

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3356-2015
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

***SUMILLA:** En el Cuarto Pleno Casatorio en materia civil, a fin de evitar los pronunciamientos inhibitorios, se ha dado al artículo 911 del Código Civil un contenido que prioriza la efectividad del derecho a la tutela jurisdiccional. Cuando en el artículo 911 del Código Civil se señala que la carencia de título para la posesión o el fenecimiento del mismo es condición de posesión precaria, no se está refiriendo únicamente al documento que hace alusión al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que haya sido alegada por las partes, los cuales pueden probarse también en la vía del proceso sumarísimo, a través de cualquiera de los medios probatorios establecidos por la legislación procesal civil, siendo necesario sólo entender que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho de poseer el bien reclamado. Es en ese sentido que se ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante que en los casos descritos por las Salas Supremas en dicha oportunidad, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas, sin pronunciarse sobre la validez de los actos jurídicos.*

Lima, cinco de setiembre
de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número tres mil trescientos cincuenta y seis mil quince, en Audiencia Pública de la fecha, y producidos el debate y votación correspondientes, emite la presente sentencia.-----

MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación interpuesto por Miguel Rodolfo Farfán Carazas a fojas setecientos treinta y uno, contra la sentencia de vista de fojas setecientos veintitrés, de fecha uno de julio de dos mil quince, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, que revoca la sentencia apelada de fojas seiscientos dieciocho, de fecha veintiocho de octubre de dos mil catorce, que declara fundada la demanda, y reformándola la declara improcedente.-----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO.- Esta Sala Suprema, mediante la Resolución de fojas cincuenta y seis del presente cuadernillo, de fecha once de noviembre de dos mil quince, ha estimado procedente el recurso de casación referido por las siguientes causales: **a) *Infracción normativa material por interpretación errónea de los artículos 911, 949 inciso 1 y 968 del Código***

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3356-2015
CUSCO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Civil, señalando que se vulnera su derecho por cuanto se omite deliberadamente aplicar los artículos acotados provocando una sentencia inhibitoria que afecta directamente su derecho de propiedad y la posesión, pues la Sala Superior -en forma errada- considera a la parte demandada como propietaria del inmueble por su sola declaración de ser heredera de la anterior propietaria, pese a que ésta transfirió la propiedad del bien con anterioridad, lo cual genera un mal precedente, por cuanto los que declaren tener dicha condición invocarán un derecho de propiedad sobre inmuebles dejados por sus causantes en vida, provocando desorden y caos al no respetarse el derecho de propiedad, permitiendo el abuso de derecho, ya que en el caso de autos el título de propiedad de quien dice suceder a la *de cuius*, feneció por la compraventa realizada por su causante, configurándose la precariedad de su posesión; **b) *Infracción normativa procesal del artículo 139, incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú***, refiriendo que se afecta su derecho porque si se indica que de los medios probatorios aportados al proceso se valoró la versión de la parte demandada, según la cual su posesión no es precaria pues se sustenta en el derecho de propiedad que le asiste a través del título del referido predio, debió declararse nula la recurrida a fin de que se emita nueva resolución, por cuanto no hubo una adecuada valoración de los medios probatorios, situación que no ha sido advertida por la Sala Superior ya que se admite que la demandada tiene derecho de propiedad sin considerar que el mismo se ha extinguido al salir el inmueble de la masa hereditaria con su transferencia a la demandante.-----

CONSIDERANDO:-----

PRIMERO.- A fin de verificar si en el caso de autos se han configurado las infracciones normativas señaladas, es necesario indicar que el demandante Miguel Rodolfo Farfán Carazas, a fojas treinta y ocho interpone demanda de Desalojo por Ocupación Precaria contra Zandra Ivonne Cárdenas Miranda y Richard Elías Vargas Pinares, a fin de que le restituyan la posesión del

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

**CASACIÓN 3356-2015
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

inmueble ubicado en la Calle Ciro Alegría número C-10 de la Urbanización Villa Miraflores, del Distrito de San Jerónimo, Provincia y Departamento del Cusco. Sustenta dicho pedido indicando que por contrato privado de compraventa con firmas legalizadas de fecha siete de diciembre de dos mil seis, quien en vida fue Victoria Espinoza Vallenas le transfirió la propiedad del inmueble antes referido por la suma de veinticinco mil ochocientos dólares americanos (US\$25,800.00). Al fallecimiento de la vendedora, antes de que se le entregara la posesión del predio, se generaron intereses de sus hermanos y sobrinos, siendo que los ahora demandados ocupan de hecho la propiedad del actor sin tener derecho ni título alguno, consiguiendo que se les declare como herederos, lo cual no puede perjudicar su derecho de propiedad, ya que la transferencia se había materializado anteriormente. Los demandados interpusieron una denuncia penal por el delito de falsificación de documentos, proceso en el que se ha realizado un peritaje del documento de compraventa, determinándose la autenticidad del mismo y la autenticidad de la firma de la otorgante, disponiéndose su archivamiento; por lo tanto, no tienen justificación alguna para ocupar el inmueble de su propiedad. En la cláusula cuarta del contrato se disponía (sic): *“se aclara que la transferencia del inmueble materia del presente acto se elevará a Escritura Pública una vez culminado el proceso judicial por Tutoría iniciado por la persona de Sheyla Isabel Cárdenas Cárdenas, toda vez que el inmueble materia de la presente se encuentra hipotecado a favor de dicha persona por la suma de US\$20,000.00 (veinte mil dólares americanos) para garantizar el ejercicio de la Tutoría y Administración de bienes de la indicada persona, conforme se tiene de la Escritura Pública de fecha tres de febrero de mil novecientos noventa y ocho, otorgada ante el Notario Público Carlos Augusto Somocurcio Alarcón, aclarada mediante el Notario Carlos Augusto Somocurcio Alarcón e inscrita en la Ficha número 6336 del Registro Público de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Cusco, lo que hace imposible su transferencia definitiva, de igual forma la entrega física se verificará desocupado el bien por la vendedora al término del proceso*

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

**CASACIÓN 3356-2015
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

de tutoría garantizando dicha entrega la vendedora”, siendo que estas condiciones ya se cumplieron hace tiempo, habiendo concluido el mencionado proceso signado con el número 2006-2007, seguido ante el Juzgado de Familia del Cusco, por el desinterés de la entonces demandante, decisión que ha quedado consentida.

SEGUNDO.- Al contestar la demanda a folios cincuenta y ocho, el demandado Richard Elías Vargas Pinares absuelve el traslado de la demanda argumentando que la firma atribuida a Victoria Espinoza Vallenas, que obra en el documento privado de Reconocimiento de Deuda y Promesa de Transferencia Definitiva ha sido falsificada, en consecuencia el actor no tiene derecho de propiedad alguno sobre el bien inmueble que pretende le sea restituido. Asimismo, el contrato de compraventa presentado no tiene el precio de la supuesta compraventa, consecuentemente dicho acto jurídico está viciado de nulidad. No tiene la condición de ocupante precario por cuanto habita en el inmueble conjuntamente con su cónyuge Zandra Ivonne Cárdenas Miranda, por haber sido designada Administradora mediante resolución judicial. Esta última y otros demandados han pasado a ser propietarios del inmueble *sub litis* por haber sido declarados herederos de la que en vida fue Victoria Espinoza Vallenas mediante sucesión intestada de fecha veintinueve de diciembre de dos mil diez, conforme aparece de la lectura del Asiento número 4 de la Partida número 02058582. La codemandada Zandra Ivonne Cárdenas Miranda también contesta la demanda a fojas setenta y nueve, esbozando similares argumentos a los de su cónyuge.-----

TERCERO.- El *A quo* ha declarado fundada la demanda, mediante sentencia de fojas seiscientos dieciocho, considerando que el demandante Miguel Rodolfo Farfán Carazas, para acreditar su derecho de propiedad, presenta el Documento Privado de Reconocimiento de Deuda y Promesa de Transferencia Definitiva, de fecha siete de diciembre de dos mil seis; y analizado dicho documento, advierte que contiene un acto jurídico de compraventa, lo que se concluye de lo pactado en su cláusula tercera, en la que se da cuenta de la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3356-2015
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

transferencia de propiedad del inmueble referido, así como de la cláusula cuarta, que textualmente indica que: *“la transferencia del inmueble materia del presente acto se elevará a Escritura Pública, una vez culminado el proceso judicial por Tutoría iniciado por (...)”*. Por su parte, los demandados, cuestionando la validez del referido documento, formularon denuncia penal contra el hoy demandante, por la presunta comisión del delito Contra la Fe Pública, en la modalidad de Falsificación de Documentos en General, sosteniendo que dicho documento fue adulterado, investigación penal en la que se realizó un peritaje grafotécnico oficial que ha establecido que la firma de la que en vida fue Victoria Espinoza Vallenos, y que aparece en el cuestionado documento proviene de su puño gráfico, argumento que sirvió incluso para que dicha denuncia penal sea desestimada. Siendo así, no se ha demostrado en forma alguna que el título de propiedad del demandante haya sido declarado judicialmente nulo o ineficaz; en consecuencia, dicha compraventa produce los efectos jurídicos que le son propios. Con relación al argumento de los demandados, respecto a que no tienen la condición de precarios, por haber sido declarada la demandada como heredera de la propietaria del bien, no hay que perder de vista que el mismo ya no forma parte de la masa hereditaria transmitida, por cuanto ésta en vida lo transfirió a favor del demandante mediante documento con firmas certificadas notarialmente. El hecho de que exista una declaratoria de herederos inscrita en los Registros Públicos, posterior al contrato de compraventa, así como el nombramiento de administradora, no puede generar derechos de los herederos respecto de bienes que ya no forman parte de la masa hereditaria. Si bien está acreditado el derecho de propiedad del demandante respecto del inmueble materia de desalojo, en autos la parte demandada no ha acreditado con medio probatorio alguno que no tenga la condición de ocupante precario, menos se ha acreditado que exista cualquier circunstancia que justifique su posesión, por lo tanto, vienen ocupando el predio como precarios; y es procedente amparar la demanda.-----

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3356-2015
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

CUARTO.- Al ser apelada dicha resolución, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco ha revocado la sentencia apelada, y reformándola, declara improcedente la demanda. Como fundamentos de dicha decisión indica que en relación al documento que sirve de sustento a la sentencia apelada, esto es, el documento que obra a fojas seis y se denomina "Documento Privado de Reconocimiento de Deuda y Promesa de Transferencia Definitiva", fue aparentemente suscrito entre la transferente del inmueble y el actor, constituyendo un contrato de compraventa mediante el cual se transfirió la propiedad del inmueble a este último. Por otro lado, la parte demandada señala en su escrito de contestación, que también posee un título de propiedad a mérito de la inscripción que corre a su nombre y obra a fojas veintiocho, según la cual, entre otros, la codemandada Zandra Ivonne Cárdenas Miranda ha pasado a ser propietaria del inmueble materia de la partida correspondiente, a mérito de la sucesión intestada de Victoria Espinoza Vallenos. Así analizados los medios probatorios aportados al proceso, se evidencia que la sentencia no ha valorado la versión de la parte demandada, según la cual su posesión no es precaria, sino que se sustenta en el derecho de propiedad que le asiste a través del título de propiedad antes referido, siendo que al haber surgido versiones de ambas partes respecto de la propiedad del inmueble *sub litis*, y no ser factible discutir en el proceso de Desalojo -por su carácter sumario- cuestiones relacionadas (sic) con el mejor derecho de poseer o de propiedad de las partes. Así, si bien es cierto que se acredita el derecho de propiedad que asiste al actor, también lo es que la parte demandada posee el inmueble sub materia a mérito de un título de propiedad; siendo que ambas afirmaciones se encuentran sustentadas en documentos aparentemente válidos al no haberse declarado su nulidad, siendo que dichas situaciones deben ser discutidas en un proceso más lato, en el que deban acreditarse fehacientemente las afirmaciones efectuadas por las partes, no siendo éste el escenario idóneo para analizar tales afirmaciones; debiendo en este caso, la sentencia ser una de carácter inhibitoria, por lo tanto, la demanda debe ser declarada

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3356-2015
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

improcedente, al no haberse acreditado los requisitos para la procedencia de la misma.-----

QUINTO.- Como se ha indicado anteriormente, existen denuncias por causal de infracción normativa de carácter material y procesal, por lo tanto corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío de la causa al estadio procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de las normas materiales en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida.---

SEXTO.- Respecto a la infracción normativa de naturaleza procesal por la cual se ha declarado procedente el recurso de casación, cabe manifestar que, de acuerdo a lo estipulado por el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, la motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan, forma parte de los principios y derechos de la función jurisdiccional.¹ Específicamente, el recurrente ha denunciado que en la impugnada, la Sala Superior habría incurrido en una “motivación insuficiente”, la misma que resulta uno de los supuestos señalados por el Tribunal Constitucional como agraviantes del contenido constitucionalmente garantizado del derecho a la motivación². Para entender este supuesto, debe indicarse que si bien la corrección de la motivación no debe establecerse en mérito a su extensión (referente cuantitativo), sí es exigible que existan razones de hecho y derecho mínimas en las que se apoye la decisión adoptada, existiendo una insuficiencia relevante de la motivación³ si es que la ausencia de argumentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo (referente cuantitativo).-----

¹ Sentencia del Tribunal Constitucional recaída sobre el Expediente N° 00728-2008-PHC/TC, fundamento 7, primer párrafo.

² Sentencia del Tribunal Constitucional recaída sobre el Expediente N° 00728-2008-PHC/TC, fundamento 7, segundo párrafo. Se indica que ya en el Expediente N° 3943-2006-PA/TC, y antes en el voto singular de los Magistrados Gonzales Ojeda y Alva Orlandini (expediente N° 1744-2005-PA/TC), se precisó que el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado, entre otros, en los siguientes supuestos: **a)** Inexistencia de motivación o motivación aparente; **b)** Falta de motivación interna del razonamiento; **c)** Deficiencias en la motivación externa; **d)** La motivación insuficiente; **e)** La motivación sustancialmente incongruente; **f)** Motivaciones cualificadas.

³ Sentencia del Tribunal Constitucional recaída sobre el Expediente N° 00728-2008-PHC/TC, fundamento 7, literal d.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3356-2015
CUSCO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SÉTIMO.- Así, en el presente caso, conforme se ha indicado en el precedente considerando quinto, la Sala Superior ha declarado la improcedencia de la pretensión de Desalojo por Ocupación Precaria planteada por el demandado Miguel Rodolfo Farfán Carazas, al entender que ambas partes ostentaban títulos de propiedad sobre el inmueble ubicado en la Calle Ciro Alegría número C-10 de la Urbanización Villa Miraflores, del Distrito de San Jerónimo, Provincia y Departamento del Cusco, los cuales consisten en el documento privado de compraventa de fojas seis, para el caso del demandante y la sucesión hereditaria de Victoria Espinoza Vallenas, inscrita en la Partida número 02058582 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral del Cusco, Zona Registral número X, Sede Cusco. Sin embargo, dicha motivación no resulta compatible con lo resuelto en el Cuarto Pleno Casatorio en materia civil celebrado por las Salas Civiles Permanente y Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, a propósito de la Casación número 2195-2011-UCAYALI, en el cual, a fin de evitar los pronunciamientos inhibitorios⁴, se ha dado al artículo 911 del Código Civil un contenido que prioriza la efectividad del derecho a la tutela jurisdiccional. Así, ha quedado establecido que cuando en aquella disposición normativa se señala que la carencia de título para la posesión o el fenecimiento del mismo es condición de posesión precaria, no se está refiriendo únicamente al documento que hace alusión al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que haya sido alegada por las partes, los cuales pueden probarse también en la vía del proceso sumarísimo, a través de cualquiera de los medios probatorios establecidos por la legislación procesal civil, siendo necesario sólo entender que el derecho en

⁴ (...) Ello se agrava más, cuando observamos que hay una alta incidencia de procesos cuyas pretensiones se declaran improcedentes, bajo la concepción de que en el Desalojo por Ocupación Precaria, basta que se presente cualquier aspecto vinculado a la propiedad o cualquier circunstancia que se alegue, la cual no puede ser controvertida y decidida en el proceso sumario de Desalojo, para que la jurisdicción la acoja como razón para rechazar la demanda, considerando que previamente tal situación debe ser discutida en un proceso de trámite más lato, lo cual desde luego viene afectando el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, porque con una sentencia que declara improcedente la demanda, mal puede considerarse que está propendiéndose a la protección del derecho sustantivo afectado y menos que se está dando solución al conflicto. Dentro de esta concepción, para ejercer el derecho a poseer resulta necesario se discuta previamente, en otro proceso más lato, la defensa expuesta por el demandado, con la cual pretende justificar su posesión”: Casación N° 2195-2011-UCAY ALI, fundamento 50.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3356-2015
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

disputa no será la propiedad sino el derecho de poseer el bien reclamado⁵. Es en ese sentido que se ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante que en los casos descritos por las Salas Supremas en dicha oportunidad, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas⁶, sin pronunciarse sobre la validez de los actos jurídicos.-----

OCTAVO.- Siendo ello así, la motivación desarrollada por el *Ad quem* no resulta suficiente al no haberse pronunciado sobre el fondo del asunto como se ha dispuesto para el caso de las pretensiones de Desalojo por Ocupación Precaria, con lo cual se ha afectado a su vez el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva del demandante, en consecuencia, el pronunciamiento recurrido resulta nulo, debiendo la Sala Superior emitir uno nuevo, observando las consideraciones descritas en esta resolución. Al haberse encontrado que el pronunciamiento recurrido adolecía de una infracción normativa procesal que debe ser subsanada, no corresponderá emitir pronunciamiento alguno respecto a la denuncia de infracción normativa material, también contenida en el presente recurso de casación.-----

Por las razones anotadas y en aplicación del artículo 396 inciso 1 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Miguel Rodolfo Farfán Carazas a fojas setecientos treinta y uno; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista de fojas setecientos veintitrés, de fecha uno de julio de dos mil quince, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, que revoca la sentencia apelada de fojas seiscientos dieciocho, de fecha veintiocho de octubre de dos mil catorce, que declara fundada la demanda, y reformándola la declara improcedente; en

⁵ Casación N°2195-2011-UCAYALI , fundamento 51.

⁶ Casación N°2195-2011-UCAYALI , apartado b.6 de la parte resolutive.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3356-2015
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

consecuencia, **NULA** la misma; **ORDENARON** a la Sala Superior de su procedencia emita nueva sentencia, con arreglo a ley, y conforme a lo establecido en los considerandos precedentes; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Miguel Rodolfo Farfán Carazas contra Zandra Ivonne Cárdenas Miranda y otros, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Señor Juez Supremo De La Barra Barrera, por licencia del Señor Juez Supremo Mendoza Ramírez. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

YAYA ZUMAETA

DE LA BARRA BARRERA