

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

**Sentencia
Casación N° 4802-2021
Lima Norte
Desalojo por ocupación precaria**

Supuesto de motivación aparente:

La arbitraria evaluación de la prueba por la instancia inferior origina un fallo con una motivación aparente que no corresponde a los criterios legales ni para la selección del material fáctico, ni para la apreciación lógica y razonada de la prueba; o, en algunos casos se vulnera el derecho subjetivo de las partes a intervenir en la actividad probatoria para demostrar sus afirmaciones.

Art. 139 inciso 5 de la Constitución Política.

Lima, diecisiete de septiembre de dos mil veinticuatro

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**; VISTA la causa número 4802-2021 con el expediente principal digitalizado; en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha, integrada por los jueces supremos: Aranda Rodríguez, Cunya Celi, Niño Neira Ramos, Llap Unchón de Lora y Florián Vigo; luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación interpuesto por la parte demandada **Segundo García Maza** con fecha veintiséis de julio de dos mil veintiuno, obrante a folios doscientos diecisiete, contra la sentencia de vista de fecha diez de mayo de dos mil veintiuno, obrante a folios doscientos seis, que **revocó** la sentencia apelada del cuatro de octubre de dos mil diecinueve, de folios ciento sesenta y seis, que declaró infundada la demanda y **reformándola** declaró fundada dicha demanda; en consecuencia, ordena que los demandados restituyan el inmueble a favor de la demandante.

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

**Sentencia
Casación N° 4802-2021
Lima Norte
Desalojo por ocupación precaria**

II. CAUSALES DEL RECURSO DE CASACIÓN

Mediante resolución obrante a folios cuarenta y nueve del cuaderno formado en sede casatoria, de fecha siete de noviembre de dos mil veintitrés, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la parte demandada por las siguientes infracciones:

- a) **Infracción de los artículos I del Título Preliminar, 188, 196, 197 del Código Procesal Civil y del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado Peruano.** Señala que no se ha tomado en cuenta que el inmueble materia de litigio es una zona intangible, además la parte demandante no ha acreditado ser propietaria del lote de terreno, más aún si los gerentes de la empresa demandante han sido condenados por estafa. Agrega que existen dudas sobre la validez de la resolución contractual, por ende, no procede el desalojo por ocupante precario. También sostiene que ni el Juez ni la Sala han tomado en cuenta que la parte demandada ha pagado más del cincuenta por ciento (50%) del precio de compraventa; por ende, no podía ser materia de resolución de contrato. Finalmente, manifiesta que las instancias de mérito debieron suspender el proceso en virtud a que existe el proceso penal por delito de estafa y del resultado de dicho proceso depende la calidad del título que ostenta la parte demandada.
- b) **Infracción normativa de orden material del artículo 911 del Código Civil.** Sostiene que no se ha tomado en cuenta el artículo 911 del Código Civil que establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Refiere que la norma acotada exige que se prueben dos condiciones copulativas: Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación se pretende; y, que la parte emplazada ocupe el mismo sin título alguno o

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

**Sentencia
Casación N° 4802-2021
Lima Norte
Desalojo por ocupación precaria**

cuando el que tenía ha fenecido. Afirma que la Sala Civil, ante la sentencia emitida por el Juzgado Penal de Carabayllo y la Sala Penal de Lima Norte no ha diferenciado la posesión ilegítima de la posesión precaria.

III. CONSIDERANDOS

Antecedentes del caso

PRIMERO.- Para efectos de realizar el control casatorio sobre la sentencia de vista impugnada y determinar si se ha afectado derechos de rango constitucional, es necesario traer a colación, de manera sucinta, los hechos acontecidos en el caso concreto, sin que ello implique un control de los hechos o de la valoración de la prueba:

1.1. Demanda

Mediante escrito obrante a folios cuarenta y ocho, de fecha veintinueve de diciembre de dos mil diecisiete, Inmobiliaria Los Nogales Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada interpone demanda de desalojo por ocupación precaria a fin que los demandados desocupen el inmueble ubicado en el lote 05, manzana B, del Programa de Vivienda Villa Mercedes, I etapa, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima.

Argumenta lo siguiente:

- i) Manifiesta que celebró con los demandados el contrato de compra venta del uno punto mil trescientos setenta y cinco por ciento (1.1375%) de las acciones y derechos del ex fundo San Isidro y para una futura independización la compra venta representaba un terreno de ciento trece punto setenta y cinco metros cuadrados (113.75 m²), identificado como lote 05 de la manzana B del Programa de Vivienda Villa Mercedes I etapa, del distrito de Carabayllo.
- ii) Sostiene que el lote fue entregado a los demandados en la fecha de la

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Casación N° 4802-2021
Lima Norte

Desalojo por ocupación precaria

compra venta, precisando que aquellos adeudaban como saldo del precio de la compra venta la suma de US\$ 12,300.00 (dos mil trescientos dólares americanos) del precio total pactado en US\$ 18,200.00 (dieciocho mil doscientos dólares americanos), cuyo saldo representaba ochenta y dos (82) letras de cambio y en aplicación del artículo 1429 del Código Civil le han requerido con carta notarial de fecha siete de diciembre de dos mil dieciséis, para que cumplan a los quince días con pagar el importe adeudado, más intereses, con apercibimiento de darse por resuelto el contrato y al no cumplir, el contrato ha quedado resuelto de pleno derecho y se ha solicitado la restitución del predio mediante carta de fecha veinte de enero de dos mil diecisiete.

- iii) Refiere que invitaron a los emplazados a conciliar, pero no han concurrido, por ello pide el desalojo por ocupante precario.

1.2. Contestación de la demanda

Mediante escrito obrante a folios setenta y siete, de fecha trece de septiembre de dos mil dieciocho, Segundo García Maza contestó la demanda, solicitando que la misma sea declarada infundada, por los siguientes argumentos:

- i) La demandante fue sentenciada penalmente por el delito de estafa por el Segundo Juzgado Penal del Módulo Básico de Justicia de Carabaylo, sentencia que fue confirmada por la Primera Sala Penal de Apelaciones, al haber vendido lotes de terreno de los cuales no era propietaria, pues se trata de zona intangible que estaba destinada a la carretera Santa Callao.
- ii) Por tanto, está acreditado que el contrato de compra venta celebrado entre las partes fue fraudulento, pues la demandante no es propietaria del predio, toda vez que pertenece al Estado.

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

**Sentencia
Casación N° 4802-2021
Lima Norte**

Desalojo por ocupación precaria

1.3. Sentencia de primera instancia

El Juez del Juzgado Transitorio de Carabayllo de Lima Norte expidió la sentencia de fecha cuatro de octubre de dos mil diecinueve, obrante a folios ciento sesenta y seis, que declaró infundada la demanda. Los fundamentos primordiales de dicha resolución se sustentan en las siguientes consideraciones:

- i) Del contrato privado de compra venta de lote de terreno rústico de fecha quince de setiembre de dos mil nueve se verifica que Inmobiliaria Los Nogales Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, en calidad de vendedora propietaria, entregó en venta el lote materia de litigio a las personas de García Maza Segundo y Vergara Laredo, Rosario Norma, por el precio de dieciocho mil doscientos dólares americanos (US\$ 18,200.00), pagaderos en una cuota inicial de US\$ 5,000.00 (cinco mil dólares americanos) y el saldo en ochenta y ocho (88) letras de ciento cincuenta dólares (US\$ 150.00).
- ii) En la cláusula quinta de dicho contrato se estableció que, en caso la parte compradora no cumpliera con el pago puntual de tres letras de cambio en forma consecutiva o alternada dará lugar a dar por vencido las letras y solicitar el inmediato pago del saldo o dar por resuelto el contrato de conformidad con el artículo 1428 del Código Civil.
- iii) Este contrato no ha sido declarado nulo, no ha sido objeto de tacha, en consecuencia, conserva su valor probatorio y representa el acuerdo de las voluntades de las personas contratantes.
- iv) En consecuencia, la parte demandada reconoció en el contrato de fecha quince de junio de dos mil nueve, la calidad de propietaria a Inmobiliaria Los Nogales Comercial de Responsabilidad Limitada y por dicho reconocimiento de propietario han obtenido la posesión del predio materia de litigio; además, en estos temas de desalojo no se

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

**Sentencia
Casación N° 4802-2021
Lima Norte**

Desalojo por ocupación precaria

pone en debate el tema de la propiedad, sino, solamente el tema de la vigencia o no de la posesión que la parte demandada ostenta, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil.

- v) En cuanto al tema del terreno en zona intangible, el juzgador afirma que en el contrato de compra venta el vendedor se declara propietario de la unidad catastral 01514 sobre el cual está desarrollándose el Programa de Vivienda Villa Mercedes.
- vi) De la lectura de la sentencia penal por estafa, en su fundamento 24 se cita a la copia certificada remitida por el Gerente de Catastro y Habitación Urbana a los pobladores del Programa de Vivienda denominado Villa Mercedes, en el que informan que no se encuentran registrados en sus archivos de sub gerencia de catastro trámite alguno solicitando la aprobación de la habitación urbana del programa de vivienda denominado Villa Mercedes, además conforme lo señala el Decreto Supremo N.º 12-04-AG se encuentra afecta a la faja marginal del río Chillón la cual establece que se declara área intangible los cauces, riveras y fajas marginales del río Chillón, quedando prohibido su uso para labores agrícolas y asentamientos humanos.
- vii) En consecuencia, todo el terreno del Programa de Vivienda denominado Villa Mercedes está dentro de la faja marginal del Río Chillón; esta condición del terreno sería una de las causas para que la parte demandada haya dejado de pagar las cuotas de la compra venta, pero además, hay otro tema de la carretera Canta Callao que afecta a los terrenos y el propio demandante reconoce como vicio oculto en su carta notarial de fecha uno de febrero de dos mil diecisiete; en consecuencia, revisar el tema de la legalidad de la resolución de contrato por la sola falta de pago del comprador no es correcto, por cuanto se requiere revisar otras causales de resolución y analizar y debatir como es la excepción de incumplimiento del deudor, pero

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

**Sentencia
Casación N° 4802-2021
Lima Norte**

Desalojo por ocupación precaria

informamos que toda persona tiene el derecho para suspender sus obligaciones si la otra parte no cumple con la suya, conforme dispone el artículo 1426 del Código Civil.

viii) Agrega que, uno de los principios que gobierna a todo el tema de los contratos es la buena fe, esto es, tanto el vendedor y el comprador tienen un interés, tienen una utilidad; para el vendedor entregar un terreno a cambio de dinero y para el comprador dar el dinero para tener un terreno sobre el cual edificar su vivienda para su familia. Se vulnera el principio de buena fe cuando se vende un terreno que en el tiempo no servirá para uso de vivienda por la prohibición de las normas municipales de urbanidad y zonificación y que dicha prohibición para vivienda no estaba pactada en el contrato, en consecuencia, la resolución del contrato que argumenta la parte demandante necesita revisarse en una vía procesal más amplia con una amplia estación probatoria.

1.4. Apelación

La parte demandante, al formular el recurso de apelación (a folios ciento ochenta y tres), contra la sentencia de primera instancia, expresó como agravios:

- i) Señala que el Juez incurre en error al considerar que es complejo el asunto materia de litigio, debido a la resolución de contrato previsto en los artículos 1428 y 1429 del Código Civil, por lo que en un proceso más amplio debe verificarse tal situación; sin embargo, ello no es cierto desde que está acreditado la remisión de las cartas notariales remitidas a la parte demandada respecto de la resolución del contrato de compraventa.

1.5. Sentencia de vista

La Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte al emitir la sentencia de vista obrante a folios doscientos seis, su fecha

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

**Sentencia
Casación N° 4802-2021
Lima Norte**

Desalojo por ocupación precaria

diez de mayo de dos mil veintiuno, revocó la sentencia apelada que declaró infundada la demanda y reformándola, la declaró fundada. En la citada resolución se esgrime la siguiente fundamentación:

- i) Sostiene que si bien en la sentencia de fecha veintinueve de mayo de dos mil quince, confirmada por sentencia de vista del doce de abril de dos mil dieciséis, correspondiente al proceso penal N° 9364-2011, seguido contra Laura Isabel Luján Álvarez y Jorge Alfredo Rodríguez Barreto, por delito contra el patrimonio – estafa, se determinó que se vendió lotes de terreno sin contar con habilitación urbana y con conocimiento de la superposición de la carretera Canta Callao sobre los lotes de terreno que vendió, también es cierto que no se indica que el demandante carecía de titularidad sobre el lote de terreno que es materia del presente proceso de desalojo.
- ii) En consecuencia, la decisión penal resulta insuficiente para negar la restitución del lote de terreno materia de litigio, a quien luego de la resolución del contrato conserva la propiedad del bien con las afectaciones y el saneamiento que tenga a la fecha.
- iii) No obstante, en el escrito de contestación y los medios probatorios ofrecidos por el codemandado Segundo García Maza, no se aprecia documento alguno con el cual se acredite fehacientemente que dicha parte haya puesto en conocimiento de la empresa demandante el ejercicio de la excepción de incumplimiento, esto es, la suspensión de pago.
- iv) Por el contrario, se verifica que la parte accionante remitió la carta notarial de fecha siete de diciembre de dos mil dieciséis, requiriendo a los demandados el pago de US\$ 12,300.00 (doce mil trescientos dólares americanos), importe de las ochenta y dos (82) letras de cambio, desde el veinticinco de enero de dos mil diez hasta el veinticinco de octubre de dos mil dieciséis, dando por vencidas todas

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

**Sentencia
Casación N° 4802-2021
Lima Norte**

Desalojo por ocupación precaria

las cuotas que estuvieron pendientes de vencimiento, otorgándoles el plazo de quince (15) días para el cumplimiento del pago de dicho monto más intereses, caso contrario el contrato de compra venta de fecha quince de junio de dos mil nueve sería resuelto.

- v) Además, mediante carta notarial de fecha veinte de enero de dos mil diecisiete, ante el incumplimiento de lo requerido, se comunicó a los demandados, la resolución extrajudicial de pleno derecho del contrato de compra venta del quince de junio de dos mil nueve.
- vi) La sentencia en el octavo considerando toma como sustento la sentencia penal por estafa del proceso 9364-2011 en cuyo fundamento 24 [debe decir: fundamento segundo, numeral 24] se cita a la copia certificada remitida por el Gerente de Catastro y Habilitación Urbana a los pobladores del Programa de Vivienda denominado Villa Mercedes, en el que informan que no se encuentran registrados en sus archivos de sub gerencia de catastro, trámite alguno solicitando la aprobación de la habilitación urbana del Programa de Vivienda denominado Villa Mercedes; sin embargo, no explica en qué consiste la complejidad ni indica a qué parte se imputa dicha declaración.
- vii) En ese orden de ideas, consideramos que en el presente caso no existe una complejidad en los hechos respecto de la efectividad de la resolución extrajudicial efectuada por la empresa demandante y a la obligación de restituir el bien por parte de la demandada, no obstante estar afectado o sin saneamiento, pues dichas cargas, en virtud de la resolución del contrato, ya no las asumirá el demandado sino el propietario recurrente.
- viii) En conclusión, no habiéndose cuestionado el cumplimiento de la formalidad de la resolución contractual -conforme lo exige la regla 5.1 del Cuarto Pleno Casatorio- y considerando que dicha resolución acredita la calidad de poseedor precario del demandado y su obligación

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

**Sentencia
Casación N° 4802-2021
Lima Norte
Desalojo por ocupación precaria**

de restituir el bien, corresponde declarar fundada la demanda, sin perjuicio de que los demandados puedan cuestionar la validez de la resolución contractual en una vía más amplia.

Pronunciamiento de esta Corte Suprema

SEGUNDO.- El recurso de casación tiene como fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme señala el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364; de ahí que la función esencial de la Corte de Casación sea el control jurídico y no el reexamen de los hechos.

A decir de Taruffo, “(...) la función principal es la -ya ilustrada- de control de la sentencia impugnada, que tiene como propósito verificar si ésta contiene errores relevantes de derecho. El control se realiza principalmente sobre la aplicación de la norma al caso concreto, esto implica también una referencia a la interpretación de la norma (...)”¹.

En ese sentido, es tarea de la Casación identificar y eliminar los errores de derecho que contiene la sentencia impugnada y que invalida la solución jurídica del caso concreto, basados en los motivos del recurso propuesto por la parte que provoca la intervención de la Corte de Casación, esto es, las infracciones normativas que denuncia; por tanto, debe quedar claro que el control que realiza la Casación es sobre el derecho y no sobre los hechos, las pruebas o su valoración.

TERCERO.- Esta Sala Suprema ha declarado la procedencia del recurso de casación por las causales de infracciones normativas de orden procesal y

¹ TARUFFO, Michele (2005). El Vértice ambiguo. Ensayos sobre la Casación civil. Lima: Editorial Palestra; p. 174.

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

**Sentencia
Casación N° 4802-2021
Lima Norte**

Desalojo por ocupación precaria

material; teniendo en cuenta ello, conforme dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, cuando se declara fundado el recurso por la infracción de la norma procesal, se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita una nueva decisión, mientras que, si se declara fundado el recurso por la infracción de una norma de derecho material, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la alegación referida a la vulneración de las normas procesales.

Sobre la infracción normativa de carácter procesal: Artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política, concordante con los artículos I del Título Preliminar del Código Procesal Civil y 188, 196 y 197 del mismo Código

CUARTO.- El artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política regula los derechos constitucionales del debido proceso y la tutela jurisdiccional, sobre los cuales gira nuestro sistema de justicia. Sobre la tutela jurisdiccional efectiva, éste supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción garantista y tutelar que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción².

Este principio exige que toda persona tenga la posibilidad de acudir libre e igualitariamente a un órgano jurisdiccional para solicitar la protección de cualquier derecho e interés frente a cualquier lesión o amenaza, en un proceso que reúna las mínimas garantías, luego del cual se expedirá una

² Fundamento Jurídico N° 6 de la Sentencia N° 081237-2005-PHC/TC dictada por el Tribunal Constitucional con fecha 14 de noviembre de 2005.

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

**Sentencia
Casación N° 4802-2021
Lima Norte**

Desalojo por ocupación precaria

decisión motivada y definitiva sobre el fondo de la controversia que sea eficaz. También se encuentra regulado en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

QUINTO.- Sobre el derecho fundamental al debido proceso, el Tribunal Constitucional en reiterada jurisprudencia, ha sostenido que se trata de un derecho -por así decirlo- continente puesto que comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. En ese sentido, afirma que: “(...) su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentre inmerso una persona, se realice y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en el puedan encontrarse comprendidos”.³

En ese contexto, se puede inferir que la vulneración a este derecho se efectiviza cuando, en el desarrollo del proceso, el órgano jurisdiccional no respeta derechos procesales de las partes; se obvian o alteran actos de procedimiento; la tutela jurisdiccional no es efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus resoluciones.

SEXTO.- A su vez, el debido proceso presenta dos manifestaciones, una sustancial y otra procesal. Se habla así, de un “debido proceso sustantivo o sustancial” y de un “debido proceso adjetivo o procesal”. El aspecto procesal del debido proceso, llamado también debido proceso adjetivo, formal o procesal, está comprendido por los elementos procesales mínimos que resultan imprescindibles para que un determinado proceso sea considerado justo. En virtud a este aspecto procesal, todo sujeto de derecho que participe

³ Fundamento Jurídico N° 5 de la Sentencia de fecha tres de mayo de dos mil seis, dictada por el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 7289-2005-AA/TC.

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

**Sentencia
Casación N° 4802-2021
Lima Norte**

Desalojo por ocupación precaria

en un proceso cuenta con un conjunto de derechos esenciales durante su inicio, tramitación, conclusión y ejecución, entre los cuales se encuentran: el derecho de contradicción o de defensa, el derecho a ser juzgado por el juez natural y a no ser desviado del procedimiento legalmente preestablecido.

En el aspecto sustancial o material del debido proceso, llamada también debido proceso sustantivo, éste se desarrolla sobre la base de la razonabilidad de las decisiones que prohíbe la arbitrariedad y exige que la decisión se oriente a la solución justa de cada caso, esto es, se impone el deber de verificar que la decisión de la autoridad no sea producto de un razonamiento viciado, defectuoso, o insuficiente, esto es, que no se afecte el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales.

SÉPTIMO.- Cabe destacar que uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, consagrado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política, el cual garantiza que la decisión expresada en el fallo o resolución sea consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica, siendo exigible que toda resolución, a excepción de los decretos, contenga los fundamentos de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena. Esta garantía se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada. Su finalidad en todo momento es salvaguardar al justiciable frente a la arbitrariedad judicial, toda vez, que garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso.

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

**Sentencia
Casación N° 4802-2021
Lima Norte**

Desalojo por ocupación precaria

En tal sentido, habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales, siempre que la resolución contenga los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión; que la motivación responda estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados; además, deberá existir una correspondencia lógica (congruencia) entre lo pedido y lo resuelto; de tal modo, que la resolución por sí misma exprese una suficiente justificación de lo que se decide u ordena; así, se entiende que la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un deber para los magistrados.

OCTAVO.- Dicha garantía constitucional ha sido acogida a nivel legal, a través de los artículos 50 inciso 6 y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 27524, así como en el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, normas que establecen que las resoluciones judiciales deben contener la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado.

NOVENO.- El máximo intérprete de la Constitución ha precisado que el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado, entre otros, en los siguientes supuestos:

“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, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico.

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

**Sentencia
Casación N° 4802-2021
Lima Norte**

Desalojo por ocupación precaria

b) Falta de motivación interna del razonamiento. La falta de motivación interna del razonamiento (defectos internos de la motivación) se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el juez o tribunal, ya sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa.

c) Deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas. El control de la motivación también puede autorizar la actuación del juez constitucional cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica (...).

d) La motivación insuficiente. Se refiere, básicamente, al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Si bien, como ha establecido este Tribunal en reiterada jurisprudencia, no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, sólo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la “insuficiencia” de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo.

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,

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

**Sentencia
Casación N° 4802-2021
Lima Norte**

Desalojo por ocupación precaria

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 mediante el proceso de amparo. 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 vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)” (...)

f) Motivaciones cualificadas.- Conforme lo ha destacado este Tribunal, resulta indispensable una especial justificación para el caso de decisiones de rechazo de la demanda, o cuando, como producto de la decisión jurisdiccional, se afectan derechos fundamentales como el de la libertad. En estos casos, la motivación de la sentencia opera como un doble mandato, referido tanto al propio derecho a la justificación de la decisión como también al derecho que está siendo objeto de restricción por parte del Juez o Tribunal”.⁴

DÉCIMO.- Para el caso en concreto, cobra relevancia el supuesto de motivación aparente, el cual se presenta cuando el juzgador pretende cumplir con el mandato de motivación, alegando frases que no tienen validez fáctica ni jurídica y que en realidad no expresa argumento alguno respecto a la controversia. Lozano Bambarén comenta al respecto que “La fundamentación aparente es acaso más peligrosa que la defectuosa, porque si bien ésta puede ser el producto de un error -este es humano-, con aquella se disfraza u oculta una realidad, pretendiendo inducir a engaño al lector desprevenido”⁵.

⁴ Fundamento Jurídico 7 de la Sentencia N° 00728-2008-PHC/TC dictada por el Tribunal Constitucional con fecha 13 de octubre de 2008.

⁵ LOZANO BAMBARÉN, Juan Carlos (2005) Criterios rectores para la formulación de recursos de casación civil. Lima: Editorial Grijley, p. 287.

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

**Sentencia
Casación N° 4802-2021
Lima Norte**

Desalojo por ocupación precaria

También conviene señalar que, en algunos casos, la arbitraria evaluación de la prueba por la instancia inferior origina un fallo con una motivación aparente que no corresponde a los criterios legales ni para la selección del material fáctico, ni para la apreciación lógica y razonada de la prueba; o, en algunos casos se vulnera el derecho subjetivo de las partes a intervenir en la actividad probatoria para demostrar sus afirmaciones, lo que faculta a este Supremo Tribunal a revisar la actividad procesal en materia de prueba, toda vez que no solo la admisión y la actuación del medio probatorio constituye una garantía del derecho fundamental a probar, sino además que este medio de prueba -incorporado al proceso por los principios que rigen el derecho probatorio, como idoneidad, utilidad y licitud- sea valorado debidamente.

DÉCIMO PRIMERO.- En materia probatoria el derecho a la utilización de los medios de prueba, se encuentra íntimamente conectado con el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y el derecho a un debido proceso, que engloba el derecho a obtener una resolución razonable, motivada y fundada en derecho, además de congruente con las pretensiones deducidas por las partes en el interior del proceso. Así, el contenido esencial de este derecho se respeta, siempre que, una vez admitidas las pruebas declaradas pertinentes, sean valoradas por los órganos judiciales conforme a las reglas de la lógica y de la sana crítica, según lo alegado y probado, conforme establece el artículo 197 del Código Procesal Civil; en virtud de ello, se puede afirmar que existe relación entre la aplicación del sistema de la valoración conjunta de la prueba y la motivación de la sentencia, pues en la parte considerativa debe figurar el proceso de certeza que los medios probatorios idóneos han creado en el Juez, proceso que por cierto no está exento de arbitrariedades, por lo que puede ser objeto de control casatorio.

DÉCIMO SEGUNDO.- El artículo 196 del Código Procesal Civil regula la

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

**Sentencia
Casación N° 4802-2021
Lima Norte**

Desalojo por ocupación precaria

carga de la prueba, precisando que corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos; mientras que el artículo 197 del mismo Código establece la regla de que todos los medios probatorios deben ser valorados por el Juez en forma conjunta y utilizando su apreciación razonada. Mediante el sistema de la libre apreciación de la prueba o conocido también como el sistema de la apreciación razonada, el juzgador tiene libertad para apreciar las pruebas actuadas y de acuerdo a las reglas de la lógica y la experiencia. En este proceso de valoración de los medios probatorios, el Juez debe observar ciertas reglas, entre ellas, la valoración del material probatorio debe realizarse en su conjunto, como un todo, mediante la concordancia o discordancia que ofrezcan las pruebas y no de manera aislada, ya que es irrelevante la fuente de donde provienen, en virtud del principio de comunidad o adquisición de la prueba, asimismo, dicha apreciación debe ser razonada, esto es, aplicando las reglas de la lógica y la experiencia, lo que en conjunto se denomina la sana crítica.

DÉCIMO TERCERO.- En ese sentido, es necesario traer a colación el precedente judicial contenido en el IV Pleno Casatorio Civil emitido con motivo de la Sentencia Casatoria N° 2195-2011-Ucayali, publicado en el diario oficial “El Peruano” el catorce de agosto de dos mil trece, que establece reglas para los casos de desalojo por ocupación precaria.

A través de dicho Pleno Casatorio, la Corte de Casación se ha pronunciado respecto a la naturaleza de la figura del ocupante precario, señalando que: “se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante -sea a título de propietario, poseedor mediato,

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

**Sentencia
Casación N° 4802-2021
Lima Norte**

Desalojo por ocupación precaria

administrador, comodante, etc.- pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer.

Por ello 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, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante.”⁶

DÉCIMO CUARTO.- El acápite b) de la parte decisoria de dicho Pleno Casatorio ha establecido, por mayoría, como doctrina jurisprudencial vinculante las siguientes reglas:

5. Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:

5.1 Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, 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.

DÉCIMO QUINTO.- Ahora bien, del examen de la resolución de vista recurrida, en primer término, se detecta que la Sala de mérito estableció que

⁶ Fundamento N.º 61 del IV Pleno Casatorio Civil.

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

**Sentencia
Casación N° 4802-2021
Lima Norte**

Desalojo por ocupación precaria

no se aprecia documento alguno con el cual se acredite que la parte demandada haya puesto en conocimiento de la empresa demandante el ejercicio de la excepción de incumplimiento, esto es, la suspensión de pago; por el contrario, estima que la demandante, al remitir la carta notarial de fecha siete de diciembre de dos mil dieciséis, requiriendo a los demandados el pago de doce mil trescientos dólares americanos (US\$ 12,300.00), otorgándoles el plazo de quince días para el cumplimiento del pago de dicho monto más intereses; aunado a ello la carta notarial de fecha veinte de enero de dos mil diecisiete, se dio por resuelto el contrato de compraventa de fecha quince de junio de dos mil nueve; en ese sentido, considera que en este caso no existe una complejidad en los hechos respecto de la efectividad de la resolución extrajudicial efectuada por la empresa demandante y a la obligación de restituir el bien por parte de la demandada; no obstante estar afectado o sin saneamiento, toda vez que dichas cargas, en virtud de la resolución extrajudicial del contrato, ya no las asumirá el demandado sino el propietario recurrente.

DÉCIMO SEXTO.- Al respecto, este Supremo Tribunal estima que la Sala de mérito al emitir la resolución impugnada no ha valorado el material probatorio en su conjunto, como un todo, contrariamente se advierte la apreciación probatoria de manera aislada, toda vez que no se ha tenido en consideración la carta notarial de fecha veinte de enero de dos mil diecisiete, remitida por la parte demandante a los demandados, la misma que fue recepcionada con fecha uno de febrero de dos mil diecisiete, en la cual, se hace referencia a la inconformidad expresada por los compradores respecto a que el predio estaba ubicado en una vía destinada a la vía expresa Canta Callao, motivo por el cual no cancelaban el total del precio de la venta del predio materia de litigio; asimismo, no se ha otorgado valor alguno a la sentencia penal por el delito de estafa, dictada por el Segundo Juzgado Penal del Módulo Básico

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

**Sentencia
Casación N° 4802-2021
Lima Norte**

Desalojo por ocupación precaria

de Justicia de Carabayllo, la misma que fue confirmada por la Primera Sala Penal de Apelaciones, al haber vendido lotes de terreno de los cuales no era propietaria, pues se trataba de una zona intangible que estaba destinada a la carretera Canta Callao; medios probatorios que guardarían concordancia con la parte final del precedente judicial contenido en la Regla 5.1 del Cuarto Pleno Casatorio Civil, referido a si los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolverse declarando infundada la demanda.

DÉCIMO SÉPTIMO.- Por consiguiente, esta Sala Suprema concluye que, al expedirse la decisión impugnada en casación, la Sala de mérito ha infringido uno de los componentes del derecho al debido proceso, esto es, el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales en su vertiente de motivación aparente, contemplado en el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política; defecto que vicia de nulidad la resolución recurrida de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 171 del Código Adjetivo; careciendo de objeto pronunciarse respecto de la otra causal casatoria relacionada con la infracción normativa de naturaleza material.

IV. DECISIÓN

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 396 inciso 1 del Código Procesal Civil, resolvieron:

- 4.1.** Declarar **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Segundo García Maza** con fecha veintiséis de julio de dos mil veintiuno, obrante a folios doscientos diecisiete; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha diez de mayo de dos mil veintiuno, obrante a folios doscientos seis, que revocó la sentencia apelada que declaró infundada la demanda y reformándola declaró fundada dicha demanda.
- 4.2. ORDENARON** que la Sala Superior de origen emita nueva decisión conforme a ley.

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

**Sentencia
Casación N° 4802-2021
Lima Norte
Desalojo por ocupación precaria**

4.3. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Inmobiliaria Los Nogales Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada contra Segundo García Maza y otra, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Intervino como ponente la señora juez suprema **Aranda Rodríguez**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

CUNYA CELI

NIÑO NEIRA RAMOS

LLAP UNCHÓN DE LORA

FLORIÁN VIGO

Nda/jd