

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

**CASACIÓN N.º 3561-2021
HUANCAVELICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Sumilla: *En el proceso de desalojo por ocupación precaria, la controversia tiene como marco normativo el artículo 911 del Código acotado, además de la jurisprudencia vinculante establecida en los Plenos Casatorios IV y IX.*

Ante el cuestionamiento de la existencia de presuntas irregularidades en el trámite notarial de la prescripción adquisitiva de dominio que tramitó el demandante, se incurre en infracción procesal al no haber pronunciamiento sobre la validez del título del demandante.

Palabras-eje: *Nulidad manifiesta del título de las partes, desalojo por ocupación precaria.*

Lima, veinte de agosto de dos mil veinticuatro.

VISTOS:

El 26 de enero del 2023 se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, por Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ, por el término de tres meses, entrando en funciones a partir del 1 de junio del 2023, habiéndose determinado su prórroga.

Recibido el expediente en cumplimiento a lo ordenado por la Resolución Administrativa N.º 000010-2023-SP-SC-PJ, y a través del Oficio N.º 050-2023-SCP-P-CS-PJ, de fecha 7 de junio del 2023, la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunica que la entrega de los expedientes será efectuada por el jefe de Mesa de Partes.

Por Resolución Múltiple N.º 2 del 9 de junio del 2023, el Colegiado de la Sala Civil Transitoria resolvió: 1) Disponer la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplan con los

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

**CASACIÓN N.º 3561-2021
HUANCAVELICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N.º 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número tres mil quinientos sesenta y uno – Huancavelica, con el expediente digitalizado, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por el recurrente **Demetrio Condori Clemente**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número 27, de fecha 24 de junio de 2021, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica, que revocando la sentencia contenida en la resolución número 23, de fecha 25 de marzo de 2021, que declaró fundada la demanda de desalojo y reformándola declaró improcedente la demanda.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda.

Mediante escrito, presentado con fecha 15 de agosto de 2018, **Máximo Alejandro Crispín Gómez y María Magdalena Mendoza Contreras** (posteriormente los sucesores procesales Demetrio Condori Clemente y Natividad Mercado Barrios), interponen demanda sobre desalojo por ocupante precario a fin que Amanda Quispe Cusi, Miguel Hilberto Quispe Cusi y Maruja Angélica Quispe Cusi, que cumplan con desocupar y hacer

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

**CASACIÓN N.º 3561-2021
HUANCAVELICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

entrega física del bien inmueble ubicado en Jirón Mariano Melgar N° 109 distrito de Ascensión, provincia y departamento de Huancavelica.

- Afirman que, adquirieron el inmueble materia de desocupación del anterior propietario Alfonso Máximo Crispín Vargas, conforme se tiene de la Escritura Pública de Compraventa celebrada ante el Notario Público de Huancavelica Guillermo Yachi Paucar en fecha 19 de mayo del año 1986, la cual se encuentra debidamente inscrita en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Zona Registral N° VIII -Sede Huancayo - Oficina Registral Huancavelica con el N.º Partida: 11032683.

- Actualmente, el predio de propiedad de los demandantes se encuentra ocupado en forma precaria en un área de 173.00 metros cuadrados por los demandados, la misma que pese a múltiples requerimientos efectuados por su persona y su familia, para su desocupación, ellos se niegan en desocupar.

- Los demandados no tienen ningún título justo que acredite tener derecho a la propiedad, en consecuencia, vienen permaneciendo indebidamente en el inmueble sub litis, mientras que los accionantes están demostrando con documentos debidamente inscritos en la SUNARP que son los propietarios y; por ende, les asiste el derecho a solicitar la restitución de su posesión.

2. Contestación de la demanda.

Mediante escrito presentado el 21 de noviembre de 2018 Maruja Angélica Quispe Cusi y Amanda Quispe Cusi contestan la demanda señalando en resumen lo siguiente:

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

**CASACIÓN N.º 3561-2021
HUANCAVELICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- No les consta la elaboración de la escritura de compraventa celebrada por los supuestos propietarios a su favor, quienes vienen a ser los actuales demandantes Máximo Alejandro Crispín Gómez y María Magdalena Gonzáles, menos de la prescripción adquisitiva de dominio, también celebrada con fecha 31 de octubre del año 2017, haciendo presente que en su condición de actuales poseesionarios tendría que haberles notificado con dichas actuaciones, siendo que desconocían absolutamente de dichos trámites.

- Que, desde el año de 1997 vienen ocupando en forma tranquila y pacífica el bien sub litis; por lo que, tienen la condición de poseesionarios conforme se puede apreciar del certificado de posesión otorgado por el señor gobernador de entonces el señor Adolfo Cárdenas Retamozo, con fecha 15 de agosto del año 2007. Asimismo, vienen ocupando el bien en su condición de poseesionarios, lo cual se acredita con el Certificado de Posesión, y que dicha condición de poseesionarios la han tenido desde que se encontraban en vida sus finados padres.

- Es cierto que en su documento de identidad no está consignada la dirección domiciliaria del bien inmueble donde habitan en realidad, sito en el Jirón Mariano Melgar, por cuanto la RENIEC les ha pedido copia de recibo por consumo de energía eléctrica o agua potable, por cuanto en aquel entonces (al obtener su DNI) no se contaba con dichos servicios, motivo que por el que tenían que suplicar a un familiar suyo para que les facilite su recibo de consumo de energía eléctrica, y que de esta manera han obtenido sus documentos de identidad con otra dirección domiciliaria.

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

**CASACIÓN N.º 3561-2021
HUANCAVELICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- Cuentan con el Certificado de Posesión otorgado por el señor Gobernador de entonces el señor Adolfo Cárdenas Retamozo, con fecha 15 de agosto del año 2007, haciendo presente que en el aludido bien inmueble se encontraban habitando en forma tranquila y pacífica por un tiempo de aproximadamente más de 21 años.

3. Sentencia de primera instancia

Mediante sentencia contenida en la resolución número 23, de fecha 25 de marzo de 2021, el Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica, declaró fundada la demanda de desalojo.

Señala como fundamentos los siguientes:

- Los demandantes Máximo Alejandro Crispín Gómez y María Magdalena Mendoza Contreras (posteriormente los sucesores procesales Demetrio Condori Clemente y Natividad Mercado Barrios, vienen solicitando que los demandados Amanda Quispe Cusi, Miguel Hilberto Quispe Cusi y Maruja Angélica Quispe Cusi desalojen el bien inmueble ubicado en el Jirón Mariano Melgar N.º 109 del distrito de Ascensión, provincia y departamento de Huancavelica, de una extensión de 173 m² y cuyas demás características se encuentran contenidas en la Partida Registral N° 11 032683 de la Oficina Registral de Huancavelica; fundamentando su pedido en el hecho de que los mismos no cuentan con justo título que le autorice la posesión del inmueble sub litis, constituyéndose por tanto en poseedores precarios.

- Se advierte del documento denominado “Primer Testimonio”, por el que, el Notario Toribio Castro Cornejo declaró la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio a favor de los demandantes Máximo Alejandro Crispín

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

**CASACIÓN N.º 3561-2021
HUANCAVELICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Gómez y cónyuge María Magdalena Mendoza Gonzáles en fecha 31 de octubre del año 2007, del bien inmueble ubicado en el Jirón Mariano Melgar N.º 109 del distrito de Ascensión, Provincia y Departamento de Huancavelica, de un área de 173.00 m²; posterior a ello, los referidos demandantes procedieron a inscribir el inmueble en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos con Sede en Huancavelica bajo la Partida Registral N° 11032683, en cuyo acápite “Títulos de Dominio”, se indicó que la inmatriculación se dio a favor de la sociedad conyugal conformado por los señores Máximo Alejandro Crispín Gómez y cónyuge María Magdalena Mendoza Gonzáles.

- Revisado los medios probatorios ofrecidos por los demandados al contestar la demanda, no existe documento alguno que pueda acreditar su posesión legítima respecto del bien reclamado por los demandantes; más aún, sí entre otros, los documentos presentados entre ellos el certificado de posesión de fecha 15 de agosto del año 2007 emitido por el Gobernador Departamental de Huancavelica, se indica que los demandados vienen ocupando el bien sub litis desde un aproximado del año 1997 (conforme se puede ver de folios 44); el mismo que si bien acredita que los demandados viene ejerciendo una efectiva posesión sobre el bien materia del proceso desde el año 1997, empero, no constituye “acto jurídico” que autoricen la posesión física y material por parte de los mismos.

- Si bien los demandados han indicado que vienen poseyendo el bien materia del proceso desde el año 1997 y que desconocen en qué momento se declaró la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio de los demandantes sobre el bien inmueble; empero, ello resulta poco creíble porque para que la prescripción adquisitiva sea aceptada en sede notarial, se

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

**CASACIÓN N.º 3561-2021
HUANCAVELICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

debe cumplir con una serie de requisitos, entre las cuales se encuentra la publicación del trámite (que se viene realizando) en los diarios de mayor circulación, de modo que se entiende que todas las personas tenían conocimiento de ello; por otro lado, si resulta cierto que los demandados poseían el bien inmueble desde antaño, entonces por qué no acudieron a las instancias administrativas o judiciales a efectos de obtener el título (acto jurídico válido) que le permita poseer el bien sin limitación alguna o por qué no solicitaron la prescripción adquisitiva como sí lo hicieron los demandantes; por lo que, se advierte de tal conducta que los demandados nunca han contado ni cuentan a la fecha con el título idóneo para poseer el bien materia de litis; pues en el presente caso no basta con acreditar mediante Certificados de Posesión que los demandados vienen realizando una posesión efectiva sobre el bien inmueble, ya que en el presente caso no se está discutiendo la posesión; al contrario, debe acreditarse cualquier acto jurídico que ampare la posesión de los referidos demandados; por lo que, al poseer los demandantes un acto jurídico “Declaración de Propiedad mediante Prescripción Adquisitiva de Dominio” por el que adquirieron los atributos con los que cuenta todo propietario, le corresponde exigir la reivindicación del inmueble sub Litis.

4. Recurso de apelación

Mediante escrito presentado el 1 de abril de 2021, las demandadas Maruja Angélica Quispe Cusi y Amanda Quispe Cusi, interponen apelación, señalando como agravios lo siguiente:

- Sostienen que, los recurrentes tienen la condición de posesionarios más de 20 años, por lo que los fundamentos de la sentencia no se encuentran

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

**CASACIÓN N.º 3561-2021
HUANCAVELICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

conforme a ley, al no haberse pronunciado respecto de la constancia de posesión.

- El demandante Máximo Alejandro Crispín Gómez en ninguna oportunidad ha tenido la condición de poseedor, lo que no ha sido tomado en cuenta por la judicatura.

5. Sentencia de vista.

Por sentencia de vista contenida en la resolución número 27, de fecha 24 de junio de 2021, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica revocó la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda y reformándola declaró improcedente la demanda, bajo los siguientes argumentos:

- En la demanda y en otros escritos de los iniciales demandantes (el bien inmueble fue vendido en proceso judicial a la actual Sucesión Procesal conformado por Demetrio Condori Clemente y Natividad Mercado Barrios el 20 de diciembre del 2018) han señalado en forma expresa que los 3 demandados “vienen ocupando todo el Lote ...”. Las demandadas Amanda Quispe Cusi y María Angélica Quispe Cusi al absolver la demanda señalan que, desde 1997 vienen ocupando el citado bien inmueble en forma pacífica y tranquila, alegando que tienen la condición de posesionarios, agregaron que dicha condición de posesionarios lo tiene desde que se encontraban en vida sus finados padres. De lo señalado se desprende que, en la realidad los demandados poseen el inmueble desde hace varios años (1997) periodo en el que no han sido perturbados, ni requeridos a desocupar por las primeros e iniciales demandantes, quienes en el año 2017 peticionan ante el

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

**CASACIÓN N.º 3561-2021
HUANCAVELICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Notario Público Toribio Wilfredo Castro Cornejo se les declare propietarios por prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble materia de litis.

- La condición de posesionarios de los demandados lo reconoce la Jueza cuando emite la Sentencia apelada, en conclusión, no hay duda que los demandados eran los posesionarios del terreno al momento del trámite registral, así como cuando los demandantes interponen la demanda.

- Para acreditar la posesión de un inmueble no solamente se acredita mediante un documento administrativo o judicial como señala la magistrada; en un caso de posesión, el documento o título que acredita en el caso de posesión no necesariamente es un papel, un documento escrito, también se reconoce con el uso y conducción fáctica de un predio, o un bien inmueble. Por ello es que, la interpretación del artículo 896 del Código Civil y la definición de la posesión es: el ejercicio de uno o más poderes inherentes a la propiedad (uso, y disfrute); cuando se ejerce fácticamente uno o más de estos poderes, una persona se convierte en poseedor. Esa condición lo tienen los demandados quienes usan y disfrutaban el bien inmueble con un ejercicio fáctico en su ocupación desde hace varios años (1997). Por lo señalado, los citados demandados, a criterio del Colegiado Civil, no tienen las condiciones de ocupantes precarios, son posesionarios fácticos, conducen de hecho el predio materia de litis, por usar y disfrutar del bien inmueble, poderes fácticos que está reconocido jurídicamente y protegido por el artículo 896 del Código Civil.

- Además, del reconocimiento fáctico y jurídico de la posesión del citado inmueble por los emplazados, ello conlleva a sostener que los demandados no son ocupantes precarios, son posesionarios del inmueble; lo señalado

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

**CASACIÓN N.º 3561-2021
HUANCAVELICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

corroborar el certificado de posesión del año 2007, otorgado mucho antes de que los demandantes tramiten el año 2017 la prescripción adquisitiva de dominio; si bien la jueza considera que no ha sido expedida por autoridad señalada por ley, sin embargo, no se puede restar la credibilidad de que el 15 de agosto del 2007 los 3 demandados tenían la posesión del referido inmueble, destinada a vivienda, construcción de material rústico, en esa fecha sin energía eléctrica, con agua potable, con techado de calamina construido por los demandados; la pregunta es: quien ejecutó dicha construcción rústica, sin duda los ejecutaron los demandados quienes residen y ocupan dicho predio, no lo han construido ni ocupado los demandantes que, conforme a su documento nacional de identidad ambos residen en la región de Ica, no en Huancavelica. Por lo señalado antes, los 3 demandados no son ocupantes precarios.

- Aparte de lo señalado, es pertinente hacer una mención y alcances respecto del trámite notarial de la prescripción adquisitiva de dominio, los iniciales demandantes Máximo Alejandro Crispín Gómez y María Magdalena Mendoza Contreras, antes del 2017 – fecha del trámite notarial no han posesionado en forma fáctica el inmueble, en razón de que ambas residían en la región Ica, no acreditan ni señalan en qué fecha, momento o circunstancias han residido los demandantes por el periodo de 10 o 5 años en el inmueble materia de juicio ubicado en Huancavelica; por lo señalado se advierte una presunta irregularidad en el trámite notarial de la prescripción adquisitiva de dominio.

- En dicho trámite notarial está la notificación a los colindantes del predio, mas no en forma directa a los ocupantes precarios, por ello es que en la absolución de la demanda en forma expresa los demandados señalan que en

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

**CASACIÓN N.º 3561-2021
HUANCAVELICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

el trámite de la Prescripción Adquisitiva de Dominio "... en nuestra condición de actuales poseedores nos tendrían que habernos notificado con dichas actuaciones, lo que desconocíamos absolutamente sobre dichos trámites". Lo señalado tiene sentido y razón, el Notario Público no ha realizado una verificación, una inspección del inmueble, de hacerlo, habría verificado que los demandados poseían el citado inmueble, residían en ella con la construcción rústica realizado por ellos; los demandantes iniciales han tramitado en la citada Notaría Pública la Prescripción Adquisitiva de Dominio sin haber vivido en dicho bien inmueble, sin poseer los 10 o 5 años, han logrado ser titulares del inmueble vía trámite notarial desde Ica, en donde residen los citados demandantes como es de verse de sus documentos nacional de identidad; sin duda los citados demandantes nunca han poseído, vivido, ocupado en forma fáctica el inmueble materia de juicio; por su parte el Notario Público no ha constatado si los solicitantes de la Prescripción Adquisitiva de Dominio residían en el inmueble; los poseedores en realidad son los 3 demandados; razones adicionales de la condición de poseedores de los demandados, como se ha señalado antes no tienen la condición de ocupantes precarios.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Mediante resolución de fecha 27 de noviembre de 2023, se ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por Demetrio Condori Clemente, por las siguientes causales:

i) Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, del artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y del artículo 122 del Código Procesal Civil;

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

**CASACIÓN N.º 3561-2021
HUANCAVELICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

ii) Aplicación indebida del IV y IX Pleno Casatorio Civil; iii) Infracción normativa del artículo 923 del Código Civil, concordante con el artículo 70 de la Constitución Política del Estado; iv) Excepcionalmente por la infracción normativa del artículo 911 del Código Civil.

IV. FUNDAMENTOS

Materia controvertida

La materia jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior ha infringido el derecho al debido proceso y motivación de las sentencias judiciales, que invalide la sentencia recurrida, y descartado ello determinar si se ha incurrido en las infracciones normativas denunciadas.

FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO. El recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario, tiene como fines la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la uniformidad de la jurisprudencia nacional, como se advierte del artículo 384 del Código Procesal Civil, pero además tiene un fin *dikelógico*, vinculado al valor justicia y uno pedagógico.

SEGUNDO: Sobre la infracción normativa se debe precisar que ésta existe cuando la resolución impugnada adolece de vicio o error de derecho en el razonamiento judicial decisorio lógico-jurídico *–ratio decidendi–* en el que incurre el juzgado que de manera evidente perjudica la solución de la litis, siendo remediado mediante el recurso de casación, siempre que se encuentre dentro del marco legal establecido.

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

**CASACIÓN N.º 3561-2021
HUANCAVELICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

TERCERO: Estando a la calificación de procedencia del recurso, en la que se comprende la infracción procesal, material y aplicación indebida del precedente judicial, debe analizarse previamente la causal adjetiva denunciada, pues debido a su naturaleza y a los efectos que produce, si mereciera ser amparada por infracción al debido proceso, entonces carecería de objeto pronunciarse respecto al apartamiento inmotivado del precedente judicial.

CUARTO: Absolviendo la **infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, del artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Organiza del Poder Judicial y del artículo 122 del Código Procesal Civil.**

Afirma que la sala, sin sustento, mediante apreciaciones subjetivas, vulnerando normas sustantivas y procesales, así como los precedentes jurisprudenciales vinculantes, ha revocado la sentencia.

QUINTO: Al haberse admitido el recurso de casación por la infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú cabe mencionar que el derecho fundamental al debido proceso, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron; norma, que resulta concordante con lo preceptuado por el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y artículo 122 del Código Procesal Civil.

SEXTO: El derecho a la motivación escrita de las resoluciones judiciales forma parte del conjunto de garantías que conforman el debido proceso e

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

**CASACIÓN N.º 3561-2021
HUANCAVELICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

impone al órgano jurisdiccional la obligación de exponer los fundamentos jurídicos, lógicos y fácticos en los que se basó para tomar determinada decisión. La motivación de resoluciones judiciales constituye, por antonomasia, la manifestación intraproceso de un sistema democrático, pues, únicamente cuando se conozcan los fundamentos en los que se basa un Juez para emitir determinada decisión, será posible someter a la crítica dicho pronunciamiento y, si alguna de las partes se considera agraviada por la existencia de un error en la formación del razonamiento, podrá cuestionarlo a través de los medios impugnatorios determinados por ley, pues, de otro modo, no se podría contradecir aquello que no se conoce.

SÉPTIMO: El Tribunal Constitucional, en reiterada jurisprudencia ha determinado que el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales forma parte del derecho al debido proceso y se encuentra reconocido en el artículo 139.5 de la Constitución. Así se ha sostenido 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 ya decididas por los jueces ordinarios.

En tal sentido, (...) el análisis de si en una determinada resolución judicial se ha violado o no el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales debe realizarse a partir de los propios fundamentos expuestos en la resolución cuestionada, de modo que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso en cuestión sólo pueden ser evaluados para contrastar las razones expuestas, mas no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis. Esto, porque en este tipo de procesos al juez constitucional no le incumbe el mérito de la causa, sino el análisis externo de la resolución, a efectos

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

**CASACIÓN N.º 3561-2021
HUANCAVELICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

de constatar si ésta es el resultado de un juicio racional y objetivo donde el juez ha puesto en evidencia su independencia e imparcialidad en la solución de un determinado conflicto, sin caer ni en arbitrariedad en la interpretación y aplicación del derecho, ni en subjetividades o inconsistencias en la valoración de los hechos” (STC 1480-2006-AA/TC. FJ 2)”¹.

OCTAVO: En tal sentido, este Supremo Tribunal procederá a analizar si la sentencia emitida por el Colegiado Superior cumple con los estándares mínimos exigibles de respeto a los elementos del derecho al debido proceso, o si, por el contrario, la misma presenta defectos insubsanables que motiven la nulidad del fallo emitido, correspondiendo ordenar la renovación del citado acto procesal, o de ser el caso, la nulidad de todo lo actuado hasta la etapa en que se cometió la infracción.

NOVENO: La Sala Superior ha declarado improcedente la demanda, al sostener fundamentalmente que los demandados al estar ejerciendo la posesión del inmueble sub júdice en forma directa y fáctica desde el año 1997 no tienen la calidad de ocupantes precarios, además, que ellos no han ingresado a ocupar el inmueble desalojando a otros posesionarios o propietarios, siendo evidente que los accionantes reconocen que los demandados son posesionarios del inmueble.

Por otro lado, advierten una presunta irregularidad en el trámite notarial de la prescripción adquisitiva de dominio tramitado por el demandante, ya que en dicho trámite notarial no se ha notificado en forma directa a los ocupantes precarios, no habiendo realizado el notario público una verificación, una inspección del inmueble, de hacerlo habría verificado que los demandados posesionaban el citado inmueble con la construcción rústica realizada por

¹ Sentencia del Tribunal Constitucional recada en el Expediente N.º 04298-2012-PA/TC, fundamento jurídico décimo segundo.

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

**CASACIÓN N.º 3561-2021
HUANCAVELICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

ellos. Además, consideran que los demandantes han iniciado el trámite notarial de la prescripción adquisitiva de dominio sin haber vivido en dicho inmueble como es de verse de sus documentos de identidad.

DÉCIMO: Al respecto, el IV Pleno Casatorio Civil en la conclusión número 6, precisa que en todos los casos descritos (hace referencia a los supuestos de posesión precaria que se encuentran contenidos en la conclusión número 5), el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida.

De otro lado, si la Sala Superior advierte irregularidades respecto al título que exhibe el demandante, debió promover el contradictorio entre las partes para emitir pronunciamiento sobre la validez del mencionado título denominado “Declaración de Propiedad mediante Prescripción Adquisitiva de Dominio”. Téngase en cuenta, que conforme a lo establecido en la conclusión número 8 del IX Pleno Casatorio Civil que modifica el precedente vinculante contenido en el puntos 5.3 del Cuarto Pleno Casatorio Civil, se ha establecido que si en el trámite de un proceso de desalojo, el juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia, y adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes sea el que adolezca de nulidad manifiesta.

DÉCIMO PRIMERO: De manera que, al haber emitido la Sala Superior un pronunciamiento inhibitorio, con base en una falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio, al considerar que no se configura la ocupación precaria de los demandados; aunado, además, a la existencia de presuntas

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

**CASACIÓN N.º 3561-2021
HUANCAVELICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

irregularidades en el trámite notarial de la prescripción adquisitiva de dominio por parte del demandado, y que no han sido materia de análisis y pronunciamiento acorde a lo dispuesto en el IX Pleno Casatorio que modifica el precedente vinculante contenido en el punto 5.3 del Cuarto Pleno Casatorio Civil.

Por lo cual se han infringido las normas contenidas en los artículos 139 numeral 5 de la Constitución Política del Estado, del artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y del artículo 122 del Código Procesal Civil. Por consiguiente, debe ser estimada la primera causal casatoria; resultando fundado el recurso de casación, correspondiendo declarar la nulidad de la resolución impugnada, debiendo la Sala Superior emitir un nuevo pronunciamiento oportunamente.

DÉCIMO SEGUNDO: Habiendo estimado la denuncia de infracción a las normas de carácter procesal, carece de objeto emitir pronunciamiento respecto de la denuncia de aplicación indebida del IV y IX Pleno Casatorio Civil; infracción normativa del artículo 923 del Código Civil, concordante con el artículo 70 de la Constitución Política del Estado; y, excepcionalmente por la infracción normativa del artículo 911 del Código Civil.

V. DECISIÓN:

Por estos fundamentos y en aplicación de lo establecido por el numeral 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N.º 29364 declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Demetrio Condori Clemente**, en consecuencia, nula la sentencia de vista contenida en la resolución número 27, de fecha 24 de junio de 2021 emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica; **ORDENARON** a la

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

**CASACIÓN N.º 3561-2021
HUANCAVELICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Sala Superior que emita nuevo pronunciamiento en atención a los lineamientos precedentes, **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad. En los seguidos por Demetrio Condori Clemente y otra contra Maruja Angélica Quispe Cusi y otros, sobre desalojo por ocupación precaria; y *los devolvieron; notifíquese*. Por licencia del señor Juez Supremo Zamalloa Campero, interviene el señor Juez Supremo Florián Vigo. Interviene como ponente la señorita Jueza Suprema **Bustamante Oyague**.

SS.

**ARIAS LAZARTE
BUSTAMANTE OYAGUE
CABELLO MATAMALA
DE LA BARRA BARRERA
FLORIÁN VIGO**

EBO/ujmr/wphfr