

**Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria**

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 40801-2022
LIMA NORTE**

Tema: DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Sumilla: En la presente controversia, de los actuados se advierte el derecho de la demandante a la restitución del bien y, habiéndose remitido la carta notarial a los demandados requiriéndoles el saldo del precio de venta —sin que estos hayan cumplido su prestación—, se ha producido la resolución del contrato de compraventa que tenía con los emplazados, con lo cual se ha configurado la ocupación precaria de estos, tanto más si los demandados no han acreditado tener título alguno vigente que legitime su posesión, lo que determina que la ocupación de los demandados se constituya en ocupación precaria.

Palabras clave: desalojo por ocupación precaria, artículo 911 del Código Civil, Cuarto Pleno Casatorio

Lima, doce de septiembre de dos mil veinticuatro.-

**LA QUINTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL
TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

I. VISTA

La causa número cuarenta mil ochocientos uno guion dos mil veintidós, Lima Norte; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

1. OBJETO DEL RECURSO DE CASACIÓN

En el presente proceso sobre desalojo por ocupación precaria, la parte demandada, conformada por **Jorge Christian Antón Huiman e Hilda Floriza Gonzáles Cayhualla**, ha interpuesto recurso de casación, con fecha ocho de febrero de dos mil veintiuno, obrante de fojas doscientos sesenta y nueve a doscientos ochenta y cinco del expediente judicial principal¹, contra la **sentencia de vista** emitida por la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, contenida en la resolución número dieciocho, del diecisiete de diciembre de dos mil veinte, obrante de fojas doscientos cuarenta y

¹ En adelante, todas las referencias remiten a este expediente, salvo indicación distinta.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 40801-2022
LIMA NORTE

siete a doscientos cincuenta y cuatro, que **revoca la sentencia apelada**, contenida en la resolución número once, del diecisiete de julio de dos mil veinte, obrante de fojas ciento setenta y nueve a ciento ochenta y siete, que declaró infundada la demanda; y, **reformándola, declara fundada la demanda**.

2. Causales por las que se ha declarado procedente el recurso de casación

Mediante auto calificadorio del recurso, de fecha ocho de septiembre de dos mil veintitrés, de fojas ciento veintiocho a ciento treinta y tres del cuaderno de casación formado por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de esta Corte Suprema de Justicia, se declaró **procedente** el recurso de casación interpuesto por la parte demandada, conformada por **Jorge Christian Antón Huiman e Hilda Floriza Gonzáles Cayhualla**, respecto a las siguientes causales:

a) *Infracción normativa de los artículos 188°, 196° y 197° del Código Procesal Civil.*

Al respecto, señala que, respecto a la infracción a la valoración de la prueba, el legislador ha optado por imponer al juez, en los términos que señala los artículos 188°, 196° y 197° del Código Procesal Civil, "Artículo 196.- Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos", este mandato significa que no le corresponde al juez probar, sino, la prueba la tiene que ofrecer las partes en conflicto y el juez valorará la calidad del medio probatorio y la certeza que contiene o no para formar convicción en el juez, y probados los hechos generan certeza y ello permite formando verdades con los que se va construyendo la decisión judicial amparando o desestimando lo pretendido, la resolución penal resulta ser contundente, pues la Sala Civil tenía la obligación de en atención a la finalidad de la prueba, valorar en forma conjunta y razonada todos los medios de prueba, dado que las pruebas en el proceso, sea cual fuere su naturaleza, están mezclados formando una secuencia integral, por lo que es responsabilidad del juzgador construir en base a los medios probatorios, los hechos que den origen al conflicto, por tanto, ninguna prueba deberá ser tomada en forma aislada, tampoco en forma exclusiva, sino en su conjunto, toda vez que si teniendo una visión integral de los medios probatorios se puede sacar conclusiones en busca de la verdad que es el fin del proceso. Todos los medios probatorios son valorados en forma conjunta, el juez (Sala Civil), utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, podemos observar que el Ad quem no ha valorado los elementos probatorios para determinar la resolución del contrato, no ser propietarios, ni tener posesión de la empresa demandante, y que por tener una sanción penal por estafa sus accionistas, gerente general del actor respecto a su lote de terreno.

b) *Infracción normativa del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil e incisos 3) y 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Estado.*

Refiere que, respecto a la infracción al debido proceso, con fecha dieciocho de septiembre de dos mil diecinueve, se verificó la audiencia única a pesar de que el demandado Jorge Anton Huiman dedujo la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante porque no ha acreditado la titularidad, administración, posesión del predio y los recibos por falta de pago y el contrato no son prueba suficiente de la titularidad del predio, porque el bien materia de litis es una zona afectada para la construcción de la vía Canta Callao y

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 40801-2022
LIMA NORTE

corresponde su titularidad al Estado, y al no haber resuelto que el demandado pagó más del 50% de su precio y se declaró saneado el proceso, fijándose como puntos controvertidos determinar si las personas de Jorge Christian Antón Huiman y Hilda Floriza Gonzales Cayhualla ocupan el predio del lote 16 de la manzana B del Programa de Vivienda Villa Mercedes I de Carabaylo como ocupantes precarios.

Conforme lo señala el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil: “Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción a un debido proceso”. Principio constitucionalmente protegido del derecho fundamental al debido proceso comprendido en el derecho a la motivación de las resoluciones.

El artículo 139º, incisos 3) y 5) de la Constitución, el cual prevé que: “Son principios y derechos de la función jurisdiccional (...); 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona debe ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación; 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 sustentan (...)”.

Existiendo jurisprudencia casatoria que declara textualmente lo siguiente: Toda resolución debe contener la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. El inciso 3) del artículo 139º de la Constitución Política del Perú contempla como principio y derecho de la función jurisdiccional, a la observancia del debido proceso, y la tutela jurisdiccional. Conforme lo ha interpretado el Tribunal Constitucional en reiterada jurisprudencia, el derecho a un debido proceso es un derecho continente que contiene otros derechos fundamentales, tanto de orden procesal como material, siendo que precisamente entre los derechos de orden procesal como material, siendo que precisamente entre los derechos de orden procesal que contiene se encuentra el derecho a la motivación escrita de las resoluciones judiciales así como el derecho a la defensa, los mismos que están contemplados en el inciso 5) del citado artículo 139º.

En tal sentido, el A quo al emitir su sentencia, resolución once, de fecha diecisiete de julio de dos mil veinte, en su cuarto fundamento, segundo párrafo, refiriéndose a la existencia del acto jurídico sobre la posesión y estando vigente dicho acto jurídico (abonado más del 50% de su precio) el desalojo de ocupante precario no puede prosperar, en caso contrario si no está vigente el acto jurídico o no tiene la formalidad requerida entonces el desalojo de ocupante precario si prospera, citando como respaldo la sentencia del pleno casatorio contenido en la Casación N°2195-2011-Ucayali, de fecha trece de agosto de dos mil doce, donde la Corte Suprema ha establecido como doctrina vinculante:

“2- Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”.

Dicho fundamento del Ad quem transgredió el principio constitucional de debida motivación, vinculada con el derecho fundamental a la tutela jurisdiccional efectiva que implica el derecho de la recurrente a conocer las razones de las decisiones justiciables, dado que siendo un punto controvertido el establecer la resolución de contrato la falta de legitimidad del demandante como propietario, la resolución de la sala penal adjuntada con su recurso de apelación y otros, vulnerando el principio constitucional al debido proceso. Sin embargo, mayor error comete el Ad quem, quien para enmendar la plana al Ad quo fundamenta en el numeral 5.4 de la sentencia de vista que, el bien inmueble cuya posesión fue entregado al demandado en razón del contrato de compra venta suscrito entre las partes el uno de julio de dos mil nueve, el mismo que por falta de pago del precio de venta ha sido resuelto mediante carta notarial de fecha doce de diciembre de dos mil dieciséis, por un importe adeudado de US\$/ 4,744.00, a sabiendas que los accionistas, Gerente General (Jorge Alfredo Rodríguez Barret y Lujan) había sido sentenciado por el delito de estafa justamente por los lotes de terreno vendidos, por ser áreas intangibles, vendiendo un terreno que tenía

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 40801-2022
LIMA NORTE

restricciones al pleno ejercicio de su posesión que no estaba garantizado por el acto jurídico de compra venta.

Otro grave error del Ad quem, pues, al tener restricciones al pleno ejercicio de su posesión debió ordenar que se revise el tema de la legalidad de la resolución de contrato por la sola falta de pago de comprador, es decir, revisar otras causales de resolución y analizar y debatir la excepción de incumplimiento del deudor, al haber abonado más del 50% de su precio, según lo establece en el artículo 1426° del Código Civil. Asimismo, señala que, el Ad quem no expresa nada y no considera ni fundamenta respecto al pago efectuado a favor de los demandantes por el precio del terreno, pues ello debió ser amparado por haber incurrido en la mora prevista en el inciso 1) del artículo 1333° del Código Civil. Agrega que, ha quedado acreditada la existencia de construcciones de buena fe de la parte demandada. Existen dudas sobre la validez de la resolución contractual, por ende, no procede el desalojo por ocupación precaria.

3. Cuestión jurídica en debate

En el caso particular, la cuestión jurídica en debate consiste en verificar **i)** si la sentencia de vista que se impugna ha respetado o no los cánones mínimos de motivación que, como derecho implícito del derecho continente del debido proceso, debe observarse en todo proceso judicial, de conformidad con el numeral 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; y **ii)** si la sentencia de vista ha incurrido en las infracciones de los artículos 188, 196 y 197 del Código Procesal Civil.

II. CONSIDERANDO:

Referencias principales del proceso judicial

PRIMERO: Antes de absolver las infracciones normativas formuladas y para contextualizar el caso particular, es pertinente iniciar el examen que corresponde a este Supremo Tribunal con un sumario recuento de las principales actuaciones vinculadas con el desarrollo de la presente causa judicial. Así, tenemos:

1.1. Materialización del derecho de acción

Mediante escrito del veintinueve de diciembre de dos mil diecisiete, obrante de fojas uno a cuarenta y cuatro, **la demandante, empresa Inmobiliaria Los Nogales Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada**, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra los demandados, Jorge

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 40801-2022
LIMA NORTE

Christian Antón Huiman e Hilda Floriza Gonzáles Cayhualla. Su pretensión principal es la restitución del lote de terreno número 16 de la manzana B, con un área de ciento veintitrés con veinte metros cuadrados (123.20 m²) del Programa de Vivienda Villa Mercedes Primera Etapa en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, invocando el artículo 911 del Código Civil. Sustenta su demanda en lo siguiente:

- a) Sostiene que celebró con los demandados un contrato de compraventa del 1.232% de acciones y derechos del exfundo San Isidro para una futura independización y compraventa del lote de terreno número 16 de la manzana B, con un área de ciento veintitrés con veinte metros cuadrados (123.20 m²) del Programa de Vivienda Villa Mercedes Primera Etapa, en el distrito de Carabayllo. Entregó a los demandados el referido lote y estos adeudaban cuatro mil setecientos cuarenta y cuatro dólares americanos con cero centavos (US\$ 4,744.00) del precio total, pactado en veinte mil novecientos cuarenta y cuatro dólares americanos con cero centavos (US\$ 20,944.00).
- b) Refiere que, con carta del siete de diciembre de dos mil dieciséis, requirió a los demandados que paguen el saldo de precio, pero que no han cumplido; por lo cual los invitó a conciliar, sin éxito.
- c) Con escrito del treinta de enero de dos mil dieciocho, la demandante subsana requerimiento del Juzgado consistente en remitir copia literal de la partida donde se encuentra inscrito el inmueble en litis, solicitando se deje sin efecto dicho mandato pues el predio en litis en la presente controversia forma parte de un terreno de mayor área que fue adquirido mediante contrato privado de anteriores adquirientes. Afirma la demandante que solicitará judicialmente la formalización de dichas transferencias mediante el otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

1.2. Contestación de la demanda

La parte demandada, conformada por Jorge Christian Antón Huiman e Hilda Floriza Gonzáles Cayhualla, contestan la demanda mediante escrito de

**Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria**

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 40801-2022
LIMA NORTE**

fojas cien a ciento seis, del veinte de septiembre de dos mil dieciocho. Afirma que, en mérito del contrato de compraventa del lote 16 antes referido, venían pagando las letras de cambio emitidas por el saldo de precio de venta del lote; empero, sostiene la parte demandada que tomó conocimiento por intermedio de la Municipalidad Distrital de Carabayllo que dicho lote constituye zona intangible que se encuentra destinada a la construcción de la carretera Canta Callao, lo cual era de conocimiento del demandante y, sin embargo, este realizó la venta del lote generándole perjuicio. Afirma que, ante ello, el demandante ha sido denunciado penalmente y sentenciado por estafa.

1.3. Sentencia de primera instancia

El Juzgado Civil Transitorio de Carabayllo, de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, emite la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución número once, del diecisiete de julio de dos mil veinte, obrante de fojas ciento setenta y nueve a ciento ochenta y siete, que **declaró infundada la demanda** de desalojo por ocupación precaria. Los fundamentos son los siguientes:

- a) Conforme a la Sentencia del Pleno Casatorio Casación N.º 2195-2011 Ucayali, del trece de agosto de dos mil doce:**

5- Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes: 5.1 los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble para ello, bastara que el Juez, que conoce el proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia.

- b) El Juzgado sostiene que el terreno del programa de vivienda denominado Villa Mercedes está dentro de la faja marginal del río Chillón, pero, además, hay otro tema, relacionado a la carretera Canta Callao, que afecta a los terrenos y el propio demandante reconoce; en consecuencia, revisar el tema de la legalidad de la resolución de contrato por la sola falta de pago del comprador no es correcto, por cuanto se requiere revisar otras causales de resolución, y analizar y debatir cómo es la excepción de**

**Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria**

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 40801-2022
LIMA NORTE**

incumplimiento del deudor, por cuanto afirma que toda persona tiene el derecho de suspender sus obligaciones si la otra parte no cumple con la suya, conforme al artículo 1426 del Código Civil, siendo que los contratos se celebran de buena fe, con arreglo al artículo 1362 del mismo código. Señala que se vulnera el principio de buena fe cuando se vende un terreno que, en el tiempo, no servirá para uso de vivienda por la prohibición de las normas municipales de urbanidad y zonificación, y que dicha prohibición para vivienda no estaba pactada en el contrato; en consecuencia, la resolución del contrato que argumenta la parte demandante se debe revisar en una vía procesal distinta y con una amplia estación probatoria.

- c) Teniendo en cuenta lo señalado por el Cuarto Pleno Casatorio, “excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia”, sostiene que corresponde desestimar la demandada. En consecuencia, los demandados no son ocupantes precarios, porque falta revisar en vía amplia el tema de la resolución del contrato de compraventa de fecha primero de junio de dos mil nueve.

1.4. Ejercicio del derecho a impugnar

La demandante, Inmobiliaria Los Nogales Sociedad de Responsabilidad Limitada, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, mediante escrito de fojas ciento noventa y siete a doscientos uno, en que solicita que sea revocada y se ampare su demanda de desalojo. Son agravios de la apelante:

- a) El *a quo* incurre en error cuando resuelve que el contrato de compraventa de fecha uno de junio de dos mil nueve debe ser revisado en una vía más amplia con estación probatoria.
- b) De acuerdo a la valoración de las pruebas que corren en autos, la parte demandante afirma que le asiste el derecho de exigir la restitución del bien objeto de desalojo, en tanto que se ha determinado que la parte demandada viene ejerciendo la posesión del inmueble *sub litis* con ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita apreciar la

**Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria**

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 40801-2022
LIMA NORTE**

legitimidad de la posesión que ostenta, valoración que tiene como consecuencia la probanza de la pretensión.

- c) El *a quo* incurre en error cuando determina que los emplazados no son ocupantes precarios; también cuando agrega que se debe debatir la excepción de incumplimiento del deudor, ya que todos tienen derecho a suspender sus obligaciones si una parte no cumple con las suyas, conforme lo establece el artículo 1426 del Código Civil.
- d) El *a quo* no ha valorado las cartas de resolución de contrato adjuntadas al escrito de demanda, por ser prueba pertinente para determinar si el contrato ha sido o no resuelto. No existe cuestionamiento de dicho procedimiento de resolución. Afirma que ha acreditado que su representada tiene derecho a la restitución y los emplazados tienen la condición de ocupantes precarios.

1.5. Sentencia de vista

La Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte emite la sentencia de segunda instancia contenida en la resolución número dieciocho, del diecisiete de diciembre de dos mil veinte, obrante de fojas doscientos cuarenta y siete a doscientos cincuenta y cuatro, que **revoca** la sentencia apelada, contenida en la resolución número once, del diecisiete de julio de dos mil veinte, que declaró infundada la demanda; y, reformándola, **declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria**; en consecuencia, se ordena a los demandados que cumplan con restituir a la demandante el predio identificado como lote de terreno número 16, de la manzana B, con un área de ciento veintitrés punto veinte metros cuadrados (123.20 m²), del programa de Vivienda Villa Mercedes Primera Etapa, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima; con costas y costos.

Constituyen argumentos principales de la decisión superior los siguientes:

- a) En el caso de autos, el *a quo* incurre en error al determinar que la resolución del contrato debe ser discutida en una vía más amplia. No ha tenido en cuenta el propio tenor del contrato de compraventa, en el cual

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 40801-2022
LIMA NORTE

se verifica la existencia entre las partes de un acuerdo resolutorio en caso de incumplimiento de las prestaciones arribadas, conforme se desprende de la cláusula quinta; ni ha advertido que la parte demandada no ha negado el incumplimiento de pago del saldo del precio de venta, debido a que esta solo alega en su defensa haber sido estafada por la actora ya que el terreno se encuentra comprendido en zona intangible, sin cuestionar el procedimiento de la resolución del contrato.

- b) En el fundamento 63 del Cuarto Pleno Casatorio Civil**, se ha establecido el supuesto de posesión precaria en los casos de resolución extrajudicial, dispuesto por los **artículos 1429 y 1430 del Código Civil**, **y se establece que el Juez solamente debe verificar el cumplimiento de la formalidad prevista en la ley o en el contrato**, sin emitir pronunciamiento sobre las condiciones en que se dio la resolución. En el caso, obra en autos la carta notarial del doce de diciembre de dos mil dieciséis, dirigida a la parte demandada, por la cual se le conmina al pago del saldo del precio de venta de cuatro mil setecientos cuarenta y cuatro dólares americanos con cero centavos (US\$ 4,744.00), concediéndole un plazo de quince (15) días, bajo apercibimiento de resolver el contrato en caso de incumplimiento, conforme lo establece el artículo 1429 del Código Civil y a los términos del contrato. Ante el incumplimiento del pago de precio de venta, el apremio requerido se hizo efectivo, por lo que quedó resuelto el contrato, sin objeción alguna por parte del demandado del cumplimiento del procedimiento regulado en la ley y el propio contrato. Ello demuestra la regularidad del procedimiento de la resolución. Siendo esto así, habiéndose resuelto el contrato de compraventa del inmueble *sub litis*, se configura el supuesto de posesión precaria, toda vez que el título que los emplazados ostentaban para justificar su posesión ha fenecido, razón por la cual tienen la condición de ocupantes precarios, con arreglo a lo establecido en el artículo 911 del Código Civil.

**Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria**

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 40801-2022
LIMA NORTE**

Anotaciones acerca del recurso de casación

SEGUNDO: Contextualizado el caso, es pertinente hacer referencia a los alcances del recurso extraordinario de casación que delimitan la actividad casatoria de esta Sala Suprema. Así, tenemos:

2.1. El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, conforme lo precisa el artículo 384 del Código Procesal Civil. En materia de casación, es factible el control de las decisiones jurisdiccionales, con el propósito de determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al proceso regular, teniendo en consideración que este supone el cumplimiento de los principios y garantías que regulan al proceso como instrumento judicial, precaviendo sobre todo el ejercicio del derecho a la defensa de las partes en conflicto.

2.2. El recurso extraordinario de casación tiene por objeto el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del derecho, partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No basta la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo en la decisión. Así también, habiéndose acogido entre los fines de la casación la función nomofiláctica, debe precisarse que esta no abre la posibilidad de acceder a una tercera instancia y que no se orienta a verificar un reexamen del conflicto ni a la obtención de un tercer pronunciamiento por otro tribunal sobre el mismo petitorio y proceso; constituye, antes bien, un recurso singular que permite acceder a una corte de casación para el cumplimiento de determinados fines, como la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

**Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria**

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 40801-2022
LIMA NORTE**

2.3. Por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso², que debe sustentarse en aquellas previamente señaladas en la ley. Puede, por ende, interponerse por apartamiento inmotivado del precedente judicial, por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, la falta de congruencia entre lo decidido y las pretensiones formuladas por las partes, y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso³, por lo que, si bien es cierto todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que esta puede darse en la forma o en el fondo.

2.4. En el caso concreto, se debe considerar que se ha declarado procedente el recurso de casación por causales de infracción normativa procesal y material, por lo que la evaluación correspondiente se debe iniciar por las infracciones de naturaleza procesal —de orden constitucional y legal— desde que si se declarara fundado el recurso por ella se dispondría el reenvío del expediente a la instancia de mérito correspondiente, para la renovación del acto viciado, sin posibilidad técnica entonces de resolver la causal material también planteada; y si, por el contrario, se declarara infundada la causal procesal, corresponderá pasar al examen de la causal material de su propósito.

Evaluación de las causales casatorias de naturaleza procesal

TERCERO: Sobre las infracciones normativas al debido proceso y a la debida motivación de las resoluciones judiciales, establecidos en los numerales 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y la infracción normativa del artículo I del título preliminar del Código Procesal Civil, que regula el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva

² MONROY CABRA, Marco Gerardo (1979). *Principios de derecho procesal civil*. Segunda edición. Bogotá, Editorial Temis Librería; p. 359.

³ DE PINA, Rafael (1940). *Principios de derecho procesal civil*. México D.F., Ediciones Jurídicas Hispano Americanas; p. 222.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 40801-2022
LIMA NORTE

La revisión de los motivos de casación de norma procesal —de índole constitucional y legal— relacionados a la debida motivación de las resoluciones judiciales, que involucra el debido proceso y el principio de congruencia procesal, amerita traer a colación algunos apuntes legales, doctrinales y jurisprudenciales sobre los principios constitucionales implicados, que permitan una mejor labor casatoria de este Tribunal Supremo, con relación a los motivos que sustentaron la procedencia del recurso. Así, tenemos:

3.1 El derecho al debido proceso, consagrado en el numeral 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú⁴, comprende a su vez, entre otros derechos, el de **motivación de las resoluciones judiciales**, contenido en el numeral 5 del artículo 139 de la Carta Magna, esto es, el de obtener una resolución fundada en derecho mediante decisiones en las que los Jueces expliquen en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, dispositivo que es concordante con lo preceptuado por el numeral 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil⁵ y el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial⁶.

3.2 El derecho fundamental al debido proceso, tal como lo ha precisado el Tribunal Constitucional, es un derecho continente, pues comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. El referido tribunal señala que:

⁴ **Constitución Política del Perú**

Artículo 139. Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

[...]

3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

[...]

⁵ **Código Procesal Civil**

Artículo 122. Las resoluciones contienen:

[...]

3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado.

⁶ **Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial**

Artículo 12. Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan. Esta disposición alcanza a los órganos jurisdiccionales de segunda instancia que absuelven el grado, en cuyo caso, la reproducción de los fundamentos de la resolución recurrida, no constituye motivación suficiente.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 40801-2022
LIMA NORTE

El derecho al debido proceso supone el cumplimiento de las diferentes garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los procesos o procedimientos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto estatal o privado que pueda afectarlos. Su contenido presenta dos expresiones: la formal y la sustantiva. En la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con formalidades estatuidas, tales como las que establecen el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación, etc. En las de carácter sustantiva o, estas están básicamente relacionadas con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer. A través de esto último, se garantiza el derecho que tienen las partes en un proceso o procedimiento a que la resolución se sustente en la interpretación y aplicación adecuada de las disposiciones vigentes, válidas y pertinentes del orden jurídico para la solución razonable del caso, de modo que la decisión en ella contenida sea una conclusión coherente y razonable de tales normas.⁷

3.3 Así también, el derecho al debido proceso, como ya se ha señalado, comprende entre otros derechos, el de motivación de las resoluciones judiciales, previsto en el **numeral 5 del artículo 139 de la Carta Fundamental**⁸, esto es, el de obtener una resolución fundada en derecho mediante decisiones en las que los jueces expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, dispositivo que es concordante con lo preceptuado por los artículos 122 (numeral 3) y 197⁹ del Código Procesal Civil, y el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial¹⁰. Además, la exigencia de motivación suficiente garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de la fundamentación fáctica de lo actuado y la aplicación de las disposiciones jurídicas pertinentes, y no de una arbitrariedad de los magistrados, por lo que en ese entendido es posible afirmar

⁷ Resolución recaída en el Expediente N.º 02467-2012-PA/TC, publicada en el portal web de la mencionada institución el diecinueve de enero de dos mil quince.

⁸ **Constitución Política del Perú**

Artículo 139°- 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 sustentan.

[...]

⁹ **Código Procesal Civil**

Artículo 197. Valoración de la prueba

Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

¹⁰ **Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial**

Artículo 12. Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan. Esta disposición alcanza a los órganos jurisdiccionales de segunda instancia que absuelven el grado, en cuyo caso, la reproducción de los fundamentos de la resolución recurrida, no constituye motivación suficiente

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 40801-2022
LIMA NORTE

que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo infringe normas legales, sino también principios de nivel constitucional¹¹.

3.4 El proceso regular en su expresión de motivación escrita de las resoluciones judiciales, entiende que una motivación defectuosa puede expresarse en los siguientes supuestos: **a) Falta de motivación propiamente dicha**: cuando se advierte una total ausencia de motivación en cuanto a la decisión jurisdiccional emitida en el caso materia de conflicto, sea en el elemento fáctico y/o jurídico. **b) Motivación aparente**: cuando el razonamiento en la sentencia sea inconsistente y esté sustentado en conclusiones vacías que no guardan relación con el real contenido del proceso. **c) Motivación insuficiente**: cuando se vulnera el principio lógico de la razón suficiente, es decir, el sentido de las conclusiones a las que arriba el juzgador no se respalda en pruebas fundamentales y relevantes, de las cuales este debe partir en su razonamiento para lograr obtener la certeza de los hechos expuestos por las partes y la convicción que lo determine en un sentido determinado, respecto de la controversia planteada ante la judicatura. **d) Motivación defectuosa en sentido estricto**: cuando se violan las leyes del hacer/pensar, tales como la de *no contradicción (nada puede ser y no ser al mismo tiempo)*, la de *identidad (correspondencia de las conclusiones a las pruebas)*, y la del *tercio excluido (una proposición es verdadera o falsa, no hay tercera opción)*, entre otras, omitiendo los principios elementales de la lógica y la experiencia común.

3.5 Asimismo, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales tiene como una de sus expresiones al **principio de congruencia**, legislado en el numeral 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil, concordante con el artículo VII del título preliminar del mismo cuerpo normativo, el cual exige la identidad

¹¹ El Tribunal Constitucional, en la sentencia del Expediente N.º 1480-2006-AA/TC, publicada el dos de octubre de dos mil siete en el diario oficial *El Peruano*, ha puntualizado que: *[...] 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. Sin embargo, la tutela del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no debe ni puede servir de pretexto para someter a un nuevo examen las cuestiones de fondo y decididas por los jueces ordinarios.*

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 40801-2022
LIMA NORTE

que debe mediar entre la materia, las partes, los hechos del proceso y lo resuelto por el juzgador, en virtud de lo cual los jueces no pueden otorgar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido, ni fundar sus decisiones en hechos no aportados por los justiciables, con obligación entonces de pronunciarse sobre las alegaciones expuestas por las partes, tanto en sus escritos postulatorios como, de ser el caso, en sus medios impugnatorios, de tal manera que cuando se decide u ordena sobre una pretensión no postulada en el proceso, y menos fijada como punto controvertido, o a la inversa, cuando se excluye dicho pronunciamiento, se produce una incongruencia, lo que altera la relación procesal y transgrede las garantías del proceso regular. En el sentido descrito, se tiene que la observancia del principio de congruencia implica que en toda resolución judicial exista: **i)** coherencia entre lo petitionado por las partes y lo finamente resuelto, sin omitir, alterar o excederse de dichas peticiones (*congruencia externa*); y **ii)** armonía entre la motivación y la parte resolutive (*congruencia interna*), de tal manera que la decisión sea el reflejo y externación lógica, jurídica y congruente del razonamiento del juzgador, conforme a lo actuado en la causa concreta, todo lo cual garantiza la observancia del derecho al debido proceso, resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias, conforme lo establecido por el Tribunal Constitucional en el fundamento jurídico 11 de la sentencia recaída en el Expediente N.º 1230-2003-PCH/TC.

3.6 El contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación se concretiza, logrando su vigencia efectiva, siempre y cuando se vislumbre una adecuada argumentación jurídica del órgano jurisdiccional: **i)** delimitando con precisión el problema jurídico que se derive del análisis del caso concreto; **ii)** desarrollando de modo coherente y consistente la justificación de las premisas jurídicas aplicables, y argumentando la aplicación e interpretación de dichas normas al caso; **iii)** justificando las premisas fácticas derivadas de la valoración probatoria; y, **iv)** observando la congruencia entre lo pretendido y lo decidido. Al evaluar la justificación interna del razonamiento en la motivación de las resoluciones judiciales, se incide en el control del aspecto lógico de la

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 40801-2022
LIMA NORTE

sentencia¹², consistente en la evaluación del encadenamiento de los argumentos expuestos, esto es: se trata de verificar el vínculo y relación de las premisas normativas y su vinculación con las proposiciones fácticas acreditadas, que determinará la validez de la inferencia, lo que implica el control de la subsunción o ponderación, que culminará en la validez formal de la conclusión en la resolución judicial.

3.7 Finalmente, la tutela jurisdiccional efectiva, reconocida en el mencionado numeral 3 del artículo 139 de la Constitución y en el artículo I del título preliminar del Código Procesal Civil¹³, es un atributo subjetivo que comprende una serie de derechos, entre los que destacan el de acceso a la justicia, es decir, el derecho de cualquier persona a promover la actividad jurisdiccional del Estado, sin que se le obstruya, impida o disuada irrazonablemente, y el derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales (sentencia del Tribunal Constitucional en el Expediente N.º 00015-2005-AI/TC, del cinco de enero de dos mil seis; fundamento jurídico 16).

El control de la decisión jurisdiccional, el debido proceso, la tutela jurisdiccional efectiva y la motivación de las resoluciones judiciales aplicado al caso concreto

CUARTO: Para determinar si una resolución judicial ha transgredido el derecho al debido proceso, en su elemento esencial de motivación, congruencia y debida valoración de las pruebas, el análisis a efectuarse debe partir de los propios fundamentos o razones que le sirvieron de sustento, por lo que cabe realizar el examen de los motivos o justificaciones expuestos en la resolución materia de casación, no sin antes dejar anotado que la función de control de este tribunal de casación es de derecho y no de hechos, y precisar que las demás piezas

¹² MARTÍNEZ, David (2007). *Conflictos constitucionales, ponderación e indeterminación normativa*. Madrid, Marcial Pons; p. 39.

¹³ **Código Procesal Civil**

Título preliminar

Artículo I. Derecho a la tutela jurisdiccional efectiva

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

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 40801-2022
LIMA NORTE

procesales o medios probatorios del proceso solo pueden ser evaluados para contrarrestar las razones expuestas en la resolución materia de impugnación, mas no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis.

4.1 En tal virtud, para la absolución de la infracción denunciada, se acude a la base fáctica fijada por las instancias de mérito, así como a los argumentos esgrimidos en la sentencia impugnada. Dicha labor requiere identificar el contenido normativo de las disposiciones constitucionales y legales para establecer si el numeral 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú ha sido vulnerado, para cuyo efecto este Tribunal Supremo debe verificar si el paso de las premisas fácticas y jurídicas a la conclusión de la sentencia de vista recurrida en casación, ha sido lógica o deductivamente válido, sin sobrevenir en contradictoria.

4.2 Así, de la revisión integral de la sentencia materia de casación, observamos que ha respetado el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, toda vez que ha delimitado el objeto de pronunciamiento, de acuerdo a lo expuesto en su considerando cuarto:

Cuarto: Planteamiento del problema jurídico

-Determinar la legalidad de la Resolución N° 11, su fecha 17 de Junio del 2020 (fs. 179 a 187) ha declarado Infundada la demanda de desalojo, ordenando el archivo de los presentes actuados.

4.3. Asimismo, se advierte que su pronunciamiento resulta acorde con las pretensiones formuladas, ha cumplido con valorar los medios probatorios aportados por las partes, ha absuelto los agravios denunciados en el recurso de apelación —los que previamente ha identificado en el segundo considerando de la recurrida—, y ha arribado a una conclusión que emerge del desarrollo lógico-jurídico de su razonamiento, con arreglo a las disposiciones legales del ordenamiento jurídico relacionadas a lo que es asunto de la presente controversia, conforme se pasa a desarrollar a continuación.

4.4. Al analizar la recurrida, en control del derecho al debido proceso y a la debida motivación de las resoluciones judiciales, se aprecia que la recurrida ha justificado las **premisas fácticas** en que fundamenta su pronunciamiento (**a.** La

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 40801-2022
LIMA NORTE

empresa demandante ha acreditado su derecho a la restitución del bien objeto del desalojo con el contrato de compraventa del lote de terreno rústico de fecha 01 de junio de 2009, de fojas 10 a fojas 12, en el que los demandados son los compradores y la demandante la vendedora; **b.** En el referido contrato se estipuló en la cláusula quinta el acuerdo resolutorio del contrato ante el incumplimiento de pago de tres letras de cambio en forma consecutiva o alternada por parte de los demandados; **c.** La carta notarial del doce de diciembre de dos mil dieciséis, dirigida a la parte demandada, por la cual se le conmina en su condición de compradora del lote de terreno *sub litis* al pago del saldo del precio de venta de cuatro mil setecientos cuarenta y cuatro dólares americanos con cero centavos (US\$ 4,744.00), otorgándole un plazo de quince (15) días, bajo apercibimiento de resolver el contrato ante su incumplimiento); así como las **premisas jurídicas** (artículos 1428, 1429 y 1430 del Código Civil, así como el fundamento 63 del Cuarto Pleno Casatorio Civil, que ha establecido el supuesto de posesión precaria en los casos de resolución contractual extrajudicial, dispuesta por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil); gracias a lo cual ha llegado a la **conclusión** de que, ante el incumplimiento de pago de la parte demandada, el contrato de compraventa del lote *sub litis* ha sido resuelto en mérito a la cláusula resolutoria expresa, contenida en la cláusula quinta del citado contrato, por lo que se configura el supuesto de posesión precaria de los demandados, toda vez que el título que ostentaban para justificar su posesión ha fenecido, por lo que se estima la demanda de desalojo. Por último, la sentencia de vista impugnada ha absuelto los agravios del recurso de apelación y las alegaciones de la parte demandada, conforme se aprecia a partir del acápite 5.10 del quinto considerando de la recurrida.

4.5. Ahora bien, sobre la justificación externa de la decisión superior, este Tribunal Supremo considera que la realizada por la Sala de mérito es adecuada, desde que las premisas fácticas y jurídicas **contienen proposiciones entendidas como verdaderas y normas aplicables en el ordenamiento jurídico nacional**, las que resultan pertinentes para resolver la materia en controversia, fijada por las instancias de mérito, atendiendo y desarrollando los términos de lo que fue objeto debatible y constituyó los puntos controvertidos. En

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 40801-2022
LIMA NORTE

atención a las premisas normativas y fácticas expuestas, el colegiado superior sustenta con claridad su postura frente a la normativa aplicable al caso concreto y arriba a una conclusión motivada.

4.6. Es necesario precisar que no puede confundirse debida motivación de las resoluciones judiciales con debida aplicación del derecho objetivo. En el primer caso, se examinan los criterios lógicos y argumentativos referidos a la decisión de validez, la decisión de interpretación, la decisión de evidencia, la decisión de subsunción y la decisión de consecuencias, en tanto que en el segundo caso debe determinarse si la norma jurídica utilizada ha sido aplicada de manera debida. Además, el hecho de que la recurrente no concuerde con la conclusión a la que arribó el colegiado de mérito con base en la aplicación de las normas jurídicas que le sirvieron de sustento y las razones que expuso, no significa que tal colegiado haya incurrido en una indebida motivación, conforme ha sido desarrollado.

4.7. Por último, es del caso precisar que la parte recurrente argumenta que la sentencia de vista impugnada resulta errónea al no contener debate alguno sobre la excepción de incumplimiento del deudor, al haber abonado más del cincuenta por ciento del precio de venta del lote de terreno *sub litis*. Al respecto, la sentencia de vista impugnada atiende este argumento de la parte recurrente en el acápite 5.13 del quinto considerando, en el que se fundamenta que la parte demandada no ha invocado la excepción de incumplimiento en su escrito de contestación de demanda, con lo cual concluye que la sentencia apelada incurrió en error al incluir en el debate dicha excepción. Es del caso enfatizar que en mérito al principio de congruencia procesal, el Juez tiene la obligación de pronunciarse sobre las alegaciones expuestas por las partes, tanto en sus escritos postulatorios como, de ser el caso, en sus medios impugnatorios, de tal manera que cuando se decide u ordena sobre una pretensión no postulada en el proceso y menos fijada como punto controvertido, o, a la inversa, cuando se excluye dicho pronunciamiento, se produce afectación al citado principio, generando indebida motivación por incongruencia, lo que no ha ocurrido en el caso de autos.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 40801-2022
LIMA NORTE

4.8. El acápite 5.13 de su quinto considerando, la recurrida atiende estos argumentos de la parte recurrente, al sostener lo siguiente:

5.13.- Con relación al argumento del debate sobre la excepción de incumplimiento señalada en la recurrida se considera que el A quo incurre en error cuando agrega el debate de esta excepción de incumplimiento del deudor; toda vez que la parte emplazado no ha invocado el cumplimiento de tal excepción conforme aparece del tenor de la contestación de la demanda de folios 100 y siguientes; lo expuesto por la recurrida en este extremo, contraviene el Principio del Iura Novit Curia previsto en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que establece que el Juez no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos a los alegados por las partes, configurando un supuesto de Extra Petita.

4.9. En mérito a todo lo antes expuesto, no se advierte que la sentencia de vista impugnada contenga vicios de motivación ni que haya afectado el derecho al debido proceso ni el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, como alega la parte demandada. Por tal razón, se concluye que la infracción normativa de los numerales 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política y del artículo I del título preliminar del Código Procesal Civil deviene **infundada**.

QUINTO.- Infracción normativa de los artículos 188, 196 y 197 del Código Procesal Civil

5.1. Al respecto, la parte recurrente argumenta medularmente que el órgano jurisdiccional de segunda instancia debió valorar el mérito de la sentencia penal condenatoria en forma conjunta y razonada con todos los medios de prueba aportados, lo que le habría permitido concluir que la demandante no ostentaba la posesión del lote de terreno *sub litis*, por tener sus accionistas y el gerente general de la actora una sanción penal por estafa.

5.2. Con respecto a lo argumentado por la recurrente, cabe señalar que la persona que pretenda el desalojo debe acreditar ser el propietario, arrendador, administrador o, al menos, que tiene derecho a la restitución del bien materia de desalojo, mientras quien ostente la calidad de demandado está obligado a justificar su posesión mediante título legítimo y vigente.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 40801-2022
LIMA NORTE

5.3. De los actuados se advierte que el *a quo*, al resolver la excepción de falta de legitimidad, ha determinado que la accionante, al presentar el contrato privado de compraventa de lote de terreno rústico, de fecha uno de junio de dos mil nueve, donde aparecen los emplazados como compradores y ella como vendedora, acreditó la vinculación jurídica entre ambas partes; siendo ello así, la identidad de la parte material y parte procesal es correcta, con lo cual se acreditó la legitimidad de la parte demandante para ejercer su derecho de acción de desalojo. Si bien la recurrente ha adjuntado la sentencia penal condenatoria del representante de la actora, este medio probatorio por sí mismo no determina la nulidad del acto jurídico celebrado entre ambas partes del presente proceso, lo que deberá ser dilucidado en la vía judicial correspondiente.

5.4. De acuerdo a lo actuado en la presente controversia, se aprecia que la Sala revisora ha merituado el contrato de compraventa de fecha uno de junio de dos mil nueve y, en particular, el acuerdo resolutorio contenido en su cláusula quinta, por la cual las partes acordaron que el no pago de tres (03) letras consecutivas o alternas facultaba al vendedor a dar por vencidas las letras restantes o solicitar el inmediato pago del saldo del adeudado y dar por resuelto el contrato, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1428 del Código Civil. En ese orden de ideas, el artículo 1429 del código acotado señala expresamente que:

En el caso del artículo 1428° la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto. Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios.

5.5. En línea con lo señalado, advertimos que la sentencia de vista impugnada se pronuncia respecto del contrato de compraventa y que verifica la existencia entre las partes de un acuerdo resolutorio en caso de incumplimiento de las prestaciones arribadas en la mencionada cláusula quinta, sosteniendo que el Cuarto Pleno Casatorio Civil (fundamento 63) ha establecido el supuesto de posesión precaria en los casos de resolución extrajudicial dispuesta por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, indicando que el Juez solamente debe verificar el cumplimiento de la formalidad prevista en la ley o en el contrato, sin

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 40801-2022
LIMA NORTE

emitir pronunciamiento sobre las condiciones en que se dio la resolución. De esta forma, la sentencia recurrida sostiene:

[...] en el caso, obra de folios 13 y 14 la Carta Notarial de fecha 12 de diciembre del 2016 dirigida a la parte demandada por la cual se conmina a al comprador, (hoy demandado) el pago del saldo del precio de venta de US\$ 4,744.00 dólares americanos, concede un plazo de 15 días, bajo apercibimiento de resolver el contrato en caso de incumplimiento conforme lo establece el artículo 1429° del Código Civil y a los términos del contrato; ante el incumplimiento del pago de precio de venta, el apremio requerido hace efectivo, quedando resuelto el contrato, sin objeción alguna de parte del demandado del cumplimiento del procedimiento regulado en la ley y el propio contrato; ello infiere la regularidad del procedimiento de la resolución, siendo esto así, habiendo resuelto el contrato de compra venta del inmueble sub Litis, se configura el supuesto de posesión precaria, toda vez que el título que los emplazados ostentaban para justificar su posesión ha fenecido, razón por la cual tienen la condición de Ocupantes Precarios.

5.6. De acuerdo a lo expuesto por la sentencia recurrida, se aprecia que esta sí ha citado y valorado los medios probatorios, al hacer una mención explícita de ellos, y las alegaciones que fueron expuestas por las partes en el caso en concreto, para concluir que no existen circunstancias que justifiquen la posesión de la parte demandada respecto del bien *sub litis*.

5.7. Por último, al sustentar su recurso de casación, se observa que la parte demandada pretende que en sede casatoria se realice una nueva valoración de hechos y medios probatorios que ya fueron examinados por las instancias de mérito, lo que no puede ser dilucidado por esta sala de casación. La parte recurrente reitera su posición ya examinada por los órganos jurisdiccionales de primera y de segunda instancia; además, se aprecia que en la sentencia de vista impugnada se han valorado los medios probatorios aportados por ambas partes, arribándose a la conclusión de que los demandados tienen la condición de ocupantes precarios, al no haber acreditado tener título alguno que justifique su derecho a poseer el predio *sub litis*.

5.8. Es del caso incidir y enfatizar que, en sede casatoria, no se puede ingresar a verificar nuevamente la ocurrencia de hechos acreditados o descartados por las instancias de mérito, y menos aún corresponde realizar una nueva valoración de los medios probatorios ya merituados por los órganos jurisdiccionales, precisamente con la finalidad de demostrar o desvirtuar tales hechos, puesto que ello es ajeno a los fines nomofiláticos de la casación. En tal sentido,

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 40801-2022
LIMA NORTE

contrariamente a lo señalado por la parte recurrente, no se advierte que la sentencia de vista haya incurrido en las infracciones denunciadas. **Por tanto, el recurso de casación resulta infundado.**

III. DECISIÓN:

Por tales fundamentos y de acuerdo a lo regulado por el artículo 397 del Código Procesal Civil, **RESOLVIERON:**

PRIMERO: DECLARAR INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por la parte demandada, conformada por **Jorge Christian Antón Huiman e Hilda Floriza Gonzáles Cayhualla**, del ocho de febrero de dos mil veintiuno.

SEGUNDO: NO CASAR la **sentencia de vista** emitida por la Primera Sala Civil Permanente, de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, contenida en la resolución número dieciocho, del diecisiete de diciembre de dos mil veinte, obrante a fojas doscientos cuarenta y siete, que **revoca** la sentencia apelada, contenida en la resolución número once, del diecisiete de julio de dos mil veinte, obrante a fojas ciento setenta y nueve del expediente principal, que declaró infundada la demanda; y, reformándola, **declara fundada la demanda.**

TERCERO: DISPONER la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano* conforme a ley; en los seguidos por la parte demandante, empresa Inmobiliaria Los Nogales Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, con los demandados, Jorge Christian Antón Huiman e Hilda Floriza Gonzáles Cayhualla, sobre desalojo por ocupación precaria. Notifíquese por Secretaría y devuélvanse los actuados. Por licencia del señor Juez Supremo Yaya Zumaeta, integra esta Sala el señor Juez Supremo Cartolín Pastor. **Interviene como ponente el señor Juez Supremo Gutiérrez Remón.**

SS.

PROAÑO CUEVA

CARTOLÍN PASTOR

**Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria**

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 40801-2022
LIMA NORTE**

PEREIRA ALAGÓN

DELGADO AYBAR

GUTIÉRREZ REMÓN

KAAA/rpg