vivas en el inmueble materia de controversia.

En los fundamentos de derecho de la demanda interpuesta por los copropietarios, DRVY, DAYE, SEYE, y CMYE; se omitió el sustento de los siguientes artículos:

El artículo 76º del Código Procesal Civil, que dispone lo siguiente: “Cuando diversas personas constituyen una sola parte, actúen conjuntamente. Si no lo hicieran, el juez les exigirá la actuación común o el nombramiento de apoderado común en el plazo de diez días, bajo apercibimiento de designarlo por ellos. (...)”.

El artículo 83º del Código Procesal Civil, que prevé lo siguiente: “En un proceso puede haber más de una pretensión, o más de dos personas. La primera es una acumulación objetiva y la segunda una acumulación subjetiva, en la interposición de la demanda al ser copropietarios tendrían acumulación subjetiva”.

Artículo 70° de la Constitución Política del Perú, que dispone lo siguiente: “A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio”.

2.2. Fundamentos de derecho sobre los errores advertidos en la contestación de la demanda:

En la contestación de la demanda, se señala que viene posesionando el cuarto piso del inmueble; en calidad de propietaria, ya que la compra del inmueble solo comprendería los tres primeros pisos.

CASACIÓN n.º 1352-2004/ LIMA

La Posesión Precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Así, la interpretación correcta que se le tiene que dar es que, se tiene que tener documento idóneo anterior a la presentación de la demanda, para que este desvirtúe la condición de precario.

CASACIÓN n.º 1819-2005/HUAURA

Poseedor precario es el que posee sin título (porque nunca lo tuvo o el que tenía ha fenecido). Entonces, será precario el que no cuente con justificación para poseer el bien, de manera que, quien justifica su posesión no podrá ser considerado precario.

Ahora bien, se puede rescatar de los criterios jurisprudenciales antes referidos, que no basta que un demandando en este tipo de procesos, alegue ser propietario o tener un título, sino que este debe ser acreditado, en el caso en concreto la demandada, indica que tiene un título en calidad de propietaria del cuarto piso que viene posesionando, sin embargo, no adjunta medios probatorios que pueda sustentar su título.

Del mismo modo, la parte demandante ingresó un escrito, adjuntando el testimonio de cambio de régimen patrimonial, sin embargo, a la fecha todos los bienes de propiedad de la sociedad de gananciales de la demandada y RJYB, han sido materia de una liquidación de gananciales, por el que se sustituye voluntariamente el régimen patrimonial por el de separación de patrimonios, lo cual se aprecia en la Escritura Pública; podría ser un argumento más para tener en cuenta que la demandada siempre supo que el bien materia de desalojo no era un bien de la sociedad conyugal.

2.3. Instituciones jurídicas relevantes y problemas jurídicos en el expediente materia de análisis:

En la primera Sentencia de la Corte Superior de la Sala Civil se menciona lo siguiente:

Los poderdantes de la demandante, solo pueden exigir la entrega del bien acreditando ser propietarios, la misma que se debería realizar en una acción reivindicatoria, porque existe en este caso una relación entre poseedores en concepto de dueños, por este caso no sería la correcta la acción sumaria de desalojo por ocupante precario.

Primer problema Jurídico:

Si la demandada a probado tener justo título, en ese sentido considero que la demandada no posee título alguno, en ningún momento ha acreditado con documento pertinente, por lo contrario, la parte demandante si acredita que son los propietarios del inmueble, en este caso considero, de acuerdo a lo señalado anteriormente que el Colegiado a omitido lo que la norma a establecido de la Acción Reivindicatoria. A continuación, me pondré analizar las instituciones jurídicas más importantes que ayudaran a dar una conclusión a este problema.

Menciona que el desalojo es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario. (Ledesma, M., 2008, p. 961)

- **La Propiedad:**

Se considera para algunos autores de la siguiente manera:

El derecho de propiedad, a lo largo de la historia y sin perjuicio de las vicisitudes de cada época, se ha identificado siempre con la pertenencia más intensa de un sujeto sobre una realidad externa del mundo físico; como la suma de poderes proyectados de un individuo sobre un objeto determinado del cosmos. (Gonzales. G, 2005, p 275)

- **La Posesión:**

La posesión es "estrictamente, el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o animus (la creencia y el propósito de tener una cosa como propia) y un elemento físico o corpus (la tenencia o disposición efectiva de un bien material".

La posesión es el "el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad".

- **La Prueba:**

Para DEVISECHANDIA: "Suele hablarse con mayor frecuencia, de que es prueba judicial todo medio que sirve para conocer cualquier cosa o hecho, con lo cual se incluyen los hechos, objetos, y también actividades como la inspección judicial, el dictamen de peritos, la declaración de un tercero, la confesión, esto es, la totalidad de los medios que pueden servir de conducta para que se llegue al juez el conocimiento de la cuestión debatida o planteada sin litigio en cada proceso".

- Objeto de la prueba:

El objeto de la prueba nos sirve para poder demostrar la verdad de los hechos que exponemos en nuestra demanda y también al momento de contestar la demanda, con ello podemos demostrar al juez la verdad de un hecho.

- Carga de la prueba:

La carga de la prueba la tendrán las partes en el proceso, de entregar todo el material probatorio para convencer al juez de los hechos alegados.

- Valoración de la prueba:

El juez está en la obligación de valorar conjuntamente todas las pruebas que las partes presentaran, esta es la última etapa de la actividad probatoria.

Segundo Problema Jurídico

Se identifica como problema: para demandar el desalojo por ocupante precario tiene que existir necesariamente una relación entre poseedor mediato e inmediato este problema se identifica ya que el criterio de la Segunda Instancia en su primera sentencia, señalo que al no haber una relación entre poseedor mediato e inmediato no podría demandar por ocupante precario, sino debería realizarse una reivindicación. A continuación, me pondré a analizar las instituciones jurídicas más importantes que ayudaran a dar una conclusión a este problema.

- **Posesión Mediata e inmediata:**

La posesión mediata se podría decir que es la persona que es propietaria del bien y quien va a entregar el título para que el poseedor inmediato pueda poseer el bien temporalmente, este poseedor inmediato podrá usar y disfrutar el bien, este poseedor, por ejemplo, el arrendamiento.

- **Posesión Precaria:**

En este caso será posesión precaria cuando se encuentran en posesión del bien, pero no cuentan con título o es que su título que tenían a fenecido.

- **La acción reivindicatoria:**

La acción reivindicatoria protege la propiedad de todos los bienes, muebles o inmuebles, su función es que el propietario recupere el bien.

Tercer Problema Jurídico:

La sala Superior indica que las mejoras durante la sociedad de gananciales se acreditado con el informe N° 163-2009-INC-AL del Ministerio de Cultura donde los poderdantes pedían la autorización para demoler el cuarto piso del inmueble, en el informe consideraron que las mejoras introducidas pertenecían a la sociedad de gananciales aún vigente.

A continuación, me pondré analizar las instituciones jurídicas más importantes que ayudaran a dar una conclusión a este problema.

- Documento Público:

El documento público es otorgado por un funcionario publico o también es la escritura pública u otros documentos otorgados por notario públicos.

3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

3.1. Sentencia de primera instancia:

Comparto lo señalado por el *A quo* respecto que la demandada alega que ella es propietaria, el Juez debe analizar los medios probatorios que demuestren que la demandada cuenta con título posesorio, pues, en este caso no se aprecia documento o título alguno que verifique la calidad de propietaria. El Código Civil dispone que la “posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. En este caso, existe un inmueble que fue transferido después de las construcciones, sin embargo, la compraventa advierte que el inmueble es un bien propio, que nunca existió una división y partición del cuarto piso y que la demandada no tendría un título que certifique que la construcción se haya realizado en la sociedad de gananciales.

Además, aun de ser ciertas tales aseveraciones, tampoco constituye título posesorio conforme al artículo 595 del Código Procesal Civil y al Cuarto Pleno Casatorio.

3.2. Sentencia de Segunda Instancia:

Considero que el criterio asumido por la Sala Superior es erróneo, ya que los magistrados indican que los demandantes solo pueden exigir la entrega del bien acreditando ser propietarios en la vía de acción reivindicatoria, en razón que para demandar el desalojo por ocupante precario tiene que existir necesariamente una relación entre poseedor mediato e inmediato este problema se identifica ya que el criterio de la Segunda Instancia en su primera sentencia, señalo que al no haber una relación entre poseedor mediato e inmediato no podría demandar por ocupante precario, sino debería realizarse una acción reivindicatoria, con este actuar no estoy de acuerdo ya que a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil, aun no habiendo una relación entre las partes, el que tiene un título puede demandar el desalojo por ocupante precario; también el artículo 927° del Código Civil dispone lo siguiente: *“La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción”*, además, podemos decir que es la acción real por excelencia.

En este caso los demandantes alegan y prueban ser propietarios, mientras que la demandada solo argumenta tener dicho título.

3.3. Sentencia de la Corte Suprema:

Considero correcto que la Corte Suprema advierta que el órgano jurisdiccional no ha justificado de forma suficiente porque las pruebas que ofrecieron en su momento los demandantes no resultaron validas para que se pueda demostrar el objeto del proceso.

3.4. Sentencia Corte Superior:

Considero que el criterio asumido por la Sala Superior es erróneo, pues, señala que el derecho habría quedado acreditado en virtud a lo descrito en el informe n.º 163-2009-INC-AL del Instituto Nacional de Cultura. Debemos tener en cuenta que este es un documento otorgado por un funcionario público, es decir, el asesor legal de dicha institución, sus atribuciones en el cargo no le permitían determinar las fechas de la construcción, ya que ningún asesor legal tiene esa competencia, así como tampoco la tiene la dirección de cultura, por lo tanto, al no apreciarse que cumpla con los requisitos de la norma, la presunción de legalidad del contenido del mismo debe desestimarse. Además, debemos considerar que el propio informe indica que se declara suspendida la petición hasta que culmine el proceso judicial, sin embargo, ellos no han determinado si se debe o no derrumbar el cuarto piso del inmueble. Entonces, si ellos no se pueden pronunciar sobre el hecho materia de *litis*, debemos cuestionar cómo la Sala Superior pudo determinar que ella no es ocupante precaria.

3.5. Sentencia Ejecutoria Suprema:

Comparto lo señalado por la Sala Suprema respecto a que se encuentra probado que el inmueble constituyó bien propio de RJYB; la afirmación de haber realizado mejoras en el inmueble materia de *litis* y, que pertenezcan a la sociedad de gananciales no se encuentra acreditado.

4. CONCLUSIONES

- En desalojo no es necesario que exista una relación entre poseedor mediato e inmediato para poder desalojar por ocupante precario, ya que el cuarto pleno amplió el concepto.
- Los demandantes alegaron y probaron ser propietarios, mientras que la demandada solo argumentó tener dicho título.
- El argumento de la Corte Suprema, es acorde a derecho, ya que, en los procesos de desalojo por ocupante precario, es necesario que el demandante presente obligatoriamente su título de propiedad, en este caso la demandada no presentó ningún título.
- Finalmente, es un derecho de los particulares que todas las sentencias cumplan con garantizar el derecho de tutela jurisdiccional efectiva.

5. BIBLIOGRAFIA

- Arias-Schreiber.M. (1998). Exégesis del Código Civil Peruano de 1984, Tomo IV, Derechos Reales. Gaceta Jurídica.
- Avendaño J. (1989). *Segunda Edición, corregida y aumentada, Derechos Reales, Materiales de enseñanza para el estudio del libro V del Código Civil en la Facultad de Derecho*: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Couture, E., 2010 – Fundamentos del Derecho Procesal Civil, Cuarta Edición, Editorial B de F.
- Gonzales. G. (2005), Derechos Reales. Primera edición. Lima: Jurista Editores .
- Gonzales Barrón, Gunter. 2013 “Los Derechos Reales y su inscripción registral”. Normas Legales.
- Gonzales, G. 2013 “Los Derechos Reales y su inscripción registral”. Normas Legales.
- Gonzales, G. 2013 “Los Derechos Reales y su inscripción registral”. Normas Legales.
- Gonzales, G. 2005 “Derechos Reales”. Ediciones Legales.
- Ledesma, M. 2008 “Comentarios al Código Procesal Civil”. Gaceta Jurídica.
- Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (2004) Cas N.º 1352-2004/ Lima.
- Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (2005) Cas N.º 1819-2005/Huara.
- Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (2006) Cas N.º 3520-2006/Lima.
- Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (2006) Cas N.º 4938 -2006/Piura.
- Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (2005) Cas N.º 1366-2005/ Lima.
- Sánchez, M. 2008 “El ocupante precario”. Jurista Editores.
- Vásquez, A. 2003, Derechos Reales, Tomo I, Editorial San Marcos.
- Cuarto Pleno Casatorio Civil, agosto 2013.

6. ANEXOS

- 6.1. Copia simple de la demanda de desalojo por ocupante precario y sus respectivos anexos.
- 6.2. Copia simple de la contestación de la demanda y sus respectivos anexos.
- 6.3. Copia simple de Acta de Audiencia.
- 6.4. Copia simple de Cambio de régimen patrimonial.
- 6.5. Copia simple de la Sentencia de Primera Instancia.
- 6.6. Copia simple de Recurso de Apelación.
- 6.7. Copia simple de la Sentencia de Segunda Instancia.
- 6.8. Copia simple de Recurso de Casación.
- 6.9. Copia simple de la Sentencia de la Corte Superior.
- 6.10. Copia simple de la Sentencia de la Ejecutoria Suprema.
- 6.11. Copia simple de la Resolución que declara Ejecutoriada la Sentencia.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN Nº 1002-2016
AYACUCHO
Desalojo por Ocupación Precaria

Ocupante precario: Se configura la ocupación precaria cuando se posee sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el disfrute del derecho a poseer.

Lima, veintiuno de marzo
de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa mil dos - dos mil dieciséis, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación de fecha veintinueve de marzo de dos mil dieciséis, interpuesto a fojas cuarenta y cuatro del cuadernillo de casación presentado directamente ante esta Corte Suprema, por [REDACTED] en calidad de apoderada de los demandantes [REDACTED] y otros, contra la sentencia de vista de fecha tres de noviembre de dos mil quince, obrante a fojas trescientos veintiséis, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, que Revocó la sentencia apelada, de fecha veinte de marzo de dos mil trece, obrante a fojas ciento cincuenta y tres, que declaró Fundada la demanda, y reformándola declaró Infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, interpuesta por [REDACTED] en calidad de apoderada de los demandantes contra [REDACTED]

366

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1002-2016
AYACUCHO
Desalojo por Ocupación Precaria**

**2.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO
PROCEDENTE EL RECURSO:**

Esta Suprema Sala, mediante resolución de fecha veintisiete de octubre de dos mil dieciséis, obrante a fojas noventa y siete del cuaderno de casación, ha declarado **PROCEDENTE** el recurso, por las siguientes infracciones normativas.

1) Infracción normativa de los artículos 139 numeral 5 de la Constitución Política del Perú, y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil. Sostiene que la Sala Superior transgrede su derecho al debido proceso, debido a que la sentencia de vista contiene una deficiente motivación, pues se pronuncia sobre extremos no peticionados ni controvertidos, como son las supuestas mejoras realizadas de buena fe por la emplazada; sin embargo, ese hecho jurídico en modo alguno puede servir para desestimar la demanda. Añade que los fundamentos jurídicos de la impugnada son incongruentes, pues por un lado afirma que la demandada ingresó a poseer el cuarto piso del inmueble que fue adquirido antes del matrimonio, por lo que, se trataría de un bien propio del ex cónyuge, y por tanto, no sería parte de la sociedad de gananciales; empero, más adelante se les niega el derecho de restitución.

Asimismo, argumenta que en sede de primera instancia, se ofreció y admitió la escritura pública de cambio de régimen patrimonial entre la emplazada y su ex cónyuge; no obstante, la Sala Superior considera que formalmente no ingresó al proceso, por lo que, no la analiza, pese a que de su contenido fluye la utilidad y relación directa con los hechos controvertidos.

2) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil. Argumenta que se ha realizado una interpretación errada de la norma en mención, porque, en este caso, la demandada tiene la calidad de ocupante precaria del inmueble materia de litigio y del cual se pide su restitución, pues no tiene ningún título

367

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1002-2016
AYACUCHO
Desalojo por Ocupación Precaria

que justifique su posesión, máxime, si de acuerdo con la escritura pública de disolución de régimen de la sociedad de gananciales y de su sustitución, se aprecia que la emplazada, ex cónyuge [REDACTED] tiene interés jurídico relevante para seguir ocupando el espacio reclamado.

3. ANTECEDENTES

3.1. Demanda.

[REDACTED] en representación de [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ha interpuesto la presente demanda de desalojo por ocupación precaria contra [REDACTED] a efectos de que se desaloje a la parte demandada del cuarto piso del inmueble de propiedad de sus representados, ubicado en [REDACTED]
[REDACTED]
del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Ayacucho, Zona Registral N° XI, Sede Ica, invocando la causal de desalojo por ocupación precaria. Como fundamentos de su demanda sostiene:

i) Que mediante escritura pública de compraventa de fecha veintiuno de octubre del dos mil tres, sus representados adquirieron el inmueble materia de la demanda, de su anterior propietario, [REDACTED]

ii) Asimismo, precisa que la demandada venía ocupando el cuarto piso (cuarto nivel) del referido inmueble en compañía del anterior propietario, [REDACTED]

[REDACTED] después de realizada la venta a los demandantes, toda vez que sus representados, los demandantes y nuevos propietarios, decidieron que el vendedor, por ser su padre, siga ejerciendo la administración del edificio, quien fijó su domicilio en dicho inmueble, viviendo conjuntamente con la demandada, hasta que concluyó la administración, lo que se produjo el cinco de mayo del dos mil cinco, desocupándolo el ex

368

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1002-2016
AYACUCHO
Desalojo por Ocupación Precaria

administrador y haciéndole entrega a los propietarios, su hijos demandantes, viajando a Cochabamba, Bolivia, no regresando nunca más; pero se quedó habitando el cuarto piso la demandada, negándose a desocuparlo, hechos que quedan fehacientemente corroborados con la sentencia del tres de noviembre del dos mil cuatro, dictada por el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga, en el anterior proceso seguido sobre desalojo por ocupación precaria.

iii) Del mismo modo, indica que en razón de lo expuesto la demandada [REDACTED] [REDACTED] cónyuge del anterior propietario, ex administrador del edificio y padre de los demandantes, don [REDACTED] sigue ocupando el inmueble, materia de litis, sin título alguno puesto que el título que tenía [REDACTED], (primero como propietario y después como administrador) han fenecido, por haberlo vendido a los demandantes y posteriormente por haber concluido la administración y haberse retirado del inmueble entregándolo a sus actuales propietarios, razón por lo cual solicita que se ordene a la demandada cumpla con desocupar el mencionado bien inmueble.

3.2. Contestación de la demanda.

Mediante escrito de fecha dos de mayo del dos mil doce, obrante a fojas setenta [REDACTED] contesta la demanda sosteniendo básicamente que lo referido por la demandante no se ajusta a la verdad, por cuanto su persona viene ejerciendo la posesión del cuarto piso del inmueble ubicado en la [REDACTED] en calidad de propietaria, por tanto, no tiene la condición de precaria. Que la compraventa celebrada entre su cónyuge [REDACTED] sus hijos demandantes, respecto del inmueble materia de la demanda, resulta **simulada**, y de dicho contrato se desprende que la transferencia simulada, sólo comprende los tres pisos del inmueble materia de litis, más no así el cuarto piso, del cual se le

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1002-2016
AYACUCHO
Desalojo por Ocupación Precaria

pretende desalojar. Del mismo modo, precisa que las construcciones del cuarto piso pertenecen exclusivamente a la sociedad de gananciales constituida con su [REDACTED] consecuencia, los demandantes no tienen el derecho de propiedad respecto a dicha parte del predio. Por otro lado, señala que además de la sentencia que los demandantes han ofrecido como medio probatorio, también hay otra demanda de desalojo por ocupante precario del año [REDACTED] la referida demanda ha sido declarada infundada, mediante sentencia de fecha veintiuno de marzo del dos mil siete. Finalmente, indica que viene ejerciendo la posesión del cuarto piso del inmueble sub litis, conjuntamente con su hijo [REDACTED] del matrimonio contraído con [REDACTED] desde el año mil novecientos noventa y seis, esto es, desde mucho antes de que su cónyuge transfiriera a sus hijos demandantes el inmueble materia de la demanda y ello le otorga la calidad de propietaria.

3.3. Puntos Controvertidos.

En la Audiencia Única de fecha primero de agosto del dos mil doce, obrante a fojas ochenta y tres, se procedió a fijar los puntos controvertidos:

- 1) Determinar si los poderdantes de la demandante [REDACTED] se encuentran legitimados para solicitar la restitución de la posesión del inmueble materia de litis, de conformidad con el artículo 586 del Código Procesal Civil.
- 2) Determinar si la demandada [REDACTED] no cuenta efectivamente con título alguno que la legitime a continuar ejerciendo la posesión del inmueble materia de litis.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1002-2016
AYACUCHO
Desalojo por Ocupación Precaria

3) Determinar si como consecuencia de los anteriores puntos controvertidos, corresponde disponer el lanzamiento de la demandada y la entrega del bien sub litis a la parte demandante.

3.4. Sentencia de primera instancia.

Tramitada la causa conforme al proceso sumarísimo, el Juez del Juzgado Civil Transitorio de Huamanga de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, mediante sentencia de fecha veinte de marzo del dos mil trece, obrante a fojas ciento cincuenta y tres, ha declarado Fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria; en consecuencia, ordenaron que la demandada desocupe y haga entrega a la demandante del cuarto piso del inmueble sito en la [REDACTED] sosteniendo:

a) [REDACTED] XI Sede Ica de la Oficina Registral de Ayacucho, se aprecia del asiento C 00001 la venta del inmueble sito en la Avenida Mariscal Cáceres, Sector Cercado, Ayacucho, a favor de [REDACTED] [REDACTED] asimismo, aparece la copia certificada de la sentencia emitida en el proceso N° 2004-116, seguido por [REDACTED] sobre desalojo por ocupante precario, que declaró infundada la demanda interpuesta y la resolución superior de fecha veinte de enero del dos mil cinco, que confirmó la sentencia venida en grado, declarando infundada la demanda, siendo ello así, se acredita de manera irrefutable la propiedad que ostenta la demandante sobre el predio materia de litis.

b) Que, se acredita que efectivamente la demandada cuenta con un proceso dirigido contra su persona, en cuya sentencia fue declarada infundada la demanda, sobre desalojo por ocupante precario en el proceso seguido con el

381

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1002-2016
AYACUCHO
Desalojo por Ocupación Precaria**

✓ número 1056-2005, no obstante al haberse planteado la excepción de cosa juzgada con relación a dicho proceso, esta judicatura mediante resolución número tres, ha declarado infundada la referida excepción, por lo que no corresponde hacer una nueva revisión de los fundamentos allí expuestos; asimismo, es fundamento de la emplazada que en dicha sentencia se ha afirmado que su condición es la de no precaria, sin embargo de autos no se verifica si la sentencia emitida fue consentida, pues no se adjunta el auto respectivo, por lo que dicha afirmación no ha sido corroborada en autos. En cuanto al hecho de que es propietaria del inmueble por haber sido construida por la sociedad de gananciales y que posee legítimamente el inmueble materia de litis, esta judicatura no aprecia documentos o título alguno que verifique la calidad de propietaria que señala la demandada, que solo se ampara en los considerandos de una sentencia declarada infundada, como se ha anotado precedentemente y que la construcción le pertenece a la sociedad de gananciales, situaciones que de por sí no constituyen título de posesión.

c) Siendo ello así, queda claro que la demandada no tiene título alguno para poseer, por lo que su condición es la de precaria y debe restituir la posesión del inmueble sub litis a favor de la demandante, máxime si la misma en ningún momento ha acreditado con documento pertinente que tiene derecho a poseer, que la alegación a un proceso de nulidad de acto jurídico seguido por su persona, que aparece inscrito como anotación de la demanda en el asiento D 00002, de la partida N° 02005862 de la Oficina Registral de Ayacucho resulta insuficiente al no contar con sentencia firme, para ser merituada en esta causa.

d) Finalmente, respecto al hecho de haber efectuado la construcción de una parte del inmueble materia de litis bajo su costo, para lo cual la demandada ha adjuntado las instrumentales corrientes en autos, tal aseveración aún de ser cierta, tampoco constituye un título posesorio conforme a nuestra

382

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1002-2016
AYACUCHO
Desalojo por Ocupación Precaria

normatividad, constituyendo un derecho previsto en el artículo 595 del Código adjetivo, que debe hacer valer en la forma prevista por ley.

3.5. Apelación.

Mediante escrito de fecha tres de abril del dos mil trece, obrante a fojas cientos sesenta y seis, la demandada [REDACTED] interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando lo siguiente:

a. Que los fundamentos del *A quo* no tienen consistencia, por cuanto, de los actuados se observa que la transferencia del inmueble materia de litis, que su cónyuge [REDACTED] realizó a favor de sus hijos ha sido **simulada**, solo comprende los tres pisos del inmueble, más no así el cuarto piso, razón por la cual no se hace referencia alguna a las construcciones existentes, de las cuales se le pretende desalojar.

b. Asimismo, precisa que en el transcurso del proceso se demostró la existencia de las demandas de desalojo anteriores que fueron declaradas infundadas, dichos procesos civiles tienen las mismas partes procesales, el mismo fundamento y versan sobre el mismo bien, y que de las referidas sentencias el Juez advirtió que su posesión se sustenta en mérito al matrimonio que contrajo con [REDACTED] con quien ha procreado un hijo y con quien fijó como domicilio conyugal en la Avenida [REDACTED]

c. Por último, indica que su persona viene ejerciendo la posesión del cuarto piso del inmueble materia de litis conjuntamente con su hijo desde el año mil novecientos noventa y seis.

3.6. Primera sentencia de vista.

373

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1002-2016
AYACUCHO**

Desalojo por Ocupación Precaria

Elevados los autos a la Sala Superior en virtud del recurso de apelación interpuesto por la demandada, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, mediante sentencia de vista de fecha nueve de julio del dos mil trece, obrante a fojas ciento ochenta y nueve, que Revocó la sentencia apelada que declaró Fundada la demanda y Reformándola la declararon Improcedente. Esta sentencia ha sido declarada Nula por Ejecutoria Suprema de fecha seis de marzo del dos mil catorce, obrante a fojas doscientos veinticinco, expedida en la [REDACTED] por **infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado**, al no encontrarse debidamente motivada. Siendo el sentido de la resolución Fundado el recurso de casación, Nula la sentencia de vista y ordenaron que la Sala Superior emita nuevo fallo.

3.7. Segunda sentencia de vista.

Con fecha tres de noviembre del dos mil quince, a fojas trescientos veintiséis, se expide la segunda sentencia de vista, en cumplimiento de lo ordenado por esta Sala Civil Permanente, en la Casación indicada en líneas anteriores, declarando Confirmar la resolución apelada, que declaró infundada la excepción de cosa juzgada propuesta por la demandada [REDACTED]

[REDACTED] y Revocaron la sentencia apelada, de fecha veinte de marzo de dos mil trece, obrante a fojas ciento cincuenta y tres, que declaró Fundada la demanda; Reformándola declararon Infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria. Siendo sus fundamentos más trascendentes los siguientes:

i) Que, con respecto a la apelación contra la resolución que declaró infundada la excepción de cosa juzgada, señala que en efecto en el [REDACTED] actuó en su condición [REDACTED]

[REDACTED] en mérito al contrato de

374

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1002-2016
AYACUCHO**

Desalojo por Ocupación Precaria

arrendamiento celebrado el seis de diciembre de dos mil cuatro, con [REDACTED] en dicha medida se advierte que entre la parte demandante del citado proceso y la ahora demandante [REDACTED] que actúa también en representación de [REDACTED] [REDACTED], propietarios del bien materia de litis; no existe similar identidad por ser distintas sus condiciones, por cuanto la primera nombrada actuó en mérito al contrato de arrendamiento y en el presente caso la parte actora actúa en condición de copropietarios; por tanto son distintos los intereses de cada una de ellas.

ii) En relación al Expediente [REDACTED] [REDACTED] ha interpuesto demanda contra [REDACTED] y como litis consorte voluntario de la demandada [REDACTED] sobre desalojo para que se le restituya las tres habitaciones ubicadas en la azotea del inmueble de la [REDACTED] proceso en el cual el litisconsorte necesario fue [REDACTED] cónyuge de la demandada, quien tenía la condición de administrador del inmueble antes indicado, la misma que fue declarada infundada precisamente por la condición de administrador que ostentaba a esa fecha el cónyuge de la ahora demandada, pero que a la fecha ha concluido dicho cargo; por lo que también no se advierte la triple identidad presupuesto para poder estimar la excepción de cosa juzgada.

iii) Por otro lado, no resulta válido el fundamento que sostiene el *A quo* en la resolución impugnada, en el sentido de que no se ha acreditado que sobre los procesos fenecidos haya recaído resolución firme, cuando dicha condición no ha sido objeto de cuestionamiento alguno por parte de la demandante al momento de ser corrido el traslado con la excepción

375

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1002-2016
AYACUCHO

Desalojo por Ocupación Precaria

propuesta y dado la data de los expedientes fenecidos (2004 -2005), es de concluirse que sobre ellos no exista posibilidad de ser objeto de impugnación o revisión; por lo tanto debe confirmarse la resolución recurrida.

iv) Que, en el caso concreto, de las instrumentales obrante a fojas cincuenta y cinco a sesenta y seis, se puede extraer que en el proceso que fue seguido por [REDACTED] sobre Separación de Cuerpos por mutuo disenso, el señor Juez del Décimo Séptimo Juzgado Civil de Lima, dispuso la disolución del vínculo matrimonial de [REDACTED]. Al quedar dividido los bienes habidos durante dicho matrimonio, correspondió a [REDACTED] el inmueble ubicado en la esquina, formada por los Jirones Garcilaso De la Vega y Piura (materia de desalojo); es decir, con fecha anterior a la celebración del matrimonio de la ahora demandada, por lo tanto, debe tenerse en cuenta que no podría considerarse dicho inmueble como bien social o parte de la sociedad de gananciales habidas dentro del matrimonio [REDACTED].

v) Sin embargo, las mejoras que alude la recurrente, haber hecho en el cuarto piso del inmueble durante la vigencia de la sociedad de gananciales habido durante su matrimonio ha quedado acreditado, con el informe 163-2009-INC-AL, el cual se dio como consecuencia de la solicitud de [REDACTED], quien en nombre propio y en representación de sus copropietarios solicitaron la demolición de los ambientes del cuarto piso, al que se opuso la ahora demandada, aduciendo que la construcción de dicho nivel es desde mil novecientos noventa y seis, efectuado con [REDACTED] padre de su hijo, corroborado con el comprobante de conexión nueva de servicio eléctrico de fecha diez de noviembre del dos mil seis y sus respectivos recibos, quedando de esta manera sin efecto la solicitud de demolición precisamente al considerarse que las mejoras

396

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1002-2016
AYACUCHO
Desalojo por Ocupación Precaria

introducidas pertenecían a la sociedad de gananciales del [REDACTED]
[REDACTED]; aún vigente.

vi) La sentencia recaída en el expediente 2005-01056, sobre desalojo, se ha establecido que la ahora demandada ocupa el bien inmueble en mérito al matrimonio contraído con [REDACTED] con quien fijó su domicilio conyugal en el mismo, habiendo procreado a su hijo [REDACTED] Jurado con quien reside en el predio materia de litis, hecho que fue verificado en la inspección judicial practicado en dicho proceso; estableciéndose que la posesión fue anterior a la transferencia realizada por su cónyuge a favor de sus hijos habidos en su primer matrimonio; por tanto constituye título suficiente para no ser considerada como ocupante precaria, ya que ejercita la posesión en dicho inmueble donde ha introducido mejoras durante la sociedad de gananciales además de posesionar como madre del hijo del primigenio propietario, lo que resultaría inconcebible que no se considere que en el ambiente que ocupa la emplazada vive su menor hijo que se encuentran bajo su custodia y tenencia, por lo que de ser considerada como ocupante precaria, también tendría dicha condición su hijo [REDACTED]
[REDACTED]

vii) Por otro lado en el presente caso, se tiene que a la fecha de la interposición de la demanda, aún se encontraba vigente el matrimonio de la recurrente con el propietario primigenio [REDACTED] y al no existir la liquidación de la sociedad de gananciales se generan vínculos patrimoniales lo que implica que el patrimonio adquirido durante el matrimonio pertenece a los cónyuges.

4. RECURSO DE CASACIÓN:

Este Supremo Tribunal ha declarado **procedente** el recurso de casación interpuesto por [REDACTED] en calidad de

327

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1002-2016
AYACUCHO
Desalojo por Ocupación Precaria**

apoderada de los demandantes, por infracciones normativas tanto de orden procesal como material, por lo que, en primer término, deberán analizarse las infracciones procesales, debido a la naturaleza y a los efectos de éstas, pues si merecieran amparo carecería de objeto pronunciarse respecto de las que tienen relación con el derecho material.

5. CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR:

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad en esta resolución, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si la sentencia de vista ha sido emitida respetando los principios y garantías exigidas por el artículo 139 inciso 5 de nuestra Constitución Política del Estado, esto es, si se encuentra debidamente motivada; del artículo 122 inciso 3 de nuestro Código Procesal Civil que prescribe como contenido de las resoluciones judiciales la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustenta la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado. Igualmente es materia de pronunciamiento si ha existido infracción normativa del artículo 911 del Código Civil.

6. CONSIDERANDO:

Primero.- En cuanto a la causal procesal referida a la infracción normativa del inciso 5 del artículo 139 de nuestra Constitución Política del Estado, deber de motivar los autos y sentencias judiciales, constituye principio y garantía para impartir una correcta y justa administración de justicia que los Jueces que ejerzan jurisdicción motiven adecuadamente sus sentencias. Conforme ha fijado nuestro Tribunal Constitucional uno de los principios básicos para convivir en un Estado Constitucional de Derecho lo constituye el de la proscripción de la arbitrariedad, ello exige que el poder se ejerza

378

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1002-2016
AYACUCHO**

Desalojo por Ocupación Precaria

razonablemente, debido a ello las resoluciones que contienen decisiones judiciales, en este caso una sentencia, deben encontrarse debidamente sustentadas en razones que fluyen de los hechos aportados por las partes y de la pruebas ofrecidas, admitidas, actuadas y valoradas, que generen convicción en el Juez, argumentos destinados a justificar lo justa que debe ser su decisión.

Segundo.- También ha señalado el Tribunal Constitucional, que las razones o justificaciones objetivas que llevan a los Jueces a tomar una determinada decisión, deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Bajo esa visión, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales "es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso"¹. Pero ello no implica la exigencia al Juez de expedir una sentencia extensa, profusa, sino debidamente sustentada en los hechos y pruebas más trascendentes que le permitan justificar su decisión.

Tercero.- El derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el artículo 139, numeral 5, de la Norma Fundamental, implica que los jueces están obligados a expresar las razones o justificaciones objetivas que sustentan sus decisiones. Y ello es así porque, en un Estado Constitucional y Democrático de Derecho, la motivación de las resoluciones judiciales garantiza que las partes y los ciudadanos en general ejerzan un adecuado control y fiscalización sobre el ejercicio del poder delegado a los Jueces para administrar justicia en nombre del pueblo.

¹ STC Exp. N.° 03433-2013-PA/TC, fundamento jurídico 4.

379

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1002-2016
AYACUCHO

Desalojo por Ocupación Precaria

Cuarto.- Desde esa concepción, la motivación consiste en una serie de argumentos jurídica, fáctica y racionalmente válidos², que exigiría que la decisión asumida por el Juez se infiera de las premisas expuestas (justificación interna), y que las premisas fácticas sean verdaderas y las premisas normativas correctas (justificación externa)³. Dicho de otro modo, la decisión debe ser lógica, es decir, deducirse de las premisas contenidas en la argumentación, guardar correspondencia con los medios probatorios actuados en el proceso y la norma o normas aplicadas conformes con la Norma Fundamental y demás disposiciones normativas vigentes.

Quinto.- En el presente caso se ha denunciado falta de motivación interna al exponer la impugnante que la Sala Superior ha sustentado su decisión pronunciándose respecto de hechos que no han sido controvertidos, esto es, afirma que se ha sustentado en la construcción de mejoras en el inmueble materia de litis, afirmación que no resulta acertada, toda vez que uno de los argumentos de defensa expuesto por la parte demandada es precisamente haber construido ambientes en el cuarto piso, las que se encuentra habitando. Sustenta además la denuncia de esta infracción procesal en la disconformidad respecto del criterio que ha adoptado la Sala Superior en el análisis de los hechos y la valoración de la prueba, no correspondiendo tipificar ello como infracción procesal, por incidir básicamente sobre la decisión de fondo, lo cual en todo caso corresponde ser absuelto al momento de realizar el análisis de la infracción material denunciada.

Sexto.- También se ha declarado procedente el recurso de casación **por la infracción normativa del artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil,**

² IGARTUA SALAVERRÍA, Juan. El razonamiento en las resoluciones judiciales. Lima: Palestra editores S.A.C., 2009, pág. 19.

³ Cfr. HIGA SILVA, César Augusto, "Una propuesta metodológica para la motivación de la cuestión fáctica de la decisión judicial como concretización del deber constitucional de motivar las sentencias", Tesis para optar el grado académico de magíster en Derecho Constitucional, Pontificia Universidad Católica, Lima, 2015, pág. 37.

380

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1002-2016
AYACUCHO
Desalojo por Ocupación Precaria

referida al contenido formal de las resoluciones judiciales, exponiendo la recurrente que no se ha cumplido con la formalidad exigida por el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil, esto es la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado.

Sétimo.- Respecto a esta última denuncia, corresponde establecer que el cumplimiento de la formalidad prescrita por la norma procesal anteriormente invocada tiene como objetivo asegurar la eficacia de la garantía prevista en el artículo 139 inciso 5 de nuestra Constitución Política del Estado, permitiendo así la plena vigencia del debido proceso. Así lo ha ratificado esta Corte Suprema de la República en la Casación N° 2072-2013 Lima, al establecer que *“Es principio de la función jurisdiccional la motivación escrita de las resoluciones en todas las instancias, tal como lo dispone el inciso 5 del artículo 139 de la Carta Magna, concordante con el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, principio que además se encuentra contenido en el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil (...)”*.

Octavo.- Que revisado el contenido de la sentencia venida en casación, esta Sala Suprema considera que si se ha cumplido esta formalidad, toda vez que dicha sentencia contiene los requisitos exigidos por la norma invocada, contiene la estructura exigida, los fundamentos de hecho y de derecho requeridos, habiéndose cumplido con el deber de motivación, conforme ya se ha detallado en los considerandos anteriores, independientemente de la conformidad con la parte decisoria, que contiene elementos de fondo. En razón de lo expuesto corresponde desestimarse estas infracciones procesales denunciadas.

381

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1002-2016
AYACUCHO
Desalojo por Ocupación Precaria

Noveno.- Que desestimadas las causales procesales procederemos a analizar la causal material declarada procedente, esto es, la **infracción normativa del artículo 911 del Código Civil**, y estando a los fundamentos expuestos por la impugnante, estos inciden en la validez de decisión adoptada por la Sala Superior, sustentándose en el fundamento de haberse realizado la interpretación errónea de la misma, al momento de aplicar sus supuestos a los hechos expuestos por las partes, en el presente caso.

Décimo.- En el presente caso la parte demandante reclama el ejercicio de la posesión inmediata del bien, acreditando ser propietarios del bien, por haberlo adquirido mediante contrato de compraventa celebrado con su anterior propietario, el que ha sido elevado a escritura pública notarialmente, e inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Ayacucho, Región Ica. Fundamento que se encuentra probado con las instrumentales de fojas cincuenta y tres a sesenta y ocho, así como a fojas seis, las que no han sido desvirtuadas por la parte demandada. De la lectura de la copia literal, del título de dominio, obrante a fojas sesenta, se aprecia que el tracto sucesivo del derecho de propiedad se produjo como sigue:

adquirieron el bien materia de litis en virtud de la compraventa celebrada con sus anteriores propietarios [REDACTED] con fecha veintiséis de enero de mil novecientos setenta y siete. Luego, los ahora demandantes [REDACTED]

[REDACTED] adquirieron el bien materia de litis en virtud de la compraventa celebrada con [REDACTED] Lote de terreno sobre el que el propietario anterior (padre de tres de los demandantes) efectuó declaratoria de fábrica de un edificio de tres pisos, conforme se aprecia de la copia literal, obrante a fojas cincuenta y ocho.

382

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1002-2016
AYACUCHO
Desalojo por Ocupación Precaria

Décimo Primero.- Por su parte la demandada pretende justificar su alegado derecho a seguir disfrutando de la posesión inmediata del bien, afirmando que su título fluye de la circunstancia de haber realizado mejoras en el cuarto piso del inmueble, habiendo construido habitaciones que son las que ocupa; que como dichas mejoras se realizaron cuando estaba vigente la sociedad de gananciales que tiene como causa el vínculo matrimonial contraído con el antiguo propietario, [REDACTED] pertenecen a ella y por tanto resulta ocupar el inmueble en calidad de propietaria. Que además como producto de la relación matrimonial invocada han procreado a [REDACTED] [REDACTED] quien también ocupa el inmueble y no puede considerársele precario.

Décimo Segundo.- Respecto a lo afirmado por la demandada, se encuentra probado en autos, con la copia del Testimonio de Escritura Pública que corre a fojas cincuenta y tres que don [REDACTED] vendió a favor de los demandantes (sus hijos), el inmueble materia de desalojo mediante contrato privado de fecha trece de octubre del dos mil tres, el que fuera elevado a Escritura Pública el día veintiuno de octubre de dos mil tres, por lo que el argumento de la demandada de que el referido contrato contiene una transferencia simulada no se encuentra probado constituyendo una mera alegación. Por otro lado, se debe indicar que la demandada [REDACTED] [REDACTED] contrajo matrimonio con [REDACTED] el diecisiete de febrero de mil novecientos noventa y seis, bajo el régimen patrimonial de sociedad de gananciales, el que fuera sustituido posteriormente por el de separación de bienes, mediante Escritura Pública de fecha veintitrés de mayo de dos mil doce, así consta del Testimonio de Escritura Pública de sustitución voluntaria de régimen patrimonial, de fojas ciento cuarenta y seis, no existiendo inventario de valorización de bienes, que correspondía realizarse al ponerse fin a la sociedad de gananciales, conforme lo prescribe el artículo 320 del Código Civil, en el que se indique los bienes que adquirieron como

383

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1002-2016
AYACUCHO
Desalojo por Ocupación Precaria

comunes los cónyuges y que como consecuencia del cambio de régimen pasaron a ser propios de cada uno, descartándose así cualquier derecho de la demandante sobre el inmueble materia de la demanda. Por lo contrario, se encuentra probado, con la instrumental de fojas cincuenta y tres, Testimonio de Escritura Pública de compraventa, que el inmueble materia de autos constituyó bien propio del vendedor [REDACTED] antes de contraer su segundo matrimonio con la demandada, por cuanto lo adquirió como consecuencia de la disolución del régimen de sociedad de gananciales del matrimonio que contrajera con [REDACTED] por haberse disuelto judicialmente dicho vínculo matrimonial al declararse fundado su divorcio.

Décimo Tercero.- Como lógica consecuencia jurídica, al contraer nuevo matrimonio [REDACTED]

[REDACTED] este siguió conservando el bien como propio, con quien durante la vigencia de este matrimonio los cónyuges procrearon a [REDACTED] quien en la actualidad ya es mayor de edad, conforme se aprecia de la Ficha Reniec.

Décimo Cuarto.- Con respecto a la afirmación de haberse realizado mejoras en el inmueble materia de la demanda y que ellas pertenecen a la sociedad de gananciales del matrimonio celebrado entre don [REDACTED] demandada doña [REDACTED] no se encuentra acreditado que las mismas se hayan realizado durante la vigencia del vínculo matrimonial celebrado entre el anterior propietario [REDACTED] demandada [REDACTED]; tampoco está acreditado que estas se hubiesen realizado antes del trece de octubre de dos mil tres, fecha en que don [REDACTED] transfiriera el inmueble a los demandantes, por tanto no se encuentra debidamente probado que las mejoras pertenezcan a la sociedad de gananciales conformada por este último matrimonio; además como se tiene dicho anteriormente, al momento de

389

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1002-2016
AYACUCHO
Desalojo por Ocupación Precaria

modificar el régimen de sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios, los entonces cónyuges [REDACTED]

[REDACTED] no dejaron constancia en dicha escritura, ni en ningún otro documento, que durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales ambos con su patrimonio habían realizado dicha construcción y por lo tanto eran sus copropietarios, tampoco al disolverse la sociedad de gananciales no se realizó división o partición alguna para acreditar el derecho exclusivo que alega la demandada. En todo caso si las mejoras se realizaron o no, en que consistieron las mismas y su naturaleza, no puede de manera alguna ser materia de controversia en este proceso, cuyo objeto es el desalojo por ocupación precaria, sino en el proceso que a su naturaleza corresponda. En razón de ello sí se ha producido en este caso materia de análisis una errónea adecuación de los hechos al derecho y por tanto la demandada Olga Marleny Jurado Gutiérrez carece de título que justifique seguir poseyendo el inmueble materia de autos, correspondiendo aplicar correctamente el artículo 911 del Código Civil y declarar fundada la demanda.

7. DECISIÓN:

Por estas consideraciones y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la apoderada de los demandantes, doña [REDACTED] en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fecha tres de noviembre de dos mil quince, obrante a fojas trescientos veintiséis
- b) Actuando en sede de instancia **CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia, de fecha veinte de marzo de dos mil trece, obrante a fojas ciento cincuenta y tres, que declaró **fundada** la demanda interpuesta por [REDACTED]

385

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1002-2016
AYACUCHO
Desalojo por Ocupación Precaria

[REDACTED]
[REDACTED]
desalojo por ocupación precaria y ordena que la demandada desocupe y haga entrega del cuarto piso del inmueble ubicado [REDACTED]

[REDACTED] inscrito en la Partida Registral [REDACTED] del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Ayacucho, con lo demás que contiene; dejando subsistente el extremo de la sentencia de vista que declaró confirmar la resolución de fecha uno de agosto de dos mil doce, obrante a fojas ochenta y tres, que declaró infundada la excepción de cosa juzgada propuesta por la demandada.

- c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por [REDACTED] en calidad de apoderada de los demandantes [REDACTED] sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo Távara Córdova.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA 

TELLO GILARDI 


DEL CARPIO RODRÍGUEZ 

CALDERÓN PUERTAS 

SÁNCHEZ MELGAREJO 

Jbs/Csa

SE PUBLICÓ CONFORME A LEY


DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

18 SET. 2017

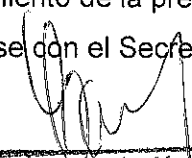
2ª JUZGADO CIVIL

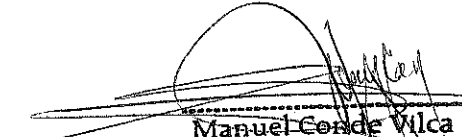
EXPEDIENTE : 00044-2012-0-0501-JR-CI-01
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : CARLOS MANUEL L. VALDIVIA RODRIGUEZ
ESPECIALISTA : MANUEL CONDE VILCA
DEMANDADO :
DEMANDANTE :

Resolución número TREINTISIETE

Ayacucho, trece de octubre de dos mil diecisiete.

Por recibido el oficio que antecede de la Sala civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República y estando a la Casación N° 1002-2016-AYACUCHO de fecha 21 de marzo de 2017: **CÚMPLASE LO EJECUTORIADO.** Y estando a la implementación de la notificación electrónica (SINOE-PJ), deberán las partes procesales **cumplirse con señalarse la casilla electrónica gratuita** asignada por la Central de Notificaciones de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, bajo apercibimiento de no darse cuenta de los escritos presentados. Avocándose al conocimiento de la presente causa el señor Juez que suscribe por disposición Superior y actúese con el Secretario que da cuenta.- Notifíquese.-


Carlos Manuel Valdivia Rodríguez
JUEZ
Órgano Judicial - Poder Judicial en la Corte de Huancayo
Corte Superior de Justicia de Ayacucho - Poder Judicial


Manuel Conde Vilca
SECRETARIO JUDICIAL
Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huancayo
Corte Superior de Justicia de Ayacucho/Pd.