

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

El juez está en la obligación de valorar los medios probatorios idóneos en forma conjunta y razonada, de acuerdo a las reglas de la sana crítica, y en caso considere insuficientes las pruebas aportadas al proceso, puede hacer uso de la facultad contemplada en el artículo 194 del código adjetivo y ordenar la actuación de medios probatorios de oficio, a efecto de satisfacer los fines previstos en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

Lima, diecisiete de septiembre de dos mil veinticuatro.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número trescientos sesenta y dos del año dos mil veintidós, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, los recursos de casación de fechas uno de diciembre de dos mil veinte, y veintinueve de marzo de dos mil veintiuno interpuestos a fojas setecientos diecinueve y setecientos cincuenta y cinco del expediente digitalizado, por **el demandante Agustín Alfredo Cano Melendres** y por los demandados **Juan Manuel Sandoval Adrianzen e Irma Adrianzen Ramírez**, respectivamente; contra la sentencia de vista de fecha siete de septiembre de dos mil veinte, obrante a fojas seiscientos treinta y dos, que revoca en parte la sentencia de primera instancia de fecha tres de diciembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas quinientos dieciocho del

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

expediente digitalizado, que declara infundada la demanda de desalojo por ocupante precario; y reformándola la declara **fundada en parte** la demanda, en consecuencia, se ordena a los demandados que desocupen el primer piso del bien inmueble ubicado en la calle Emilio Vignolo N° 255 del distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, en el plazo de 06 días hábiles, consentida o ejecutoriada que fuera la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento, en caso de incumplimiento, conforme a lo dispuesto por el artículo 592 del Código Procesal Civil. Declarara improcedente la demanda, respecto del segundo piso del bien inmueble, con lo demás que contiene; en los seguidos con Irma Adrianzen Ramírez y otro, sobre desalojo por ocupación precaria.

II.- ANTECEDENTES

2.1. Demanda

Agustín Alfredo Cano Melendres, ha interpuesto la presente demanda de desalojo por ocupación precaria, mediante escrito de fecha catorce de octubre de dos mil trece, obrante a fojas treinta y siete del expediente digitalizado, solicitando que los demandados le restituyan el inmueble ubicado en la calle Emilio Vignolo 255, distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura. Como fundamentos de su demanda sostienen que:

Señala que, mediante escritura pública de compraventa de fecha 18 de febrero de 2003, la esposa del demandante Hilda Adrianzén Ramírez

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

adquiere el predio materia de litigio, acto jurídico que no ha sido inscrito en Registros Públicos.

Sostiene que, a partir del mes de agosto de 2011, a raíz del fallecimiento de su esposa Hilda Adrianzén, los demandados ingresaron a ocupar de manera precaria el bien *sub litis*.

Señala que la demandada Irma Adrianzén Ramírez, era hermana de su difunta esposa Hilda Adrianzén, quien la tenía como hija, y en cierta oportunidad con anuencia del actor, le regalaron los aires que ahora es el tercer, cuarto y quinto piso, pues la demandada no tenía donde vivir además de estar casada, precisando que la esposa del demandante le ayudó a construir los aires.

A raíz del fallecimiento de su cónyuge, los demandados han cambiado la chapa, aprovechando que el actor trabaja en la serranía de Huancabamba, obstruyendo el ingreso a su vivienda, quienes han tomado posesión del inmueble en su integridad, y se han apoderado de todos los bienes muebles y demás enseres y artefactos de su propiedad

2.2. Contestación de demanda

Mediante escrito de fecha doce de mayo de dos mil catorce, obrante a fojas ciento diez, Juan Manuel Sandoval Adrianzen e Irma Adrianzen Ramírez, contestan la demanda, sosteniendo básicamente que:

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N°362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Señala que el contrato de compra venta del 18 de febrero de 2003 a favor de la esposa y demandante, era sobre un lote de terreno, cumplidos los 19 días, esto es, 08 de marzo de 2003, el demandante y su esposa transfieren los aires de dicho lote de terreno mediante escritura de compraventa a favor de los demandados, es decir, era imposible que a los 19 días el demandante haya construido el primer piso.

Sostiene que el demandante y su esposa nunca vivieron en el inmueble *sub litis*, pues ellos vivían en Huancabamba.

Señala que es totalmente falso que hayan tomado el inmueble sub litis de manera precaria en el año 2011, pues viven en él desde el año 2003.

Refiere que el demandante no ha acreditado con documento alguno la construcción o posesión del primer y segundo piso del bien en litigio.

Agrega que actor formuló denuncia en contra de los demandados, siendo archivada al demostrar que el demandante nunca estuvo en posesión del bien.

2.3. Puntos controvertidos

En audiencia única, de fecha diez de abril de dos mil quince, obrante a fojas doscientos cincuenta y uno del expediente digitalizado, se procedió a fijar los siguientes puntos controvertidos:

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N°362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

1. Determinar si la demandante se encuentra en los supuesto previstos en el artículo 586° del Código Procesal Civil para accionar el desalojo del inmueble ubicado en la calle Emilio Vignolo 255, distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura.
2. Determinar si la parte demandada es ocupante precario del inmueble *sub litis*.

2.4. Sentencia de primera instancia

Tramitada la causa conforme al proceso sumarísimo, el juez del Segundo Juzgado Mixto de Castilla de la Corte Superior de Justicia de Piura, mediante sentencia de fecha tres de diciembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas quinientos dieciocho, declara infundada la demanda; con lo demás que contiene, sosteniendo que:

Si bien la demanda del actor fue admitida por resolución dos, de fecha 03 de marzo de 2014, dados los términos genéricos del petitorio de la demanda (folios 32 a 35), el juzgado mediante resolución seis, dictada en la audiencia de fecha 30 de septiembre de 2014 (folios 165 a 169), solicitó al actor precise el bien materia de desalojo por ocupación precaria, cuestión que fue absuelta por escrito de fecha 02 de octubre de 2014 (folios 181 a 184).

Por resolución siete (folios 193 a 194) se tuvo por cumplida la precisión del bien *sub litis*.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Siendo así, es factible concluir que el actor pretende: el desalojo de los demandados del primer y segundo nivel del inmueble ubicado en la calle Emilio Vignolo 255, del distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, en razón a que los demandados lo vendrían ocupando en calidad de ocupantes precarios.

Constituye punto controvertido de la causa: Determinar si el demandante se encuentra en los supuestos previstos en el artículo 586° del Código Procesal Civil para accionar el desalojo del inmueble *sub litis* (audiencia única, folio 251 a 253). Dado que el actor alega condición de propietario del bien sub materia, en tanto que los demandados tendrían la condición de ocupantes precarios, corresponde, en principio, verificar si están acreditadas tales calidades.

De la escritura pública de fecha 18 de febrero de 2003 (folios 42 a 44), se advierte que el actor y su esposa Hilda Adrianzén Ramírez adquirieron, vía contrato de compra venta, “un lote de terreno, ubicado en la calle Emilio Vignolo N° 255”, de sus anteriores propietarios Antenor Cano Neyra y Teodolinda Melendres Adrianzén (cláusula primera). También se precisa en la escritura pública que la venta del lote de terreno comprendía “en el mismo terreno, construcciones, sus aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho le es inherente al lote de terreno materia de la venta” (cláusula tercera).

En tal sentido, para el juez de la causa es claro que lo que el actor y su esposa adquirieron en virtud de la citada escritura pública fue un lote de terreno ubicado en la calle Emilio Vignolo 255, distrito de Castilla,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

más no el primer y segundo nivel que luego se construyeron sobre dicho terreno.

La conclusión indicada en el fundamento anterior se corresponde con la escritura pública 171, de fecha 07 de marzo de 2003 (folios 75 a 77), en virtud de la cual el actor y su esposa Hilda Adrianzén Ramírez vendieron a los demandados, “(...) los aires y cajón de escalera” del terreno ubicado en la calle Emilio Vignolo 255, distrito de Castilla, precisándose que la venta comprendía “(...) los usos, entradas, salidas, velos y todo lo que es inherente y accesorio al dominio de los aires y cajón de escalera” (tercera cláusula).

Siendo así, y dado que los demandados adquirieron los ‘aires’ del lote de terreno litigioso, toda edificación levantada sobre dicho terreno es de propiedad de los demandados, siendo parte de tal edificación el primer y segundo nivel edificados sobre dicho terreno, cuyo desalojo pretende el actor.

En armonía con lo antes indicado, no corresponde declarar como precaria la posesión de los demandados sobre el predio sub materia, pues esta se basa en su condición de propietarios, en virtud de la escritura pública de fecha 07 de marzo de 2003.

2.5. Apelación

Mediante escrito de fecha trece de diciembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas quinientos treinta del expediente digitalizado, el Agustín

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Alfredo Cano Melendres, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que:

La sentencia incurre en infracción al debido proceso, en la falta de motivación dado que el razonamiento expresado viola los principios lógicos y las reglas de la experiencia, inobservándose el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.

El juzgado ha omitido resolver lo que se determinó como puntos controvertidos: i) si el demandante se encuentra en los supuestos previstos en el artículo 586 del Código Procesal Civil para accionar el desalojo del inmueble *sub litis*; ii) si la parte demandada es ocupante precaria de dicho inmueble.

Existe legitimidad para obrar, coincidiendo las partes que intervienen en la relación sustantiva y la material, del accionante con los demandados.

Conforme a la cláusula tercera del contrato de compra venta, de fecha 18 de febrero del 2003, los vendedores afirmaron que daban en venta real y enajenación perpetua a favor de los compradores Cano Adrianzen el lote de terreno comprendiéndose en el mismo el terreno, construcciones y todo cuanto le era inherente al lote de terreno materia de la venta, con lo cual los esposos Cano Adrianzén no adquirieron solo un terreno, sino un inmueble edificado y construido, habiendo afirmado según se corrobora de los recibos de autovalúo, energía y agua potable a ENOSA y EPS Grau, así como las Resoluciones de Alcaldía N° 1054-2012-MDC-A de fecha 23 de agosto del 2012 y

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Resolución de la Sala Unipersonal de OSINERGMIN N° 1992-2012-OS/JARU-SU1 de fecha 25 de julio del 2012, mediante las cuales fueron rechazadas y/o declarar nulas las peticiones fraudulentas e ilegales de pretender que se les considere como propietarios del inmueble *sub litis*.

El juzgado ha resuelto contrario a lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio, lo que invalida su decisión contenida en la sentencia recurrida, puesto que en este proceso de desalojo no se discute la propiedad del bien controvertido, siendo que lo único a verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considera pertinente.

2.6. Sentencia de vista

Elevados los *autos* a la Sala Superior en virtud del recurso de apelación interpuesto por el demandante, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura, mediante sentencia de vista de fecha siete de septiembre de dos mil veinte, obrante a fojas seiscientos treinta del expediente digitalizado, revoca en parte la sentencia apelada; que declaró infundada la demanda, reformándola la declara fundada en parte la demanda, en consecuencia, se ordena a los demandados que desocupen el primer piso del bien inmueble ubicado en la calle Emilio Vignolo N° 255 del distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, en el plazo de 06 días hábiles, consentida o ejecutoriada que fuera la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento, en caso de incumplimiento, conforme a lo dispuesto por el artículo 592

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

del Código Procesal Civil. Declara improcedente la demanda, respecto del segundo piso del bien inmueble; con lo demás que contiene, argumentando que:

- Que, de lo actuado se determina que el bien inmueble *sub litis*, es parte de una edificación de 4 pisos, tal como lo constató la juzgadora en la diligencia de Inspección Judicial que realizó el día 26 de enero del 2016, siendo que ni el lote de terreno, ni los pisos contruidos sobre el mismo, han sido registrados en Registros Públicos, esto es que se trata de un bien inmueble no inscrito, no obrando en *autos* medio probatorio que acredite cuándo y por quién fueron contruidos los 4 pisos del referido inmueble, el mismo que vienen ocupando los demandados como se aprecia del certificado domiciliario notarial de folios 78.
- No obstante, no existe controversia en relación a que el demandante es propietario del lote de terreno ubicado en la calle Emilio Vignolo N° 255, ni sobre la posesión que ostentan los demandados sobre el tercer y cuarto piso, y siendo que la pretensión del demandante es la desocupación del primer y segundo piso contruidos sobre dicho lote de terreno, el análisis se deberá centrar en determinar si le asiste o no al demandante el derecho que invoca.
- En tal sentido, de la Disposición N° 02-2013-2DA.F PCC, Caso 2191-212 del 12 de marzo del 2013, emitida por la Segunda Fiscalía Provincial Corporativa de Castilla, disponiendo no formalizar ni continuar la investigación preparatoria en contra de Juan Manuel Sandoval Adrianzén e Irma Adrianzén Ramírez por ser presuntos

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

autores del delito de usurpación agravada en agravio de Agustín Alfredo Cano Melendres; documento ofrecido como medio probatorio por los demandados, se advierte que en el segundo considerando de dicha disposición, se consigna: “Los imputados Juan Manuel Sandoval Adrianzén e Irma Adrianzén Ramírez se manifiestan inocentes del delito que se les atribuye, señalando que lo que realmente ha sucedido es que ellos han ingresado a vivir al inmueble de propiedad de la occisa Hilda Adrianzén Ramírez, en el año 2000, porque ésta se los ha pedido al haber sido abandonada por su esposo y denunciante Agustín Alfredo Cano Melendres, resultando que, el 07 de marzo del 2003, les fue vendido los aires de dicho domicilio que en esa época contaba con un solo piso, siendo que ellos han construido lo que ahora existe en la mencionada propiedad y que por tal motivo a la fecha son los encargados de los pagos por los servicios respectivos en tal inmueble”.

- En consecuencia, se corrobora que el demandante y su esposa adquirieron en compra venta, mediante escritura pública de fecha 18 de febrero del 2003, no sólo el lote de terreno, como afirman los demandados en su escrito de contestación de demanda, sino que como se expresa en la tercera cláusula del contrato de compra venta elevado a la mencionada escritura pública, de fecha 18 de febrero del 2003, adquirieron también construcciones, y concretamente como se ha establecido en fundamento precedente, adquirieron la construcción correspondiente al primer piso del bien inmueble, donde ingresaron a vivir los demandados con la anuencia y consentimiento de la propietaria esposa del demandante, y hermana de la ahora demandada, siendo que lo transferido con fecha 07 de marzo del 2003,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

a los demandados fueron los aires de dicho inmueble y cajón de la escalera.

- De otro lado, y a mayor abundamiento se aprecia de los recibos de pago por consumo de energía eléctrica obrantes, en copia legalizada a folios 55, y en original a folios 89, respectivamente, que en el predio existen dos suministros, uno N° 05892822, a nombre del demandante, figurando como dirección Jr. Emilio Vignolo 0255, Int.0001 Sec Castilla, con inicio de contrato 28 de abril del 2010, y el otro suministro N° 5513949, a nombre del demandado, con dirección Jr. Emilio Vignolo 255 Sec. Castilla, con inicio de contrato 19 de abril del 2010, indicio que corrobora que únicamente el primer piso corresponde al demandante.

- Que, en nada enervan lo antes establecido, las declaraciones juradas del impuesto predial -Predio Urbano y Hoja Resumen-, (Formularios PU y HR), obrantes a folios 50 y 51, correspondientes al año 2013, mediante el cual se acredita que el demandante cancela el referido impuesto predial respecto del primer piso y del segundo piso, toda vez que no existe medio probatorio que acredite ni corrobore que adquirió con el lote de terreno también el segundo piso construido o que construyó posteriormente este segundo piso; apreciándose de las declaraciones de impuesto predial correspondientes a los años 2013 y 2014, obrantes en copias legalizadas de folios 81 a 88 que los demandados declaran y cancelan el impuesto referido respecto del tercer y cuarto piso.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N°362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

- En tal sentido, el accionante, en calidad de propietario del primer piso se encuentra facultado para ejercer el derecho de accionar la restitución del mismo, conforme al primer párrafo del artículo 586 del Código Procesal Civil.
- Consecuentemente, al haber quedado demostrado que el demandante es el propietario de parte del inmueble en *litis* (primer piso), y no habiendo acreditado los demandados poseer ningún título que justifique el derecho al disfrute de la posesión en dicha parte del bien *sub litis*, configurándose por ello lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil, la sentencia apelada merece ser revocada en parte, y reformándola deberá declararse fundada en parte la demanda, ordenándose que los demandados restituyan al demandante la posesión del primer piso del bien inmueble ubicado en la calle Emilio Vignolo N°255.

**III.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO
PROCEDENTES LOS RECURSOS**

Este Supremo Tribunal mediante resolución de fecha cuatro de abril de dos mil veinticuatro, obrante a fojas setenta y setenta y siete del cuaderno de casación, ha declarado **PROCEDENTES** los recursos por las siguientes infracciones normativas:

Respecto del recurso de casación interpuesto por Agustín Alfredo Cano Melendres (demandante):

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

a) Infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado: Sobre la afectación del derecho al debido proceso; sostiene que del análisis de la resolución impugnada se advierte que no ha tenido en consideración la pretensión del demandante, en cuanto a la condición de propietario del primer y segundo piso del inmueble ubicado en calle Emilio Vignolo número 255 del distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, ni menos se ha efectuado un adecuado raciocinio sobre la condición de ocupante precario que tienen los demandados en atención a lo que establece el artículo 911 del Código Civil, y en plena concordancia con el numeral 5.5 del Cuarto Pleno Casatorio Civil - Ucayali; agrega que su legitimidad para obrar activa para demandar se encuentra debidamente acreditada con el contrato de compraventa acompañado con su escrito de demanda, en el cual se advierte que es el real y verdadero propietario del terreno y edificaciones del bien en controversia; condición que está fehacientemente corroborada con los demás medios probatorios idóneos y pertinentes que ha recaudado al proceso, atendiendo a que no existe ningún documento en contrario que desvirtúe la validez del contrato referido, en particular con el medio probatorio constituido por la Resolución de Alcaldía N° 1054-2012-MDC-A del veintitrés de agosto de dos mil doce, emitida por la Municipalidad distrital de Castilla que resuelve en su artículo 1 declarar improcedente el pedido formulado por el demandado Juan Manuel Sandoval Adrianzén, respecto a que suspenda cualquier trámite por parte del recurrente sobre el inmueble materia de litis, al sostener taxativamente lo siguiente: "(...) perjudicando a don Agustín Cano Melendres, quien es el real y legítimo propietario del inmueble (...) quien hasta el cuatro de agosto de dos mil once aparecía como

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N°362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

propietario de dos pisos de material de ladrillo, cuyo estado de conservación era regular (...)"'. Agrega que no se trata que el Supremo Tribunal efectúe una revaloración de la prueba, sino que advierta la infracción del debido proceso en que ha incurrido el órgano revisor al inobservar las normas procesales adjetivas como lo previsto en el artículo 197 del Código Procesal Civil.

b) Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado: Sobre la falta de motivación de la resolución impugnada; manifiesta que la falta de motivación de la sentencia impugnada consiste en que el juez de primera instancia no solo se ha desviado del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso como es el artículo 911 del Código Civil, que señala que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, de tal forma que, si los demandados se encuentran en posesión del inmueble de su propiedad sin tener ningún título, obviamente que tienen la condición de ocupantes precarios, conforme lo sostiene la reiterada jurisprudencia al respecto, lo cual se advierte de manera prístina en el desarrollo del proceso, puesto que Agustín Alfredo Cano Melendres acciona judicialmente como propietario del inmueble para obtener su desocupación por ocupante precario por parte de Irma Adrianzén Ramírez y otro, sin embargo, la sentencia materia de impugnación, de manera incongruente, sostiene que los demandados son los propietarios del inmueble sub litis, lo cual ciertamente constituye una manifiesta desviación de los hechos expresados de manera específica en el petitorio y sustento de la demanda.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Respecto del recurso de casación interpuesto por Juan Manuel Sandoval Adrianzen e Irma Adrianzen Ramírez (demandados)

a) Inaplicación del artículo 912 del Código Civil: Afirman que el poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Refiere que, en el presente caso, con el contrato de compraventa que corre en *autos*, han acreditado que la posesión se origina a raíz de dicho acto jurídico, por el cual Hilda Adrianzén Ramírez transfiere a los esposos Sandoval Adrianzén, los aires del lote de terreno ubicado en calle Emilio Vignolo número 255, en donde construyeron un inmueble en el cual vienen residiendo hasta la fecha. Como se puede apreciar de dicho documento se trata de un lote de terreno que no contempla construcciones ni edificaciones, y no se produce ello porque no las había; agrega que resulta ilógico que alguien venda una propiedad que tiene construcciones sin que las invoque ni las señale en el propio documento. En lugar de aplicar esta norma, la Sala prefirió invocar lo señalado en el artículo 911 del Código Civil, en contrario sensu, a partir de una declaración testimonial en un proceso penal que, de ninguna manera, puede revertir lo determinado en un acto jurídico expedido de acuerdo a ley.

b) Inaplicación del artículo 140 del Código Civil, concordante con el artículo 1362 del mismo Código: Sostienen que de haberse aplicado dicha norma, la Sala Civil hubiese tenido en cuenta lo literalmente consignado en el documento de compraventa, en donde se menciona que se transfiere los aires de un lote de terreno, pues de haber existido la edificación de un primer piso, lo lógico y legal hubiese sido consignar esa construcción; nadie realiza un acto jurídico sin

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

consignar lo que expresamente vende; agrega que al mencionar que la Sala Civil no ha aplicado lo establecido en el artículo 140 concordante con el artículo 1362, se están refiriendo a que ha debido apreciar que en el acto jurídico se demuestra la manifestación de voluntad de la relación jurídica y que ésta debe negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes; bajo esta premisa, se tiene que la compra venta está estrictamente referida a un lote de terreno más no a un primer piso de un inmueble.

c) Inaplicación del artículo 949 del Código Civil: Refieren que el mencionado artículo indica que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. La Sala ha debido de aplicar este dispositivo legal y con ello llegar a la conclusión que el solo hecho de haberle transferido los aires de un lote de terreno los convirtió en propietario de las construcciones realizadas en esos aires, por lo que es totalmente inconsistente lo señalado por la mencionada Sala (considerando 21) de que los demandados no tienen ni han tenido título para poseer el primer piso del predio materia de litis. De haber aplicado la Sala el artículo 949 del Código Civil hubiese concluido que el contrato de compraventa celebrado con Hilda Adrianzén Ramírez los convertía en propietarios de las construcciones efectuadas en los aires del lote de terreno, esto es, desde el primer piso hasta el último y; por lo tanto, hubiese confirmado la sentencia de primera instancia.

d) Inaplicación del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado: Sostienen que, en la forma como se ha sentenciado en segunda instancia, al revocar la sentencia de primera

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

instancia, no ha motivado debidamente su decisión, es decir, no ha expresado ni ha glosado el fundamento legal en que se ha apoyado para otorgarle el primer piso del inmueble al demandante y según es principio fundamental, un juez no puede ir más allá de lo propuesto por las partes.

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

Estando a los términos del *auto* de procedencia de los recursos de casación referido precedentemente, la cuestión jurídica a debatir es dilucidar si al dictarse la sentencia expedida por la Sala Superior que revoca en parte la sentencia apelada que declaró infundada la demanda; y reformándola la declara fundada en parte la demanda, en consecuencia, se ordena a los demandados que desocupen el primer piso del bien inmueble ubicado en la calle Emilio Vignolo N° 255 del distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, en el plazo de 06 días hábiles, consentida o ejecutoriada que fuera la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento, en caso de incumplimiento, conforme a lo dispuesto por el artículo 592 del Código Procesal Civil y declara improcedente la demanda, respecto del segundo piso del bien inmueble. Habiéndose incurrido en infracción de las normas procesales y materiales allí denunciadas.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Que, el recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil.

SEGUNDO.- Que, respecto a la causal de infracción normativa, según Monroy Cabra, “Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso...”¹. A decir de De Pina.- “El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento”². En ese sentido Escobar Forno señala. “Es cierto que todas las causales suponen una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo”³.

TERCERO.- El derecho al debido proceso, consagrado en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron; norma, que resulta concordante con lo preceptuado por los artículos 122 numeral 3 del Código Procesal Civil y 12 de la Ley Orgánica del

¹ Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359.

² De Pina Rafael, Principios de Derecho Procesal Civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, p. 222.

³ Escobar Fornos Iván, Introducción al Proceso, Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1990, p. 241

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Poder Judicial. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el numeral 5 del referido artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

CUARTO.- Que, el artículo 197 del Código Procesal Civil regula la valoración de la prueba, en los siguientes términos: *“Todos los medios probatorios son valorados por el juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”*. En virtud del numeral glosado, los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para que a partir de dicha evaluación el juzgador se forme una cabal convicción respecto del asunto en *litis*. Michele Taruffo al respecto señala: *“la función principal de la prueba es ofrecer al juzgador información fiable acerca de la verdad de los hechos en litigio. En realidad, al comienzo de un proceso, los hechos se presentan en formas de enunciados fácticos caracterizados por un estatus epistémico de incertidumbre. Así, en cierto sentido, decidir sobre los hechos significa resolver esa incertidumbre y determinar, a partir de los*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

*medios prueba presentados, si se ha probado la verdad o falsedad de esos enunciados (...)*⁴.

QUINTO.- Que, en ese orden de ideas, en el caso concreto, en virtud a la modificatoria del artículo 194 del Código Procesal Civil, por el artículo 2 de la Ley N° 30293, de fecha veintiocho de diciembre de dos mil catorce, el cual establece que *“Excepcionalmente, cuando los medios probatorios ofrecidos por las partes sean insuficientes para formar convicción el juez de primera o de segunda instancia, ordenará la actuación de los medios probatorios adicionales y pertinentes que considere necesarios para formar convicción y resolver la controversia, siempre que la fuente de prueba haya sido citada por las partes en el proceso. Con esta actuación probatoria el juez cuidará de no reemplazar a las partes en su carga probatoria, y deberá asegurarles el derecho de contradicción de la prueba (...)”*. El mismo que ha sido desarrollado en el X Pleno Casatorio Civil en la Casación N° 1242-2017 Lima Este, que constituye precedente judicial vinculante las siguientes reglas: **Primera regla:** “El artículo 194 del Código Procesal Civil contiene un enunciado legal que confiere al juez un poder probatorio con carácter de facultad excepcional y no una obligación; esta disposición legal habilita al juez a realizar prueba de oficio, cuando el caso así lo amerite, respetando los límites impuestos por el legislador”. **Segunda regla:** “El juez fijará los puntos controvertidos con precisión y exhaustividad. Los cuales no deben ser una mera descripción de las pretensiones procesales postuladas en el proceso”. **Tercera regla:** “El juez de primera o segunda instancia, en el ejercicio y trámite de la prueba de oficio deberá cumplir de manera obligatoria con los

⁴ Michele Taruffo, *La Prueba*, Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. Madrid 2008. p. 131.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

siguientes límites: a) excepcionalidad; b) pertinencia; c) fuentes de pruebas; d) motivación; e) contradictorio; f) no suplir a las partes; y, g) en una sola oportunidad”. **Cuarta regla:** “El contradictorio en la prueba de oficio, puede ser previo o diferido y se ejerce por las partes de forma oral o escrita, dependiendo de la naturaleza del proceso”. **Quinta regla:** “En primera instancia, si el proceso es escrito, el juez podrá utilizar las pruebas de oficio al terminar la práctica de las pruebas admitidas, excepcionalmente antes de la sentencia; en los procesos sujetos a oralidad se hará en la audiencia preliminar, excepcionalmente en la audiencia de pruebas”. **Sexta regla:** “Cuando el medio de prueba es extemporáneo o no fue admitido por rebeldía, el juez de primera o segunda instancia, deberá analizar su pertinencia y relevancia, y evaluar su admisión oficiosa; el mismo tratamiento debe darse al medio de prueba declarado formalmente improcedente y no haya mediado apelación”. **Séptima regla:** “El juez podrá evaluar la necesidad de incorporar de oficio las copias certificadas, físicas o virtuales de los procesos judiciales o procedimientos administrativos conexos vinculados con la controversia y con incidencia directa en el resultado del proceso”. **Octava regla:** “La Sala Superior en la resolución que programa la vista de la causa indicará la posibilidad de prueba de oficio, sometiéndola al contradictorio en la audiencia de vista de la causa y tomando la decisión en ese acto. Si el medio de prueba es de actuación diferida, esta estará a cargo del Juez Superior de menor antigüedad”. **Novena regla:** “Cuando proceda la apelación contra la resolución que ordena prueba de oficio se concederá sin efecto suspensivo y con la calidad diferida. En segunda instancia, el cuestionamiento a la prueba de oficio podrá ser alegada como argumento en el recurso de casación, cuando sea viable postular este

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

recurso”. **Décima regla:** “En los procesos relacionados con derechos reales, el juez puede utilizar especialmente como prueba de oficio: i) inspección judicial en el bien materia de debate; ii) prueba pericial para identificar correctamente el inmueble, su ubicación, sus dimensiones, numeración, colindancias, superposiciones, entre otros; iii) documentos consistentes en a) partida registral y/o título archivado del bien emitido por Registros Públicos o registro análogo; b) certificado catastral expedido por SUNARP donde precise que el predio no está inscrito independientemente ni que pertenece a uno de mayor extensión; c) copia literal íntegra de la partida registral en caso de haber superposición registral; d) cualquier otra información registral, notarial o a cargo de algún funcionario público, que resulte relevante para el caso”. **Décimo primera regla:** “En los procesos en los que se tramitan pretensiones de naturaleza personal, en caso de insuficiencia probatoria el juez podrá utilizar como prueba de oficio aquellas que le permitan determinar la verdad de los hechos materia de controversia, la misma regla aplica para supuestos en los que se aprecie una nulidad manifiesta del negocio jurídico, conforme al artículo 220 del Código Civil”. **Regla duodécima:** “En los procesos que se discutan derechos de personas en condición de vulnerabilidad por razones de edad, género, discapacidad, pertenencia a comunidades indígenas o minorías, víctimas, migrantes, personas en extrema pobreza, privados de la libertad u otros, el juez podrá disponer la actuación de pruebas de oficio cuando advierta en el proceso limitaciones u obstáculos para el ejercicio pleno de los derechos que el ordenamiento jurídico nacional, los tratados internacionales y el Sistema Interamericano de Derechos Humanos les reconoce”.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SEXTO.- Como ya ha establecido nuestra Corte Suprema en diferentes resoluciones, que si bien no está dentro de la esfera de las facultades de la Corte de Casación efectuar un nuevo examen crítico de los medios probatorios que han servido de base a la sentencia recurrida, los que formaran convicción para el respectivo pronunciamiento; no es menos cierto que en algunos casos la arbitraria evaluación de la prueba por la instancia inferior, origina un fallo con una motivación aparente que no corresponde a los criterios legales ni para la selección del material fáctico, ni para la apreciación lógica y razonada de la prueba; o, en algunos casos se vulnera el derecho subjetivo de las partes a intervenir en la actividad probatoria para demostrar sus afirmaciones, lo que faculta a esta Sala Casatoria a revisar la actividad procesal en materia de prueba, toda vez, que no solo la admisión y la actuación del medio probatorio constituye una garantía del derecho fundamental a probar, sino además que este medio de prueba –incorporado al proceso por los principios que rigen el derecho probatorio, como pertenencia, idoneidad, utilidad y licitud- sea valorado debidamente.

SÉPTIMO.- Ahora bien, respecto de los recursos de casación interpuestos por el demandante y demandados, se les dará respuesta de forma conjunta pues ambos están relacionados entre sí, ya que el demandante busca que los demandados desocupen el primer y segundo piso del inmueble ubicado en la calle Emilio Vignolo 255, distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, en tal sentido como es de verse del expediente digitalizado a fojas 19 obra la Resolución de Alcaldía N° 1054-2012-MDC-A, de fecha 23 de agosto de 2012, emitida por la Municipalidad distrital de Castilla en cuyo

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

artículo primero resuelve: *“declarar improcedente el pedido formulado por Juan Manuel Sandoval Adrianzén, respecto a que esta entidad municipal a que suspenda cualquier trámite por parte del señor Agustín Alfredo Cano Melendres sobre el inmueble ubicado en la calle Emilio Vignolo N° 2255 [...]”*; siendo uno de sus fundamentos de dicha resolución la siguiente: *“[...] don Agustín Alfredo Cano Melendres quien es el real y legítimo propietario del inmueble ubicado en la calle Emilio Vignolo N° 255 del Cercado de Castilla, quien hasta el cuatro de agosto 2011 aparecía como propietario de 2 (dos) pisos de material de Ladrillo [...]”*; lo que concuerda con lo establecido con la cláusula tercera de la escritura pública de compraventa de fecha 18 de febrero de 2003; que establece: *“mediante el presente contrato los vendedores dan en venta real y enajenación perpetua a favor de los compradores el lote de terreno descrito en la cláusula que antecede comprendiéndose en el mismo el terreno, construcciones, sus aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo y cuanto hecho por derecho le es inherente al lote de terreno materia de venta”*; lo que hace suponer que cuando el demandante adquirió el bien materia de *litis* existían construcciones.

OCTAVO.- En cuanto a los demandados, éstos alegan ser los propietarios del bien materia de *litis*, pues consideran que cuando adquirieron el bien el demandante y su esposa, mediante escritura pública del 18 de febrero de 2003, después de 19 días venden a los ahora demandados mediante escritura pública de compraventa del 7 de marzo de 2003 “los aires, y cajón de la escalera ...”, “... el cajón de la escalera se ubica con frente a la calle Vignolo...”, era imposible que en dicho tiempo pudieran construir el primer piso; por lo que ellos son los

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

que han construido en el bien *sub litis*; sin embargo de *autos* no se advierte que hayan presentado medio probatorio que acredite lo alegado por los demandadas; por qué, el *Ad Quem* de oficio en aplicación razonable del artículo 194 del Código Procesal Civil, si considera necesario a efecto de determinar quién podría haber realizado las construcciones deberá realizar la pericia correspondiente. Esta interpretación está orientada también a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, cuyo texto expresa: “El juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia. En caso de vacío o defecto en las disposiciones de este Código, se deberá recurrir a los principios generales del derecho procesal y a la doctrina y jurisprudencia correspondientes, en atención a las circunstancias del caso”. Asimismo, el presente 5.5 del IV Pleno Casatorio, Casación N° 2195-2011 - Ucayali; señala: *“cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo —sea de buena o mala fe—, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente”*; todo lo cual deberá tener en cuenta la Sala Superior al emitir su nueva resolución.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

NOVENO.- Está decisión no implica afectación al principio de independencia de los órganos jurisdiccionales de mérito, quienes conforme a nuestra Constitución Política del Estado, Ley Orgánica del Poder Judicial solo están sujetos en la actividad jurisdiccional a los preceptos de la Carta Magna o ley de leyes y a resolver las causas conforme a las pruebas actuadas en el proceso, con arreglo a derecho, tratando de llegar a una decisión justa, conforme a lo establecido en el ya mencionado artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que contiene los fines abstracto y concreto del proceso.

VI. DECISIÓN

Por tales consideraciones, de conformidad con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y el artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon:

a) FUNDADOS los recursos de casación de fechas uno de diciembre de dos mil veinte; y veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, interpuestos a fojas setecientos diecinueve; y setecientos cincuenta y cinco, por el demandante Agustín Alfredo Cano Melendres; y demandado Juan Manel Sandoval Adrianzen y otra, en consecuencia: **NULA** la sentencia de vista de fecha siete de septiembre de dos mil veinte, obrante a fojas seiscientos treinta y dos, del expediente digitalizado.

b) ORDENARON que la Sala Superior emita nuevo pronunciamiento con arreglo a ley, y teniendo en cuenta los lineamientos expuestos en esta resolución.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N°362 - 2022
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

c) MANDARON publicar la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Agustín Alfredo Cano Melendres sobre desalojo por ocupación precaria, y los devolvieron. Integra esta Sala Suprema el señor juez supremo Zamalloa Campero por impedimento del señor juez supremo Cunya Celi. Intervino como ponente, la señora jueza suprema **Llap Unchón de Lora**.

S.S.

ARANDA RODRÍGUEZ

NIÑO NEIRA RAMOS

LLAP UNCHÓN DE LORA

FLORIÁN VIGO

ZAMALLOA CAMPERO

lgp/evj