

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

**CASACIÓN 238-2017**  
**LIMA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**SUMILLA:** *Si bien se exige a las partes que por la vía del proceso sumarísimo solo ofrezcan pruebas de actuación inmediata (para evitar que estas dilaten innecesariamente el proceso), la ley procesal no impide al Juez actuar las pruebas necesarias para efectos de establecer si se cumple o no con el primer requerimiento copulativo a que se refiere el artículo 911 del Código Civil.*

Lima, uno de abril

de dos mil diecinueve.-

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

Vista la causa número doscientos treinta y ocho – dos mil diecisiete, 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 DE CASACIÓN:** -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandada Celia Yupanqui Martínez de López a fojas setecientos ocho, contra la Resolución número tres, de fojas seiscientos ochenta y nueve, de fecha siete de setiembre de dos mil dieciséis, emitida por la Quinta Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que resolvió confirmar la sentencia contenida en la Resolución número cincuenta y nueve, de fecha cinco de noviembre de dos mil quince, obrante a fojas seiscientos treinta y tres, que declaró fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria. -----

**2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN:** -----

Por resolución de fecha tres de abril de dos mil dieciocho, corriente a fojas sesenta y cuatro del cuaderno de casación, se ha declarado procedente el recurso de su propósito por las siguientes causales denunciadas: **1) Infracción normativa procesal del artículo 197 del Código Procesal Civil**, porque se ha omitido valorar el certificado de posesión número 002-2007-SGOP/C/PH-GDU-MDR del veinte de agosto de dos mil siete otorgado a favor de Adrián López Espinoza por la Municipalidad Distrital del Rímac, que fuera admitido como medio probatorio durante la Audiencia Única del dos de junio de dos mil nueve;

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

**CASACIÓN 238-2017**  
**LIMA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**2) Infracción normativa procesal del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, que consagra el derecho de toda persona a la tutela jurisdiccional con sujeción a un debido proceso, concluyendo *a priori* que el documento con que procede la demandada recurrente para justificar su posesión es falso sin que haya existido previamente en vía de acción un proceso judicial que así lo declare, ni que la legitimidad o ilegitimidad de dicho documento haya sido materia a determinarse mediante la fijación de los puntos controvertidos, puesto que el único punto controvertido fijado durante la audiencia única de fecha dos de junio de dos mil nueve se limitaba a determinar si los codemandados tienen o no la condición de precarios, pero en modo alguno ha tenido como objeto establecer si el título con que eventualmente proceden para justificar su posesión es uno válido o inválido; **3) Infracción normativa procesal del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, en armonía con el artículo 370 del Código Procesal Civil**, al haberse incurrido en motivación insuficiente debido a que conforme al recurso de apelación de la sentencia de primera instancia se expresaron como agravios que en un proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario, no es pertinente examinar la validez o invalidez de un acto jurídico (contrato privado del veintisiete de febrero de mil novecientos setenta y nueve), lo cual no es objeto de la demanda ni de los puntos controvertidos, y no obstante que tales agravios fueron expuestos en el escrito de apelación, estos no han merecido un pronunciamiento adecuado en la sentencia de vista, limitándose únicamente a analizar la calidad jurídica del ocupante precario conforme al Cuarto Pleno Casatorio Civil para concluir, sin ningún sustento, que conforme a la pericia grafotécnica obrante en autos, estamos ante un documento privado con firma falsa y sin fecha cierta comprobada; y, **4) Como causal excepcional el apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en la sentencia del Noveno Pleno Casatorio Civil – Casación número 4442-2015-Moquegua.** -----

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

**CASACIÓN 238-2017**  
**LIMA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**3. ANTECEDENTES:** -----

Previo a la absolución de las denuncias formuladas por la recurrente, conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso: -----

**3.1** Por escrito de fojas veintiséis a treinta, subsanado a fojas treinta y cuatro, **Julissa Paula Huamán Erazo** interpone demanda de **Desalojo por Ocupación Precaria** contra **Wilver Romeo López Yupanqui**, a efecto que le restituya el inmueble de su propiedad ubicado en el jirón Marañón número 540 del distrito de Rímac, Lima. Los principales **hechos** que se exponen en la demanda son los siguientes: **a)** Mediante minuta de fecha ocho de noviembre del año dos mil, adquirió entre otros inmuebles, la propiedad del bien ubicado en el jirón Marañón número 540, Rímac – Lima, de sus anteriores propietarios, lo cual ha sido inscrito en la Partida Registral número 44020300, de los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble de Lima y Callao; **b)** En fecha once de febrero de dos mil seis (año de la presentación de la demanda), a través de carta notarial solicitó al demandado que le haga la entrega de la propiedad que posee como ocupante precario, desconociendo si existía o no algún contrato de arrendamiento con los anteriores propietarios; **c)** Como respuesta recibió una serie de argumentos que pretenden desconocer su derecho de propiedad sobre el inmueble, conforme se puede apreciar de la carta que como prueba adjunta, ante tal situación se vio obligada a conversar personalmente con el demandado requiriéndole la entrega de dicho inmueble, negándose rotundamente a ello, lo que ha motivado que le reitere en varias oportunidades cartas notariales, para que cumpla con desocupar el citado inmueble, no habiendo recibido respuesta alguna hasta la fecha, siendo la última carta la que cursó el día dieciséis de noviembre de dos mil cinco; **d)** En la actualidad el demandado se encuentra en posesión del inmueble pese a que no tiene ningún título que le otorgue derecho sobre el mismo, se le ha requerido en varias oportunidades que lo desocupe mostrándose el demandado renuente a

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

**CASACIÓN 238-2017**  
**LIMA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

ello, por tal razón presenta la demanda por ocupación precaria con la finalidad de que se le restituya el inmueble; y, e) Considera que al demandado no le asiste ningún título respecto del inmueble de su propiedad, ya que anteriores propietarios del inmueble han sostenido un proceso de desalojo por incumplimiento de contrato con el demandado, el mismo que concluyó favorable para el demandado, puesto que demostró que no había firmado ningún contrato de arrendamiento con los anteriores propietarios. -----

- 3.2** Por escrito de fojas cincuenta y seis a sesenta y uno, se apersonó al proceso el demandado Wilver Romeo López Yupanqui, quien formuló excepciones y efectuó su contestación de demanda, esto último, en los siguientes términos: Niega y contradice todos los extremos invocados en la demanda; señala que viene poseyendo y conduciendo en forma pública, pacífica y continua por más de diez (10) años el inmueble materia de demanda; entró en posesión juntamente con sus padres Adrián López Espinoza y Celia Yupanqui Martínez de López, quienes viven en el predio desde hace más de treinta y un años en que les fue cedida la posesión por parte de una persona de ascendencia italiana, originario propietario del inmueble y otros predios colindantes; afirma que no es cierto que la demandante desconocía la existencia de algún contrato de arrendamiento, celebrado con los anteriores propietarios, puesto que aparece en la novena cláusula del contrato de compraventa que los vendedores se comprometen formalmente con la compradora a culminar y, en todo caso, realizar todos los trámites judiciales pendientes destinados a desalojar a los inquilinos precarios que vienen ocupando el inmueble; alega que, junto a su familia, tienen derechos de posesión adquiridos durante más de cuarenta años tras ocupar el inmueble en forma pacífica y este derecho no puede ser desconocido; habiendo preexistido un proceso similar con los terceros quienes, alegando ser de igual manera propietarios y valiéndose de actos fraudulentos y delictivos,

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

**CASACIÓN 238-2017**  
**LIMA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

intentaron desalojarlo pero no alcanzaron tal objetivo al demostrarse su accionar fraudulento en tal reclamación judicial. -----

**3.3** Mediante escrito de fojas ciento noventa y seis a ciento noventa y nueve, se apersonan al proceso **Adrián López Espinoza y Celia Yupanqui Martínez de López**, quienes plantean una excepción procesal y contestan la demanda alegando básicamente lo siguiente: Desconocen lo que se expone en la demanda, lo real y cierto es que ostentan derechos de propietarios adquiridos hace treinta años y como tales ocupan el inmueble en forma pacífica; este derecho no puede ser desconocido a través de un simple proceso de desalojo por ocupación precaria, pues poseen un título de propiedad; su título de propiedad es el documento privado de transferencia de acciones y derechos sobre el inmueble, otorgado a su favor por Neldo Ruggia Roggero, que se deberá tener presente conforme al artículo 949 del Código Civil. -----

**3.4** Con fecha cinco de noviembre de dos mil quince, se declara fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, bajo los siguientes argumentos: a través del Dictamen Pericial Grafotécnico que obra de fojas quinientos quince a quinientos treinta y cinco, se ha determinado científicamente que el aludido contrato privado no ha sido firmado por el supuesto vendedor, esto es, por Neldo Ruggia Roggero, resultando por ello ser un documento falso. Cabe agregar que el resultado del examen pericial no fue observado por ninguno de los sujetos procesales en la oportunidad en que fue explicado oralmente por los peritos, tal como se evidencia del acta de continuación de Audiencia que obra de fojas quinientos ochenta y ocho a quinientos ochenta y nueve, que contó con efectiva presencia del litisconsorte Adrián López Espinoza, asistido por el abogado Macario Ezequiel Bellido Villa Gómez. Si bien es cierto que un proceso sumarísimo no es idóneo para examinar la validez de un negocio jurídico, también es verdad que ello no significa que el juez se encuentre

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

**CASACIÓN 238-2017**  
**LIMA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

obligado a generarse convicción respecto de la veracidad de cualquier documento que alguna de las partes pueda incorporar al proceso. En este caso en particular, sin emitir pronunciamiento sobre la validez o invalidez del contrato privado de fecha veintisiete de febrero de mil novecientos setenta y nueve, que en original obra a fojas doscientos treinta y ocho, el juzgador estima discrecionalmente que el contenido del mismo no le genera convicción desde que mediante una prueba pericial se ha demostrado la falsedad de la firma de quien aparece como vendedor, resultado que ha sido pacíficamente aceptado por los sujetos procesales. De este modo, es forzoso concluir en que quienes conforman la parte demandada no han acreditado contar con título que justifique la posesión que mantienen. -----

- 3.5** Siendo ello así, la Sala de Vista confirmó la sentencia apelada, señalando que se tiene de autos que la parte demandada no cuenta con título que respalde su posesión en el bien materia de *litis* y, el que ostentaba, para este Colegiado, no lo protege ante el derecho de propiedad de la demandante que se encuentra debidamente acreditado. Máxime si en autos obra una pericia grafotécnica en donde expertos en la materia han determinado que la firma que aparece en el documento privado, del supuesto propietario del bien materia de *litis*, es **falso**. Que, siendo esto así, estamos ante un documento privado con firma falsa y sin fecha cierta comprobada, el cual de ninguna manera podría oponerse al derecho de propiedad de la demandante. Consecuentemente, habiéndose cumplido con los presupuestos exigidos por el Cuarto Pleno Casatorio Civil, se tiene que los demandados y el litisconsorte pasivo ostentan el bien materia de *litis* en calidad de ocupantes precarios y, por tanto, deben cumplir con restituir la posesión a la parte demandante. -----

- 4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----**  
**PRIMERO.-** Para los efectos del caso, el recurso de casación es un **medio de**

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

**CASACIÓN 238-2017**  
**LIMA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**impugnación extraordinario** que procede contra las decisiones finales emitidas por la Corte Superior en los casos previstos en la Ley. Este tipo de reclamación solo puede versar sobre los aspectos de la sentencia de instancia relativos al Derecho aplicado a los hechos establecidos, así como el incumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales. En efecto, se trata de una revisión del Derecho aplicado donde la apreciación probatoria queda excluida<sup>1</sup>.

**SEGUNDO.**- A efectos de dilucidar las infracciones denunciadas, se debe precisar que el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, señala que es principio y derecho de la función jurisdiccional: La observancia del Debido Proceso, la Tutela Jurisdiccional y la Motivación Escrita de las Resoluciones Judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan. -----

**TERCERO.**- En ese ámbito, para el desarrollo de un debido proceso debe tenerse en cuenta la plena actuación del Principio de Congruencia, que implica el límite del contenido de una resolución judicial, debiendo esta ser dictada de acuerdo con el sentido y alcances de las peticiones formuladas por las partes; para observar el respeto al Principio de Congruencia, el Juez al momento de resolver debe atenerse a los hechos de la demanda y de su contestación, que hayan sido alegados y probados; de producirse una transgresión a este principio procesal el efecto será la nulidad de la resolución judicial, conforme a lo dispuesto en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, así como de acuerdo a los incisos 3 y 4 del artículo 122 del mismo cuerpo legal. ---

**CUARTO.**- Asimismo el Tribunal Constitucional ha establecido que: *“El derecho al debido proceso previsto por el artículo 139.3º de la Constitución Política del Perú, aplicable no solo a nivel judicial sino también en sede administrativa e*

---

<sup>1</sup> Sánchez- Palacios P. (2009). El recurso de casación civil. Editorial Jurista Editores. Pág. 32.

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

**CASACIÓN 238-2017**  
**LIMA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*incluso entre particulares, supone el cumplimiento de todas las garantías, requisitos y normas de orden público que deben observarse en las instancias procesales de todos los procedimientos, incluidos los administrativos y conflictos entre privados, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto que pueda afectarlos".* Agrega que: *"el derecho al debido proceso comprende, a su vez, un haz de derechos que forman parte de su estándar mínimo; entre estos derechos constitucionales, especial relevancia para el presente caso adquiere el derecho a la motivación de las resoluciones";* respecto a la garantía constitucional de la motivación refiere que: *"En todo Estado constitucional y democrático de Derecho, la motivación debida de las decisiones de las entidades públicas –sean o no de carácter jurisdiccional– es un derecho fundamental que forma parte del contenido esencial del derecho a la tutela procesal efectiva. El derecho a la motivación debida constituye una garantía fundamental en los supuestos en que con la decisión emitida se afecta de manera negativa la esfera o situación jurídica de las personas. Así, toda decisión que carezca de una motivación adecuada, suficiente y congruente, constituirá una decisión arbitraria y, en consecuencia, será inconstitucional".* ----

**QUINTO.-** Que, las causales procesales objeto del recurso de casación que nos ocupa el cual se ha declarado procedente, están referidas, primero a la causal: **1)** respecto a la infracción normativa del artículo 197 del Código Procesal Civil, consistente en la omisión de la valoración del certificado de posesión a favor de Adrián López Espinoza, este Colegiado Supremo advierte que si bien fue admitido como medio probatorio, cierto es que el cuestionamiento que hace respecto a su falta de valoración no formó parte de la argumentación de su recurso impugnatorio de apelación, por lo que la Sala de Vista desestimó los argumentos que sí formaron parte de dicho recurso impugnatorio, esto es, los cuestionamientos referidos a la falsedad del documento privado extendido por Neldo Ruggia Roggero a favor de Adrián López Espinoza y que a criterio de la recurrente justificaba la posesión. Que, no

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

**CASACIÓN 238-2017**  
**LIMA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

obstante ello, respecto a la ausencia de valoración del Certificado de Posesión que invoca, este Supremo Colegiado considera – sin que se considere una valoración del medio probatorio - que el mismo, si bien, hace constar la posesión de Adrián López Espinoza, cierto es también que ha sido extendida por la Municipalidad Distrital del sector la cual no resulta ser la propietaria del bien, no justificando dicho instrumento la posesión del bien, constancia en la que también figura como observación la compraventa a favor de Julissa Paula Huamán Erazo inscrita en los Registros Públicos el tres de octubre de dos mil tres, en el Asiento C00001 de la Partida Registral número 44020300. -----

**SEXTO.-** Que, con respecto a las causales procesales contenidas en las denuncias **2) y 3)**, referidas a que *a priori* se ha determinado que el documento con el concurre la demandada para justificar su posesión es falso, sin haber existido un proceso en vía de acción que así lo determine y que en un proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario no es pertinente examinar la validez o invalidez de un acto jurídico, en ese sentido es necesario señalar que el juez como director del proceso tiene la potestad de incorporar de oficio los medios probatorios necesarios para formar convicción sobre los hechos alegados por las partes, en decisión motivada e inimpugnable, respetando el derecho de defensa, tal como lo faculta el artículo 194 del Código Procesal Civil, en concordancia con el artículo 51 inciso 2 del mismo cuerpo normativo; por lo tanto, si bien se exige a las partes que por la vía del proceso sumarísimo solo ofrezcan pruebas de actuación inmediata (para evitar que estas dilaten innecesariamente el proceso), la ley procesal no impide al juez actuar las pruebas necesarias para efectos de establecer si se cumple o no con el primer requerimiento copulativo a que se refiere el artículo 911 del Código Civil, y con ello evitar recurrir a la vía de acción que invoca la parte recurrente, circunstancia que fue advertida por la Sala de Vista al expedir la recurrida agregando, además, que era perfectamente posible que la parte demandada pudiera haber actuado una pericia de parte o realizar las observaciones pertinentes al Dictamen Pericial Grafotécnico obrante a fojas quinientos quince

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

**CASACIÓN 238-2017**  
**LIMA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

y siguientes si lo tuviera a bien; sin embargo, no lo hizo, con lo cual tampoco se advierte un apartamento del pleno casatorio; siendo ello así, el recurso de casación que nos ocupa deviene en infundado. -----

**5. DECISIÓN:** -----

Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada Celia Yupanqui Martínez de López a fojas setecientos ocho; en consecuencia, **NO CASARON** la Resolución número tres de fojas seiscientos ochenta y nueve, de fecha siete de setiembre de dos mil dieciséis, emitida por la Quinta Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Julissa Paula Huamán Erazo contra Celia Yupanqui Martínez de López y otro, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Ponente Señora Ampudia Herrera, Jueza Suprema.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**AMPUDIA HERRERA**

**LÉVANO VERGARA**

VvI/Gct/Csc