

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Sumilla.- En el presente caso se evidencia que el Colegiado de la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, no ha efectuado un adecuado análisis de lo actuado en el proceso, vulnerando con ello las garantías procesales denunciadas, las mismas que implican una afectación de la motivación de las resoluciones judiciales y el debido proceso, que exige que las resoluciones judiciales deben sujetarse al mérito de lo actuado y al derecho, en concordancia con lo establecido en el IV Pleno Casatorio Civil, lo cual genera la nulidad de la recurrida, a tenor de lo establecido en el artículo 171 del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 176, parte final, del mismo Código adjetivo.

Lima, diecisiete de setiembre de dos mil veinticuatro

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; en el presente proceso principal, visto el expediente Nro. 1414-2022, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial emite la siguiente resolución:

I. MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante, **Inversiones Centenario SAA**, que obra a fojas dos del cuaderno de casación, contra la sentencia de vista contenida en la resolución Nro. 27, de fecha veinticinco de febrero de dos mil veintidós, de fojas doscientos cinco, en el extremo que resolvió:

“REVOCARON: La sentencia, contenida en la **resolución** dictada en audiencia única (fs.79-83) de 21/07/2021, que declara **FUNDADA** la demanda; y ordena que la demandada doña María

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

*Magdalena Ávila Moreno desocupe y entregue a la demandante Inversiones Centenario S.A.A. el inmueble ubicado en el Lote 15, Mz. E, Urbanización La Planicie Comercial, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima; y lo demás que contiene. **REFORMÁNDOLA:** La declararon **INFUNDADA**".*

II. ANTECEDENTES

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

2.1. DEMANDA

Por escrito de demanda, de fecha dos de febrero de dos mil veintiuno, que obra a fojas veinte, la demandante, **Inversiones Centenario SAA**, interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria, contra María Magdalena Ávila Moreno, solicitando que le restituya el inmueble ubicado en el lote Nro. 15, de la manzana E, urbanización La Planicie Comercial, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima.

La demandante sustenta su pretensión en los siguientes fundamentos:

- 1)** Indica que celebraron un contrato de compraventa garantizado con la demandada, el ocho de marzo de dos mil dieciocho, mediante el cual la demandada obtuvo la posesión del inmueble materia de *litis*. Agrega que en el mencionado contrato se pactó la reserva de la propiedad del inmueble a favor de la demandante hasta que la demandada cumpliera con cancelar el pago total del precio pactado. Por tanto, el inmueble sigue siendo de propiedad de Inversiones Centenario SAA.
- 2)** La demandada incumplió con el pago de las cuotas mensuales, por lo que la demandante procedió a resolver el contrato de compraventa

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

mediante carta notarial, de fecha siete de diciembre de dos mil veinte, en atención a lo establecido en la cláusula de resolución que obra en el contrato.

3) A la fecha de interposición de la demanda, la demandada se encuentra ocupando el inmueble sin justificación alguna y se resiste a devolverlo, pese a que cuenta con un título fenecido, la convierte en poseedora precaria.

2.2. AUTO ADMISORIO

En calificación de demanda, la señora jueza del proceso expidió la resolución Nro. 01, de fecha cinco de febrero de dos mil veintiuno, que obra a fojas veinticinco, en la cual, luego de verificar los requisitos de la demanda, resolvió **ADMITIR** a trámite la demanda de desalojo por ocupación precaria, interpuesta por Inversiones Centenario SAA, contra María Magdalena Ávila Moreno, en la vía del proceso sumarísimo.

2.3. DEDUCE EXCEPCIONES Y CONTESTACIÓN DE DEMANDA

Mediante escrito de fecha trece de abril de dos mil veintiuno, que obra a fojas treinta y uno, **María Magdalena Ávila Moreno**, deduce excepción de incompetencia por territorio y por falta de legitimidad para obrar de la demandante. Asimismo, contestó la demanda solicitando que se declare improcedente.

Fundamenta su pedido en lo siguiente:

1) En cuanto a la excepción de incompetencia por territorio: el contrato de compraventa que celebró con la parte demandante establece que las partes renuncian al fuero de sus domicilios y se someterán a la competencia territorial de los jueces de la Corte Superior de Justicia de Lima, por lo que la Corte Superior de Justicia de Lima Norte carece de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

competencia territorial para conocer el proceso. En este sentido, el juez de la Corte de Lima es quien debe resolver los conflictos derivados del contrato, como la resolución del contrato y la revisión de las condiciones, para lograr determinar si la demandada es una ocupante precaria o no.

2) En relación con la excepción de falta de legitimidad: la demandante carece de legitimidad para obrar porque la supuesta resolución del contrato realizada por cartas notariales del veintiocho de agosto de dos mil veinte y el siete de diciembre de dos mil veinte, son actos sin valor legal, ya que lo hicieron dos personas que ejercen las funciones de supervisor de créditos y cobranzas y el jefe de créditos y cobranza, quienes no cuentan con las facultades de representación de la demandante. En este sentido, todos los actos realizados por ellos son ineficaces, por lo que no se pueden oponer al derecho de propiedad de la demandada. El contrato señala una partida registral para identificar el inmueble y en la demanda señala otra.

3) Respecto a la contestación de la demanda: Alega que el contrato de compraventa que celebró con Inversiones Centenario no se encuentra resuelto, ya que las cartas notariales fueron firmadas por funcionarios que no cuentan con las facultades de representación de la empresa. Esto genera que el acto de resolución de contrato sea ineficaz, por lo que al mantener su vigencia, ella cuenta con un documento que justifica su derecho a encontrarse en posesión del inmueble, por tanto, no sería ocupante precaria.

2.4. SANEAMIENTO PROCESAL

Mediante resolución Nro. 07, de fecha veintiuno de julio de dos mil veintiuno, que obra a fojas setenta y nueve, se resolvió declarar

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

**CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

infundadas las excepciones deducidas por la parte demandada; en consecuencia, se declaró saneado el proceso.

Se fijó como punto controvertido el siguiente:

Determinar si resulta procedente el desalojo de la demandada del inmueble *sub litis* por tener la condición de ocupante precaria, y si debe restituirse a la demandante dicho bien.

2.5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Mediante resolución Nro. 08, de fecha veintiuno de julio de dos mil veintiuno, que obra a fojas ochenta y uno, el Primer Juzgado Civil - MBJ Carabayllo de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, resolvió:

*“1.- Declara **FUNDADA** la demanda interpuesta por **INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.** contra **MARÍA MAGDALENA AVILA MORENO** sobre **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**.*

*2.- Se **ORDENA** a la demandada que desocupe y entregue a la demandante el inmueble ubicado en Lote 15 de la Manzana E, Urbanización La Planicie Comercial, distrito de Carabayllo [...]”.*

Fundamenta la decisión señalando lo siguiente:

1) Con el certificado de la copia literal de la partida Nro. 14408939, donde se encuentra inscrito el bien *sub litis*, se comprueba que la parte demandante es propietaria del bien. En referencia a la posesión del bien, se advierte que la parte demandada, María Magdalena Ávila Moreno, tomó posesión del inmueble en mérito al contrato de compraventa celebrado con la parte demandante.

2) De la carta notarial, de fecha veintiocho de agosto de dos mil veinte, se observa que la demandante comunicó a la demandada que

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

adeudaba de 3 a más cuotas del precio de venta, por lo que en estricta aplicación de lo pactado en la cláusula séptima del contrato de compraventa y conforme a lo dispuesto en el artículo 1430 del Código Civil, hizo efectiva la resolución del contrato de pleno derecho.

3) Conforme a lo señalado en la cláusula séptima del contrato, ante el incumplimiento de pago de tres o más cuotas, la vendedora podría resolver el contrato de pleno derecho, debiendo comunicar tal decisión mediante carta notarial al domicilio ubicado en “Ca. Huantajaya 147 Dp. M” (sic), distrito de Callao. Si bien el notario ha dejado constancia que dicha carta no pudo ser entregada debido a que no ha sido posible ubicar la citada dirección, en el segundo párrafo, de la cláusula décima sexta del contrato las partes han convenido que la comunicación por carta notarial que la vendedora curse a la compradora haciéndose efectiva una de las alternativas establecidas en la cláusula séptima, o cualquier otra comunicación escrita o notificación, se considerará recibida y bien realizada en el domicilio indicado por la compradora, surtiendo plenos efectos aún cuando la carta u otra comunicación no haya sido entregada por no ser ubicado el domicilio; por consiguiente, atendiendo a que el domicilio no ha podido ser ubicado, lo cual ha sido corroborado en sede judicial, es posible considerar como recibida dicha carta notarial.

4) Además, en el caso concreto, la demandante también ha enviado una carta notarial a la demandada comunicando su decisión de resolver el contrato de compraventa a su domicilio real ubicado en calle Filadelfia Nro. 1838, urbanización Perú, San Martín de Porres, Lima, con fecha once de diciembre de dos mil veinte, el mismo que ha sido señalado por la propia demandada al apersonarse al proceso, siendo que la accionada al contestar la demanda no ha negado la recepción

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

de dicha carta, ni ha alegado que no ha tomado conocimiento de su contenido.

5) La demandada ha cuestionado que las personas que firman la carta notarial de resolución no contaban con facultades de representación por lo que el acto es ineficaz, manteniéndose la vigencia del contrato. Sin embargo, mientras la demandada no haya cuestionado la validez de la resolución del contrato formulando oposición, dicha resolución surte efectos. Asimismo, la demandada no ha demostrado que las personas que firmaron la carta notarial no cuentan con facultades.

2.6. RECURSO DE APELACIÓN POR LA DEMANDADA

Por escrito de fecha veintiséis de julio de dos mil veintiuno, que obra a fojas ochenta y seis, la demandada, **María Magdalena Ávila Moreno**, interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, solicitando que sea declarada nula; en atención a los siguientes argumentos:

1) Se ha vulnerado el debido proceso porque entre los puntos controvertidos se ha omitido señalar los siguientes: a) si la actora tiene la calidad de propietaria; b) si la demandada tiene la calidad de propietaria; c) determinar si el acto resolutorio es ineficaz debido que el representante que firma la carta de resolución de contrato no goza de la capacidad de resolver contratos; y, d) que la actuación de los medios probatorios es arbitraria, en vista que los medios probatorios de exhibición de documentos por la actora sobre régimen de poderes de Inversiones Centenario SAA, no se realizó.

2) Obra como medio probatorio el contrato de compraventa, en el que se señala que el terreno está inscrito en la partida electrónica Nro. 12831512; sin embargo, la demanda y los medios probatorios señalan

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

que el predio está ubicado en la partida registral Nro. 14408939 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Esto no fue materia de revisión en la sentencia.

3) Considera que su contrato continua vigente en vista del defecto advertido, pues las cartas notariales sobre la resolución del contrato, fueron firmadas por personas que no tenían las facultades. El Juzgado no debió dar valor a un acto nulo. Por tanto, se debió considerar dentro de los puntos controvertidos.

4) La actuación de los medios probatorios en el proceso fue arbitraria en vista que la demandada ofreció medios probatorios de exhibición de documentos por la parte demandante, la demandante no se opuso; sin embargo, no se exhibieron los poderes. El Juzgado dejó sin resolver este punto, por lo que no determinó si se rechazó la prueba o se terminó de actuar.

2.7. SENTENCIA DE VISTA

Remitidos el proceso (expediente) a la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, se emitió la sentencia de vista contenida en la resolución Nro. 27, de fecha veinticinco de febrero de dos mil veintidós, obrante a fojas doscientos cinco, en la que resolvieron por mayoría:

“REVOCARON: *La sentencia, contenida en la **resolución** dictada en audiencia única (fs.79-83) de 21/07/2021, que declara **FUNDADA** la demanda; y ordena que la demandada doña María Magdalena Ávila Moreno desocupe y entregue a la demandante Inversiones Centenario S.A.A. el inmueble ubicado en el Lote 15, Mz. E, Urbanización La Planicie Comercial, distrito de*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

*Carabayllo, provincia y departamento de Lima; y lo demás que contiene. **REFORMÁNDOLA:** La declararon **INFUNDADA**".*

Fundamentando su decisión en lo siguiente:

- 1) Si bien en autos obra la carta notarial mediante la cual Inversiones Centenario SAA, comunica a la parte demandada la aplicación de la cláusula resolutoria del contrato de compraventa al estar vencidas e impagas “3 a más cuotas del precio de venta”; se advierte que no se han detallado qué cuotas, cuál sería el saldo deudor y si la empresa cumplió las obligaciones recíprocas que le correspondían. Además, se advierte el defecto alegado, que la carta no aparece suscrita por un representante de la empresa.
- 2) La referida carta no observa que el artículo 1430 del Código Civil, como requisito de la resolución prevé el incumplimiento de una “determinada prestación”, “establecida con toda precisión”. Dicho presupuesto se observa describiendo la estipulación contractual pertinente, con las prestaciones específicas y concretas dejadas de cumplir (fechas, sumas dinerarias, mora) de tal manera, su inejecución o incumplimiento, justifique la causa necesaria y suficiente para la resolución del contrato; y de ser el caso oposición legal al trámite.
- 3) El Colegiado declara, que para verificar la hipótesis del demandante, en el sentido que la demandada tiene la condición de precaria, se tendría que acreditar si se resolvió o no legalmente el contrato con arreglo al artículo 1430 del Código Civil, hecho que por las circunstancias esgrimidas, no procede dilucidarse en el presente proceso de desalojo por precario, ello al amparo en el precedente vinculante 5.1 del IV Pleno Casatorio Civil, que faculta al juez a declarar la infundabilidad de la pretensión cuando los hechos revistan mayor complejidad.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

4) Al existir incertidumbre en cuanto a la validez de la resolución extrajudicial de la compraventa, el Colegiado decide que la apelada debe ser revocada, declarando infundada la demanda de desalojo, a fin que las partes acudan a la conciliación y, si no es posible a un proceso adecuado (que no es el desalojo por precario) que les resulte conveniente y solucionen en paz y justicia su conflicto de intereses.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Esta Sala Civil Suprema, mediante resolución de fecha seis de setiembre de dos mil veintitrés, que obra a fojas cien del cuaderno de casación, declaró **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por la demandante, **Inversiones Centenario SAA**, contra la sentencia de vista, por las siguientes causales:

A) Inaplicación del artículo VII del Título Preliminar (imposibilidad de ir más allá del petitorio), del inciso 6, del artículo 50 (congruencia procesal) y del artículo 364 del Código Procesal Civil (limitación recursal: *tantum devolutum quantum appellatum*). La sentencia de vista infringe el principio de congruencia procesal y de limitación recursal por haberse pronunciado por extremos que excedieron al recurso de apelación de sentencia, entre ellas: a) La Sala señala que en la carta resolutoria de Inversiones Centenario “no se establece qué cuotas, de qué meses, cuál es el saldo deudor, y si la empresa cumplió las obligaciones recíprocas que le correspondía (...)”; (como si fueran supuestos vicios denunciados en la apelación, como si fueran requisitos expresos de formalidad de la resolución contractual, en mérito al artículo 1430 del Código Civil y la cláusula séptima del contrato, y como si la verificación de cumplimiento y obligaciones a cargo de Inversiones Centenario fuera el objeto de controversia); b) La

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Sala señala que la carta resolutoria cursada por Inversiones Centenario *“(...) no observa si el artículo 1430 del Código Civil, que como requisito de la resolución prevé el incumplimiento de una determinada prestación ‘establecida con toda precisión’. Dicho presupuesto se observa describiendo la estipulación contractual pertinente, con las prestaciones específicas y concretas dejadas de cumplir (fechas, sumas dineradas, mora) de tal manera, su inejecución o cumplimiento, justifique la causa necesaria y suficiente para la resolución del contrato (...)”* (como si fueran supuestos vicios denunciados en la apelación, y como si fueran requisitos expresos de formalidad de la resolución contractual en mérito al artículo 1430 del Código Civil y la cláusula sétima del contrato, y como si la verificación de cumplimiento y obligaciones a cargo de Inversiones Centenario fuera el objeto de controversia); y, c) La Sala señala que para verificar si la demandada es ocupante precaria *“(...) se tendría que acreditar si se resolvió o no legalmente el contrato con arreglo al artículo 1430 del Código Civil, hecho que por las circunstancias esgrimidas, no procede dilucidarse en el presente proceso de desalojo por precario; ello al ampararse en el precedente vinculante 5.1 del IV Pleno Casatorio Civil (...)”*. Como puede verse, de forma insólita, la Sala Superior se convirtió en un apelante más e insertó cuestionamientos distintos a los referidos por la apelante, además de ser ajenos al objeto de controversia.

B) Inaplicación del inciso 5, del artículo 139 de la Constitución Política del Perú (motivación), del inciso 6, del artículo 50 (motivación) y de los incisos 3 y 4, del artículo 122 del Código Procesal Civil (motivación). La sentencia de vista adolece de motivación aparente y por consiguiente, lesiona su derecho constitucional a obtener una resolución judicial debidamente motivada.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

En su lugar, solo se advierten juicios de valor subjetivos, frases que carecen de sustento fáctico y jurídico, se analizan supuestos vicios que no existen y son ajenos a los agravios del recurso de apelación.

La Segunda Sala de forma extraña da por sentado que se ha acreditado que la carta resolutoria no está firmada por representantes de Inversiones Centenario, pero no justifica ni explica qué circunstancias o elementos probatorios le permiten llegar a tal conclusión.

C) Aplicación indebida e interpretación errónea del artículo 1430 del Código Civil. La Sala consideró erróneamente que la resolución contractual en mérito a la cláusula resolutoria expresa en el caso concreto fue indebidamente realizada por considerar que debió cumplirse "ciertos requisitos" que no forman parte del artículo 1430 del Código Civil. Además de ello, en la sentencia de vista no se advirtió que Inversiones Centenario respetó el procedimiento regulado para la resolución de pleno derecho (cláusula resolutoria expresa), pues para verificar el cumplimiento formal de la resolución del contrato por - cláusula resolutoria expresa, se deberá corroborar dos hechos: a) Primero, primer párrafo, del artículo 1430 del Código Civil, la existencia de una cláusula en la que se establezca que el incumplimiento de una obligación a cargo de una de las partes o de ambas dará lugar a la resolución del contrato; y, b) Segundo, segundo párrafo del artículo 1430 del Código Civil, la comunicación cursada por el acreedor fiel al deudor de querer valerse de la cláusula. Hechos que se han dado en el presente caso.

D) Aplicación indebida e interpretación errónea del artículo 200 del Código Procesal Civil. La sentencia de vista no advirtió que

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Inversiones Centenario acreditó los hechos afirmados en la demanda de desalojo por ocupante precario, esto es, su legitimación como propietario) y que el demandado es precario (en mérito a la resolución contractual del artículo 1430 del Código Civil).

E) Apartamiento inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio Civil, aplicación indebida e interpretación errónea del precedente vinculante 5.1. La Sala Superior no se limitó a verificar el cumplimiento de la formalidad de la cláusula resolutoria expresa y, en su lugar, emitió juicios de valor sobre las cláusulas del contrato de compraventa garantizada que exceden a la naturaleza del proceso de desalojo por ocupación precaria.

En un proceso de desalojo no corresponde analizar la validez de la resolución del contrato sino solamente verificar su formalidad; sin embargo, la Sala optó por no aplicar el precedente judicial vinculante anteriormente referido, bajo una interpretación errónea basó su decisión en juicios de valor o enunciados sin asidero probatorio.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

La materia jurídica en debate en el presente proceso se centra en determinar si la sentencia de vista ha incurrido en la infracción normativa procesal relacionada a la motivación de las resoluciones judiciales, la congruencia procesal y de limitación recursal (*tantum devolutum quantum appellatum*), así como de indebida interpretación del artículo 200 del Código Procesal Civil; asimismo, si se ha incurrido en la infracción normativa procesal sustantiva por indebida aplicación del artículo 1430 del Código Civil; y si se ha cometido la infracción por

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

apartamiento inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio Civil, precedente vinculante 5.1.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA CIVIL SUPREMA

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

Finalidad del recurso de casación

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

Sobre el debido proceso y la tutela judicial efectiva

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

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

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

**CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

TERCERO.- En la legislación peruana, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso se encuentran regulados tanto a nivel constitucional, como legal. Así, tenemos que a nivel constitucional:

“Artículo 139 de la Constitución Política: Son principios y derechos de la función jurisdiccional: [...] 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional”.

Por su parte, el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil prescribe:

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

Asimismo, el artículo 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial establece:

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

CUARTO.- Es preciso indicar que la tutela jurisdiccional efectiva se encuentra relacionada con la finalidad de todo proceso, conforme a lo establecido en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que preceptúa:

“El Juez deberá atender que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales y su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia”.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Sobre la motivación de las resoluciones judiciales

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

“Son principios y derechos de la función jurisdiccional: [...] 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustenta”.

En este sentido, el derecho de la motivación de las resoluciones judiciales representa una garantía para las partes involucradas en la controversia, de acceder a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que cuenten con una justificación lógica y razonable, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso.

Además, implica que la decisión adoptada debe ser congruente con las pretensiones demandadas y las alegaciones esgrimidas por las partes dentro de la controversia. Por este motivo, su regulación ha sido reconocida también en diversas normas de carácter legal, como los artículos 50, inciso 6 y 122, inciso 3, del Código Procesal Civil, que exigen que las decisiones del juez cuenten con una motivación sustentada que justifique lo decidido.

SEXTO.- En esta línea, el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el expediente Nro. 00728-2008-PHC/TC-Lima, Giuliana Flor de María Llamoya Hilaes, de fecha trece de octubre de dos mil ocho, ha señalado:

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

**CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

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

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

Respecto al derecho a probar

SÉTIMO.- La prueba no sólo constituye una carga procesal de las partes, sino que es considerada como un derecho que le asiste a todo sujeto de derecho, que lo ejercita en un proceso o procedimiento para defender sus alegaciones o en el ejercicio de su defensa, siendo considerado como un elemento del debido proceso.

El derecho subjetivo a la prueba está estrechamente asociado al proceso y tiene la misma jerarquía y naturaleza que el derecho de acción, el derecho de contradicción, el derecho a un debido proceso y

² Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente Nro. 763-2005-PA/TC, de fecha trece de abril de dos mil cinco.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

el derecho de impugnación. Es decir, que se trata de un derecho fundamental, de un derecho humano y que corresponde a todo sujeto de derecho que interviene en un proceso judicial o en cualquier otro procedimiento, sea como demandante, demandado o tercero legitimado.

OCTAVO.- En esta línea, Couture citado por Hurtado Reyes³, ha sostenido que la ley que haga imposible la prueba es tan inconstitucional como la ley que haga imposible la defensa. Al respecto, resulta pertinente citar la casación Nro. 2284-03-Lima, que establece:

*“El derecho de prueba es un elemento del debido proceso y comprende cinco derechos específicos: a) el derecho de ofrecer las pruebas en la etapa correspondiente, salvo las excepciones legales; b) el derecho a que se admitan las pruebas pertinentes ofrecidas en la oportunidad de ley; c) el derecho a que se actúen los medios probatorios admitidos por las partes; d) el derecho a impugnar (oponerse o tachar) las pruebas de la parte contraria y controlar la actuación de éstas; e) el derecho a una valoración conjunta y razonada de las pruebas actuadas. Como se advierte, el derecho de prueba no sólo comprende derecho sobre la propia prueba, sino también el derecho de tener la oportunidad de impugnar y controlar los medios probatorios de la parte contraria [...]”.*⁴

Sobre la valoración de los medios probatorios

NOVENO.- Respecto a la valoración de la prueba y la motivación, si

³ Hurtado Reyes, M. (2009). *“Fundamentos de Derecho Procesal Civil”*. Primera Edición. Lima: IDEMSA. P. 528.

⁴ Sentencia publicada en el diario oficial *“El Peruano”*, el 30 de setiembre del 2004.

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

**CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

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

En cambio, la motivación o justificación es el mecanismo –normalmente escrita- del que se vale el juez para hacer saber el resultado del trabajo de valoración de la prueba.

DÉCIMO.- Con la motivación se hacen evidentes las razones que llevaron al juez a emitir las conclusiones probatorias objetivas (las racionales y objetivas, dejando de lado las subjetivas) realizadas en la valoración de la prueba a partir de la actividad de las partes, atendiendo lo previsto en el artículo 197 del Código Procesal Civil, en donde las consideraciones deben ser extraídas de la evaluación de los hechos debidamente probados, lo cual supone una adecuada valoración de la prueba.

Por consiguiente, una buena decisión judicial no solo requiere de una valoración adecuada del material probatorio, sino que además para complementar este trabajo valorativo se exige que ésta sea traducida correctamente en la parte argumentativa -escrita- de la sentencia.

Sobre la pretensión de desalojo por ocupación precaria

DÉCIMO PRIMERO.- La pretensión de desalojo por ocupación precaria está destinada a obtener la restitución de un bien. Así, el artículo 586

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

**CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

del Código Procesal Civil faculta para demandar el desalojo, al propietario, al arrendador, al administrador y a todo aquel que considere tener derecho a la restitución del predio. La pretensión puede estar dirigida contra el arrendatario, el subarrendatario, el **precario** o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución. En los procesos de desalojo por ocupación precaria, el actor debe acreditar su derecho de propiedad sobre el bien, exhibiendo título perfecto de donde deriva el derecho que ejerce, así como que la parte demandada no cuenta con título que justifique su posesión sobre el bien.

Al respecto, **resulta pertinente citar las siguientes casaciones:**

“Reiteradas ejecutorias expedidas por esta Sala Suprema tienen establecido que, en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria, el actor debe acreditar fehacientemente su derecho de propiedad con relación al bien sub litis y que la parte demandada ejerce una posesión sin título que la respalde o habiéndolo tenido éste ha fenecido”⁵.

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

⁵ Casación Nro. 2474-99-La Libertad, El Peruano, en fecha once de enero de dos mil, p. 4526.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

*posesión para desvirtuar la demanda*⁶.

DÉCIMO SEGUNDO.- En el proceso signado con el expediente Nro. 2195-2011-Ucayali, expedido con fecha trece de agosto de dos mil doce, como consecuencia del **Cuarto Pleno Casatorio Civil**, respecto al desalojo por ocupación precaria, se estableció por mayoría como doctrina jurisprudencial vinculante (debería decir *PRECEDENTE JUDICIAL VINCULANTE*), lo siguiente:

“1. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo. 2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer. 3. Interpretar el artículo 585 del Código Procesal Civil, en el sentido que por ‘restitución’ del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911 del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es propietario o no”.

DÉCIMO TERCERO.- Previamente, resulta importante señalar que este Supremo Tribunal en reiterada y uniforme jurisprudencia ha establecido, que la ocupación precaria de un bien inmueble se

⁶ Casación Nro. 1498-2000-Lima, El Peruano, en fecha treinta de enero de dos mil uno, p. 6848.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

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

Análisis del caso concreto

DÉCIMO CUARTO.- Dentro de este contexto dogmático y normativo, habiéndose declarado procedente el recurso de casación por causales de naturaleza procesal y sustantiva, debemos analizar en primer término las procesales, ya que de ser estimadas generaría, como regla, la declaración de nulidad de la resolución recurrida.

En el presente caso, como ya se ha desarrollado precedentemente, dentro de las infracciones por las que se declaró procedente el recurso de casación, se encuentra la infracción procesal a la motivación de las resoluciones judiciales, la congruencia procesal, la limitación recursal y probanza de la pretensión, contenidas en los literales **A, B, D y E** del ítem **III** de la presente resolución.

En este sentido, teniendo en consideración lo desarrollado en la presente resolución, referido a la motivación de las resoluciones judiciales y su relación con la valoración de los medios probatorios, es preciso indicar que su cumplimiento repercute en el supra principio del debido proceso, pues cuando se vulnera, viola o desconoce cualquier

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

principio o garantía procesal, indudablemente se habrá vulnerado el debido proceso.

DÉCIMO QUINTO.- A continuación, se analizarán las infracciones detalladas en los literales **A** y **B** del recurso de casación de manera conjunta, al guardar relación. Se advierte que dentro de lo denunciado por la parte recurrente (casacionista) en este extremo, se encuentran dos argumentos principales: **a)** La Sala Superior ha infringido el deber de congruencia procesal y limitación recursal al haberse pronunciado sobre puntos que no fueron indicados por la parte demandada en su recurso de apelación, ni alegados en el proceso; **b)** La sentencia de vista tiene una motivación aparente porque contiene juicios de valor que carecen de sustentos fácticos y jurídicos, dando por sentado que la carta notarial no estaría firmada por representante de la demandante, sin ningún análisis que respalde lo afirmado.

DÉCIMO SEXTO.- En cuanto a la congruencia procesal, del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, María Magdalena Ávila Moreno contra la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda, se advierte que este está sustentado esencialmente en cuatro agravios: **1)** Se habría vulnerado el debido proceso al fijar los puntos controvertidos de manera que se han omitidos puntos relevantes en el proceso; **2)** Existe una diferencia en el número de partidas consignadas para identificar el inmueble, por lo que no coincide la indicada en el contrato y la consignada en la demanda; **3)** No es precaria porque el contrato de compraventa continua vigente, ya que la carta notarial mediante la cual los demandante resolvieron el contrato fue firmada por personas que no tenían facultades; **4)** Se

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

**CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

infringió la actuación de medios probatorios que fueron ofrecidos por su parte y no se actuaron.

DÉCIMO SÉTIMO.- Por su parte de la Sala Civil Superior para revocar la sentencia de primera instancia y declarar infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, ha sustentado su decisión en los fundamentos del **3.8** al **3.13**, señalando:

“3.8. En autos obra la carta notarial de demandante Inversiones Centenario S.A.A que comunica a la parte demandada que hace ejercicio de la cláusula resolutoria del contrato de compraventa al estar vencidas e impagas ‘3 a más cuotas del precio de venta’. No se establece qué cuotas, de qué meses; cuál es el saldo deudor, y si la empresa cumplió las obligaciones recíprocas que le correspondía; además se advierte el defecto alegado, que la carta no aparece suscrita por un representante de la empresa.

3.9. La carta notarial, en formato invoca cuotas que refiere vencidas e impagas de 3 a más cuotas del precio de venta. Dice: Por medio de la presente les informamos que hacemos efectiva la causal resolutoria expresamente pactada en la cláusula séptima del referido contrato.

*3.10. La referida carta aparentemente no observa el artículo 1430 del Código Civil, que como requisito de la resolución prevé el incumplimiento de una ‘**determinada prestación**’, ‘**establecida con toda precisión**’. Dicho presupuesto se observa describiendo la estipulación contractual pertinente, con las prestaciones específicas y concretas dejadas de cumplir (fechas, sumas dinerarias, mora) de tal manera, su inejecución o*

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

**CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

incumplimiento, justifique la causa necesaria y suficiente para la resolución del contrato; y de ser el caso oposición legal al trámite. Recuérdese que toda resolución, - salvo las de mero trámite- debe estar suficientemente motivadas.

3.11. *El colegiado declara, que para verificar la hipótesis del demandante, en el sentido que la demandada tiene la condición de precaria, se tendría que acreditar si se resolvió o no legalmente el contrato con arreglo al artículo 1430 del Código Civil, hecho que por las circunstancias esgrimidas, no procede dilucidarse en el presente proceso de desalojo por precario; ello al amparo en el precedente vinculante 5.1 del IV Pleno Casatorio Civil. (Cas. 2195-2011, Ucayali).*

3.12. *En el precedente 5.1 del IV Cuarto Pleno Casatorio Civil, se faculta, si el juez llegase a advertir que los hechos revisten complejidad y que no resultan convincentes los fundamentos fácticos y las pruebas del demandante o demandado, deberá dictar sentencia declarando la fundabilidad o **infundabilidad** de la pretensión.*

3.13. *En autos al existir incertidumbre en cuanto a la validez de la resolución extrajudicial de la compraventa, el colegiado decide que la apelada debe ser revocada, **declarando INFUNDADA la demanda de desalojo**, a fin de que las partes acudan a la conciliación y si no es posible a un proceso adecuado, (que no es el desalojo por precario) que les resulte conveniente y solucionen en paz y justicia su conflicto de intereses, más aún en la situación de pandemia.*

3.14. *En suma el incumplimiento de las prestaciones por parte de la demandada previstas en clausula resolutoria, conforme al*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

artículo 1430 del Código Civil; que la convierta en precario, en autos, no convence que se haya verificado en estricto, según lo previsto en el precedente 5.1 del IV Cuarto Pleno Casatorio Civil” (subrayado agregado).

DÉCIMO OCTAVO.- Del análisis de la *ratio decidendi* de la sentencia de vista citada en el fundamento anterior, se verifica que para revocar la sentencia de primera instancia y declarar infundada la demanda, la Sala Superior observa la carta notarial mediante la cual la parte demandante comunicó a la demandada la resolución del contrato conforme a lo establecido en la cláusula resolutoria, cuestionando que no se haya precisado la cantidad de cuotas impagas y si la empresa habría cumplido con sus obligaciones y afirmando que no estaría suscrita por un representante de la empresa. Es en atención a esto, que finalmente concluye que no se habría probado que para la resolución del contrato se cumpliera con lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil.

DÉCIMO NOVENO.- De lo expuesto, este Supremo Tribunal considera que aun cuando los argumentos expuestos por la Sala Superior tienen apariencia de constituir una fundamentación razonada de lo decidido, se advierte que la sentencia de vista contiene una motivación aparente e incongruente, toda vez que para revocar la sentencia de primera instancia y, reformándola, declarar infundada la demanda, no ha analizado los siguientes aspectos:

19.1. No se habría cuestionado en el proceso, ni en el recurso de apelación que la carta no cumpliera con lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil o que la carta notarial tuviera información

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

insuficiente, sino que los agravios estaban orientados a las facultades de las personas que firmaron la carta notarial para resolver el contrato.

19.2. La Sala Superior concluye que la carta notarial no habría sido suscrita por un representante de la empresa, sin exponer en mérito a qué actuados o medios probatorios sustenta esta afirmación, infringiendo el deber de motivación al no exponer las consideraciones que sustentan sus conclusiones.

19.3. Al aplicar lo establecido en el precedente vinculante 5.1 del IV Pleno Casatorio Civil y declarar la infundabilidad de la demanda por considerar que no se ha acreditado la resolución del contrato, sin haber realizado todas las acciones posibles para poder dar solución a la controversia, se ha atentado contra la finalidad del proceso, que es resolver un conflicto de intereses buscando la paz social en la justicia.

VIGÉSIMO.- El Tribunal Constitucional en la sentencia Nro. 00728-2008-PHC/TC-Lima, Giuliana Flor de María Llamoya Hilaes, de fecha trece de octubre de dos mil ocho, ha establecido diversos supuestos que violan el contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, dentro de los cuales se señala:

“a) Inexistencia de motivación o motivación aparente. Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

*amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico.
[...].*

e) La motivación sustancialmente incongruente. El derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye una vulneración del derecho de tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva). Y es que, partiendo de una concepción democratizadora del proceso como la que se expresa en nuestro texto fundamental (artículo 139º, incisos 3 y 5), resulta un imperativo constitucional que los justiciables obtengan de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente de las pretensiones efectuadas; pues precisamente el principio de congruencia procesal exige que el juez, al momento de pronunciarse sobre una causa determinada, no omita, altere o se exceda en las peticiones ante él formuladas.⁷ (Subrayado agregado)

VIGÉSIMO PRIMERO.- En este sentido, teniendo presente que el deber de motivación de las resoluciones judiciales representa el

⁷ Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el expediente Nro. 728-2008-PHC/TC, de fecha trece de octubre de dos mil ocho.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

derecho de los ciudadanos de recibir una respuesta debidamente fundamentada que garantice el correcto razonamiento y la aplicación de la norma objetiva al caso concreto, teniendo en consideración los actuados dentro del proceso, lo alegado por las partes y, como en este caso, lo denunciado como agravio en el recurso de apelación por la parte demandada; resulta relevante que la exposición de las consideraciones dentro de la resolución de vista sean congruentes con lo actuado.

En la misma línea y sin perjuicio de lo señalado, en el presente proceso correspondía determinar si la parte demandada tenía la condición de precaria, es decir, si ostentaba o no un título o derecho habilitante que justifique su posesión del inmueble. Por tanto, en el presente caso, el punto neurálgico de análisis estaba referido a determinar si el contrato de compraventa garantizado celebrado el ocho de marzo de dos mil dieciocho, fue resuelto mediante cartas notariales del siete de diciembre y veintiocho de agosto de dos mil veinte.

VIGÉSIMO SEGUNDO.- En este sentido, al ser la resolución del contrato la parte esencial a ser determinada, la Sala Superior para realizar su análisis debió tener en consideración las siguientes normas jurídicas del Código Civil: el artículo 1371 prescribe que por la resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración. Asimismo, el artículo 1372 establece los efectos retroactivos de la resolución señalando:

“[...] Por razón de la resolución, las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento indicado en el párrafo anterior, y si ello no fuera posible deben rembolsarse en dinero el valor que tenían en dicho momento”.

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

**CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Por su parte, el artículo 1430 que regula la resolución convencional, señalando:

“Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión.

La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria”.

Por otro lado, el artículo 1561 que regula el incumplimiento de pago por armadas establece:

“Cuando el precio debe pagarse por armadas en diversos plazos, si el comprador deja de pagar tres de ellas, sucesivas o no, el vendedor puede pedir la resolución del contrato o exigir al deudor el inmediato pago del saldo, dándose por vencidas las cuotas que estuvieren pendientes”.

VIGÉSIMO TERCERO.- Ahora bien, en relación con las infracciones denunciadas en los literales **D** y **E** del numeral **III** de la presente resolución, referidos al apartamiento inmotivado del precedente vinculante 5.1 del IV Pleno Casatorio y por indebida interpretación del artículo 200 del Código Procesal Civil, referido a la probanza de la pretensión, se tiene que el IV Pleno Casatorio Civil, expedido en el proceso signado con el expediente Nro. 2195-2011-Ucayali, ha establecido en sus precedentes 1, 2 y 5.1, lo siguiente:

“1. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.

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

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

VIGÉSIMO CUARTO.- Por consiguiente, de lo establecido en el referido pleno casatorio se advierte la obligatoriedad de todo juez de efectuar el análisis y la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados y admitidos al proceso, a fin de determinar si se ha cumplido con la formalidad de resolución prevista por la ley o especificada en la cláusula específica del contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Pese a esto, en el presente caso la Sala de mérito se ha limitado a señalar que en la carta

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

notarial remitida, no se especificaron qué cuotas están impagas ni cuál sería el saldo deudor, afirmando además que la carta no estaría firmada por representante de la empresa demandante, motivo por el cual concluye que no puede dilucidarse que se haya resuelto el contrato de compraventa y por tanto, determinar si la demandada es precaria o no. Conclusiones a las que se arriba sin efectuar análisis alguno del contrato de compraventa, su cláusula séptima (en la que consta la resolución del contrato) y la carta notarial remitida el siete de diciembre de dos mil veinte, por parte de la demandante.

VIGÉSIMO QUINTO.- Adicional a lo ya desarrollado, si la Sala Superior consideraba que con los actuados del proceso había alguna duda respecto a los detalles de la resolución contractual, esta se encuentra facultada para considerar la posibilidad de ordenar que se realice actividad probatoria de oficio a fin de determinar la verdad respecto de las afirmaciones sobre los hechos efectuados por las partes (demandante y demandada), en aplicación del artículo 194 del Código Procesal Civil, que establece la excepcionalidad de la prueba de oficio cuando los medios probatorios ofrecidos por las partes sean insuficientes para formar convicción en las instancias de mérito y otorga la posibilidad para ordenar la actuación de los medios probatorios adicionales y pertinentes que considere necesarios para formar convicción y resolver la controversia, siempre que la fuente de prueba haya sido citada por las partes en el proceso. Esto resulta de aplicación en concordancia con lo establecido en el X Pleno Casatorio, que señala que:

“Primera regla: *“El artículo 194 del Código Procesal Civil contiene un enunciado legal que confiere al juez un poder*

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

**CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

probatorio con carácter de facultad excepcional y no una obligación; esta disposición legal habilita al juez a realizar prueba de oficio, cuando el caso así lo amerite, respetando los límites impuestos por el legislador [...] Tercera regla: El juez de primera o segunda instancia, en el ejercicio y trámite de la prueba de oficio deberá cumplir de manera obligatoria con los siguientes límites: a) excepcionalidad; b) pertinencia; c) fuentes de pruebas; d) motivación; e) contradictorio; f) no suplir a las partes; y, g) en una sola oportunidad. [...] Octava regla: La Sala Superior en la resolución que programa la vista de la causa indicará la posibilidad de prueba de oficio, sometiéndola al contradictorio en la audiencia de vista de la causa y tomando la decisión en ese acto. Si el medio de prueba es de actuación diferida, esta estará a cargo del Juez Superior de menor antigüedad”.

DÉCIMO SEXTO.- En el presente caso, las cartas notariales del siete de diciembre y veintiocho de agosto de dos mil veinte (fojas doce y trece), cursada por la parte demandante a la parte demandada para resolver el contrato, en su parte pertinente señala:

“Considerando que ustedes han incumplido sostenidamente con su obligación de pagar las cuotas del precio de venta, conforme se pactó en el Contrato de Compraventa suscrito el 8 de Marzo de 2018, respecto del inmueble de la referencia, encontrándose vencidas e impagas de 3 a más cuotas del precio de venta; por medio de la presente les informamos que hacemos efectiva la causal resolutoria expresamente pactada en la Cláusula Séptima del referido Contrato” (sic).

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Sobre esto, la Sala Superior señala que la referida carta notarial sería imprecisa, porque no especifica qué cuotas están impagas y cuál sería el saldo deudor; por lo que, a fin de dilucidar la presente controversia y determinar la verdad respecto de las afirmaciones sobre los hechos efectuados por las partes, esto es, si se produjo o no la resolución, se podría considerar solicitar:

- Al demandante, que presente el cronograma de pagos precisando cuales son las cuotas impagas y el saldo a pagar al momento de resolver el contrato.
- A la parte demandada, que acredite haber estado al día con las cuotas del precio de venta pactado.

Esto dada la pertinencia, utilidad y relevancia de los referidos medios probatorios.

VIGÉSIMO SÉTIMO.- Resulta importante precisar que el proceso es un instrumento a través del cual se trata de alcanzar el valor supremo de todo ordenamiento jurídico que es la justicia, el cual ha sido contemplado en el Código Procesal Civil en el artículo III del Título Preliminar, como un fin abstracto. En ese sentido, este Supremo Tribunal considera que como regla general, en todo proceso, se debe procurar llegar a establecer la verdad material objetiva, sustentada en medios probatorios idóneos y concretos, aportados por las partes o incluidos de oficio (siempre en cumplimiento de los límites establecidos por la norma), con lo que se estará emitiendo una decisión materialmente justa.

Consecuentemente, a fin de lograr la finalidad del proceso, la Sala Civil Superior con la facultad conferida por el artículo 194 del Código Procesal Civil y el los precedentes expedidos a propósito del X Pleno

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Casatorio Civil, **puede disponer** la actuación de pruebas de oficio de los medios probatorios señalados en el considerando precedente a fin de determinar la verdad de las afirmaciones respecto a los hechos materia de controversia.

VIGÉSIMO OCTAVO.- Por consiguiente, conforme el análisis efectuado, se evidencia que el Colegiado de la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, no ha efectuado un adecuado análisis de lo actuado en el proceso, vulnerando con ello las garantías del procesales denunciadas, las mismas que implican una afectación de la motivación de las resoluciones judiciales y el debido proceso, que exige que las resoluciones judiciales deben sujetarse al mérito de lo actuado y al derecho, en concordancia con lo establecido en el IV Pleno Casatorio Civil, lo cual genera la nulidad de la recurrida a tenor de lo establecido en el artículo 171 del Código Procesal Civil⁸ concordante con el artículo 176⁹ parte final del mismo código adjetivo, corresponde amparar el presente recurso por la causal de orden adjetivo sub examen, careciendo de objeto emitir pronunciamiento respecto a la infracción de derecho material contenida en el literal **C)** del numeral **III** de los fundamentos por las cuales se declaró procedente el recurso de

⁸ **Artículo 171.- principio de legalidad y trascendencia de la nulidad.** La nulidad se sanciona sólo por causa establecida en la ley. Sin embargo, **puede declararse cuando el acto procesal careciera de los requisitos indispensables para la obtención de su finalidad.**

Cuando la ley prescribe formalidad determinada sin sanción de nulidad para la realización de un acto procesal, éste será válido si habiéndose realizado de otro modo, ha cumplido su propósito.

⁹ **Artículo 176.- Oportunidad, trámite y de oficio.-** [...] Los Jueces sólo declararán de oficio las nulidades insubsanables, mediante resolución motivada, reponiendo el proceso al estado que corresponda.

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

**CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

casación, en vista de los efectos previstos en el inciso 1, del artículo 396.

VI. DECISIÓN

Por estos fundamentos de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil:

1.- Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante, **Inversiones Centenario SAA**, de fojas dos del cuaderno de casación; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución Nro. 27, de fecha veinticinco de febrero de dos mil veintidós, expedida por la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el extremo que resolvió:

***“REVOCARON:** La sentencia, contenida en la **resolución** dictada en audiencia única (fs.79-83) de 21/07/2021, que declara **FUNDADA** la demanda; y ordena que la demandada doña María Magdalena Ávila Moreno desocupe y entregue a la demandante Inversiones Centenario S.A.A. el inmueble ubicado en el Lote 15, Mz. E, Urbanización La Planicie Comercial, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima; y lo demás que contiene. **REFORMÁNDOLA:** La declararon **INFUNDADA**”.*

2.- ORDENARON: Que la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte emita una nueva resolución teniendo en cuenta las consideraciones desarrolladas en la presente resolución por este Supremo Tribunal y otras que considere pertinentes.

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

**CASACION NRO. 1414-2022
LIMA NORTE**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

3.- DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Inversiones Centenario SAA, contra María Magdalena Ávila Moreno, sobre desalojo por ocupación precaria; *y los devolvieron*. Interviene como ponente el juez supremo, señor **Florián Vigo**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

CUNYA CELI

NIÑO NEIRA RAMOS

LLAP UNCHÓN DE LORA

FLORIÁN VIGO

Ggp/mam.