

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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3655-2016  
LIMA  
Desalojo por ocupación precaria**

**SUMILLA:** La integración de un litisconsorte necesario es obligatoria, para establecer correctamente la relación jurídica procesal válida. Artículo 93 del Código Procesal Civil.

Lima, veinte de julio de dos mil diecisiete.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número tres mil seiscientos cincuenta y cinco guion dos mil dieciséis; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

**ASUNTO:** Se trata del recurso de casación, interpuesto por la demandada Rosa Martha Merino Avendaño, de fecha veintidós de agosto de dos mil dieciséis (fojas ciento cuarenta y cinco), contra la sentencia de vista de fecha catorce de julio de dos mil dieciséis (fojas ciento dieciocho), que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha veintitrés de octubre de dos mil quince (fojas ochenta y tres), que declaró fundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria.

**I. ANTECEDENTES**

**1. DEMANDA**

Que, a fojas catorce, el demandante Julián Teófilo Maguiña Avendaño, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, contra doña Rosa Martha Merino Avendaño, a fin de que cumpla con desocupar y hacer entrega del bien inmueble de su propiedad ubicado en la calle

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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3655-2016  
LIMA  
Desalojo por ocupación precaria**

Haiti N° 177-179 de la Urbanización Los Laureles, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, haciendo extensiva su demanda al pago de costas y costos del juicio. Entre sus fundamentos de hecho, señala que el bien inmueble lo compró en el año 1967, para vivir en compañía de su señora madre y sus hermanos, siendo el caso que la partida registral se encuentra inscrita con el N° 4 7067065, y que en un principio fue con el número de la calle Haití edificado sobre el lote N° 5 de la manzana A-6 del distrito de Chorrillos, y que hoy se llama Calle Haití con dos puertas y numeraciones. En ese mismo sentido refiere que a la muerte de su señora madre, hace tres años en varias oportunidades solicitó su desalojo de la demandada, recibiendo por parte de ésta negativas con argumentos no sujetos a la verdad, frente a lo cual cabe señalar que compró dicha propiedad de la compañía Constructora e Inversiones EIDENSA, previa garantía de la Cooperativa Mutual Perú, para lo cual tuvo que hacer gestiones para que se consideren ciertas concesiones, pues en ese entonces se encontraba trabajando como director del Colegio Nacional Huayna Capac de la provincia del Marañón, departamento de Huánuco, habiendo tenido que finalizar el compromiso contraído, tal como figura en la inscripción de los Registros Públicos de Lima, previo levantamiento de prenda hipotecaria de la Cooperativa Mutual Perú, cuya copia de título de propiedad adjuntó para su conocimiento y merituación respectiva.

**2. CONTESTACION DE LA DEMANDADA**

Rosa Martha Merino Avendaño contradice y niega la demanda en todos sus extremos, desmintiendo lo alegado por el demandante en el punto referente a la compra del inmueble que habita, toda vez que la adquisición del mismo fue producto de la decisión de sus padres, que

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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3655-2016**

**LIMA**

**Desalojo por ocupación precaria**

al venir a vivir a la ciudad de Lima, tomando en cuenta la necesidad de brindarles a sus hermanos y a ella condiciones adecuadas para su desarrollo compraron el predio en mención. El predio efectivamente fue adquirido de la empresa Compañía Constructora e Inversiones EIDENSA, no obstante las gestiones mencionadas en ningún momento fueron efectuadas por el señor Julián Teófilo Maguiña Avendaño, tanto la adquisición como la formación de la garantía, porque fueron los gestores de esta compra sus padres José Merino Flores y Felicitas Avendaño Morales, quienes con su esfuerzo lograron obtener la aprobación de la empresa constructora en mención para que les concedieran el crédito con el cual lograron la compra. Sin embargo, sucede que para obtener dicha aprobación la empresa propuso como condición que el titular del predio y por tanto, contra quien se dirija las acciones judiciales en caso de incumplimiento de la obligación de pago con respecto de la misma, fuera una persona que posea título profesional a nombre de la nación, con un empleo con remuneración fija y estable de preferencia en un cargo estatal, los cuales eran requisitos que cumplía su hermano Julián Teófilo Maguiña Avendaño, por lo que, esta condición propuesta fue aceptada por sus padres, viéndola como razonable por ser usanza en las actividades económicas de la época, por tanto sus padres solicitaron la presencia del demandante, quien para ese entonces ejercía el cargo de director del Colegio Nacional Huayna Capac, con el cual conversaron y lograron convencer para que acepte figurar como el titular, procediéndose a la compra del predio y aportándose como cuota inicial el monto de S/.52,000.00 (cincuenta y dos mil soles), de manera que la condición planteada por la empresa Compañía Constructora e Inversiones EIDENSA, hizo que el demandante fungiese como titular del predio. Alega que al día de hoy habita el inmueble junto a su hermano mayor Mario Luis Maguiña Avendaño, y que el hecho de que el demandante

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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3655-2016  
LIMA  
Desalojo por ocupación precaria**

proceda en su demanda únicamente contra su persona confirma que éste reconoce la posición de su hermano Mario Luis Maguiña Avendaño. Así mismo como parte del proceso solicitó la declaración de Mario Luis Maguiña Avendaño, para que pueda ejercer su derecho de defensa frente a la pretensión del demandante, ya que ambos son habitantes del predio sobre el que se solicita el desalojo.

**3. DEL AUTO DE SANEAMIENTO PROCESAL**

Mediante Resolución N° 06 de fecha quince (fojas se tenta), se declaró la existencia de una relación jurídica procesal válida, fijándose como puntos controvertidos:

- Determinar si el demandante es propietario del bien sujeto de materia.
- Determinar si la demandada viene poseyendo el bien sin título o el que ha tenido ha fenecido.

**4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Mediante Resolución N° 08 de fecha veintitrés de octubre de dos mil quince (fojas ochenta y tres), el Juez de primera instancia declaró fundada la demanda, declarando que: con la Copia Literal N° 47067065, que corre de fojas seis a diez, el actor ha probado que el inmueble materia de *litis* ubicado en la calle Haití, edificado sobre el lote N° 5 de la manzana A-6 del distrito de Chorrillos, es de su propiedad, cuya posesión viene ejerciendo la demandada según lo manifestado en el segundo fundamento de hecho de la contestación de la demanda. En autos no se advierte prueba alguna que acredite que la posesión ejercida por la demandada sea en virtud a algún título, habiéndose limitado esta parte a cuestionar la forma de adquisición del bien sub materia por parte del actor, lo cual no es asunto de

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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3655-2016  
LIMA  
Desalojo por ocupación precaria**

controversia, pues en tanto dicho título no sea declarado ineficaz por órgano jurisdiccional competente surtirá todo su efecto probatorio.

**5. SENTENCIA DE VISTA**

La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante Resolución N° 02 de fecha catorce de julio de dos mil dieciséis (fojas ciento dieciocho), confirmó la sentencia apelada que declara fundada la demanda, sustentando que: conforme es de verse de la Copia Literal N° 47067065 corriente a fojas seis, el demandante es propietario del bien materia de *litis* y por tanto está legitimado para exigir la desocupación y restitución del inmueble no habiendo cumplido la demandada con demostrar que ocupa el bien con título alguno, lo que se colige de la contestación de la demanda efectuada por escrito de fojas cuarenta y seis en el que se limita a cuestionar la adquisición del inmueble por el actor, no demostrando que tenga título que sustente la posesión que ejerce.

**II. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE**

Es necesario establecer si en el presente caso, la relación jurídica procesal se encuentra establecida válidamente.

**III. FUNDAMENTOS**

**PRIMERO.-** Por auto de calificación de fecha diecinueve de enero de dos mil diecisiete, de declaró procedente el recurso de casación planteado por la demandada Rosa Martha Merino Avendaño, por las causales: **i) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, I y VII del Título Preliminar, 93, 122,**

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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3655-2016  
LIMA  
Desalojo por ocupación precaria**

**171 y 465 inciso 2 del Código Procesal Civil y artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial**, normas que amparan el debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva, juez y derecho, motivación de resoluciones, nulidad de resoluciones, saneamiento del proceso y litisconsorte necesario.

**SEGUNDO.-** Que, en principio, corresponde señalar que el derecho al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva reconocidos también como principios de la función jurisdiccional en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, así como en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, garantizan al justiciable, ante su pedido de tutela, el deber del órgano jurisdiccional de observar el debido proceso y de impartir justicia dentro de los estándares mínimos que su naturaleza impone<sup>1</sup>; así mientras que la tutela judicial efectiva supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la resolución, es decir, una concepción genérica que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder -deber de la jurisdicción-; el derecho al debido proceso en cambio significa la observancia de los principios y reglas

---

<sup>1</sup> El Tribunal Constitucional en la STC N° 090-2004-AA/TC cita a Bustamante Alarcón, Reynaldo, *“El derecho a probar como elemento esencial de un proceso justo”* señalando que el derecho al debido proceso es “un derecho fundamental de carácter instrumental que se encuentra conformado por un conjunto de derechos esenciales (como el derecho de defensa, el derecho a probar, entre otros) que impiden que la libertad y los derechos individuales sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho (incluyendo al Estado) que pretenda hacer uso abusivo de éstos”. (Vid. Bustamante Alarcón, Reynaldo, *“El derecho a probar como elemento esencial de un proceso justo”*. Ara Editores 1ra. Edición, Lima 2001, págs. 47 y 48).

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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3655-2016  
LIMA  
Desalojo por ocupación precaria**

esenciales exigibles dentro del proceso, entre ellas, el de motivación de las resoluciones judiciales recogido expresamente dada su importancia en el inciso 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, artículo 122 del Código Procesal Civil, así como el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial .

**TERCERO.-** Que, el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú consigna que la motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias se trasluce en la mención expresa que se debe realizar de la ley aplicable y los fundamentos de hecho en que se sustenta, es decir, que la motivación o fundamentación de las resoluciones judiciales se traduce en la explicación detallada que debe realizar el Juez de los motivos o razones que han conllevado a la decisión final, la forma como llegó a formarse una convicción sobre los puntos controvertidos. No es suficiente la simple cita de dispositivos legales o jurisprudencia invocada, sino que tiene que exponerse argumentos idóneos que permitan a las partes conocer los motivos que le conllevaron al Juez a la conclusión arribada.

**CUARTO.-** En el presente proceso, se tiene que la demandada Rosa Martha Merino Avendaño, en su contestación solicita a la judicatura se llame como parte del proceso a su hermano Mario Luis Maguiña Avendaño, dado que habita con el actor en el predio materia del proceso, desde hace mas de 46 años en forma ininterrumpida, asimismo, señala que tanto su padre como su hermano Mario Luis Maguiña Avendaño pagaron las cuotas exigidas por la empresa vendedora. De igual manera a fojas setenta y uno obra la declaración testimonial de Gregorio Alejandro Maguiña, quien señala que Mario Luis Maguiña Avendaño habita en el predio materia de *litis* junto con su sobrina Graciela Magallanes Merino. Por otro lado tenemos que emitida

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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3655-2016  
LIMA  
Desalojo por ocupación precaria**

la sentencia que le resulto adversa, apeló la misma, a fojas ciento uno, reiterando y señalando que se le esta causando agravio a su hermano y a su sobrina Graciela Magallanes Merino, quien conjuntamente con la demandada viene ocupando y habitando dicho inmueble materia de desalojo, toda vez que el juez civil no lo ha comprendido como parte en el presente proceso; pedido del cual, tampoco obtuvo respuesta de la judicatura. Para finalmente, solicitarlo vía casación.

**QUINTO.-** Que, el artículo 93 del Código Procesal Civil establece: “Cuando la decisión a recaer en el proceso afecta de manera uniforme a todos los litisconsortes, solo será expedida válidamente si todos comparecen o son emplazados, según se trate de litisconsorcio activo o pasivo, respectivamente, salvo disposición legal en contrario”.

**SEXTO.-** Esta figura procesal surge cuando la relación de derecho sustancial, sobre la cual debe pronunciarse el Juez, está integrada por una pluralidad de sujetos, bien sea activos o pasivos, en forma tal, que no es susceptible de escindirse en tantas relaciones aisladas como sujetos activos o pasivos individualmente considerados existan.

**SETIMO.-** La existencia del litisconsorte conlleva a la producción de ciertos efectos en el proceso como la emisión de una sentencia única e idéntica para todos; sin embargo, el efecto que genera la ausencia de uno de los litisconsortes conlleva a la falta de legitimidad para obrar – sea pasiva o activa– que impide un pronunciamiento válido sobre el fondo, pues hay una relación procesal inválida. No es jurídicamente posible decidirla sino de modo uniforme respecto de cada uno de los titulares y con la presencia de todos ellos para que alcance la cosa juzgada.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3655-2016**

**LIMA**

**Desalojo por ocupación precaria**

**OCTAVO.-** La figura del litisconsorcio necesario es la que resulta de la integración de la *litis* impuesta por el orden y el interés público con el objeto de dar solución plena y eficaz al conflicto cuando la relación jurídica en torno de la que gira, muestra pluralidad de sujetos que no pueden ser excluidos del juicio sin dar lugar a un fallo sin valor jurídico para alcanzar tal solución. (Casación N° 179-98-Lima, El Peruano, 29/08/1999, p. 3370).

**NOVENO.-** En el presente caso, de autos se aprecia que Mario Luis Maguiña Avendaño y su sobrina Graciela Magallanes Merino, debieron formar parte de la relación jurídica, ya que la decisión también va recaer en dichos actores, pues los mismos, habitan en el predio materia de *litis*, no pudiendo privárseles de su derecho de defensa y acceso a la tutela jurisdiccional efectiva conforme el artículo I del Código Procesal Civil, que a la letra expresa: “Toda persona tienen derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso”.

**DECIMO.-** Siendo esto así, el Juez , en mérito al artículo VII del Código Procesal Civil, debió tomar en cuenta las disposiciones establecidas en el artículo 95 del Código Procesal Civil a efectos de integrar a la relación jurídica procesal, en su calidad de litisconsortes necesarios a Mario Luis Maguiña Avendaño y Graciela Magallanes Merino, ello teniendo en cuenta que la integración de un litisconsorte necesario es obligatoria, para establecer correctamente la relación jurídica procesal válida; lo que no ha sucedido en el presente caso.

**DECIMO PRIMERO.-** Por tanto, al encontrarse el proceso viciado, es menester declarar su nulidad conforme lo sanciona el artículo 171 de la norma adjetiva a fin de que el *A quo* renueve los actos procesales

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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3655-2016  
LIMA  
Desalojo por ocupación precaria**

afectados, integrando en la relación jurídica a Mario Luis Maguiña Avendaño y Graciela Magallanes Merino.

Esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado por el artículo 396 del Código Procesal Civil: Declara **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada Rosa Martha Merino Avendaño, de fecha veintidós de agosto de dos mil dieciséis (fojas ciento cuarenta y cinco), en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha catorce de julio del dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento dieciocho; e **INSUBSISTENTE** la apelada de fecha veintitrés de octubre de dos mil quince, obrante a fojas ochenta y tres, que declara fundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria. **ORDENARON** que el *A quo* emita nuevo fallo, debiendo previamente cumplir con las disposiciones esgrimidas en la presente resolución. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos con Julián Teófilo Maguiña Avendaño, sobre desalojo por ocupación precaria; interviniendo como ponente, el Juez Supremo señor Chaves Zapater.-  
**S.S.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**DEL CARPIO RODRIGUEZ**

**CHAVES ZAPATER**

**SÁNCHEZ MELGAREJO**

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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3655-2016  
LIMA  
Desalojo por ocupación precaria**

Atm/Maam