

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

**CASACIÓN 4396-2010  
LAMBAYEQUE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Lima, doce de diciembre  
del año dos mil once.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**, vista la causa número cuatro mil trescientos noventa y seis - dos mil diez en el día de la fecha y producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, con el expediente acompañado emite la siguiente sentencia: **MATERIA DEL RECURSO**: Es materia del presente recurso de casación la sentencia de vista de folios doscientos ocho del expediente principal su fecha veinte de agosto del año dos mil diez contenida en la Resolución número 14 expedida por la Sala Especializada Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque que confirma la sentencia apelada contenida en la Resolución número 5 de fecha diecinueve de abril del año dos mil diez que declara fundada la demanda y en consecuencia ordena que las demandadas desocupen el bien inmueble objeto del proceso con lo demás que contiene. **FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO**: Mediante la resolución de folios veintiuno del cuadernillo de casación su fecha veintiocho de enero del año dos mil once se ha declarado procedente el recurso de casación propuesto por la demandada Julia Díaz Carrillo por la causal relativa a la infracción normativa procesal al haberse denunciado que no se han valorado adecuadamente los medios probatorios y no haberse motivado correctamente las sentencias inferiores violándose su derecho de defensa, a la contradicción y al debido proceso materia de la controversia. **CONSIDERANDO: Primero**.- Conforme aparece de autos el demandante William Marín Díaz solicita que se desocupe y restituya el bien inmueble ubicado en la avenida José Balta número mil once, Manzana noventa y seis, Lote número nueve del distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque con un área de trescientos cincuenta y dos punto cinco metros cuadrados la que cuenta con dos ingresos principales signados con los números mil once y mil quince por la causal de desalojo por ocupación precaria contra las demandadas; afirma ser propietario del inmueble materia de controversia indicando que el mismo fue adquirido de su anterior propietaria Magna Perpetua Sánchez Terán con fecha veintidós de octubre de dos mil nueve encontrándose inscrito a favor del recurrente con Código de Predio número P uno cero uno dos seis cinco uno seis, Asiento número cero cero cero uno siete, habiendo cumplido

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

**CASACIÓN 4396-2010  
LAMBAYEQUE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

con requerir a las demandadas cursándoles las cartas notariales correspondientes solicitando además la desocupación del inmueble. **Segundo.**- El Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Lambayeque por Resolución número 5 obrante a folios ciento dieciséis del expediente principal expide sentencia con fecha diecinueve de abril de dos mil diez declarando fundada la demanda y ordenando que las demandadas desocupen y entreguen el referido inmueble señalando medularmente respecto a la impugnante Julia Díaz Carrillo: (...) alega ser propietaria del inmueble en su totalidad por haberlo adquirido desde hace cuatro años, adjuntando una minuta de compraventa en fotocopia simple, de donde se desprende que le ha sido vendido por Santos De La Cruz Cruz, con posterioridad dicha demandada adjunta nuevamente el mismo documento, pero sólo se encuentra legalizada la segunda hoja de dicho instrumental (folios setenta y seis - setenta y siete), lo cual no forma convicción plena en el juzgador, pues al contrastarlo con los documentos presentados por el demandante como son su Escritura Pública de folios dos a cuatro, manifiesto de inscripción ante los Registros Públicos de folios cinco y copia literal de los Registros Públicos del bien inmueble de folios ochenta y cinco, se determina el derecho que le asiste a la demandante (...) no apreciándose de manera alguna que en algún momento hubiere figurado como propietario la persona de Santos De La Cruz Cruz (...).

**Tercero.**- La sentencia de vista consigna como argumento: (...) la apelante se ha opuesto a la demandada argumentando ostentar la condición de propietario por haber adquirido el bien -según aduce- de Santo De la Cruz Cruz quien a su vez adquiere el bien de su anterior propietaria y que en la fecha de adquisición del bien inmueble materia del presente proceso figuraba en los Registros Públicos no obstante no advertirse de lo actuado que no se ha aportado ni actuado en el proceso prueba alguna que conduzca a esa conclusión por cuanto la minuta de compraventa de fojas treinta y cinco no sólo constituye una copia simple sino que además no contiene la necesaria precisión respecto al origen del derecho de propiedad que supuestamente se transfiere consignando además nombres que no aparecen incluidos en los antecedentes de la titularidad según es de verse de la copia literal de fojas ochenta y cinco a ciento tres contiene así como el precio de la pretendida compra ascendente a S/. 120,000.00 nuevos soles sin siquiera contener la fe o constancia de su efectiva entrega al supuesto vendedor lo cual no

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

**CASACIÓN 4396-2010  
LAMBAYEQUE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

resulta ser el razonable valor de un inmueble de más de trescientos metros cuadrados ubicado en el centro comercial de esta ciudad de material noble en tres niveles y ni siquiera se identifica a la persona que refiere como la anterior propietaria que transfirió el derecho de propiedad al vendedor de la demandada todo lo cual no permite asignar al referido documento la condición de prueba suficiente para desvirtuar la calidad de precaria (...). **Cuarto.-** En efecto, en el caso de autos la Sala de mérito ha estimado la demanda al considerar que la demandada carece de título que la legitime para poseer el bien por no producirle convicción el título que ostenta la misma pues del simple análisis de la Ficha Registral correspondiente al inmueble materia de controversia (folios ochenta y cinco del expediente principal) no se puede determinar cuál es el antecedente dominial del supuesto vendedor de la demandada Julia Díaz Carrillo en relación a la Minuta de Compraventa de folios treinta y cinco del expediente principal legalizada a folios setenta y seis del mismo por lo que dicha parte no ha acreditado tener título que justifique la posesión del inmueble materia del presente proceso. **Quinto.-** De lo anteriormente expuesto se determina que la sentencia de vista no vulnera el Principio de Congruencia denunciado en casación como causal de infracción normativa procesal; por estas consideraciones declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Julia Díaz Carrillo mediante escrito obrante a folios doscientos cuarenta y cuatro en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veinte de agosto del año dos mil diez, obrante a folios doscientos ocho; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por William Marin Díaz contra Julia Díaz Carrillo y otra sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y, los devolvieron. Ponente Señora Valcárcel Saldaña, Jueza Suprema.-

**S.S.**

**TICONA POSTIGO  
CAROAJULCA BUSTAMANTE  
VINATEA MEDINA  
VALCÁRCEL SALDAÑA  
MIRANDA MOLINA**

RCD/FDC

**27 ABR 2012**

**Dra. MERY OSORIO VALLADARES**  
Secretaría de la Sala Civil Transitoria  
de la Corte Suprema

SE PUBLICO CONFORME A LEY