

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 640-2019  
Lima Norte  
Desalojo por ocupación precaria**

En cuanto a la exigencia de **motivación de las resoluciones judiciales**, uno de los contenidos esenciales 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, lo que es acorde con el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución. En el presente caso, esta Sala Suprema, advierte que no se cumple con emitir una decisión debidamente fundamentada, desde que la Sala Superior, no ha analizado los actuados del proceso sobre prescripción adquisitiva de dominio en donde se ha amparado la demanda y la sentencia ha sido confirmada en segunda instancia; inobservando la regla 5.6 del IV Pleno Casatorio Civil expedido en la Cas. N° 2195-2011 UCAYALI.

Lima, veintisiete de agosto de dos mil veinticuatro

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**; VISTO: con el expediente principal, la causa número 640-2019, en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha, integrada por los jueces supremos: Aranda Rodríguez, Niño Neira Ramos, Llap Unchón de Lora, Florián Vigo y Zamalloa Campero; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO**

Es de conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación, de fecha siete de noviembre de dos mil dieciocho, que obra a folios trescientos sesenta y siete, interpuesto por la parte demandada Lourdes Donilda Sabrera Espinoza contra la sentencia de vista de fecha doce de setiembre de dos mil dieciocho, obrante a folios trescientos cincuenta, que confirmó la

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 640-2019**

**Lima Norte  
Desalojo por ocupación precaria**

sentencia apelada de fecha dieciocho de setiembre de dos mil diecisiete, que obra a folios doscientos noventa y cuatro, que declaró fundada la demanda.

**II. RECURSO DE CASACIÓN**

Mediante resolución de fecha diecisiete de enero de dos mil veinticuatro, que obra a folios sesenta y seis del cuadernillo de casación, se declaró procedente el recurso casatorio interpuesto por la parte demandada **Lourdes Donilda Sabrera Espinoza**, por las siguientes causales:

- **Infracciones normativas de los artículos 911, 927, 950 y 952 del Código Civil; así como del artículo 70 de la Constitución Política del Estado.**

Sostiene que no se tuvo en cuenta que, denunció en su recurso de apelación, la omisión de los aspectos principales de su contestación; no obstante, como si se tratara de justificar la omisión del juez de primera instancia, la Sala Superior haciendo escueta mención a los agravios, confirmó lo expresado por el Juzgado, vulnerando su derecho a la defensa y a la doble instancia, al habersele impedido solicitar nuevo reexamen al superior jerárquico, al no ser posible en sede casatoria.

Alega que hubo un deficiente pronunciamiento respecto a la oposición de la prescripción adquisitiva de dominio, al proceso de desalojo por precario, al aplicar conclusiones del IV Pleno Casatorio Civil, sin efectuar mayor análisis; agrega que, no se tuvo en cuenta que la prescripción adquisitiva no requiere declaración judicial para ser oponible.

Alega que la inaplicación de las acotadas disposiciones, ha conllevado a que la Sala Superior concluya, erróneamente, en la necesidad de contar con una sentencia previa para oponer la prescripción adquisitiva de dominio, sin considerar su efecto declarativo.

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 640-2019**

**Lima Norte  
Desalojo por ocupación precaria**

Señala que las instancias de mérito, tenían la obligación de valorar los medios probatorios ofrecidos para realizar un juicio de valor respecto a la veracidad de su posesión pacífica, pública y continua; para cuyo efecto inició un proceso de prescripción adquisitiva de dominio con anterioridad a la demanda de desalojo. Agrega, que la Sala Superior no ha descartado la existencia de circunstancias que justifiquen el uso y disfrute de su posesión.

- De conformidad con el **artículo 392-A del Código Procesal Civil** (procedencia excepcional), este Supremo Tribunal, advierte que, en el caso de autos, resulta pertinente analizar si la Sala Superior, ha cumplido con observar las reglas que rigen el debido proceso y, en particular, la motivación de las resoluciones judiciales. El análisis de esta circunstancia, amerita incorporar como **infracción normativa, las disposiciones previstas en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.**

**III. CONSIDERACIONES DE LA SALA SUPREMA**

**PRIMERO.-** Cuando se invocan en forma simultánea agravios consistentes en la infracción normativa procesal e infracción normativa sustantiva que inciden directamente sobre la decisión de la resolución impugnada, resulta necesario primero emitir pronunciamiento respecto del agravio procesal, atendiendo a que, de ampararse el primero deberá declararse la nulidad de la resolución impugnada y ordenarse que se expida un nuevo fallo.

**SEGUNDO.-** En cuanto a la infracción normativa procesal, se debe tener en cuenta que el debido proceso es un principio y derecho de la función jurisdiccional, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, que tiene por función velar por el respeto irrestricto de los

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 640-2019**

**Lima Norte  
Desalojo por ocupación precaria**

derechos fundamentales y las garantías constitucionales que lo integran, dando a toda persona la posibilidad de recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional de sus derechos a través de un procedimiento regular en el que se dé la oportunidad razonable y suficiente de ser oído, ejercer el derecho de defensa, de producir pruebas y obtener una sentencia debidamente motivada.

**TERCERO.-** En cuanto a la exigencia de motivación de las resoluciones judiciales, uno de los contenidos esenciales 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, lo que es acorde con el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución. La necesidad de que las resoluciones judiciales sean motivadas es un principio que informa el ejercicio de la función jurisdiccional y, al mismo tiempo, un derecho constitucional de los justiciables. Mediante ella, se garantiza que la administración de justicia se lleve a cabo de conformidad con la Constitución y las leyes y, además, que los justiciables puedan ejercer de manera efectiva su derecho de defensa.

**CUARTO.-** En ese sentido, el Tribunal Constitucional en el fundamento décimo primero de la sentencia recaída en el Expediente N° 8125-2005-PHC/TC ha manifestado que: *“En efecto, uno de los contenidos 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 Norma Fundamental, garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una*

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 640-2019**

**Lima Norte  
Desalojo por ocupación precaria**

*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. (...)”, por otro lado, en el Fundamento séptimo de la sentencia del Expediente N° 728-2008-PHC/TC se señaló que: “(...) es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”.*

**QUINTO.-** Ahora bien, para efectos de realizar el control casatorio sobre las infracciones normativas denuncias respecto a la sentencia de vista es necesario traer a colación, de manera sucinta, los hechos acontecidos en el presente caso, sin que ello implique un control de los hechos o de la valoración de la prueba:

**5.1. Objeto de la pretensión demandada:** Mediante escrito de fecha veintidós de diciembre de dos mil catorce, que obra a folios quince, Alfonso Rafael Cieza Castañeda, interpone demanda contra Edwin Avelino García Dávila y Lourdes Donilda Sabrera Espinoza, solicitando que los demandados cumplan con desocupar el inmueble ubicado en lote 22, manzana B, Segunda Etapa, Sector E, Urbanización San Eulogio, distrito de Comas, departamento y provincia de Lima; alega-como fundamento de hecho que: 1) Julián Matías Cajas y Leticia Ydalia Velasco Montes, por contrato de compra venta de fecha siete de julio de dos mil catorce, por la suma de US\$ 20,000.00 (veinte mil dólares americanos), le vendieron el bien materia de controversia, el mismo que se elevó a escritura pública y luego se inscribió en el registro. 2) Afirma que por necesidad de alojamiento los anteriores titulares de manera verbal cedieron la posesión del inmueble mencionado a

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 640-2019**

**Lima Norte  
Desalojo por ocupación precaria**

favor de los demandados. 3) Los demandados no han concurrido a la audiencia de conciliación.

**5.2.** Por resolución de fecha veintinueve de diciembre de dos mil catorce, de folios diecinueve, se admite a trámite la demanda vía proceso sumarísimo.

**5.3. Escrito de contestación de demanda:** Mediante escrito de folios ciento setenta y cuatro, la demandada Lourdes Donilda Sabrera Espinoza contesta la demanda señalando que: **1)** el demandante desconoce cuáles fueron las razones en que se transfirió la posesión que ostenta hasta la fecha, que resulta como consecuencia de un contrato de compra venta celebrado con Fresia Chavarri Chinarro de Sánchez (esposa del anterior titular registral, Diego Ulises Sánchez Arellano) como vendedora, de fecha veintitrés de abril de mil novecientos noventa y ocho. **2)** La relación que se tuvo con la anterior vendedora fue de un contrato de contraprestaciones recíprocas que se manifestó con la entrega del bien a cambio de una suma dinerario, sin embargo dicha transferencia no se formalizó ante los Registros Públicos, debido a que no la suscribió su esposo Diego Ulises Sánchez Arellano, y únicamente fue suscrito por Fresia Chavarri Chinarro de Sánchez, la misma que fue respecto al 50% (cincuenta por ciento) de las acciones y derechos del predio, que le pertenecía por tener la calidad de cónyuge; dicho documento tuvo como intención documentar la compra venta verbal efectuada anteriormente por ambos esposos, ya que el esposo no podría suscribir por estar de viaje en el extranjero. **3)** Es debido a que la demandada no podía exigir el otorgamiento de Escritura Pública por defectos en la transferencia de propiedad, luego de diez años de venir conduciendo el predio, interpuso la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio, a fin que se reconozca su derecho adquirido (Expediente N° 1024-2014), que se inició antes de la transferencia de propiedad efectuada a favor de la demandante. **4)** Debe quedar establecido que la recurrente asumió la

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 640-2019**

**Lima Norte  
Desalojo por ocupación precaria**

posesión del predio materia de la presente demanda, a partir del documento denominado contrato de compraventa de derechos y acciones, el cual es anterior al celebrado con el actual propietario, en el cual la esposa del titular registral actúa en representación de su esposo para celebrar el contrato de compraventa con los señores Julián Matías Cajas y Leticia Ydalia Velasco Montes por la suma de \$ 20,000.00 (veinte mil dólares). Es decir la misma persona que vendió el predio habría también posteriormente transferido el predio a favor de los vendedores del demandante utilizando un poder otorgado por el titular registral primigenio. **5)** Es cierto que en la fecha de transferencia el bien pertenecía al esposo de la transferente Diego Ulises Sánchez Arellano, pero el despacho no debe soslayar la buena fe en que se actuó con la señora Fresia Chavarri Chinarro de Sánchez, esposa del titular registral, más aún cuando la acción legal de prescripción adquisitiva de dominio es anterior al proceso.

**5.4. Sentencia de Primera Instancia de fecha dieciocho de setiembre de dos mil diecisiete**, obrante a folios doscientos noventa y cuatro, se declaró fundada la demanda; considerando que: **1)** El derecho de propiedad que alega el demandante se encuentra acreditado con el acto jurídico de compraventa celebrado mediante Escritura Pública 2035 de fecha catorce de julio de dos mil catorce, otorgado por Julián Matías Cajas y Leticia Ydalia Velasco Montes como vendedores (folios siete a nueve), inscrita en el asiento C00003 de la Partida Registral N° 11484394. **2)** La codemandada justifica su posesión con el contrato privado de compraventa sobre el inmueble de fecha veintitrés de abril de mil novecientos noventa y ocho, que suscribió con Fresia Chavarri Chinarro de Sánchez, por el precio de \$ 4,000.00 (cuatro mil dólares). **3)** El contrato de compraventa celebrado por las partes demandadas por el cual entraron en posesión (folios dieciséis a diecisiete), no puede ser opuesto al derecho de propiedad que acredita la

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 640-2019**

**Lima Norte  
Desalojo por ocupación precaria**

parte demandante, porque éste contrato de compra venta alegado por la parte demandada tiene como vendedora a Fresia Chavarri Chinarro de Sánchez, persona que no era propietaria del bien en controversia, alegando además la demandada que la vendedora junto al cónyuge le transfirieron la propiedad, fundamento no estipulado en el propio contrato, donde se observa como vendedora únicamente a Fresia Chavarri, además no se ha acreditado en éste proceso con medio probatorio alguno donde se establezca el vínculo conyugal entre ésta con Diego Ulises Sánchez Arellano, ni demostrado en el proceso, que el bien pertenezca a un régimen de sociedad de gananciales, por lo [que] se desprende que éste título con el cual entraron en posesión no es un título posesorio válido, por lo que éste acto jurídico no puede seguir justificando posesión del bien. **4)** Por otro lado, la parte demandada no ha acreditado dentro del presente proceso de manera objetiva e indubitable que haya operado la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva, porque no evidencia los actos materiales realizados sobre el inmueble de manera pacífica, continua y pública, como propietaria, lo que no obsta que en vía de acción pueda recurrir al órgano jurisdiccional para obtener la declaración respectiva, si así le correspondiese.

**5.5. Sentencia de vista de fecha doce de setiembre de dos mil dieciocho**, que obra a folios trescientos cincuenta, la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, confirmó la sentencia apelada, considerando que: **1)** La codemandada Lourdes Donilda Sabrera Espinoza, justifica su posesión en el contrato privado de compraventa de fecha veintitrés de abril de mil novecientos noventa y ocho, celebrado con Fresia Chávarri Chinarro de Sánchez (folios dieciséis y diecisiete); sin embargo, dicho contrato no vincula a la parte demandante, puesto que quien aparece como vendedora es persona distinta del dueño,



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 640-2019**

**Lima Norte  
Desalojo por ocupación precaria**

no siendo dicha vendedora propietaria del bien cuya restitución se solicita para disponer de él. Si bien, la demandada sostiene que la vendedora junto a su cónyuge Diego Ulises Sánchez Arellano le transfirieron la propiedad, aquello no ha sido consignado dentro del citado contrato, observándose como vendedora únicamente a Fresia Chávarri Chinarro de Sanchez. **2)** Respecto a las construcciones que alega la parte demandada haber realizado en el bien -si en caso existieran- no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, pues aquí 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. (Quinta Regla - Punto 5.5 Pleno Casatorio Civil - Expediente 2195-2014-UCAYALI). **3)** La parte demandada ha reconocido expresamente que se encuentra en posesión del bien y sostiene ser propietaria al haber adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, sin embargo, aun cuando exista una demanda de prescripción adquisitiva de dominio, dicho proceso en nada enerva la pretensión y derecho de los demandantes en el presente proceso, más aún si no existe sentencia alguna que favorezca a la demandada. En todo caso -en cuanto exista una sentencia de prescripción favorable a la parte demandada- será en dicho proceso donde se ejecutará tal decisión.

**5.6.** Por Resolución de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de fecha ocho de agosto de dos mil diecinueve, que obra a folios cuarenta y ocho del cuadernillo generado en sede casatoria, se declaró IMPROCEDENTE el recurso de casación.

**5.7.** El Tribunal Constitucional por sentencia de fecha veintidós de marzo de dos mil veintidós, expedida en el Expediente N° 02812-2021-PA/TC, declaró fundada la demanda de amparo y en consecuencia, nula la resolución de casación N° 640-2019 de fecha ocho de agosto de dos mil

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 640-2019**

**Lima Norte  
Desalojo por ocupación precaria**

diecinueve, al considerar que del considerando cuarto de la cuestionada resolución, se observa que la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República reconoció que el recurso de casación había cumplido con los requisitos de procedencia establecidos en el artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364; sin embargo, contradictoriamente, en su fallo concluyó que el recurso interpuesto por la demandante no cumplía con dichos requisitos (artículo 392 del citado código). Dicha contradicción con la parte resolutive también se advierte del considerando quinto de la referida resolución, pues se emitió pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, aun cuando se había resuelto declarar improcedente el recurso. En tal sentido, resulta evidente la vulneración de los derechos fundamentales alegados por la demandante.

**SEXTO.-** Antes de analizar si la sentencia de vista impugnada se encuentra debidamente motivada, corresponde manifestar que el IV Pleno Casatorio Civil expedido en la Casación N° 2195-2011 UCAYALI, ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante, lo siguiente: 5.6 señala que: *«La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble»*.

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 640-2019**

**Lima Norte  
Desalojo por ocupación precaria**

**SÉPTIMO.-** En tal sentido, para efectos de determinar si se ha infringido el derecho de motivación de las resoluciones judiciales, que es uno de los contenidos esenciales del derecho al debido proceso, el análisis deberá realizarse a partir del esquema argumentativo de la sentencia recurrida en casación.

En relación a la sentencia de vista objeto de impugnación, esta Sala Suprema, observa que la Sala revisora al confirmar la sentencia apelada, ha afirmado que la parte demandada ha reconocido expresamente que se encuentra en posesión del bien y sostiene ser propietaria al haber adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, sin embargo, aun cuando exista una demanda de prescripción adquisitiva de dominio, dicho proceso en nada enerva la pretensión y derecho de los demandantes en el presente proceso, más aún si no existe sentencia alguna que favorezca a la demandada. En todo caso -en cuanto exista una sentencia de prescripción favorable a la parte demandada- será en dicho proceso donde se ejecutará tal decisión. No obstante, lo señalado, la Sala Superior, no ha cumplido conforme lo ha establecido la regla 5.6 del IV Pleno Casatorio Civil expedido en la Cas. N° 2195-2011 UCAYALI, antes mencionada, que corresponde en el proceso de desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión, limitándose a establecer si ha surgido en el juzgador la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante; ello a fin de no vulnerar el derecho al debido proceso que prevé el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado. Dentro de ese contexto, se observa que, la Sala revisora no cumple con emitir una respuesta razonada, motivada y congruente.

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 640-2019**

**Lima Norte  
Desalojo por ocupación precaria**

**OCTAVO.**- En consecuencia, corresponderá que la Sala Superior valore las pruebas a que se refiere la parte recurrente, en especial las sentencias expedidas en el proceso sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, Expediente N° 01024-2014 interpuesto por la demandada Lourdes Donilda Sabrera Espinoza contra Leticia Velasco Montes y Julián Matías Cajas con intervención de Alfonso Rafael Cieza Castañeda (demandante); en donde por sentencia del cuatro de abril de dos mil veintidós, se declaró fundada la demanda; que al ser apelada, por sentencia de fecha siete de setiembre de dos mil veintidós fue confirmada, lo cual no puede ser apreciado por esta Sala Civil Suprema, puesto que conforme lo dispone el artículo 384 del citado Código, esta Corte Suprema, se encuentra impedida de apreciar la prueba; por lo tanto, corresponde estimar el recurso de casación por infracción de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado y, en consecuencia, declarar nula la sentencia de vista impugnada a fin de que la Sala Revisora, expida nueva fallo, valorando dichos medios probatorios en forma conjunta y razonada conforme lo prevé el artículo 197 del Código Procesal Civil. Por consiguiente, al haberse amparado la causal de infracción procesal ya no corresponde pronunciamiento alguno respecto de la causal de infracción normativa material.

**IV. DECISIÓN**

Por tales fundamentos, y en aplicación del inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil:

- 4.1.** Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Lourdes Donilda Sabrera Espinoza**, a folios trescientos sesenta y siete; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha doce de setiembre de dos mil dieciocho, que obra a folios trescientos cincuenta, emitida por la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte.

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 640-2019**

**Lima Norte  
Desalojo por ocupación precaria**

**4.2. ORDENARON** que la Sala Civil de la causa expida nueva resolución con arreglo a ley, conforme a lo señalado en la presente resolución.

**4.3. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Alfonso Rafael Cieza Castañeda contra Lourdes Donilda Sabrera Espinoza y otro, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene el señor juez supremo Zamalloa Campero por impedimento del juez supremo Torres López. Intervino como juez suprema ponente la señora **Aranda Rodríguez**.

**SS.**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**NIÑO NEIRA RAMOS**

**LLAP UNCHÓN DE LORA**

**FLORIÁN VIGO**

**ZAMALLOA CAMPERO**

Cgb/jd