

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

**CASACIÓN N.º 3365-2021
CAJAMARCA
DESALOJO**

TÍTULO: “Desalojo”

SUMILLA: “Con relación a la escritura pública de anticipo de legítima del 17/10/08, considerada por el Ad quem para concluir que sólo se transfirió al actor, el terreno y no las construcciones del bien sub litis, se advierte de autos que en la Partida P32014503 del inmueble, se aprecia que se inscribió un anticipo de legítima diferente de fecha 23 de marzo de 2016; asimismo, si bien el Ad quem indica que el accionante no es propietario de las construcciones, sin embargo, no se advierte que se haya pronunciado respecto a que en el contrato de compraventa del actor, se indica como objeto de venta tanto el terreno como las construcciones, además que tampoco se pronuncia respecto a las diferencias advertidas en el área del predio sub litis, ni respecto del estado del proceso de reconocimiento de unión de hecho referido por el demandado, pese a que se tomó en cuenta como fundamento de su decisión, omisiones que acarrearán una afectación del derecho constitucional al debido proceso y a la debida motivación de las resoluciones judiciales”.

TRES PALABRAS CLAVES: Debida motivación – Debido proceso – Posesión precaria.

Lima, 05 de setiembre de 2024.-

Mediante Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ del 26 de enero de 2023, se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema a partir del 1 de abril de 2023, y se propuso a la Sala Plena de la Corte Suprema la distribución de causas de materia civil.

Mediante Resolución Administrativa de Sala Plena N° 000010-2023-SP-CS-PJ del 12 de mayo de 2023, se dispuso que la Sala Civil Permanente remita a la Sala Civil Transitoria los expedientes ingresados con número impares, desde el más antiguo al menos antiguo, y que, a partir del 1 de junio, la Sala Civil Permanente recibirá los nuevos ingresos con número pares y la Sala Civil Transitoria aquellos con número impares.

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

**CASACIÓN N.º 3365-2021
CAJAMARCA
DESALOJO**

Mediante Oficio N.º 0050-2023-SCP-P-CS-PJ del 7 de junio de 2023, la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunica a la Presidencia de esta Sala, que la entrega de los expedientes la efectuará su jefe de Mesa de Partes.

Mediante Resolución Múltiple N.º 2 del 9 de junio de 2023, esta Sala dispuso la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplan con los 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 trescientos sesenta y cinco, guion dos mil veintiuno CAJAMARCA, en audiencia pública llevada a cabo el día de la fecha; con el expediente principal físico, y producida la votación con arreglo a ley, se ha emitido la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante **José Luis Infante Minchan** de fecha 15 de mayo de 2021¹, contra la sentencia de vista emitida mediante resolución N.º 11 de fecha 08 de marzo de 2021², que resolvió **revocar** la sentencia emitida mediante resolución N.º 06 del 05 de octubre de 2020³ que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por José Luis Infante Minchan contra Mauro Andrés Roblez Chiquez, y **reformándola** la declara **infundada**.

¹ De fojas 181 a 190.

² De fojas 158 a 175.

³ De fojas 108 a 119.

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

**CASACIÓN N.º 3365-2021
CAJAMARCA
DESALOJO**

II. CAUSALES DEL RECURSO:

2.1 Mediante resolución de fecha 24 de enero de 2024⁴, se ha declarado **procedente** el recurso de casación interpuesto por el demandante **José Luis Infante Minchan**, por la causal de:

- ***Infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado.***

2.2 En ese sentido, corresponde a este Colegiado Supremo verificar la fundabilidad o no de dicha causal, teniendo en cuenta que el recurso de casación tiene como fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, aplicable al caso de autos por razón de temporalidad.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Antecedentes del Proceso.

A fin de contextualizar el análisis y respuesta judicial a la causal de casación declarada procedente, este Supremo Colegiado considera oportuno dar cuenta de los antecedentes del proceso en la forma siguiente:

1.1 Demanda: Por escrito del 29 de agosto de 2018⁵, el demandante José Luis Infante Minchan interpone demanda de desalojo por ocupación precaria en contra de Mauro Andrés Robles Chiquez, a fin de que desocupe y entregue el

⁴ De fojas 78 a 83 del cuadernillo de casación.

⁵ De fojas 21 a 28.

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

**CASACIÓN N.º 3365-2021
CAJAMARCA
DESALOJO**

bien inmueble ubicado en el Jirón Bolognesi N.º 340, primer, segundo y tercer piso, del distrito y provincia de Cajabamba, departamento de Cajamarca, cuya propiedad se encuentra inscrita en el Asiento N° 00 004, Partida Electrónica N° P32014503 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca.

Como fundamentos de su demanda, el accionante sostiene básicamente lo siguiente: **i)** que el demandante adquirió la propiedad del bien sub litis mediante escritura pública de compraventa del 12 de mayo de 2018⁶, celebrada con sus anteriores propietarios Marvin Junniors Robles Aquino y Julio Jhompierre Robles Aquino; **ii)** que el demandado Mauro Andrés Robles Chiquez ha venido viviendo en el inmueble, debido a que los anteriores propietarios eran familiares de este, y en vista de que no tenía vivienda se le permitió ingresar a vivir ahí; **iii)** que el demandante le ha hecho conocer al demandado que es el nuevo propietario, y en varias oportunidades le ha exhortado que desocupe el inmueble, sin embargo, el demandado ha hecho caso omiso, demostrando con ello su mala fe y su intención de apropiarse de la propiedad del inmueble; y, **iv)** en vista que la autorización otorgada por los anteriores propietarios para que habite el inmueble temporalmente ya ha fenecido, con los requerimientos verbales, escritos y de conciliación, para la devolución del bien, por lo que se ha configurado la posesión precaria por parte del demandado, conforme al artículo 911 del Código Civil y conforme a lo establecido en el IV Pleno Casatorio Civil.

1.2 Contestación del demandado Mauro Andrés Robles Chiquez: Por escrito del 12 de diciembre de 2018⁷, el demandado Mauro Andrés Robles Chiquez, contesta la demanda interpuesta en su contra, alegando básicamente lo siguiente: **i)** que el demandado es ex conviviente de doña Gladys del Rosario Aquino Méndez, madre de sus hijos Marvin Junniors Robles Aquino y Julio Jhompierre Robles Aquino; **ii)** que siendo convivientes por motivos de confianza

⁶ De fojas 06 a 08.

⁷ De fojas 75 a 86.

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

**CASACIÓN N.º 3365-2021
CAJAMARCA
DESALOJO**

adquirieron el bien inmueble sub litis, como lote de terreno, sólo a nombre de ella; **iii)** que en el año 2004 inició la construcción del primer y segundo piso (siendo en realidad sótano y primer piso), para posteriormente en el mes de abril del 2010, construir el tercer y cuarto piso (siendo en realidad el segundo y tercer piso); **iv)** la construcción del primer y segundo piso la inició cuando recién empezaban los problemas con Gladys del Rosario Aquino Méndez, llegando a un acuerdo para que ella viva en el primer piso (sótano) y en el segundo piso (que en realidad es el primero), y que el demandado tendría una oficina en el primer piso; **v)** la construcción del tercer y cuarto piso (en realidad al segundo y el tercero) la realizó cuando ya estaba separado de su conviviente Gladys del Rosario Aquino Méndez, viviendo su persona en el segundo y tercer piso, y en el primer piso siguió con su oficina de atención en enfermería; **vi)** que siguió cumpliendo con sus hijos Marvin Junniors Robles Aquino y Julio Jhompiere Robles Aquino, pagándoles una vivienda en Trujillo, pensión universitaria, pasajes, alimentación, etc, hasta que ambos se recibieron de sus carreras de medicina e ingeniería, respectivamente, sin tener conocimiento del anticipo de legítima realizado a su favor; **vii)** que en la escritura pública de anticipo de legítima se indica que Gladys del Rosario Aquino Méndez adquirió el bien inmueble mediante escritura pública de subdivisión, independización y compraventa del 15 de abril de 2004, en la cual sólo se indican áreas y linderos no existiendo construcción alguna, pues la construcción la inició en agosto de 2004; **viii)** luego, doña Gladys del Rosario Aquino Méndez mediante escritura pública del 17 de octubre de 2008, otorgó anticipo de legítima a favor de sus hijos, sin que el demandado tenga conocimiento, y en esa fecha no estaba construido el segundo ni tercer piso; **ix)** posteriormente, con fecha 15 de noviembre de 2012, doña Gladys del Rosario Aquino Méndez realiza a sus espaldas la inscripción de la propiedad a su nombre, en la Partida Registral N° 32014503, teniendo como antecedente la Ficha Registral N° P32012768; **x)** asimismo, doña Gladys del Rosario Aquino Méndez, vuelve a realizar anticipo de

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

**CASACIÓN N.º 3365-2021
CAJAMARCA
DESALOJO**

legítima sobre el bien a favor de sus hijos Marvin Junniors Robles Aquino y Julio Jhompierre Robles Aquino, inscribiéndose con fecha 06 de abril de 2016, y sus hijos, a su vez, proceden a vender el inmueble con fecha 12 de mayo de 2018, a favor del demandante José Luis Infante Minchan; **xi)** que al tomar conocimiento que doña Gladys del Rosario Aquino Méndez quería desalojarle de la edificación que ha construido, con fecha 09 de julio de 2015 interpuso una demanda de reconocimiento de unión de hecho, para el reparto de los bienes adquiridos durante la convivencia, Expediente N° 98-2015, ante el Juzgado Mixto de Cajabamba, proceso donde ha solicitado la intervención litisconsorcial de sus hijos Marvin Junniors Robles Aquino y Julio Jhompierre Robles Aquino; **xii)** en la escritura pública del 12 de mayo de 2018, se indica que el demandante José Luis Infante Minchan adquiere la propiedad del bien sub litis, sin embargo, dicho comprador es estudiante y por tanto no acredita el pago del bien, pues no justifica cómo pagó los S/.60,000.00 de inicial, indicándose solo que fue al contado, y sólo se demuestra el pago del saldo de S/.20,000.00 a través de un Boucher del banco Interbank, además, la venta es sólo por el lote y no por las construcciones, y no está libre de gravamen porque en el proceso sobre reconocimiento de unión de hecho ha solicitado una medida cautelar de embargo en forma de inscripción que está pendiente de resolverse; **xiii)** el demandante equivocadamente ha pedido que desocupe las edificaciones del primer, segundo y tercer piso, sin tener en cuenta que sólo compró el lote y no las edificaciones, y, en todo caso le ofrece comprar el terreno por la suma de S/.100,000.00, o también ofrece vender las construcciones (oficina del primer piso, y segundo y tercer piso) por el precio que arroje la tasación; además, que no hay prueba alguna que las edificaciones pertenezcan o hayan pertenecido a sus hijos Marvin Junniors Robles Aquino y Julio Jhompierre Robles Aquino, o a su madre Gladys del Rosario Aquino Méndez; y, **xiv)** por acuerdo verbal con su ex conviviente Gladys del Rosario Aquino Méndez, y para darle calidad de vida a sus hijos es que de buena fe construyó en el terreno de propiedad de Gladys del Rosario

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

**CASACIÓN N.º 3365-2021
CAJAMARCA
DESALOJO**

Aquino Méndez, construcción que puede probar con los documentos emitidos por los proveedores y constructores que edificaron la propiedad, así como con los préstamos que realizó para dicha construcción, sin que la madre de sus hijos o sus hijos se opusieran a dichas construcciones, aclarando que para la construcción del segundo y tercer piso, doña Gladys del Rosario Aquino Méndez no hizo aporte alguno.

1.3 Sentencia de primera instancia: por sentencia emitida mediante resolución número 06 del 05 de octubre de 2020⁸, el Juzgado Especializado Civil de Cajabamba, declaró **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por José Luis Infante Minchan y ordena al demandado Mauro Andrés Robles Chiquez cumpla con desocupar y restituir el predio ubicado en el Jirón Bolognesi N.º 340, incluyendo el primer, segundo y tercer piso, del distrito y provincia de Cajabamba, Cajamarca, e inscrita en la PE N° 32014503 del registro de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, a favor del demandante, bajo apercibimiento de ordenarse su lanzamiento, que se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, decisión que no enerva los derechos que sobre las existentes edificaciones del predio, el demandado Mauro Andrés Robles Chiquez pueda alegar como suyos, lo que deberá hacerlos valer en la vía procesal correspondiente.

Como principales fundamentos se señala los siguientes: **i)** que la titularidad en condición de propietario del demandante José Luis Infante Minchan se acredita con la copia certificada de la Partida electrónica N° 32014503, en cuyo asiento N° 00004, se tiene inscrita la transferencia por compra-venta a su favor, respecto a la totalidad del predio que tiene como sus inmediatos transferentes a Marvin Junnors Robles Aquino y Julio Jhompiere Robles Aquino; **ii)** la acreditación del título que ostenta la parte demandante sobre el bien sub litis, no necesariamente

⁸ De fojas 108 a 119.

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

**CASACIÓN N.º 3365-2021
CAJAMARCA
DESALOJO**

implica que el demandado carezca de título alguno para sostener su posesión actual, por lo que debe establecerse si cuenta con ese título o carece de él, independientemente a que el demandado pueda alegar una serie de antecedentes de dominio o suponga una aspiración a algún título del cual no cuenta actualmente; en ese sentido, el ad quo se limitará a analizar el aporte probatorio para establecer si, en efecto, el demandado cuenta con título suficiente para poseer el inmueble; **iii)** que las alegaciones del demandado relativas a establecer ser titular de alguna construcción sobre el predio, no impedirán que el juzgado emita decisión circunscribiéndose a la materia en controversia, quedando reservado el derecho del demandado para que haga valer sus pretensiones relativas a cualquier construcción dentro del predio, de conformidad con lo establecido en el fundamento 5.5 del Cuarto Pleno Casatorio Civil, por lo que, no corresponde analizar los documentos presentados por el demandado, que no están dirigidos a establecer si cuenta con algún título que justifique su posesión, como son la esquila de observación registral, escritura pública de anticipo de legítima del 17 de octubre de 2008, minuta de subdivisión, independización y compraventa del 15 de abril de 2004, contratos de mutuo con personas naturales y de préstamos con entidades financieras, entre otros; **iv)** se llega a la conclusión que siendo el demandado un poseedor inmediato del predio sub litis, no ha acreditado contar con título permanente o temporal que lo habilite a poseer el mismo en forma legítima, y tampoco ha acreditado que su ocupación sobre el predio se haya dado por cesión voluntaria de quien era su propietaria o del actual propietario; **v)** si bien el demandado ha dejado entrever durante el proceso que sostendría derechos derivados de su unión de hecho con su entonces conviviente Gladys del Rosario Aquino Méndez, y también indica que en su oportunidad solicitó una medida de embargo por el anticipo de legítima otorgado en favor de sus hijos, sin embargo, se debe enfatizar en el hecho que no bastan tales alegaciones, más aún, si el titular actual del predio sub litis es el demandante José Luis Infante Minchan cuyo título de propiedad conserva su

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

**CASACIÓN N.º 3365-2021
CAJAMARCA
DESALOJO**

plena validez; y, **vi)** en cualquiera de los casos, se carece de medios probatorios necesarios para concluir que el demandado cuenta con título alguno para poseer el inmueble, por lo que debe estimarse la demanda, y ordenarse la restitución del predio a favor del accionante en su integridad, en su calidad de propietario, decisión que no enerva los derechos que el demandado alega tener sobre el total o parte de las edificaciones que se encuentran en dicho predio, lo que deberá hacer valer en la vía procesal correspondiente.

1.4 Sentencia de segunda instancia: La Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca, mediante sentencia de vista contenida en la resolución N.º 11 del 08 de marzo de 2021⁹, resolvió **revocar** la sentencia apelada emitida mediante resolución número 06 del 05 de octubre de 2020, que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, y, **reformándola** declararon **infundada** la demanda.

Como fundamentos señala básicamente los siguientes: **i)** que el debate elevado a segunda instancia se centra en una cuestión jurídica concreta, esta es, la posibilidad de que la realización de construcciones en el bien, pueda enervar la precariedad del demandado, desde ese escenario se podría construir o no la situación título habilitante para que la posesión del demandado encuentre un respaldo legítimo; **ii)** que los argumentos de defensa del demandado buscan evidenciar la titularidad que tendría respecto a la edificación realizada en el terreno que su ex conviviente Gladys del Rosario Aquino Méndez, habría adquirido durante la vigencia de su relación convivencial y que al ser transferido en anticipo de legítima a sus hijos Marvin Junnors y Julio Jhompiere Robles Aquino, fue a su vez transferido por estos al demandante José Luis Infante Minchan; **iii)** los medios de prueba aportados muestran como mediante escritura

⁹ De fojas 158 a 175.

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

**CASACIÓN N.º 3365-2021
CAJAMARCA
DESALOJO**

pública del 15 de abril de 2004¹⁰, doña Gladis del Rosario Aquino Méndez adquiere en compraventa de Celestino Aquino Villar y Sofía Esperanza Méndez de Aquino, la propiedad del denominado “Lote 2” con un área superficial de 264.40 m2, originado de la división e independización del predio ubicado en el Jirón Bolognesi N° 338, del distrito y provincia de Cajabamba; **iv)** tal hecho abordado desde la contrastación de la temporalidad entre la celebración del citado acto jurídico (15 de abril de 2004), con el nacimiento de sus hijos Marvin Junniors y Julio Jhompiere Robles Aquino en fechas 13 de febrero de 1991 y 19 de junio de 1995, respectivamente, muestran que en dicho momento existía una relación de convivencia entre Gladys del Rosario Aquino Méndez y el demandado, corroborado con el contrato de obra para la “construcción de una casa” en el Jirón Bolgnesi N.º 340 de fecha 12 de agosto de 2004, es decir, inmediatamente después a la compra del predio por Gladis del Rosario Aquino Méndez, contexto que no fue cuestionado y que permite colegir que el inmueble fue adquirido durante la vigencia de la unión convivencial con el demandado, cuyo reconocimiento éste lo ha solicitado en el Expediente N° 98-2015-0-0602-JM-FC-02; **v)** cabe precisar, que si bien los transferentes de Gladis del Rosario Aquino Méndez serían sus propios padres -Celestino Aquino Villar y Sofía Esperanza Méndez de Aquino-, lo que podría llevar a pensar que se trataría de un bien propio, sin embargo, debe notarse que el bien fue transferido a título oneroso de compraventa y no en calidad de bien hereditario, como para, preliminarmente, reputar una propiedad exclusiva; **vi)** es factible concluir que el anticipo de legítima del 07 de octubre de 2008 es otorgado, en primer término, únicamente por Gladis del Rosario Aquino Méndez sin la intervención del demandado, luego, existiendo a tal fecha un inmueble de dos pisos levantado sobre el predio, conforme al contrato de obra, la escritura pública de su propósito transfiere a título gratuito tan solo el “Lote N°2 , ubicado en el Jirón Bolognesi N° 340”, sin hacerse ninguna referencia a la construcción y consignándose de

¹⁰ De fojas 47 a 50.

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

**CASACIÓN N.º 3365-2021
CAJAMARCA
DESALOJO**

manera textual sólo las características del terreno adquirido por la anticipante a través de la escritura pública del 15 de abril de 2004, por lo que, tal como sostiene el demandado, la construcción que éste realizó no fue materia de transferencia alguna, y ello se respalda aún más por el hecho que luego del anticipo de legítima el demandado siguió construyendo y adicionando dos plantas más, conforme al contrato de obra del 18 de abril de 2010¹¹, además que el demandado realiza la construcción con fondos obtenidos de créditos financieros y mutuos dinerarios, cuyas fechas coinciden con las edificaciones realizadas; **vii)** todos los documentos contractuales presentados por el demandado ostentan como fecha cierta agosto de 2011, es decir, muy anterior al proceso de reconocimiento de unión de hecho -2015-, por lo que su mérito para reforzar el título habilitante del demandado resulta claro y abona para que se mantenga a su favor el derecho a disfrute sobre el bien sub litis; **viii)** posteriormente, los anticipados Marvin Junniors y Julio Jhompiere Robles Aquino, transfieren al demandante José Luis Infante Minchan la propiedad del “Lote 2 ubicado en el distrito de Cajabamba”, sin hacer referencia tampoco a la construcción realizada en el predio, lo cual sería lógico, si se parte de la premisa que el anticipo otorgado se realizó únicamente en lo que respecta al terreno, mas no a la construcción misma, por lo que, ninguna transferencia válida pudieron realizar sobre dicha construcción al demandante; y, **ix)** entonces, si bien el accionante podría ostentar titularidad sobre el predio denominado “Lote N° 2” del jirón Bolognesi N° 340, no así respecto a la construcción levantada en aquel, pues se ha podido verificar al menos de forma preliminar y para los fines de este proceso, que el demandado no es en estricto un poseedor precario, pues entró en posesión del predio bajo los alcances de lo que hasta ese momento era una relación convivencial con Gladis del Rosario Aquino Méndez, y dentro de cuya vigencia esta adquirió el bien, por lo que, la posterior construcción a cargo del demandante, origina una suerte de habilitación posesoria paralela a la

¹¹ De fojas 53.

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

**CASACIÓN N.º 3365-2021
CAJAMARCA
DESALOJO**

posesión misma del terreno, por lo que no puede hablarse de precariedad cuando el análisis se ha limitado equivocadamente tan solo a considerar el terreno sin considerar las edificaciones realizadas por el demandado en el inmueble, sin observar que conforme a lo establecido por el Cuarto Pleno Casatorio Civil, bien pueden ser abordadas en el debate sin necesidad que ello suponga una extralimitación o irregularidad, además que el accionante pretende la restitución y entrega no sólo del terreno sino también de la construcción misma, esto es, primero, segundo y tercer piso.

SEGUNDO.- Sobre el recurso de casación.

2.1 El recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que este medio impugnatorio tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema; en ese sentido, su fundamentación por parte del recurrente debe ser clara, precisa y concreta indicando ordenadamente cuál o cuáles son las infracciones normativas que se denuncian y, en su caso, el precedente judicial del que se aparta la impugnada¹².

2.2 De conformidad con el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364: “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”, asimismo, de acuerdo

¹² Según **Calamandrei**: “la Casación es un instituto judicial consistente en un órgano único en el Estado (Corte de Casación) que, a fin de mantener la exactitud y la uniformidad de la interpretación jurisprudencial dada por los Tribunales al derecho objetivo, examina, sólo en cuanto a la decisión de las cuestiones de derecho, las sentencias de los jueces inferiores cuando las mismas son impugnadas por los interesados mediante un remedio judicial (recurso de casación) utilizable solamente contra las sentencias que contengan un error de derecho en la resolución de mérito”. CALAMANDREI, Piero. La Casación Civil, Tomo I Historia y Legislaciones Volumen 2. Editorial Bibliográfica Argentina. Buenos Aires. 1945. P. 376.

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

**CASACIÓN N.º 3365-2021
CAJAMARCA
DESALOJO**

al artículo 386 del mismo Código: “El recurso de casación se sustenta en la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial”.

2.3 La infracción normativa podemos conceptualizarla como la afectación de las normas jurídicas en que incurre el Colegiado Superior al emitir una resolución, originando con ello que la parte que se considere afectada pueda interponer el respectivo recurso de casación. Respecto de los alcances del concepto de infracción normativa quedan comprendidas en el mismo, las causales que anteriormente contemplaba el artículo 386 del Código Procesal Civil, relativas a interpretación errónea, aplicación indebida e inaplicación de una norma de derecho material, incluyendo, además, la contravención de normas de carácter adjetivo.

TERCERO.- Solución del caso.

Con relación a la causal de *infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado.*

3.1 El artículo 139 inciso 3) de nuestra Constitución Política del Perú consagra como principio rector, dentro del ejercicio de la función jurisdiccional, la observancia del debido proceso y tutela jurisdiccional. El derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva, permite a toda persona acceder al órgano jurisdiccional solicitando que se ampare una determinada pretensión, y que, a través de un proceso justo, se obtenga una sentencia fundada en derecho que, de ser el caso, pueda ser eficazmente cumplida¹³.

¹³El Doctor **Ticona Postigo**, define el derecho a la tutela jurisdiccional como “*el derecho público, subjetivo y abstracto que tiene toda persona, sea actor o emplazado que le faculta a exigir del Estado un juzgamiento imparcial y justo, ante un juez competente, independiente y responsable, con el fin de que en un plazo razonable y en forma motivada se pronuncie sobre las pretensiones y, en su caso, se dé plena eficacia a la*

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

**CASACIÓN N.º 3365-2021
CAJAMARCA
DESALOJO**

3.2 Una de las garantías del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5) del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, concordante con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y 122 incisos 3) y 4) del Código Procesal Civil, garantiza que los Jueces cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar Justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley, pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables.

3.3 Respecto a la causal de infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, el recurrente **José Luis Infante Minchan**, alega básicamente lo siguiente: **i)** que sin sustento legal y probatorio la Sala Superior ha considerado que el demandado Mauro Andrés Robles Chiquez cuenta con un título habilitante para su ejercicio posesorio sobre la construcción levantada sobre el predio materia de desalojo, sin considerarse que el presente es un proceso de desalojo en el que no se admiten reconvenções, lo cual viola el debido proceso; **ii)** que no se ha considerado que el demandante adquirió el bien inmueble ubicado en el Jirón Bolognesi N.º 340, primer, segundo y tercer piso del distrito y provincia de Cajabamba, departamento de Cajamarca, en base

sentencia". Citado por el Doctor Martín Hurtado Reyes en "ESTUDIOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL", Tomo I. Editorial IDEMSA. Lima - 2014. Pag. 104.

Así también, el Doctor **Bernal Chamorro** señala: "*que la tutela judicial efectiva es un derecho constitucional de naturaleza procesal al que se le reconoce un cuádruple contenido: i) el derecho de libre acceso a la jurisdicción y al proceso en las instancias reconocidas; ii) El derecho de defensa o la prohibición constitucional a la indefensión; un sector de la doctrina incluye en este contenido, el derecho a la impugnación o el de recurrir, o el derecho a un recurso efectivo; iii) El derecho a tener una sentencia fundada en Derecho que ponga fin al proceso; y, iv) El derecho a la efectividad de la tutela judicial, o, el derecho a la eficacia y efectividad de las sentencias judiciales firmes*". CHAMORRO BERNAL, Francisco. "LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA". Bosch, Casa Editorial S.A. Barcelona. 1994. Pág. 9 a 13.

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

**CASACIÓN N.º 3365-2021
CAJAMARCA
DESALOJO**

a la buena fe registral y a un justo título con todas sus construcciones conforme a la cláusula Cuarta del contrato de compraventa, y resulta ser ajeno a los gastos de construcciones que haya realizado el demandado, lo cual debe reclamarlo en vía de acción en otro proceso; **iii)** que se ha señalado que el demandado tendría un derecho a la posesión por la titularidad que tendría sobre la edificación realizada en el terreno de su ex conviviente Gladys del Rosario Aquino Méndez, terreno que habría adquirido durante la vigencia de su relación convivencial, sin considerarse que el demandante no ha adquirido el bien inmueble de la ex conviviente del demandado, sino de los hijos de ambos, quienes a su vez lo adquirieron mediante anticipo de legítima por parte de su madre por tratarse de un bien propio, habiéndose efectuado una defectuosa calificación de los hechos; y, **iv)** la posesión precaria del demandado se encuentra acreditada con los medios probatorios que adjuntó a su demanda, asimismo, el accionante goza del principio de buena fe registral y del derecho de propiedad, y además desconocía de la persona que realizó los gastos en la edificación, pues al celebrar el contrato de compraventa adquirió el predio, no del demandado, sino de sus verdaderos propietarios, por lo que se han vulnerado sus derechos a la prueba y a la debida motivación de las resoluciones judiciales, más aún, que ninguna de las documentales presentadas por el demandado sirven para acreditar que tenga derecho a la posesión del bien, pues lo alegado por el demandado de haber construido el inmueble, no ha sido materia de controversia y corresponde reclamarse en otra vía.

3.4 Al respecto, corresponde señalar, que en el caso de autos el demandante **José Luis Infante Minchan** ha interpuesto demanda en contra de Mauro Andrés Robles Chiquez, solicitando que dicho demandado cumpla con desocupar y entregar el inmueble ubicado en jirón Bolognesi N° 340 primer, segundo y tercer piso, del distrito y provincia de Cajabamba, departamento de Cajamarca; según alega el demandante, adquirió la propiedad sobre el inmueble mediante escritura

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

**CASACIÓN N.º 3365-2021
CAJAMARCA
DESALOJO**

pública de compraventa del 12 de mayo de 2018 de parte de sus transferentes Marvin Junniors y Julio Jhompierre Robles Aquino, la misma que se encuentra inscrita en el Asiento N° 00004 de la Partida electrónica N° P32014503 del registro de predios de la Oficina Registral de Cajamarca; con relación al demandado Mauro Andrés Robles Chiquez, señala que el mismo ha venido viviendo en el bien sub litis debido a que es el padre de los anteriores propietarios quienes le permitieron ingresar a vivir hasta que consiga una vivienda, pero que sin embargo, dicha autorización otorgada por los anteriores propietarios ya ha fenecido, y se ha negado a desocupar el predio pese a los reiterados requerimientos y haber sido citado a conciliar con tal propósito, por lo que tiene la condición de ocupante precario conforme al artículo 911 del Código Civil.

3.5 Por su parte, el demandado **Mauro Andrés Robles Chiquez**, contesta la demanda señalando que cuando el bien sub litis era sólo un terreno, fue adquirido por su ex conviviente Gladys del Rosario Aquino Méndez en el año 2004, y que ese mismo año inició la construcción del primer y segundo piso del predio (que en realidad sería el sótano y primer piso), asimismo, que en el año 2010 construyó el tercer y cuarto piso (que sería el segundo y tercer piso), por lo que viene ocupando una oficina en el primer piso, así como el segundo y tercer piso que construyó luego de haberse separado de su conviviente, agrega que, mediante escritura pública del 17 de octubre de 2008 su ex conviviente Gladys del Rosario Aquino Méndez otorgó anticipo de legítima a favor de sus hijos Marvin Junniors y Julio Jhompierre Robles Aquino, sin que el demandado tenga conocimiento, luego de ello se realizó la inscripción registral del inmueble el 15 de noviembre de 2012, y se volvió a realizar el anticipo de legítima a favor de sus hijos el cual se inscribió con fecha 06 de abril de 2016, y, finalmente, que sus hijos Marvin Junniors y Julio Jhompierre Robles Aquino vendieron el inmueble a favor del demandante José Luis Infante Minchan, e indica que con fecha 09 de

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

**CASACIÓN N.º 3365-2021
CAJAMARCA
DESALOJO**

julio de 2015 interpuso una demanda de reconocimiento de unión de hecho, Expediente N° 98-2015-0-0602-JM-FC-02, donde ha solicitado una medida cautelar de embargo en forma de inscripción, que no pudo ser inscrita porque su ex conviviente ya había anticipado el bien a sus hijos, respecto de los cuales ha solicitado su intervención litisconsorcial en dicho proceso.

3.6 En la sentencia de vista recurrida, la **Sala Superior** resolvió revocar la sentencia apelada emitida mediante resolución número 06 del 05 de octubre de 2020, que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, y, reformándola declararla **infundada**, por considerar principalmente que lo alegado por el demandado Mauro Andrés Robles Chiquez, respecto a ser propietario de las construcciones realizadas sobre el bien sub litis, encontraría sustento en el hecho que su ex conviviente Gladys del Rosario Aquino Méndez adquirió el predio, que entonces era sólo el terreno denominado Lote “2”, mediante escritura pública de compraventa del 15 de abril de 2004¹⁴, celebrada con sus padres Celestino Aquino Villar y Sofía Esperanza Méndez de Aquino, además que a dicha fecha ya tenían dos hijos Marvin Junnors y Julio Jhompierre Robles Aquino, nacidos en los años 1991 y 1995, y que el demandado habría empezado la edificación de la casa construida sobre el terreno casi inmediatamente después de adquirirlo, conforme se acreditaría con el contrato de obra del 12 de agosto de 2004¹⁵, construcción que sería ampliada posteriormente conforme se acreditaría del contrato de obra del 18 de abril de 2010, además que el demandado ha pedido el reconocimiento de su unión de hecho en el Expediente N° 98-2015-0-0602-JM-FC-02, por lo que el hecho de haber entrado en posesión del bien bajo un régimen de convivencia con su adquirente Gladys del Rosario Aquino Méndez, además de las construcciones que habría realizado originaría una suerte de habilitación posesoria, que hace que no sea en estricto un poseedor precario, tanto más, sin conforme se

¹⁴ De fojas 47 a 50.

¹⁵ De fojas 52.

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

**CASACIÓN N.º 3365-2021
CAJAMARCA
DESALOJO**

desprendería del anticipo de legítima a favor del Marvin Junniors y Julio Jhompierre Robles Aquino y del contrato de compraventa celebrado por éstos con el demandante José Luis Infante Minchan, en ambos casos no se transfirieron las edificaciones realizadas sobre el terreno, sino únicamente se transfirió el terreno.

3.7 De conformidad con lo establecido por el artículo 896 del Código Civil: “La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”; asimismo, de acuerdo al artículo 911 del mismo Código: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. En el **Cuarto Pleno Casatorio Civil**, estableció que nos encontramos frente a un poseedor precario, cuando la persona ocupa un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no le genera ninguna protección frente al demandante, por haberse extinguido, debiéndose tener en consideración, que la alusión al título inexistente o fenecido, no está referida únicamente al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que autorice al demandado a ejercer la posesión del bien, dado que, el derecho en disputa no es el de propiedad sino el derecho a poseer.

3.8 El mismo Pleno Casatorio, estableció como doctrina jurisprudencial vinculante, entre otras, la siguiente: “5.5 Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo -sea de buena o mala fe-, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente”.

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

**CASACIÓN N.º 3365-2021
CAJAMARCA
DESALOJO**

3.9 Como puede apreciarse de lo establecido en la sentencia de vista recurrida, el Ad quem ha considerado que si bien el demandante José Luis Infante Minchan podría ostentar la titularidad sobre el predio denominado “Lote N° 2”, sin embargo, no la tendría respecto a la construcción levantada sobre aquel, pues al realizarse el anticipo de legítima a favor de sus transferentes Marvin Junniors y Julio Jhompierre Robles Aquino, sólo se hizo respecto del inmueble signado como Lote N° 2, ubicado en el jirón Bolognesi N° 34 0, distrito y provincia de Cajabamba, departamento de Cajamarca, y que en la escritura pública de compraventa del 12 de mayo de 2018 celebrada a favor del accionante, también estaría referida sólo al mencionado Lote 2.

3.10 Con relación al anticipo de legítima referido por el Ad quem, se advierte que el Ad quem hace referencia a la escritura pública de anticipo de legítima otorgada por Gladys del Rosario Aquino Méndez a favor de sus hijos Marvin Junniors y Julio Jhompierre Robles Aquino, de fecha **17 de octubre de 2008**¹⁶, sin embargo, del certificado literal de la Partida P32014503¹⁷ del inmueble sub litis, se advierte que en el Asiento 00003 se inscribió el anticipo de legítima otorgado por Gladys del Rosario Aquino Méndez a favor de sus hijos Marvin Junniors y Julio Jhompierre Robles Aquino, contenido en la escritura pública de fecha **23 de marzo de 2016**, es decir, un documento diferente al que ha sido tenido en cuenta por el Ad quem para concluir que sólo se dio en anticipo de legítima sólo el lote terreno y no las construcciones.

3.11 Asimismo, del tenor de la escritura pública de compraventa de fecha 12 de mayo de 2018¹⁸, celebrado por Marvin Junniors y Julio Jhompierre Robles Aquino con el demandante José Luis Infante Minchan, se aprecia que si bien en la cláusula *Primera* se indica que es objeto de compraventa el Lote N° 2 inscrito

¹⁶ De fojas 45 a 46.

¹⁷ De fojas 09 a 13.

¹⁸ De fojas 06 a 08.

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

**CASACIÓN N.º 3365-2021
CAJAMARCA
DESALOJO**

en la Partida electrónica P32014503, sin embargo, en la cláusula *Cuarta* se señala que la compraventa comprende tanto el área del lote como, entre otros, las construcciones, lo cual no se advierte que haya sido objeto de análisis por parte del Ad quem.

3.12 Más aún, tampoco se advierte que el Ad quem se haya pronunciado respecto a la diferencia de área del inmueble sub litis, que se desprendería de los siguientes documentos: **a)** de acuerdo a la escritura pública de Subdivisión, Independización y Compraventa de fecha 15 de abril de 2004¹⁹, don Celestino Aquino Villar y doña Sofía Esperanza Méndez de Aquino transfirieron vía compraventa a doña Gladys del Rosario Aquino Méndez -quien posteriormente habría dado en anticipo de legítima dicho inmueble a los transferentes del actor- el inmueble signado como "Lote N° 2" con un área de **262.40 m²**; y, **b)** de acuerdo a la escritura pública de compraventa del 12 de mayo de 2018 celebrado por Marvin Junniors y Julio Jhompierre Robles Aquino con el demandante José Luis Infante Minchan, fue objeto de venta el Lote 2 inscrito en la Partida electrónica N°P32014503, según la cual dicho lote tendría un área de **325.20 m²**, lo cual tampoco se advierte que haya sido observado por el Ad quem, a fin de identificar debidamente el bien sub litis.

3.13 Finalmente, se advierte que la Sala Superior ha considerado como parte de su argumentación el hecho que el demandado haya iniciado un proceso sobre reconocimiento de unión de hecho en el Expediente N° 98-2015-0-0602-JM-FC-02, sin embargo, tampoco se aprecia que haya hecho la debida referencia respecto a si el mismo se encuentra concluido y cuál sería su resultado.

3.14 Siendo ello así, se advierte que, en el presente caso, estando a las omisiones advertidas, se ha producido una afectación del derecho constitucional

¹⁹ De fojas 47 a 50.

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

**CASACIÓN N.º 3365-2021
CAJAMARCA
DESALOJO**

al debido proceso y a la debida motivación de las resoluciones judiciales, vicios que acarreen la nulidad de la sentencia de vista, consideraciones por las cuales debe declararse **fundado** el recurso respecto a la causal procesal denunciada.

IV.- FALLO:

Por estas consideraciones: declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **José Luis Infante Minchan** de fecha 15 de mayo de 2021; en consecuencia: **NULA** la sentencia de vista emitida mediante resolución N.º 11 de fecha 08 de marzo de 2021, y **ORDENARON** que el *Ad quem* emita nuevo pronunciamiento, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución; en los seguidos por José Luis Infante Minchan contra Mauro Andrés Robles Chiquez, sobre Desalojo por ocupación precaria; **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”; y, *los devolvieron*. Notifíquese. Integra el colegiado la señora Jueza Suprema Coronel Aquino. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Arias Lazarte**.

S.S.

**ARIAS LAZARTE
BUSTAMANTE OYAGUE
PINARES SILVA
CORONEL AQUINO
ZAMALLOA CAMPERO**

Evr