

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 4117-2022

UCAYALI

Desalojo por ocupación precaria

***Sumilla:** El IX Pleno Casatorio Civil facultó al juez del desalojo a realizar un juicio de validez del acto jurídico que sustenta la posesión; sin embargo, dicha facultad está condicionada a que la nulidad advertida resulte manifiesta, esto es, aquella que es evidente, patente, inmediatamente perceptible, fácil de detectar; ya sea que ello se desprenda del mismo acto jurídico o de algún otro medio probatorio debidamente incorporado al proceso; contrario sensu, ante un cuestionamiento a la validez de un acto jurídico cuya nulidad no tenga dicha condición (manifiesta), dicha facultad queda restringida, pudiendo las partes hacer valer su derecho vía acción en un proceso más lato.*

Lima, diez de septiembre de dos mil veinticuatro .-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número cuatro mil ciento diecisiete -dos mil veintidós -Ucayali, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por la demandada **Zenaida Mendoza Espinoza**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número 5 de fecha 9 de mayo de 2022 que revocó la sentencia contenida en la resolución número 19 de fecha 20 de abril de 2021 que declaró improcedente la demanda; y

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 4117-2022

UCAYALI

Desalojo por ocupación precaria

reformándola declaró fundada la misma, ordenando que la parte demandada cumpla con desocupar el inmueble ubicado en Pasaje Los Eucaliptos Mz. 27 Lote 17, AA.H. San Fernando, distrito de Manantay, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, con lo demás que contiene.

II. ANTECEDENTES

2.1 Demanda. Mediante escrito presentado el 9 de junio de 2022 (folios 30-37 del cuadernillo), la demandante Sandra Esmith Izquierdo Utia interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra la demandada, a fin de que cumpla con restituírle el inmueble ubicado en Pasaje Los Eucaliptos Mz. 27 Lote 17 AA.HH. San Fernando, distrito de Manantay, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali. Fundamenta su demanda en lo siguiente: **i)** la demandante ha adquirido el bien por parte de su madre (transmisión por sucesión), quedando inscrita en la ficha N°P19020042 del Registro de la Propiedad inmueble de los Registros Públicos de Satipo, partida electrónica N°**11081693**; **ii)** en diciembre del 2012, la recurrente y su señora madre (por problemas de salud) se van a vivir a la ciudad de Satipo, dejando cerrado el predio, con la intención de retornar; **iii)** la demanda ingresó de forma ilegal al predio, rompiendo las chapas; al regreso de la recurrente, la demandada pretende llegar a un acuerdo y comprar el predio, a lo que la demandante se opuso, en esas circunstancias (la demandante) sufre un accidente que la deja postrada en cama por varios años y posteriormente su madre fallece sin dejar testamento; **iii)** en la Municipalidad se da con la sorpresa de que la demandada figuraba como contribuyente del predio, por lo que solicitó la anulación del acto administrativo, siendo amparado su pedido; **iv)** el 01 de abril 2019 invitó a conciliar a la demandada en el Centro de Conciliación Peveche, no

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 4117-2022

UCAYALI

Desalojo por ocupación precaria

acudiendo a dicha citación, en una segunda oportunidad el 12 de abril 2019 (Acta 081-2018 CCP/SU), se realizó la audiencia de conciliación con la presencia de ambas partes, no llegando a un acuerdo.

2.2 Contestación de la demanda. Mediante escrito de fecha 24 de julio de 2019, la demandada Zenaida Mendoza Espinoza contestó la demanda por los siguientes argumentos: **i)** tiene la condición de propietaria del inmueble que viene habitando más de veinte años, por haberlo comprado primero a la madre de la demandante y luego a ella y sus hermanos, vale decir, que pago dos veces por el precio de venta del inmueble, motivo por el cual interpuso demanda de otorgamiento de escritura pública ante el Primer Juzgado Civil de Coronel Portillo en contra de la demandante bajo el Exp. N°00433-2019; **ii)** el 19 de diciembre de 1997, la primera propietaria Rosa Melita Utía Romaina (madre de la demandante), mediante contrato privado de compra-venta, con firma legalizada ante el Notario Público, le vende el lote de terreno por el precio de tres mil soles; **iii)** desde el 18 de marzo de 1997 tomó posesión del inmueble, donde ha constituido su casa-vivienda, pero no se inscribió en el Registro de propiedad Inmueble; **iv)** al fallecimiento de Rosa Melita Utia Romaina, sus hijos entre ellos la demandante, le ofrecieron el bien en venta pese a tener conocimiento que su madre le había vendido, y para no tener problema, el 28 de enero de 2015, celebraron un contrato de compra venta, pagando la suma de S7. 500.00 soles a cada uno de los cinco hijos; **v)** siempre les requirió verbalmente a dichas personas para que tramiten la sucesión intestada para firmar la minuta, recibiendo respuestas evasivas; **vi)** la demandante ha tramitado la sucesión de su madre, haciéndose declarar como única y universal heredera, y luego solicito la transmisión del bien por sucesión; **vii)** la demandante con fecha 20 de marzo de 2019, le ofreció en venta el inmueble y caso contrario que

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 4117-2022

UCAYALI

Desalojo por ocupación precaria

desocupe, acudiendo a un centro de conciliación, donde la demandante le ofreció venderme el inmueble por la suma de S/. 120.00 soles, a lo cual indico que le había pagado dos veces el precio de venta, no llegando a un acuerdo

2.3. Sentencia de primera instancia. Mediante sentencia contenida en la resolución número 19 de fecha 20 de abril de 2021 (folios 258-263 del expediente digitalizado), el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la provincia de Coronel Portillo de la Corte Superior de Justicia de Ucayali, declaró improcedente la demanda. En dicha sentencia se sostiene lo siguiente: **i)** en un proceso de desalojo no cabe dilucidar el mejor derecho de propiedad; **ii)** se advierte en el asiento N°00007 de la Partida electrónica P19021147 del registro de predios de la Zona registral N°VI- Sede Pucallpa, la inscripción del acto jurídico de sucesión intestada a favor de la demandante, dando mérito de dicha inscripción la partida electrónica N°11081693 del Registro de Sucesión Intestada de Sa tipo, lo cual acredita la adquisición del 100% del bien inmueble por la demandante; **iii)** sobre los contratos que alega la demandada, existe investigación penal sobre el delito de falsificación de documentos solicitada por la demandante contra la demandada, seguido en la Cuarta fiscalía provincial Penal corporativa de Coronel Portillo, el cual se encuentra en el estado de inicio de la investigación preliminar, de lo cual no se puede verificar la falsedad de dichos contratos; **iii)** la demandada ha seguido un proceso de otorgamiento de escritura pública (Exp 433-2019), si bien fue declarado improcedente por no acudir previamente a conciliación, no se emitió un pronunciamiento de fondo; **iv)** de no acreditarse la falsificación de dichos contratos, nos encontramos ante la existencia de dos títulos que tendrán que ser evaluados en el proceso respectivo a efectos de determinar cuál de las

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 4117-2022

UCAYALI

Desalojo por ocupación precaria

partes cuenta con mejor derecho sobre el predio, lo que en modo alguno significa que la demandada ostente la condición de precaria; **v)** de en el presente caso la demandada cuenta con título, que justifica su posesión, válido o no, no es materia de discusión en el presente proceso, de modo que corresponde discutir su derecho en un proceso más lato; **vi)** la demanda es improcedente ante la imposibilidad material de la presente causa, en que la actora pretende el desalojo a un demandado que no tiene tal calidad.

2.4. Recurso de apelación. Por escrito de fecha 30 de abril de 2021 (folios 280-300 del expediente digitalizado) la demandada interpone recurso de apelación contra la sentencia por los siguientes argumentos: **i)** el contrato al que el *a quo* hace referencia es solo una copia simple, en el que en audiencia única se dejó constancia que la huella digital atribuida a su madre no era su huella y se hizo entrega de su libreta electoral, donde se aprecia una diferencia en ella. Además, su madre era ciega por lo que es imposible que pueda firmar o suscribir un contrato; **ii)** el 09 de septiembre del 2019 presentó un memorial ante el juzgado firmado por 15 personas que dan fe que la madre de la demandante, era ciega y no podía valerse por sí misma; **iii)** el *a quo* debió practicar otras diligencias para dar convicción, pues esas copias tendrían valor simple; **iv)** la demandada hace mención a otro contrato por la venta de la misma propiedad y esta vez suscrita por cinco hijos, incluida la demandante, por ello es necesario comprobar las firmas que figuran en el supuesto contrato con las de los DNIs; **v)** en el acta de conciliación extrajudicial la demandada expresa que solo compró el bien al hermano de la demandante, y como se puede apreciar la firma de su hermano no aparece en el contrato fraudulento; **vi)** de la declaración de la demandada ante el Ministerio Público se evidencian contradicciones, cuando

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 4117-2022

UCAYALI

Desalojo por ocupación precaria

le preguntan cómo adquirió el bien, haciendo referencia a que le compró a cuatro hermanos, con la ausencia de la demandante, sin embargo, en el contrato, aparece la supuesta firma de la demandante; por lo que a todas luces es falsificado.

2.5. Sentencia de vista. Por sentencia de vista contenida en la resolución número 5 de fecha 9 de mayo de 2022 (folios 326-332 del expediente digitalizado), la Sala Especializada en lo Civil y Afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali, revocó la sentencia de primera instancia que declaró improcedente la demanda, y reformándola la declararon fundada; sustentando su decisión en lo siguiente: **i)** la demandante está cuestionando la validez del contrato privado, por lo que el juez no puede omitir realizar un análisis o control de procedencia, licitud, conducencia, pertinencia y su cuestionamiento procesal (tacha y oposición), más aún si este documento es el fundamento para amparar o no la demanda; **ii)** en el IV Pleno Casatorio Civil, se afirma que existe una alta incidencia de procesos cuyas pretensiones se declaran improcedentes, bajo la concepción de que basta que se presente cualquier aspecto vinculado a la propiedad, para que la jurisdicción rechace la demanda. En el presente caso, se procederá a analizar los medios de prueba que justifican la posesión de la demandada, dado que la legitimado para obrar de la demandante no se ha cuestionado y su condición de propietaria esta acreditada con la partida Registral P19021147; **iii)** analizando el documento de fecha 18 marzo 1997, se advierte que la vendedora es analfabeta. Debemos advertir que la Ley 26002 vigente al 18 de marzo 1997, establecía en su artículo 106 que: “el *notario certificará firmas en documentos privados...*” y en el artículo 107: “*Si alguno de los otorgantes no sabe firmar, lo hará una persona llevada por él a su ruego...*”; **iv)** en el documento no se aprecia la intervención de ningún testigo

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 4117-2022

UCAYALI

Desalojo por ocupación precaria

a ruego, porque la vendedora era analfabeta conforme lo exige el artículo 107 de la Ley antes citada, en consecuencia, dicho documento no crea convicción para justificar la posesión; **v)** respecto al contrato de los hijos a la demandada de fecha 28 de enero del 2005, este documento además de ser copia simple, fue puesto a la vista de la demandante la cual no reconoció porque no es su firma, y si a ello sumamos que la demandada afirma que el original lo tiene la accionante, lo cual es negado por la demandante; además que este documento no es corroborado con otro medio de prueba; **vi)** este colegiado no se pronuncia sobre la validez de estos documentos, pero si los valora a fin de determinar que estos documentos no pueden justificar la posesión de la demandada, puesto que la validez podrá ser valorada en otra vía.

III. PROCEDENCIA DEL RECURSO DE CASACIÓN

Mediante resolución de fecha 16 de agosto de 2023 se declaró la procedencia del recurso de casación interpuesto por la demandada Zenaida Mendoza Espinoza (folios 46-50 del cuadernillo), por las siguientes causales:

- i) Excepcionalmente por la infracción normativa del inciso 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado**, a efecto de que se analice en el fondo, si la resolución recurrida se encuentra dentro de los parámetros del debido proceso y la debida motivación.

- ii) Infracción normativa por interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil concordante con el artículo 586 del Código Procesal Civil.** Alega que en la contestación adjuntó dos contratos de compraventa, **el primero** (19 de diciembre de 1997), donde la primera propietaria Rosa

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 4117-2022

UCAYALI

Desalojo por ocupación precaria

Melita Utia Romaina, mediante contrato privado con firma legalizada ante notario, le vende el inmueble sub litis por tres mil soles (S/. 3,000.00) y desde el 18 de marzo de 1997 tomó posesión hasta la actualidad; y **el segundo** contrato privado de fecha 28 de enero 2015, celebrado con los cinco hijos de Rosa Melita Utia Romaina, pagando la suma de quinientos soles (S/. 500.00) a cada uno, es decir, compró dos veces el mismo bien. En tal sentido refiere que cuenta con título que justifica su posesión, no habiéndose verificado la falsedad de dichos contratos en el proceso. Asimismo, señala que la demandante, de mala fe y con temeridad ha formulado denuncia penal por el supuesto delito de falsificación de documentos en contra de la demandada, el cual se encuentra en inicio de investigación preliminar ante la Cuarta Fiscalía Penal Corporativa de Coronel Portillo, por lo que no se puede determinar aún la falsedad de dichos documentos de compraventa. Finalmente señala que, si bien se interpuso una demanda de otorgamiento de escritura pública en contra de la demandante ante el Primer Juzgado Civil de Coronel Portillo (Expediente 433-2019), esta fue declarada improcedente por falta de intento conciliatorio, sin emitirse pronunciamiento de fondo.

iii) Apartamiento inmotivado del IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de la República – casación 2195-2011- Ucayali. Indica que la mera alegación del demandado de haber adquirido el bien por prescripción, no basta para desestimar la pretensión del desalojo, correspondiendo al juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales el demandado sustenta su derecho invocado, estableciendo si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de posesión a favor del demandante.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 4117-2022

UCAYALI

Desalojo por ocupación precaria

IV. ANÁLISIS

MATERIA CONTROVERTIDA

La materia jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior ha infringido el debido proceso o la motivación de resoluciones judiciales. De superar dicho análisis, determinar si se ha incurrido en infracción normativa material de los artículos 911 y 586, así como apartamiento del IV Pleno Casatorio Civil, todos referidos al desalojo por ocupación precaria.

FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO. El recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario. Tiene como fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional, como fluye del artículo 384° del Código Procesal Civil.

SEGUNDO. El derecho al debido proceso tiene tres elementos: **a)** el derecho de acceso a alguna de las modalidades de justicia institucionalizada previstas en el ordenamiento jurídico; **b)** el proceso mismo se ajuste a una serie de exigencias que favorezcan en la mayor medida posible la consecución de una decisión justa; y, **c)** la superación plena y oportuna del conflicto con una decisión justa, a través de la ejecución también plena y oportuna¹. La importancia de este derecho para la protección de los derechos fundamentales ha dado lugar a que sea considerado como un principio

¹ Cfr. Castillo Córdova, Luis. “Debido proceso y tutela jurisdiccional”. En: *La Constitución Comentada*. Tomo III. Lima, Gaceta Jurídica, año 2013, pp. 61-62.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 4117-2022

UCAYALI

Desalojo por ocupación precaria

general del derecho, garantía constitucional y como un derecho fundamental².

En relación con ello, resulta pertinente precisar que el derecho fundamental al debido proceso comprende también la exigencia de una motivación suficiente de las decisiones, lo que a su vez exige una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos del caso, descartando cualquier arbitrariedad por parte del juzgador. En este orden de ideas, habrá motivación de las resoluciones judiciales siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma, la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa.

TERCERO. En tal sentido, este Supremo Tribunal procederá a analizar si la sentencia emitida por el Colegiado Superior cumple con los estándares mínimos exigibles de respeto a los elementos del derecho al debido proceso, o si, por el contrario, presenta defectos insubsanables que motiven la nulidad del fallo emitido.

Sobre la infracción normativa del artículo 139º incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.

CUARTO. Sobre esta infracción normativa admitida excepcionalmente, se debe señalar en principio, que el *ad quem* en la parte final del considerando 3.12 de la sentencia de vista sostuvo lo siguiente: “*Hacemos presente que este colegiado no se pronuncia sobre la validez de estos documentos, pero si*

² Bustamante Alarcón, Reynaldo. *Derechos Fundamentales y Proceso Justo*. Lima, Ara Editores, año 2001, p.218.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 4117-2022

UCAYALI

Desalojo por ocupación precaria

los valora a fin de determinar si estos documentos pueden justificar o no la posesión de la demandada, puesto que la validez de estos documentos serán valorados en otra vía.”; sin embargo, en la parte inicial de ese mismo considerando y en el considerando 3.11 de la sentencia de vista, se realiza un somero análisis de validez, tanto del contrato de compra venta del 18 de marzo de 1997 así como del contrato de compra venta fecha 28 de enero de 2005, aduciendo respecto al primero, que en tanto la vendedora Rosa Melita Utia Romayna era analfabeta y al no intervenir ningún testigo a ruego conforme lo exige el artículo 107 de la Ley N° 26002 texto vigente en el Decreto Legislativo 1049 - Decreto Legislativo del Notariado, no le crea convicción de la posesión de la demandada; y respecto al segundo, que no obra la firma ni documento de identidad de Vidal Izquierdo, así también que en tanto se presentó en copia simple y puesto a la vista de la demandante esto no reconoció dicho documento, además de no ser corroborado con otro medio de prueba, tampoco le genera convicción para justificar la posesión de la demandada.

QUINTO.- Sobre ello, cabe señalar que existe incongruencia entre los fundamentos de la sentencia de vista y lo decidido, dado que a pesar de analizar la validez de dichos documentos, no los declaró en la parte resolutive de la sentencia, aduciendo que simplemente no le causan convicción para justificar la posesión de la demandada; lo cual no resulta acorde con la octava regla vinculante del IX Pleno Casatorio Civil publicado el 18 de enero de 2017 que modificó el precedente vinculante 5.3 del IV Pleno Casatorio Civil y estableció que sí en el trámite de un proceso de desalojo el juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, previa promoción del contradictorio entre las partes, lo declarará en la parte resolutive de la sentencia y adicionalmente declarará fundada o infundada la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 4117-2022

UCAYALI

Desalojo por ocupación precaria

demanda de desalojo. Ello, en el caso de autos, evidentemente no ha sucedido, así como tampoco se ha sustentado los motivos del apartamiento de dicho precedente vinculante. A ello se suma la vulneración al derecho de defensa al no generar el contradictorio respectivo sobre la posibilidad de declarar la nulidad manifiesta. En tal sentido, no obstante corresponder se declare la nulidad de la sentencia de vista recurrida; sin embargo, dado el tiempo transcurrido desde la interposición de la demanda (16 de abril de 2019) a la fecha, por principio de economía y celeridad procesal y primordialmente, atendiendo a los fines del proceso, corresponde emitir pronunciamiento de fondo.

Sobre la infracción normativa por interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil concordante con el artículo 586 del Código Procesal Civil, y el apartamiento inmotivado del IV Pleno Casatorio Civil

SEXTO.- El artículo 911 del Código Civil establece que: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”*, asimismo, el artículo 586 del Código Procesal Civil establece que: *“Pueden ser demandados : (...) el precario”*. En el caso en concreto, corresponde centrarnos en determinar si la demandada ostenta título que justifique su posesión, en tanto la titularidad de la demandante no se encuentra en discusión. Al respecto, la demandada para justificar su posesión adjunta dos contratos de compra venta sobre el inmueble sub litis, el primero de fecha 18 de marzo de 1997 celebrado a su favor por parte de Rosa Melita Utia Romaina; y el segundo de fecha 28 de enero de 2005, celebrado por los hijos de la demandada Vidal Izquierdo Utia (sin firmar y sin precisar DNI), Denita Laurel Utia, Luz E. Reategui Utia, Sandra Izquierdo Utia (sin precisar DNI), y Zenaida Mendoza Espinoza. Sobre tales actos jurídicos,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 4117-2022

UCAYALI

Desalojo por ocupación precaria

la demandante alega que dichos contratos serían falsificados [ver recurso de apelación], aduciendo además que se han iniciado diligencias preliminares por el delito de falsificación documentaria contra la demandada; sin embargo, el solo hecho de haber adjuntado diversas disposiciones fiscales, no acreditan por si solas la falsedad de dichos contratos, dejando a salvo el derecho de la demandante de hacer valer su derecho si del curso de dicho proceso penal se acredita la falsedad de los mismos.

SÉPTIMO.- Ahora bien, corresponde determinar si este proceso es el pertinente para analizar la validez y declarar la nulidad de los antes citados actos jurídicos. El IX Pleno Casatorio Civil -que modificó el IV Pleno Casatorio Civil- en su octava regla vinculante estableció que: *“Se modifica el precedente vinculante contenido en el punto 5.3 del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011-Ucayali) de fecha trece de agosto del dos mil doce, debiéndose entender en lo sucesivo que: Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.”*. Asimismo, en su cuarta regla vinculante, fijó que: *“4. La nulidad manifiesta es aquélla que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, en suma, aquélla que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. (...)”*. En ese sentido, dicho precedente vinculante facultó al juez del desalojo a realizar un juicio de validez del acto jurídico que sustenta la posesión; sin embargo, dicha facultad está condicionada que la nulidad advertida resulte

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 4117-2022

UCAYALI

Desalojo por ocupación precaria

manifiesta, esto es, aquélla que es evidente, patente, inmediatamente perceptible, fácil de detectar; ya sea que ello se desprenda del mismo acto jurídico o de algún otro medio probatorio debidamente incorporado al proceso; *contrario sensu*, ante un cuestionamiento a la validez de un acto jurídico cuya nulidad no tenga dicha condición (manifiesta), dicha facultad queda restringida, pudiendo las partes hacer valer su derecho vía acción en un proceso más lato.

OCTAVO.- En el caso de autos, no se advierte que el contrato de compra venta del 18 de marzo de 1997 a favor de la demandada contenga causales de nulidad manifiesta, dado que si bien no obra firma de testigo a ruego de la vendedora Rosa Melita Utia Romayna dada su condición de iletrada (conforme se dejó constancia en dicho contrato); sin embargo, la demandante no ha sustentado sus argumentos en norma alguna que sancione con invalidez tal omisión, como para determinar que se trata de una nulidad evidente. Por otro lado, en relación al contrato de compra venta de fecha 28 de enero de 2005, si bien dicho documento obra en copia simple, ello no es sustento para determinar su invalidez sustancial del mismo, tanto más si no se ha interpuesto tacha contra el mismo; asimismo, si bien en la parte final de dicho contrato no obra la firma y número de documento de identidad de Vidal Izquierdo, ello por sí solo no determina la invalidez evidente de dicho acto jurídico, tanto más si sobre la disposición del bien en copropiedad con la omisión de un copropietario no son uniformes los criterios para sancionarlo (nulidad o ineficacia) en virtud del artículo 978 del Código Civil. Finalmente, sobre el no reconocimiento de dicho contrato por parte de la demandante (que también aparece como vendedora), tampoco es sustento para considerar la existencia de nulidad manifiesta de dicho acto jurídico, en tanto que en dicha situación el juez puede proceder conforme al artículo 247

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 4117-2022

UCAYALI

Desalojo por ocupación precaria

del Código procesal Civil, esto es, establecer la autenticidad de la firma a través del cotejo. De lo descrito, se evidencia que no existe supuestos para determinar la nulidad manifiesta de ambos contratos de compra venta (18 de marzo de 1997 y 28 de enero de 2005); dejando a criterio de las partes que hagan valer su derecho vía acción, donde se garantizará también el derecho de defensa de las partes y en el cual se podrá realizar un amplio debate probatorio.

NOVENO.- Por tales consideraciones, se evidencia que la demandada cuenta con títulos que justifican su posesión consistentes en los contratos de compra venta del 18 de marzo de 1997 y 28 de enero de 2005; de los cuales al no haberse desvirtuado su autenticidad ni evidenciarse la posibilidad de nulidad manifiesta, mantienen su validez y por tanto su eficacia probatoria.

DÉCIMO.- Conforme al análisis efectuado, aun cuando la demanda de desalojo debería resultar infundada, a efectos de no generara confusión sobre la existencia de cosa juzgada en un eventual nuevo proceso, corresponde se emita un pronunciamiento inhibitorio conforme así lo ha dictado el juez de primera instancia, al incurrir en imposibilidad material de la causa (no existe posesión precaria) por la causal del artículo 427 inciso 5 del Código Procesal Civil. Se debe precisar que en este proceso solo se ha descartado la posibilidad de la existencia de nulidad manifiesta de los actos jurídicos antes descritos, sin que ello tenga incidencia en un proceso donde se analice ampliamente la validez de los mismos.

DÉCIMO PRIMERO.- En consecuencia, la sentencia de vista incurre en infracción normativa a los artículos 911º y 586º de I Código Procesal Civil, así como en apartamiento inmotivado de la regla vinculante 5.3 del IV Pleno

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 4117-2022

UCAYALI

Desalojo por ocupación precaria

Casatorio Civil (modificado por la octava regla del IX Pleno Casatorio Civil); lo cual nos conduce a casar la sentencia de vista y actuando en sede de instancia, confirmar la sentencia apelada, conforme a las consideraciones expuestas precedentemente.

V. DECISIÓN

Por estas consideraciones, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Zenaida Mendoza Espinoza**; **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número 5 de fecha 9 de mayo de 2022; y , **actuando en sede de instancia**: **CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia contenida en la resolución 19 de fecha 20 de abril de 2021 que declaró improcedente la demanda, con lo demás que contiene; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "*El Peruano*", bajo responsabilidad. En los seguidos por Sandra Esmith Izquierdo Utia contra la recurrente, sobre desalojo por ocupación precaria; y *los devolvieron*. Interviene la jueza suprema Coronel Aquino. Interviene como ponente el juez supremo **Zamalloa Campero**.

SS.

ARIAS LAZARTE

BUSTAMANTE OYAGUE

PINARES SILVA

CORONEL AQUINO

ZAMALLOA CAMPERO

jcos/jlp