

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REP
SALA CIVIL PERMANENTE



SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

No se configura la posesión precaria cuando exista un título u hecho habilitante que justifica el ejercicio de la posesión sobre el predio *sub litis*, como se da en el presente caso con el contrato de compra venta de fecha 18 de diciembre de 1981, mediante el cual se le transfiere el predio a la demandada, medio probatorio que es corroborado con el acta de compromiso y las constancias de posesión a su favor.

Lima, diez de octubre de dos mil veinticuatro.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; en el expediente número doscientos noventa y cuatro del año dos mil veinte, en audiencia pública de la fecha; y producida la votación correspondiente, conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN

Se trata del recurso de casación interpuesto por la parte demandante **Misión Evangélica Ríos de Agua Viva**, que obra a *fojas* 708, contra la sentencia de vista de fecha 05 de junio del 2019, contenida en la resolución Nro. 4 de *fojas* 635, **en el extremo** que resolvió:

“(…) REVOCARON LA SENTENCIA (Resolución N° 19), de fecha 03 de abril del año 2018, de fojas 534 a 539, que declara FUNDADA la demanda de desalojo por ocupación precaria de fojas 23 a 27, subsanada a fojas 48, interpuesta por la Misión Evangélica Ríos de Agua Viva contra Noel Córdova Trossios, Felícita Benjamína Medrano Orcón, Roberta Amelia Sotomayor Santos y la Asociación Las Asambleas de Dios del Perú;

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

REFORMÁNDOLA DECLARARON INFUNDADA la demanda de fojas 23 a 27, subsanada a fojas 48; sin costas ni costos.

II. ANTECEDENTES

Para analizar este proceso civil y verificar si se ha incurrido o no, en las infracciones normativas denunciadas y por las cuales se han declarado procedente el recurso de casación, es necesario describir los principales actos procesales desarrollados en el proceso.

1. DEMANDA

Mediante escrito de *fojas* 23, la **Misión Evangélica Ríos de Agua Viva** interpone demanda de desalojo por ocupación precaria en contra de Noel Córdova Trossios, Felicita Benjamina Medrano Orcón y Roberta Amelia Sotomayor Santos, a efecto que desocupen y hagan entrega del inmueble ubicado en la manzana "A" lote "20" Cooperativa La Floresta en el distrito de Chaclacayo - Ñaña, inscrito en la Partida número P02170445 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima. Funda su pretensión en los siguientes hechos:

1) La demandante adquirió el terreno ubicado en la Manzana "A" lote "20" Cooperativa la Floresta en el distrito de Chaclacayo - Ñana a nombre de sus hermanos de fe, puesto que su institución no se encontraba inscrita; con los diezmos y aportes de algunos hermanos voluntarios lograron construir en el terreno.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

2) Contactamos a la Iglesia “**Asamblea de Dios del Perú**”, quien nos ofreció apoyo, pagando 70% de los diezmos que reuníamos, quedando el 30% como ahorros para comprar y construir nuestro templo religioso.

3) Con fecha 14 de octubre de 2011, mediante Escritura Pública de “formalización de transferencia de propiedad”, de *fojas* 233, la Cooperativa de Vivienda La Floresta L.T.D.A transfiere a la demandante Misión Evangélica Ríos de Agua Viva, representada por Flaviano Valenzuela Carpio, el inmueble *sub litis*, logran sanear la propiedad a su favor, inscrita en la Partida número PO2170445, a *fojas* 41.

4) Con fecha 23 de marzo de 2012, en horas de la noche y aprovechando que no se encontraba nadie en el inmueble, los demandados ingresaron violentamente, por lo cual pusieron en conocimiento de las autoridades, siendo denunciados ante la Segunda Fiscalía Provincial de Chosica con ingreso número 720 - 2012, formalizado la denuncia el 26 de junio de 2013, encontrándose en trámite en el Juzgado Penal de Chosica con Expediente número 533-2013, ingresado el 05 de julio de 2013.

5) Los demandados no pagan alquileres, no tienen contrato de ninguna índole; es decir tienen la condición de precarios, por lo que nos vemos precisados a interponer la presente acción.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

2.1 Mediante escrito de *fojas* 98, **Noel Córdova Trossios** deduce la **excepción de falta de legitimidad para obrar del demandado y contesta** la demanda, sosteniendo lo siguiente:

1) El demandado afirma que los recurrentes son creyentes que predicán a través de la institución “*Las Asambleas de Dios del Perú*”;

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

asimismo adjunta Certificado y Constancia de Adjudicación y Posesión expedido por la Cooperativa de Vivienda La Floresta de fecha 15 de julio de 1985, 01 de junio de 2008 y 28 de abril de 2012 donde indica que la institución “Las Asambleas de Dios del Perú” es propietario del inmueble desde el 18 de diciembre de 1981, inscrito en la Partida número 11010820 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, además adjunta una declaración jurada de autoevaluó y recibo de pago del Impuesto Predial; correspondiente al año 1982 y 1983, que acredita que los recurrentes no son titulares, motivo por el cual carecen de legitimidad para obrar.

2) Las personas que integran la institución “Misión Evangélica Ríos de Agua Viva” tienen conocimiento que dicho inmueble es de propiedad de “Las Asambleas de Dios del Perú”; asimismo afirma que la demandante en complicidad con la Cooperativa de Vivienda “La Floresta” han suscrito una minuta de “Formalización de Transferencia de Propiedad” inscrito en la Partida número P02170445 con la finalidad de perjudicar a “Las Asambleas de Dios del Perú”.

3) Con respecto al proceso penal con expediente número 533-2011, interpuesta por la demandante en contra de los recurrentes, no se acredita fehacientemente que estos han usurpado en forma violenta y tomado en posesión el inmueble.

4) El ente jurídico, “*Las Asambleas de Dios del Perú*”, ha presentado denuncia penal en contra de los miembros y directivos de la asociación demandante, estando a cargo de la Primera Fiscalía Provincial Penal de Chosica.

2.2 Mediante escrito de *fojas* 172, **Felicita Benjamina Medrano Orcon y Roberta Amelia Sotomayor Santos deducen la excepción de falta**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

de legitimidad para obrar del demandado y contestan la demanda, sosteniendo lo siguiente:

- 1)** Quién está en posesión desde hace 32 años es la Asociación “Las Asambleas de Dios del Perú”; quién está conformada por muchas iglesias locales, entre ellos los demandantes, y que los demandados solo son integrantes de dicha iglesia, que conservan la posesión en nombre del legítimo propietario.
- 2)** El inmueble ya había sido vendido con anterioridad a favor de “Las Asambleas de Dios del Perú” con fecha 18 de diciembre de 1981 y por negligencia o descuido, los propietarios no inscribieron dicho inmueble.
- 3)** El señor Flaviano Valenzuela Carpio y los miembros antiguos de la iglesia, quienes tenían el dominio total de la parte administrativa y acceso de documentos, tenían conocimiento que el título de propiedad no estaba inscrito y a fin de dar legalidad a sus actos fraudulentos constituyen la asociación “Misión Evangélica Ríos de Agua Viva” en la misma dirección de la iglesia “Las Asambleas de Dios del Perú”.
- 4)** El 23 de marzo de 2012, acudieron con un grupo de miembros de la iglesia al local; sin embargo se llevan la sorpresa que la cerradura de la puerta principal había sido cambiada, poniendo en conocimiento de las autoridades y al reclamarle al señor Flaviano; presidente de la asociación “Misión Evangélica Ríos de Agua Viva” reconoció su error y firmó un Acta de Compromiso de fecha 03 de abril de 2012 a *fojas* 286, en la que reconoce el haber constituido dicha asociación para realizar trámites de titulación del inmueble y hasta la fecha no ha cumplido.

2.3 Mediante escrito de *fojas* 341, en calidad de litisconsorte necesaria pasiva, la Asociación “**Las Asambleas de Dios del Perú**” **contesta** la demanda, sosteniendo lo siguiente:

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

1) Se encuentra en posesión del inmueble, en calidad de propietario desde el 18 de diciembre de 1981, del inmueble ubicado en la manzana "A" lote "20" Cooperativa La Floresta, en el distrito de Chaclacayo - Ñana.

2) Conforme a la copia literal del inmueble materia de *litis*, este corre inscrito desde el 14 de octubre del 2011, a nombre de la Asociación “Misión Evangélica Ríos de Agua Viva”; sin embargo, dicho inmueble ya habría sido vendido con anterioridad a favor de “Las Asambleas de Dios del Perú” mediante la minuta de compraventa de fecha 18 de diciembre de 1981, debidamente adjudicado y transferido por la vendedora Cooperativa de Vivienda La Floresta LTDA, pero no fue debidamente inscrito ante los Registros Públicos, pagando desde su compra todos los derechos de tributos ante la Municipalidad de Chaclacayo los servicios de agua y luz, además de las aportaciones como socios activos de la Cooperativa; no obstante, es el caso que un grupo de personas encabezado por don Flaviano Valenzuela Carpio y su cónyuge Martha Mandujano Rojas quienes luego de ganarse la confianza de la organización religiosa fueron nombrados diáconos (directivos), logrando con ello tener acceso a toda la documentación administrativa de su local.

3) Señala además que el título de propiedad de su local aún no estaba regularizado ante los Registros Públicos, constituyeron una asociación paralela denominada asociación “Misión Evangélica Ríos de Agua Viva”, en la misma dirección de la Iglesia; es el hecho que una vez constituido y en colusión con los directivos de la Cooperativa de Vivienda La Floresta LTDA, el 14 de octubre de 2011, celebran en forma temeraria a su favor un acto jurídico de compraventa de dicho inmueble materia de *litis*, que se encuentra inscrito ante los Registros Públicos; sin embargo, precisan que luego de dialogar con don

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Flaviano Valenzuela Carpio, presidente de la referida asociación “Misión Evangélica Ríos de Agua Viva”, reconoció su error y a fin de dar solución a sus malos actos se firmó un acuerdo “Acta de Compromiso”, donde reconoció haber constituido una asociación paralela llamada Asociación “Misión Evangélica Ríos de Agua Viva” para realizar los trámites de titulación del inmueble con el fin de evitar que terceros puedan apoderarse de dicho inmueble, comprometiéndose finalmente a transferir el título de propiedad a favor de Las Asambleas de Dios del Perú y anular la persona jurídica que se ha constituido esto es la Misión Evangélica Ríos de Agua Viva; pese a ello, señalan que muy por el contrario han iniciado una serie de procesos judiciales civiles y penales a fin de desalojarlos.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS

Mediante audiencia única de fecha 11 de junio del 2015, obrante a *fojas* 361, se fija como puntos controvertidos determinar:

- a) Si los demandados y la litisconsorte pasiva son ocupantes precarios del inmueble *sub litis*.
- b) Si los demandados y la litisconsorte pasiva están en la obligación de desalojar y restituir el bien materia de *litis*, por causal de ocupación precaria.
- c) Si son los demandados o la litisconsorte pasiva, quien posee el inmueble *sub litis*.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Tramitado el proceso con las garantías procesales, el juez mediante sentencia Nro. 010-2018, de fecha 03 de abril del 2018, contenida en la resolución Nro. Diecinueve (19), a fojas 534 resolvió:

*“(...) 1.- Declarando **FUNDADA** la demanda de desalojo interpuesta por Misión Evangélica Ríos de Agua Viva en contra de Noel Córdova Trossios, Felicita Benjamina Medrano Orcon, Roberta Amelia Sotomayor Santos y de Asociación Las Asambleas de Dios del Perú; en consecuencia, **DISPONGO**: que los demandados Noel Córdova Trossios, Felicita Benjamina Medrano Orcon, Roberta Amelia Sotomayor Santos y Asociación Las Asambleas de Dios del Perú **ENTREGUEN** a la demandante Misión Evangélica Ríos de Agua Viva, el íntegro del inmueble ubicado en Cooperativa de Vivienda “La Floresta” parcela B) manzana “A” lote “20”, Cooperativa la Floresta en el distrito de Chaclacayo - Ñaña, inscrito en la Partida número P02170445 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, con el área, linderos y medidas perimétricas descritas en la citada partida registral (...)”.*

Señalando como sustento de su decisión, básicamente lo siguiente:

1) De fojas 37 a 41 obra la copia literal del predio con código número P02170445 del Registro de la Propiedad Inmueble, correspondiente al inmueble ubicado en Cooperativa de Vivienda “La Floresta” parcela B) manzana “A” lote “20”. En el asiento 00004, obra inscrita la compra venta celebrada a favor de la Asociación Misión Evangélica Ríos de Agua Viva, en mérito a la escritura pública de fecha catorce de octubre de dos mil once. La demandante acredita propiedad sobre el bien inmueble cuyo desalojo pretende.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

2) De la identificación del inmueble: en la citada copia literal, se consigna que el inmueble se ubica en el lote número 20 de la manzana "A" con un área de 170 m², cuyos linderos y medidas perimétricas son los siguientes: por el frente colinda con la calle Las Tunas con 8,90 ml; por la derecha colinda con el lote 21 con 18,00 ml; por la izquierda colinda con el lote 19 con 18,00 ml; por el fondo colinda con la Av. Popular Primero de Noviembre con 10,00 ml.

3) La asociación "Las Asambleas de Dios del Perú" afirma que, desde hace más de treinta años, posee el inmueble en calidad de propietaria por haberlo adquirido de sus anteriores propietarios Jesús Marcos Sánchez Romero y Martha Medina de Sánchez (propietarios y socios de la Cooperativa de Vivienda La Floresta Ltda.), mediante contrato de transferencia de fecha 18 de diciembre de 1981, contrato que en copia certificada notarialmente obra de *fojas* 226; y que por su propia naturaleza de documento privado, carece de fecha cierta. A ello se agrega que la compra venta está referida al lote 19 de la manzana "A" de la Cooperativa de Vivienda La Floresta Ltda. Identificación que no coincide con la del inmueble objeto de la pretensión de desalojo, el que está signado como lote 20 de la manzana "A", de la mencionada cooperativa. En este punto, cabe destacar que la discrepancia entre uno y otro lote, no se limita al número (19 o 20), puesto que también hay diferencia, en cuanto al área. El lote 19 tiene un área de 180.50 metros cuadrados y el lote 20 tiene un área de 170.00 metros cuadrados. Lo propio ocurre con las colindancias y medidas perimétricas, como se verifica del precitado contrato de transferencia.

4) De acuerdo a lo que expone la asociación "Las Asambleas de Dios del Perú", su posesión se sustenta en el contrato de transferencia de fecha dieciocho de diciembre de mil novecientos ochenta y uno; sin embargo, como se tiene detallado, tal documento privado está referido

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

al lote 19, que resulta inmueble distinto al lote número 20 materia de la pretensión de desalojo. No obrando en *autos*, documental que acredite el cambio de nomenclatura; a más de las anotadas diferencias de área, colindancias y medidas perimétricas.

5) De otro lado, en cuanto al acta de compromiso, de fecha 03 de abril del 2012, obrante a *fojas* 286, suscrita ante la Gobernación de Chacabacayo, por Flaviano Valenzuela Carpio, resulta notorio que es una declaración a título personal; en consecuencia, tal compromiso no vincula a quienes no han intervenido en el acta, como es el caso de la asociación Misión Evangélica Ríos de Agua Viva. En tal sentido, el compromiso de regularizar la transferencia del título de propiedad (a favor de Las Asambleas del Dios del Perú) y la anulación de la persona jurídica que se ha constituido (Misión Evangélica Ríos de Agua Viva) se ha celebrado por Flaviano Valenzuela Carpio como persona natural, quien como tal, no está facultado para decidir sobre la existencia o no de persona jurídica que no representa, como tampoco para disponer de los bienes de propiedad de aquella.

6) Los codemandados Noel Córdova Trossios, Felicita Benjamina Medrano Orcon y Roberta Amelia Sotomayor Santos afirman que la real posesionaria del inmueble *sub litis*, es la institución "Las Asambleas de Dios del Perú"; por lo tanto, ellos no son ni ocupantes precarios ni usurpadores. Afirmación de la que se desprende que los demandados no niegan poseer el inmueble, solo precisan que no son usurpadores ni ocupantes precarios. Argumento hecho valer en la excepción de falta de legitimidad para obrar de los demandados, desestimada por resolución número diez, dictada en la audiencia realizada con fecha once de junio de dos mil quince. Los demandados no acreditan título alguno que les habilite a continuar en posesión del predio materia de desalojo.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

7) La demandada institución "Las Asambleas de Dios del Perú", alega poseer en calidad de propietaria. De lo analizado, y al margen de la discrepancia en la identificación del inmueble materia del pretendido desalojo, se determina que la nombrada demandada pretende oponer un contrato privado al derecho real inscrito a favor de la demandante, lo que resulta contrario a la previsión legal establecida al respecto. En tanto que los demandados, en su condición de feligreses de la citada demandada, ejercer una posesión mediata. En consecuencia, los demandados poseen sin título alguno, el inmueble materia de desalojo; por lo tanto, la posesión ejercida por los demandados resulta precaria.

5. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

Los demandados **Las Asambleas de Dios del Perú, Felicita Benjamina Medrano Orcon y Roberta Amelia Sotomayor Santos**, mediante escritos obrante a *fojas* 557 y 575, respectivamente interponen recurso de **apelación** contra la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda, alegando de forma concurrente que de las pruebas aportadas han acreditado que la recurrente si tiene un título que justifica la posesión que detenta sobre el inmueble materia de *litis*, consistente en el contrato de compra venta de fecha 18 de diciembre de 1981, hecho que se corrobora con las diversas constancias emitidas por la Cooperativa de Vivienda La Floresta Ltda., cuya antigüedad datan desde hace más de 36 años.

6. SENTENCIA DE VISTA

Los jueces Superiores de la Sala Civil Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, expiden la sentencia de vista de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

fecha 05 de junio del 2019, contenida en la resolución Nro. 4 de fojas 635, **en el extremo** que resolvió:

*“(…) **REVOCARON LA SENTENCIA** (Resolución N° 19), de fecha 03 de abril del año 2018, de fojas 534 a 539, que declara FUNDADA la demanda de desalojo por ocupación precaria de fojas 23 a 27, subsanada a fojas 48, interpuesta por la Misión Evangélica Ríos de Agua Viva contra Noel Córdova Trossios, Felícita Benjamína Medrano Orcón, Roberta Amelia Sotomayor Santos y la Asociación Las Asambleas de Dios del Perú; **REFORMÁNDOLA DECLARARON INFUNDADA** la demanda de fojas 23 a 27, subsanada a fojas 48”.*

Para adoptar dicha decisión el colegiado superior señaló:

1) Al compulsar los medios probatorios adjuntados en autos el juzgador centra los argumentos que motivan su decisión en que el contrato de transferencia de fecha 18 de diciembre de 1981, de fojas 66 a 68, por su naturaleza no sería el medio probatorio idóneo que acredite que la emplazada no se encuentra en posesión del predio materia de desalojo precariamente, toda vez que, dicho documento hace mención a la compraventa del lote 19, manzana “A” que tiene un área de 180.50m² de la Cooperativa de Vivienda La Floresta Ltda., identificación que alega no coincide con la del inmueble objeto de la pretensión de desalojo, el que está signado como el lote 20 de la manzana “A” que tiene un área de 170.00 m², de la mencionada Cooperativa.

2) En ese sentido, si bien el juez de la causa habría señalado que dicho documento está referido a otro inmueble y que incluso no obra documento alguno que acredite el cambio de su nomenclatura, pues el

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

bien que se pretende desalojar está designado como el lote 20, manzana “A”; no obstante, el bien materia de compraventa está referido al lote 19, manzana “A”; sin embargo, no se advierte que la demandante Misión Evangélica Ríos de Agua Viva, representada por Walter Arboleda Facho haya compartido dichos argumentos intentando persuadir al juzgador que los medios probatorios adjuntados por la demandada corresponden a otro inmueble, por el contrario no se advierte descargo alguno por parte de éste último al respecto, que genere convicción a este Colegiado que los fundamentos que motivaron la resolución apelada tengan sustento, hecho que ha quedado acreditado con las declaraciones testimoniales de don Flaviano Valenzuela Carpio en la audiencia única de *fojas* 420 a 428, pues reconoce que ya desde el año 1976, la demandante “Misión Evangélica Ríos de Agua Viva” se habría afiliado a la demandada “Las Asambleas de Dios del Perú” la misma que ya se encontraba constituida con personería jurídica en la Partida Nro.11010820 del Registro de Personas Jurídicas, no obstante la demandante recién lo hizo en el año 2011, prueba de su permanencia en dicho predio, son los diversos medios probatorios adjuntados en *autos*, como las declaraciones juradas de autoevaluó del año 1982 e impuesto predial del año 1983, que obran de *fojas* 69 a 82 y 116 a 164.

Reconociendo incluso que no habrían cancelado suma alguna por el predio al momento de la compraventa, y que anteriormente se habría realizado la compraventa del inmueble materia de *litis*, pues al ser preguntado dijo: Para que diga, en qué año, de quién y en cuánto adquirieron el predio de manzana A, Lote 20, de la Cooperativa de Vivienda La Floresta a nombre de Misión Evangélica Ríos de Agua Viva Dijo: Que, nosotros Misión Evangélica Ríos de Agua Viva hemos

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

adquirido el citado inmueble, lo adquirimos de la Cooperativa de Vivienda La Floresta en el año dos mil once y en ese año no le hemos pagado nada porque ese terreno ya era nuestro debido a que los anteriores hermanos ya lo habían comprado de otros dueños; esto es, dicho predio ya se había comprado mediante el contrato de compraventa que celebraron don Jesús Marcos Sánchez Romero y su cónyuge Martha Medina de Sánchez, (anteriores propietarios) a favor de la Asamblea de Dios del Perú, representada por Ismael de la Cruz y Hugo Oscanoa Condor.

3) Tanto más si, respecto al acta de compromiso de fecha 03 de abril del año 2012, de *fojas* 286 a 287, al que hace referencia el juez de la causa para motivar la resolución materia de *autos*, se debe señalar que si bien, el juzgador señaló que dicho documento habría sido suscrito por don Flaviano Valenzuela Carpio a título personal, por lo tanto, no vincularía jurídicamente a quienes suscribieron dicho documento; sin embargo, examinado minuciosamente dicho medio de prueba, se debe advertir que al momento de la suscripción de dicha “Acta de Compromiso” de *fojas* 286 a 287, ante la Gobernación de Chacabuco, don Flaviano Valenzuela Carpio mantenía el cargo de Presidente del Consejo Directivo de la asociación Misión Evangélica Ríos de Agua Viva inscrito en el Asiento N°0001 de la Partida Electrónica N°12712015, del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima a *fojas* 03, prueba de ello, es que a la suscripción de minuta de formalización de transferencia de propiedad otorgado por la Cooperativa de Vivienda La Floresta Ltda., a favor de la Misión Evangélica Ríos de Agua Viva, de fecha 14 de octubre del año 2011, ésta se encontraba representada por don Flaviano Valenzuela Carpio, de manera que sí mantenía una representación activa que le permitía suscribir documentos a nombre de su representada; en consecuencia,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

no habiendo generado convicción a este Colegiado, respecto de sus argumentos, los agravios que motivan el recurso de apelación en su conjunto merecen ser estimados y la resolución apelada corresponde ser revocada.

4) Siendo ello así, no resulta de aplicación al demandado la calificación de ocupante precario, según lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil, por contar con título que justifica su ocupación, siendo irrelevante pronunciarse sobre la validez que dicha compraventa que no se encuentra inscrita en los registros correspondientes, porque el acto jurídico aún surte sus efectos legales para la calificación de la ocupación de la demandada en el predio materia de *litis*, mientras no sea declarada nula su validez mediante sentencia judicial firme si ese fuera el caso; por lo que, dejando a salvo el derecho que pudiera corresponderle a la demandante para que lo haga valer en una mejor vía, conforme a ley.

5) Finalmente, cabe señalar que la demandante, no ha logrado acreditar que la emplazada venga ocupando el predio en forma precaria al contar esta con un contrato de compraventa, por lo que debe entenderse que la validez o no del mismo, no puede ser discutido dentro del presente proceso sumarísimo de desalojo, dada su naturaleza; en consecuencia, todo ello no hace más que crear la convicción a este Colegiado de que la resolución materia de apelación no resulta justificada ni acorde al derecho discutido; razón por la cual, debe ser revocada debiendo declararla infundada.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha 03 de setiembre del 2020, obrante a *fojas* 31 del cuaderno de casación, ha declarado

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

procedente el recurso de casación interpuesto por la demandante **Misión Evangélica Ríos de Agua Viva**, por las siguientes causales:

A) La infracción normativa procesal de los artículos 196 y 197 del Código Procesal Civil, señala: *i)* Se advierte de la sentencia de vista que los medios probatorios ofrecidos no han sido valorados en forma conjunta, menos de manera razonada y con una adecuada motivación en lo concerniente a la valoración de la documentación presentada por la demandada, como la supuesta escritura de compraventa y declaraciones juradas de autoevaluó que no corresponden al inmueble en *litis*, y documentos de formalización y transferencia del primero de junio de 2008, incompleto, sin la firma de uno de los representantes de la Cooperativa de Vivienda La Floresta, considerándolos eficaces porque la ahora casante no presentó alegaciones para convencer a la Sala de mérito o generar convicción de que los argumentos de la sentencia de primera instancia acerca de la pertenencia o discrepancia con el inmueble en litigio resultan válidos. En ese sentido, precisa que, no encuentra norma legal que disponga la obligación de presentar alegaciones frente a la motivación de la sentencia de primera instancia, pues es la propietaria del inmueble en controversia, en mérito a la escritura pública de formalización y transferencia del referido bien, plenamente identificado en *autos*, otorgada por quienes contaban con la autorización y por ello se encuentra debidamente inscrito en los registros públicos; *ii)* En el considerado décimo quinto de la sentencia recurrida el *Ad quem* afirma equivocadamente que Flaviano Valenzuela, ha declarado en su testimonial que la demandante se habría afiliado a la demandada en 1976, y que esta última está constituida con anterioridad, lo cual no es cierto, y con

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

esa supuesta afiliación la parte emplazada sustenta su permanencia en el predio; *iii)* En el último acápite del considerado décimo quinto la sentencia impugnada sustenta su fallo en la declaración testimonial del mismo Flaviano Valenzuela quien en relación a la forma de adquisición, afirmó que no se pagó nada porque ese terreno ya era nuestro (refiriéndose a la demandante) debido a que los anteriores hermanos ya lo habían comprado de otros dueños, esto es dicho previo ya se había comprado mediante el contrato de compra venta que celebraron a favor de la Asamblea de Dios del Perú, conclusión que no guarda relación directa con la motivación de dicho considerando, sin meritar que el título de propiedad de la actora es una escritura pública de formalización de transferencia; *iv)* En el considerando décimo quinto de la sentencia de segunda instancia se desvirtúa la motivación de la sentencia del juez de la causa, en cuanto a que Flaviano Valenzuela habría suscrito dicha acta de compromiso del 03 de abril del 2012, a título personal, hecho que enerva la Sala Superior, señalando que en dicha fecha el referido Flaviano Valenzuela era presidente del consejo directivo y tenía facultad para suscribir documentos a nombre de su representada, sin tomar en cuenta que si bien representaba a la asociación accionante con facultades para la suscripción de documentos, no estaba en sus facultades disponer de los bienes de la misma y mucho menos anularla como lo esgrime el Colegiado de mérito al fundamentar su decisión; y, *v)* En el considerando décimo octavo de la sentencia de vista, los jueces trasladan la carga de la prueba a la actora, y valorando el documento de compra venta ofrecido por la parte demandada que no corresponde al inmueble en controversia, señala que la demandante no ha acreditado que la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

emplazada venga ocupando el predio en forma precaria al contar con el referido contrato de compra venta.

B) Infracción normativa material del artículo 911 del Código Civil.

Sostiene la accionante que, el *Ad quem* ha señalado erróneamente que no se configura la causal de precariedad, porque el derecho de donde emana la posesión de la emplazada es un derecho que surge de un contrato de compra venta, el mismo que no se corresponde con el inmueble en litigio y de un documento de formalización de transferencia que no se encuentra debidamente suscrito por todos los intervinientes.

C) Procedencia excepcional del recurso de casación por la causal de infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 del Código Procesal Civil.

IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE

De la lectura de los fundamentos de la resolución que contiene el *auto* de procedencia del recurso de casación, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si en la sentencia de vista se infringe el derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales (artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú), la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios y si se ha infringido el artículo 911 del Código Civil

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA CIVIL SUPREMA

Antes de efectuar el análisis correspondiente, resulta necesario desarrollar ciertas instituciones jurídicas procesales y sustantivas que servirán para resolver el caso concreto.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Sobre el recurso de casación

PRIMERO.- El recurso de casación es un medio impugnatorio de **carácter extraordinario**, propio, formal, que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la **adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto** y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

Sobre el debido proceso y la tutela judicial efectiva

SEGUNDO.- El debido proceso y la tutela judicial; constituyen principios rectores, en virtud de los cuales y conforme a la interpretación que reiteradamente ha efectuado la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exigen fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración¹.

TERCERO.- En nuestra legislación, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso los tenemos regulados en el artículo 139 de nuestra Constitución Política del Perú, que señala:

“Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional”.

¹ Corte IDH. OC-9/87 “Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”, párrafo 28.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Asimismo, el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil prescribe:

“Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso”.

Por su parte, el artículo 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial establece:

“En el ejercicio y defensa de sus derechos, toda persona goza de la plena tutela jurisdiccional, con las garantías de un debido proceso”.

CUARTO.- Debiendo precisar que a la tutela jurisdiccional efectiva debemos relacionarla con la finalidad de todo proceso, establecido en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que preceptúa:

“El juez deberá atender 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 su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia”.

Sobre la motivación de las resoluciones judiciales.

QUINTO.- Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación, consagrado en el **artículo 139 inciso 5 de la Carta Política**:

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

“Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 5. 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 sustenta”.

Con lo cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógica y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquéllas dentro de la controversia. Su vigencia, además, ha sido reconocida también en diversas normas de carácter legal, como los **artículos 50 inciso 6, y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil**, que exigen que las decisiones del juez cuenten con una motivación que justifique lo decidido.

SEXTO. - Al respecto, el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Expediente Nro. 00728-2008-PHC/TC-Lima, Giuliana Flor de María Llamoya Hilares, de fecha 13 de octubre del 2008, ha señalado:

“6. (...) el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, (...) deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso (...).

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

7. El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso. Sin embargo, no todo ni cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente la violación del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales (...)."

SÉPTIMO.- La jurisprudencia amplía el contenido de la motivación, señalando que una motivación comporta la justificación lógica, razonada² y conforme a las normas constitucionales y legales, así como con arreglo a los hechos y petitorios de las partes; por tanto, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la **motivación del hecho o *in factum*** (en el que se establezcan los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndose en los supuestos facticos de la norma) y la **motivación de derecho o *in jure*** (en el que se selecciona una norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma)³.

Consecuentemente, una resolución judicial se considera motivada cuando cumple con un doble contenido, fundamentos de hecho y de derecho.

² Recurso Nro. 1234-2006, del 25 de febrero de 2011. Tribunal Supremo de España, recurso extraordinario por infracción procesal y de casación.

³ Casación Nro. 128-2008-Apurímac.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Respecto al derecho a probar

OCTAVO.- En la doctrina se viene manejando una nueva tendencia referida a la prueba, la misma que vincula directamente a la prueba con el derecho subjetivo, llamándole a este derecho el ***derecho de prueba o derecho a probar***. Hoy en día la prueba no sólo constituye una carga procesal de las partes, sino que es considerada como un derecho que le asiste a todo sujeto de derecho y que lo ejercita en un proceso o procedimiento para defender sus alegaciones o en el ejercicio de su defensa, siendo considerado como un elemento del debido proceso.

NOVENO.- El derecho subjetivo a la prueba está estrechamente asociado al proceso y tiene la misma jerarquía y naturaleza que el derecho de acción, el derecho de contradicción, el derecho a un debido proceso y el derecho de impugnación. Es decir, que se trata de un derecho fundamental, de un derecho humano y que corresponde a todo sujeto de derecho que interviene en un proceso judicial o en cualquier otro procedimiento, sea como demandante, demandado o tercero legitimado. Por ello, el maestro COUTURE, citado por Hurtado Reyes⁴, ha sostenido brevemente que, la ley que haga imposible la prueba es tan inconstitucional como la ley que haga imposible la defensa. Diversas ejecutorias supremas, han resaltado el derecho a probar, así podemos citar la Cas. Nro. 2284-03-Lima⁵, que establece:

“El derecho de prueba es un elemento del debido proceso y comprende cinco derechos específicos: a) el derecho de ofrecer

⁴ Hurtado Reyes, M. (2009). “Fundamentos de Derecho Procesal Civil”. Primera Edición. Lima: IDEMSA. Pág. 528.

⁵ Sentencia publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 30 de setiembre del 2004.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

las pruebas en la etapa correspondiente, salvo las excepciones legales; b) el derecho a que se admitan las pruebas pertinentes ofrecidas en la oportunidad de ley; c) el derecho a que se actúen los medios probatorios admitidos por las partes; d) el derecho a impugnar (oponerse o tachar) las pruebas de la parte contraria y controlar la actuación de éstas; e) el derecho a una valoración conjunta y razonada de las pruebas actuadas. Como se advierte, el derecho de prueba no sólo comprende derecho sobre la propia prueba, sino también el derecho de tener la oportunidad de impugnar y controlar los medios probatorios de la parte contraria (...)”.

Sobre la valoración de los medios probatorios.

DÉCIMO. - Respecto a la *valoración de la prueba y la motivación*, se tratan de concepto diferentes, pero correlacionados. **Valorar la prueba** implica realizar un trabajo cognitivo, racional, inductivo y deductivo por parte del juez respecto de los hechos del proceso, con ella se determina el resultado de toda actividad probatoria realizada por las partes, llegando a conclusiones que le sirven para resolver la *litis*. Con el trabajo de valoración de la prueba se llega a determinar la verdad o falsedad de los hechos importantes del proceso a partir de la actividad de las partes.

En cambio, la ***motivación o justificación*** es el mecanismo-normalmente escrita- del que se vale el juez para hacer saber el resultado del trabajo de valoración de la prueba. Con la motivación se hacen evidentes-se hacen saber- las razones que llevaron al juez a emitir las conclusiones probatorias objetivas (las racionales y objetivas,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

dejando de lado las subjetivas) realizadas en la valoración de la prueba a partir de la actividad de las partes⁶.

DÉCIMO PRIMERO.- La valoración de los medios de prueba se encuentra relacionada con la motivación de las resoluciones judiciales, ésta constituye un principio y derecho de la función jurisdiccional. La motivación es esencial en los fallos, ya que los justiciables deben saber las razones por las cuales se ampara o desestima una demanda, pues a través de su aplicación efectiva se llega a una recta impartición de justicia, evitándose con ello arbitrariedades y permitiendo a las partes ejercer adecuadamente su derecho de impugnación, planteando al superior jerárquico las razones jurídicas que sean capaces de poner de manifiesto los errores que pueda haber cometido el juzgador. La verificación de una debida motivación sólo es posible si de las consideraciones de la sentencia se expresan las razones suficientes que sustentan la decisión, razones que justifiquen suficientemente el fallo, las cuales deben ser objetivas y completas; y, para la presentación de tales consideraciones se debe, atender a lo previsto en el artículo 197 del Código Procesal Civil, en donde las consideraciones deben ser extraídas de la evaluación de los hechos debidamente probados, lo cual supone una adecuada valoración de la prueba⁷.

En cuanto al desalojo por ocupación precaria.

DÉCIMO SEGUNDO.- Se debe precisar que la pretensión de desalojo por ocupación precaria, es la destinada a obtener la restitución de un bien. Así, el artículo 586 del Código Procesal Civil faculta demandar el desalojo, al propietario, al arrendador, al administrador y a todo aquel

⁶ Casación Nro. 4772-2009-Lima, voto en discordia de los Dres. Ticona Postigo y Palomino García.

⁷ Casación Nro. 2408-2010-Lima.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

que, considere tener derecho a la restitución del predio. La pretensión puede estar dirigida contra el arrendatario, el subarrendatario, el **precario** o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución. En los procesos de desalojo por ocupación precaria, el actor debe acreditar su derecho de posesión sobre el bien, exhibiendo título perfecto de donde deriva el derecho que ejercita y el emplazado deberá probar que tiene derecho a la posesión inmediata del bien derivada de algún título.

Al respecto, **debemos citar las siguientes casaciones:**

“Reiteradas ejecutorias expedidas por esta Sala Suprema tienen establecido que, en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria, el actor debe acreditar fehacientemente su derecho de propiedad con relación al bien sub litis y que la parte demandada ejerce una posesión sin título que la respalde o habiéndolo tenido éste ha fenecido”⁸.

“El artículo 911 del Código Civil regula la figura jurídica del precario y de su texto se le puede definir como aquel que posee un bien sin título alguno que lo justifique o cuando el que se tenía ha fenecido; cuando se demanda el desalojo por precario, el artículo 911 citado debe concordarse con los artículos 196 y 586 del Código Procesal Civil, de donde resulta que aquel que demande deberá acreditar su calidad de propietario y aquel que es demandado demostrar tener un título por el cual ejerce la posesión para desvirtuar la demanda”⁹.

Análisis del caso concreto

⁸ CASACIÓN. No. 2474-99-La Libertad, El Peruano, 11 de enero de 2000, p. 4526.

⁹ CASACIÓN No. 1498-2000-Lima, El Peruano, 30 de enero de 2001, p. 6848.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

DÉCIMO TERCERO.- Según se ha expuesto precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente tanto en razón a infracciones normativas de derecho procesal (*in procedendo*) y de derecho material (*in iudicando*). En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del error *in procedendo*, este Supremo Tribunal emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre esta causal, pues de ser estimada y como regla general se tendría que declarar la nulidad de la sentencia impugnada y verificando el reenvío, lo cual imposibilita emitir pronunciamiento respecto de las demás causales.

DÉCIMO CUARTO.- Análisis de la infracción de orden procesal contenido en el ítem **C)** del numeral III de la presente resolución, referente a la vulneración del derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales previsto en el artículo 139° incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.

Al respecto, de la revisión de la sentencia de vista impugnada se advierte que los jueces superiores comienzan con el examen conceptual y normativo respecto a la posesión precaria (ver considerando octavo y noveno), procediendo luego a realizar el análisis de la titularidad de la demandante sobre el predio *sub litis* y asimismo si el demandado ostenta título alguno que justifique su posesión en base a los hechos determinados en *autos* (ver considerandos noveno, décimo quinto y décimo sexto), coligiendo que en el caso concreto el derecho de propiedad de la demandante Misión Evangélica Ríos de Agua Viva se encuentra inscrito en la Partida Registral Nro. P02170445 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima con lo cual acredita que está legitimado para demandar conforme lo

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

establece el artículo 586 del Código Procesal Civil; sin embargo la parte demandada Las Asambleas de Dios del Perú, ha acreditado tener título u hecho habilitante que justifique su posesión, consistente en el contrato de transferencia de fecha 18 de diciembre de 1981, contrato que en copia certificada notarialmente obra de *fojas* 226, mediante el cual adquirió el inmueble sub materia de sus anteriores propietarios Jesús Marcos Sánchez Romero y Martha Medina de Sánchez (propietarios y socios de la Cooperativa de Vivienda Las Floresta Ltda.), situación que es corroborado con el acta de compromiso de fecha 03 de abril del 2012, obrante a *fojas* 286 donde Flaviano Valenzuela Carpio presidente de la referida asociación “Misión Evangélica Ríos de Agua Viva”, reconoció su error y a fin de dar solución a sus malos actos se firmó un acuerdo “Acta de Compromiso”, donde reconoció haber constituido una asociación paralela llamada Asociación “Misión Evangélica Ríos de Agua Viva” para realizar los trámites de titulación del inmueble con el fin de evitar que terceros puedan apoderarse de dicho inmueble, comprometiéndose finalmente a transferir el título de propiedad a favor de Las Asambleas de Dios del Perú.

DÉCIMO QUINTO.- En tal sentido, del análisis de la sentencia cuestionada, se advierte, una exposición lógica, razonada y suficiente de los criterios fácticos y jurídicos en mérito de los cuales el órgano de segunda instancia resolvió el conflicto de intereses; asimismo, se observa que se ha efectuado una adecuada subsunción de los hechos en la norma pertinente, el artículo 911 del Código Civil y IV Pleno Casatorio Civil referido al desalojo por ocupante precario; que, siendo ello así, no se advierte que se haya transgredido el principio de motivación de las resoluciones judiciales y congruencia procesal,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

contenido en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú y VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, motivo por el cual, la causal invocada no resulta de amparo.

DÉCIMO SEXTO.- En cuanto a las infracciones contenidas en el *ítem A)* del numeral 3 de la presente resolución, referente a la vulneración del derecho a la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios, entre ellos, la escritura pública de compra venta de fecha 18 de diciembre de 1981, las declaraciones juradas de autoevaluó y el acta de compromiso.

Al respecto, se debe señalar que contrario a lo alegado por la parte recurrente, del análisis desarrollado precedentemente respecto al agravio de motivación, se advierte que la sala de mérito si ha valorado de forma conjunta y razonada los referidos medios probatorios, como se verifica de los fundamentos; décimo cuarto, décimo quinto y décimo sexto, de la sentencia recurrida, al determinar que la parte demandada no es un ocupante precario, pues cuenta con título que justifica su posesión sobre el inmueble sub materia consistente en el contrato de compra venta de fecha 18 de diciembre de 1981, hecho que es corroborado con el acta de compromiso de fecha 03 de abril del 2012 otorgado por Flaviano Valenzuela Carpio en calidad de presidente del Consejo Directivo de la asociación Misión Evangélica Ríos de Agua Viva (demandante), donde reconoció haber constituido una asociación paralela llamada “Misión Evangélica Ríos de Agua Viva” con el fin de efectuar los trámites de titulación del inmueble sub materia y evitar que terceros puedan apoderarse de dicho inmueble, comprometiéndose finalmente a transferir el título de propiedad a favor de la institución demandada Las Asambleas de Dios del Perú.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Asimismo, se debe indicar, que si bien es cierto en las declaraciones juradas de auto avalúos de los años 1982 y 1983 que obran de *fojas* 69 y 116, se consigna como lote el número 19 de la manzana A y no el inmueble *sub litis* ubicado en el lote 20 manzana A, ello no va a incidir ni diluir el valor probatorio del contrato de compra venta y el acta de compromiso que determina que la parte demandada no tiene la condición de precario. Además, sin perjuicio de lo señalado, dicha alegación va a ser materia de análisis en el agravio contenido en el *ítem B*).

DÉCIMO SÉPTIMO.- Por consiguiente, conforme al análisis efectuado no se advierte que se haya transgredido el derecho a la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios, habiéndose respetado el principio de motivación de las resoluciones judiciales, contenido en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, concordante con el artículo 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, no siendo suficiente el hecho que la valoración de los medios probatorios no le sea favorable a sus intereses y la recurrente no se encuentre conforme con lo resuelto por la Sala Superior, no significa, *per se*, la vulneración de los dispositivos que mencionan en su recurso.

DÉCIMO OCTAVO.- Respecto a las denuncias contenidas en el *ítem B*) del numeral 3 de la presente resolución, referente a la vulneración del artículo 911 del Código Civil, la recurrente señala que el derecho de donde emana la posesión de la parte demandada, no corresponde al inmueble *sub litis*, por ende sí devienen en precarios los emplazados. Previamente se debe precisar que este Supremo Tribunal en reiterada y uniforme jurisprudencia ha establecido, que la ocupación precaria de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

un bien inmueble se configura por: **a)** con la posesión del bien por parte del demandado sin ostentar título alguno que justifique dicha posesión o el que tenía hubiera fenecido; y **b)** quien pretenda la restitución o entrega de un predio ocupado bajo dicha calidad, debe acreditar, en su caso, el derecho de propiedad; o, que lo ejerce en representación del titular; o, en todo caso, la existencia de título válido y suficiente que otorgue el derecho a la restitución del bien, de conformidad con los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil.

DÉCIMO NOVENO.- Dentro de este contexto dogmático se advierte que la recurrente pretende cuestionar la identificación del predio, alegando que los medios probatorios que sustenta la posesión de la parte demandada, refieren al inmueble ubicado en el lote 19 y no al inmueble *sub materia* que corresponde al lote 20.

Al respecto, se debe señalar que si bien es cierto, en la declaración de autoevaluó de los años 1982 y 1983 se consigna como lote el número 19, también lo es que de la valoración conjunta y razonada de los otros medios probatorios se ha arribado a la conclusión que se ha acreditado fehacientemente que la parte demandada ostenta título que justifica su posesión sobre el inmueble ubicado en la manzana A, **lote 20** Cooperativa la Floresta en el distrito de Chaclacayo - Ñaña, como se advierte de las constancias de posesión emitidas por la Cooperativa de Vivienda la Floresta LTDA de fecha 21 de agosto de 1994 obrante a fojas 70 en donde se consigna:

*“Que la iglesia de la Asamblea de Dios del Perú (...) a quién se le ha adjudicado el **lote Nro. 20 de la mz. “A”** encontrándose al día en sus pagos correspondientes (...).”*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Y la constancia del 01 de junio del 2008, de fojas 71 señala:

*“Que la iglesia “Las Asambleas de Dios del Perú” (...), es socio activo y titular del **lote “20” de la manzana “A”** de la Cooperativa de Vivienda “La Floresta” Ltd. con un área de 170 m², y **habita en ese lugar como adjudicataria y posesionaria desde la fecha 18 de diciembre de 1982**, el cual se encuentra registrado en nuestro padrón de socios y en nuestros planos trazados y lotización aprobados”.*

Asimismo, obra a fojas 72 el “Documento de Formalización de Transferencia” de fecha 01 de junio del 2008, mediante el cual la Cooperativa de Vivienda la Floresta LTDA formaliza la transferencia del **lote 20 de la manzana A**, a favor de las Asambleas de Dios del Perú.

VIGÉSIMO.- Asimismo se debe señalar que las referidas conclusiones señaladas, esto es, que la parte demandada cuenta con título u hecho habilitante para ejercer la posesión, es corroborado con el acta de compromiso de fecha 03 de abril del 2012 otorgada por Flaviano Valenzuela Carpio en calidad de presidente del Consejo Directivo de la demandante Asociación Misión Evangélica Ríos de Agua Viva, donde reconoció haber constituido una asociación paralela llamada “Misión Evangélica Ríos de Agua Viva” con el fin de efectuar los trámites de titulación del inmueble sub materia, comprometiéndose finalmente a transferir el título de propiedad a favor de Las Asambleas de Dios del Perú; siendo ello así, no resulta de amparo la infracción denunciada por la parte recurrente.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

VIGÉSIMO PRIMERO.- Habiendo cumplido este Colegiado Supremo con dar respuesta a cada una de las infracciones normativas por las cuales se declaró procedente el recurso, cumpliendo así con el deber constitucional y legal de motivar las decisiones judiciales, conforme al artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, las cuales luego del análisis han sido desestimadas, se debe declarar infundado el recurso de casación interpuesto por la institución demandante Misión Evangélica Ríos de Agua Viva.

VI. DECISIÓN

Por estos fundamentos, de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil.

A) Declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación, interpuesto por la demandante **Misión Evangélica Ríos de Agua Viva**, que obra a fojas 708, contra la sentencia de vista de fecha 05 de junio de 2019, contenida en la resolución Nro. 4 de fojas 635, **en el extremo** que resolvió:

*“(...) **REVOCARON LA SENTENCIA** (Resolución N° 19), de fecha 03 de abril del año 2018, de fojas 534 a 539, que declara FUNDADA la demanda de desalojo por ocupación precaria de fojas 23 a 27, subsanada a fojas 48, interpuesta por la Misión Evangélica Ríos de Agua Viva contra Noel Córdova Trossios, Felícita Benjamína Medrano Orcón, Roberta Amelia Sotomayor Santos y la Asociación Las Asambleas de Dios del Perú; **REFORMÁNDOLA DECLARARON INFUNDADA** la demanda de fojas 23 a 27, subsanada a fojas 48”.*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 294-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

B) DISPUSIERON: La publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Misión Evangélica Ríos de Agua Viva, contra Noel Córdova Trossios y otros, sobre desalojo por ocupación precaria; y, *los devolvieron*. Interviene como ponente, el señor juez supremo **Florián Vigo**.

SS.

ARANDA RODRIGUEZ

TORRES LÓPEZ

NIÑO NEIRA RAMOS

LLAP UNCHÓN DE LORA

FLORIÁN VIGO

Ec/evj