

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

**CASACIÓN N° 1125-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Sumilla: *El accionante cuenta con una escritura pública que le da derecho a tener la posesión el inmueble, siendo que la relación contractual entre el demandante y los demandados ha sido resuelta mediante las cartas notariales de fecha 11 y 18 de setiembre del 2014, y los demandados no han acreditado contar con título habilitante que les permita permanecer en el inmueble materia de litis.*

Lima, doce de setiembre de dos mil veinticuatro. -

AUTOS y VISTOS: El 26 de enero del 2023 se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, por Resolución Administrativa N° 000056-2023-CE-PJ, entrando en funciones a partir del 1° de junio del 2023.

El expediente fue recibido en cumplimiento de lo ordenado por la Resolución Administrativa N° 000010-2023-SP-SC-PJ y atendiendo a lo expresado en el Oficio N.º 050-2023-SCP-P-CS-PJ, de fecha 7 de junio del 2023, a través del cual la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunicó que la entrega de los expedientes sería efectuada por el jefe de Mesa de Partes de la indicada sala suprema.

Por Resolución Múltiple N° 2, del 9 de junio del 2023, el Colegiado de la Sala Civil Transitoria dispuso la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplieran con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N° 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número mil ciento veinticinco – dos mil veintiuno – Lima Norte, con el expediente acompañado, en audiencia pública

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

**CASACIÓN N° 1125-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO.-

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto en fecha 10 de diciembre de 2020, por los demandados Simón Mamani Coaquira y Juana Ramos Pinto contra la sentencia de vista contenida en la resolución N° 17 de fecha 17 de noviembre de 2020 expedida por la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que revocó la sentencia contenida en la resolución N° 13 de fecha 26 de agosto de 2019, que declaró infundada la demanda de Desalojo por ocupación precaria; y reformándola, declaró fundada la demanda y ordenó restituir la posesión, con lo demás que contiene.

II. ANTECEDENTES.-

2.1. Demanda: Mediante escrito de fecha 23 de setiembre de 2015 obrante a fojas 128, la demandante Constructora Inmobiliaria DIMA, interpone demanda contra Simón Mamani Coaquira y Juana Ramon Pinto con el fin de que se desocupe el inmueble ubicado en lote 02 Mz. D 5ta ETAPA con un área de 120 m2 “El Monte de Los Olivos” del distrito de San Martín de Porres. Fundamenta su pretensión indicando que: **a)** Por contrato de compromiso de compra de fecha 22 de febrero del 1996, los demandados se comprometen a comprar el bien materia de litis, por la suma de \$3,840.00; **b)** Mediante contrato de Reconocimiento de Saldo Insoluto de fecha 26 de junio de 2000, los demandados se obligan a abonar la suma de \$1,450.00 por concepto de saldo deudor el cual sería abonado en 27 cuotas mensuales de \$50.00 cada una; **c)** Han

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

**CASACIÓN N° 1125-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

transcurrido 14 años desde el reconocimiento de la deuda y no han abonado su obligación, adeudando a la fecha 26 cuotas y/o letras; **d)** Mediante Carta Notarial de fecha 22 de mayo del 2014 se les requirió al demandado a efectos de cumplir con abonar el saldo de precio, bajo apercibimiento de dar por resuelto el contrato de compra celebrado entre ambas partes; **e)** Ante la negativa de pagar las cuotas pendientes, mediante una segunda carta notarial de fecha 09 de septiembre de 2014, remitida a sus domicilios, se les comunicó que se da por resuelto el contrato de compra; **f)** Habiéndose resuelto el contrato de pleno derecho, el demandado resulta tener la condición de ocupante precario al haber fenecido el título que ostentaba, el mismo que debe restituir la posesión física del inmueble arriba indicado, conforme al artículo 1372 del Código Civil; **g)** Mediante Minuta de Compraventa de fecha 22 de noviembre de 1995, prueba que adquieren el inmueble de mayor extensión (39,100 m²) denominado UC #32 integrante de la COOP. AGRARIA DE TRABAJADORES VIRGEN DEL ROSARIO Fundo Naranjal distrito de San Martín de Porres donde se encuentra el bien materia de litis de 120 m².

2.2. Contestación de la demanda.- Mediante escrito de fecha 30 de octubre de 2015, contenida a folios 181, Simón Mamani Coaquira contesta la demanda, bajo los siguientes fundamentos: **a)** En la fecha de 22 de febrero de 1996, con el representante legal el señor Cipriano Vargas Escalante suscribió el contrato denominado “Compromiso de Compra”, en la cual la Constructora Inmobiliaria DIMA SA.- CIDIMA le otorga en venta el lote de terreno en la cual construye su vivienda Mz. D Lote 2 Programa de vivienda “El monte de los Olivos” V Etapa- San Martín de Porres; **b)** Se cumplió con el punto tercero del referido contrato, en el cual se señala que la empresa se compromete a la

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

**CASACIÓN N° 1125-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

entrega del lote una vez cancelado el valor total del bien, que efectivamente así sucedió; **c)** En la fecha de 17 de junio de 2014 invita a la empresa a una Conciliación para que la misma le otorgue la Escritura Pública a la que no asistió, motivo por el cual la empresa con afán de entorpecer el derecho que le asiste le cursa una Carta Notarial aduciendo una supuesta deuda pendiente, **d)** En la actualidad la empresa demandante no demuestra la titularidad del bien que pretende desalojar, debido a que el bien forma parte de una extensión mayor el cual se encuentra inmerso en un proceso judicial sobre el Otorgamiento de Escritura Pública entre CIDIMA y los anteriores propietarios Justo Félix Cueto Azañero y Sebastian Ascencio Aro; **e)** No se puede amparar una decisión unilateral de resolución extrajudicial de contrato, cuando la misma contiene hechos ajenos a la realidad ya que el contrato quedó firme, una vez cumplido con el punto tercero del referido contrato, esto es, la entrega del bien a la cancelación de la deuda.

- 2.3. Declaración de Rebeldía:** Mediante resolución N° 02 de fecha 26 de enero de 2016 se declaró rebelde a Juana Ramos Pinto.
- 2.4. Sentencia de Primera Instancia:** Tramitada la demanda según su naturaleza, el Segundo Juzgado del Módulo Corporativo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante sentencia contenida en la resolución N° 13 de fecha 26 de agosto de 2019, obrante a fojas 309, declaró infundada la demanda interpuesta, por los siguientes fundamentos: **a)** Con la minuta de compra venta de fecha 22 de noviembre de 1995 a folios 46 a 47, se acredita que los esposos, Justo Félix Cueto Azañero y Sebastiana Ascencios Aro, en su calidad de vendedores transfirieron a favor de la CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DIMA S.A., la unidad Catastral Nro. 32 de 3,910 has,

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

**CASACIÓN N° 1125-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

inscrita en la Ficha 307221 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; **b)** Conforme al documento denominado “Compromiso de Compra” a folios 11, de fecha 22 febrero de 1996, el mismo que contiene los elementos esenciales de la compra venta (cosa, precio y consentimiento), se verifica que la parte demandante transfirió a favor de los ahora demandados Simón Mamani Coaquira y Juana Ramos Pinto el lote Nro, 02 de la Mz. “D” con un área de 120m², ubicado en el Programa de Vivienda “Monte de los Olivos- V Etapa”, por el precio de \$3,840.00 dólares, cuyo saldo se pactó a ser pagado en 27 cuotas; **c)** Señala la demandante que, ante la morosidad de la demandada, mediante las cartas notariales que adjunta a folios 17 a 18 de autos, procedió a resolver el contrato de compra venta respecto del inmueble sub Litis ubicado en Mz. “D”, lote 02 El Monte de Los Olivos V- Etapa- San Martín de Porres. Por lo que, la empresa demandante se encuentra legitimada para pretender la restitución del predio; **d)** Sobre la eficacia de la resolución contractual, el demandante insiste que el demandado no ha cancelado el total del precio pactado por la venta del bien en litis sin acreditarlo, con la totalidad de letras que revisten todo el acto jurídico de compraventa del inmueble sublitis, asimismo se observa en el punto número tres del contrato denominado “Compromiso de Compra” a folios 12 que a la letra señala “La Cia. Se compromete a efectuar la entrega del lote con su correspondiente documentación. Una vez que el comprador haya cancelado el valor total del inmueble, por lo que la controversia deberá de ser dilucida en una vía más lata, ya que no habiendo desestimado ello se entiende que el demandado aún mantiene un título posesorio que le autoriza poseer y disfrutar del derecho de la posesión. De lo que podría concluirse que al encontrarse la parte demandada en posesión del inmueble significa que la cancelación del valor del inmueble ya se concretó.

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

**CASACIÓN N° 1125-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

2.5. Recurso de apelación: La constructora Inmobiliaria DIMA interpone recurso de apelación argumentando lo siguiente: **a)** La sentencia apelada no ha tomado en cuenta que los demandados han señalado que no adeudan suma alguna; sin embargo, no han hecho llegar en autos, las letras y/o recibos que demuestren que han cancelado el precio total, transgrediendo el artículo 196 del Código Procesal Civil; **b)** Tampoco ha tomado en cuenta que los demandados no han cuestionado en modo alguno el contrato de reconocimiento de saldo insoluto del 26 de junio del 2000 por el que se obligaron a pagar la suma total de US\$ 1,450.00 por concepto del saldo pendiente de la compra venta del 22 de febrero de 1996, ni tampoco han cuestionado las 27 letras de cambio; sin embargo, el juez no ha valorado ello; **c)** El juzgado de admitió como medio probatorio extemporáneo la sentencia de vista del 19 de octubre del 2017, del Expediente N° 30707-2014 expedida por la Quinta Sala Civil de Lima, en los seguidos entre las mismas partes sobre otorgamiento de escritura pública, respecto del mismo inmueble, la cual confirmó la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda; sin embargo, no lo valoró.

2.6. Sentencia de Vista: Apelada la mencionada sentencia, la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante sentencia de vista contenida en la resolución N° 13 de fecha 17 de noviembre de 2020, obrante a fojas 358, revocó la sentencia que declaró infundada la demanda, reformándola la declaro fundada bajo los siguientes fundamentos: **a)** Con respecto al título que ostenta la demandante, de la minuta de compraventa de fecha 22 de noviembre de 1995 (fs. 46-47), se aprecia que esta es propietaria del inmueble de mayor extensión denominado Parcela N° 32, de un área de 3,910 Has,

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

**CASACIÓN N° 1125-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

inscrito en la Ficha N° 307221 (luego Partida Registral N° 43980416), tras haberlo adquirido de las personas de Justo Félix Cueto Azañero y Sebastiana Asencios Aro, anteriores titulares registrales del bien (fs. 50), siendo que la identificación y ubicación del bien materia de litis, en este terreno de mayor extensión, no ha sido cuestionado por los demandados; **b)** Con relación al título de los demandados, el codemandado que son propietarios en mérito de haber celebrado el denominado Compromiso de Compra del Programa de Vivienda “El Monte de Los Olivos” de fecha 22 de febrero del 1996 (fs. 11), por el que adquirió el inmueble materia de litis, respecto del cual refiere haber pagado la totalidad del precio, y que prueba de ello es que en la cláusula tercera del mencionado contrato se señala que la demandante *“se compromete a efectuar la entrega del lote (...) una vez que el comprador haya cancelado el valor total del inmueble”*. Sobre esto, dado que la demandante afirma que este contrato fue resuelto de pleno derecho, corresponderá a este Colegiado determinar si dichas alegaciones se ajustan a los hechos y si, en consecuencia, los demandados son precarios por haber fenecido su título; **c)** Del examen de los medios probatorios adjuntos se advierte de las misivas notariales presentadas con fecha 27 de mayo del 2014 (fs. 16) y 18 de junio del 2014 (fs. 15), que la empresa demandante requirió a los demandados para que en el plazo de 15 días, cumplan con pagar las 26 cuotas y/o letras de cambio que les adeudaban como saldo del precio total del bien, más sus respectivos intereses, bajo apercibimiento de dar por resuelto y sin valor alguno el contrato de reconocimiento de saldo insoluto de fecha 26 de junio del 2000, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 1429 del Código Civil. Tras haber transcurrido dicho plazo, por cartas notariales presentadas con fechas 11 de septiembre del 2014 (fs. 18) y 18 de septiembre del 2014 (fs. 17), la demandante da

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

**CASACIÓN N° 1125-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

por resuelto el mencionado contrato; **d)** Ahora bien, de la revisión del Compromiso de Compra del Programa de Vivienda “El Monte de Los Olivos” de fecha 22 de febrero del 1996 (fs. 11), se aprecia que en el numeral 3 del rubro “Condiciones”, se indica que *“la Cia. se compromete efectuar la entrega del lote con su correspondiente documentación, una vez que el comprador haya cancelado el valor total del inmueble”*; y si bien es cierto que las mismas partes celebran posteriormente el contrato de reconocimiento de saldo insoluto con fecha 26 de junio del 2000 (fs. 12-13), en el que los demandados reconocen adeudar un saldo del precio, no se advierte de este último contrato celebrado, que las partes hayan dejado sin efecto el numeral 3 del Compromiso de Compra de folios 11. Siendo esto así, dado que actualmente los demandados tienen la posesión del bien, al menos desde el 2008, conforme se desprende de la Constancia de Posesión N° 7170- 2008-GDU-SGCHU/MDSMP de fecha 30 de octubre del 2008, existirían elementos probatorios para concluir que se habría cancelado la totalidad del precio, mas, por otro lado, de autos se tiene que los demandados no han ofrecido medios probatorios que acrediten que efectivamente hayan cancelado el saldo del precio al que se habrían obligado conforme se aprecia del contrato de reconocimiento de saldo insoluto con fecha 26 de junio del 2000 (fs. 12-13), pese a que el codemandado Simón Mamani Coaquira ha reconocido dicho documento en el proceso (fs. 96); **e)** No obstante lo anterior, de la revisión de la sentencia de vista del proceso tramitado en el Expediente N° 30707-2014-0-1801-JR-CI-20 (fs. 273-276), sobre otorgamiento de escritura pública, se aprecia que se ha resuelto declarar infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública precisamente del denominado *“Compromiso de Compra”* de folios 11, teniendo uno de sus fundamentos esenciales que se ha verificado que *“el demandante*

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

**CASACIÓN N° 1125-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

no ha cumplido con efectuar el pago total del precio del bien inmueble, pues de los documentos que corren de fojas 12 a 30 no acreditan que dicha cancelación, apreciándose que sólo ha presentado hasta la Letra N° 16 (fojas 38), es decir falta las restantes para completar hasta la letra N° 30". Asimismo, de la revisión del Sistema Integrado Judicial (SIJ) se aprecia que la sentencia emitida en dicho proceso ha adquirido la calidad de cosa juzgada, toda vez que no se ha interpuesto contra la misma, un recurso de casación; **f)** Como consecuencia de ello, este Colegiado no puede calificar los fundamentos, restringir sus efectos o interpretar los alcances de la sentencia emitida en el Expediente N.º 30707-2014, debiendo acatar lo resuelto en sus propios términos, por lo que este Colegiado concluye que, en el actual estado de cosas, debe tenerse por cierto el hecho que el título de los demandados ha fenecido por resolución extrajudicial por intimación, en mérito a las cartas notariales de folios 16, 15, 18 y 17, sustentada, precisamente, en la falta de pago del saldo de precio del bien transferido. De esta manera, en el presente estado de cosas, este Colegiado concluye que no resulta aplicable al caso materia de autos, el último párrafo de la regla 5.1 del Cuarto Pleno Casatorio, al no existir un hecho de mayor complejidad. Así, dado que los demandados no ostentan título alguno sobre el bien materia de litis, corresponde estimar la demanda.

III. PROCEDENCIA DEL RECURSO.-

Mediante resolución S/N de fecha 30 de junio del 2022, obrante a fojas 38 del cuadernillo de casación, la Sala Civil Permanente de esta Corte Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por la siguiente causal:

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

**CASACIÓN N° 1125-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

3.1. Infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado, concordante con el artículo 122, numerales 3 y 4 del Código Procesal Civil. Alegan que: **a)** La demandante no tiene legitimidad para demandar, ya que no es propietaria, ni poseionaria, ni ostenta derecho alguno sobre el bien que reclama. Indican que vienen posesionando el bien, dado que la demandante se comprometió a entregar el bien inmueble una vez cancelado el valor del mismo, lo que sucedió, conforme al contrato de compromiso de compraventa, de fecha 22 de febrero de 1996; **b)** Refieren que, en el año 2014, se invitó a la empresa demandante a una conciliación a fin que otorgue escritura pública, la que no asistió sabiendo el derecho que le corresponde; **c)** Sostienen que la Sala Superior ha desviado el debate del proceso de desalojo, limitándose a señalar que los impugnantes no han cumplido con pagar el total del precio del inmueble, sin tomar en cuenta que el contrato, de fecha 22 de febrero de 1996, sigue vigente y eficaz, pues las cartas notariales, de 11 de setiembre de 2014 y 18 de setiembre de 2014, solo han resuelto el contrato de reconocimiento de saldo insoluto, de fecha 26 de junio de 2020, en el que trata un acuerdo y forma de pago, mas no el primigenio contrato, de fecha 22 de febrero de 1996; **d)** Arguyen que la sentencia de vista está aparentemente motivada pues solo se basa en el proceso N° 30707-2014, sobre otorgamiento de escritura pública, pero en aquel se discutió otra pretensión (formalizar un acto jurídico).

3.2. Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil: **a)** Sostienen que han cumplido con acreditar el título de propiedad a su favor con el contrato, de fecha 22 de febrero de 1996. Indican que, mediante el contrato, de fecha 26 de junio de 2000, las partes novaron la obligación de pago mas no la propiedad del bien; este último contrato quedó

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

**CASACIÓN N° 1125-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

resuelto por las cartas notariales remitidas por la demandante; por lo tanto, indican que su condición es de deudores morosos frente a la demandante, mas no tienen la condición de ocupantes precarios. Manifiestan que no puede extenderse, sobreentenderse, ni tomarse como estrategia legal que la resolución de contrato, alcance a su derecho de propiedad; **b)** Arguyen que en el expediente N° 19779-2012, sobre resolución de contrato, seguido por Justo Félix Cueto Azareño y Sebastiana Ascencios Aro, contra la Constructora Inmobiliaria Dima SA se ha declarado fundada la demanda, decisión que fue confirmada, habiéndose declarado improcedente el recurso de casación interpuesto por la demandada (Casación N° 3387-2018-Lima), reitera que el contrato que se resolvió es uno de compraventa, de fecha 22 de noviembre de 1995, respecto de la parcela N° 32, integrante de la Cooperativa Agraria de Trabajadores Virgen del Rosario en el Fundo Naranjal del distrito de San Martín de Porres (donde se ubica el inmueble materia del proceso), asimismo se deja sin efecto el acta de entrega de terreno y el documento denominado liquidación y forma de pago de terreno, ordenándose que los vendedores devuelvan la parte del precio pagado y que la compradora devuelva el área de terreno vendido. Siendo ello así, la demandante ya no forma parte de la relación sustantiva, lo que haría inviable la ejecución de la sentencia del presente proceso.

IV. MATERIA CONTROVERTIDA.-

Con la procedencia excepcional y de la lectura de los argumentos señalados en el escrito de casación se establece que la materia jurídica en debate consiste en determinar si la sentencia recurrida ha infringido el debido proceso y la debida motivación de las resoluciones judiciales; en

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

**CASACIÓN N° 1125-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

caso de no ser ello así, se determinará si se ha infringido el artículo 911 del Código Civil.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA.-

PRIMERO: Al momento de calificar el recurso de casación, se ha declarado procedente por la causal de infracción normativa in procedendo, por lo que corresponde analizar la causal de infracción procesal y, en caso fuese amparada, se reenvía el proceso a la instancia de origen para que proceda conforme a lo resuelto; ello, de conformidad con lo dispuesto por el tercer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil vigente cuando se interpuso del recurso; de no ampararse, esta Sala Suprema emitirá pronunciamiento respecto de la infracción de la norma sustantiva señalada.

Con relación a la infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, concordante con el artículo 122, numerales 3 y 4 del Código Procesal Civil.

SEGUNDO: Cabe mencionar que el derecho fundamental al debido proceso, comprende, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa, clara y precisa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron y de lo que se decide u ordena. Siendo entonces, el debido proceso un derecho fundamental que contiene un conjunto de derechos que tienen las partes durante el desarrollo del proceso, pues su cumplimiento garantiza la eficacia del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.

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

**CASACIÓN N° 1125-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

TERCERO: Asimismo, una motivación adecuada exige la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales, así como a las pretensiones formuladas y los hechos expuestos por las partes; es decir, comprende tanto la motivación de hecho y de derecho. El Tribunal Constitucional, precisando el contenido del derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales consagrado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución, ha establecido que éste “(...) *obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). (...) 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)*” (STC N° 04295-2007-PHC/TC, fundamento 5e). De ello podemos inferir que existiría motivación aparente cuando los argumentos de hecho o derecho contenido en la sentencia que justifican la decisión, no resultan pertinentes, peor aún, estas son contradictorias con el sentido de lo resuelto.

CUARTO: En atención al marco referencial enunciado en los anteriores considerandos, tenemos que para determinar si una resolución judicial ha transgredido el derecho al debido proceso y motivación de resoluciones judiciales, el análisis a efectuarse debe partir de los propios fundamentos o razones que sirvieron de sustento a la misma; en consecuencia, cabe realizar el examen de los motivos o justificaciones expuestos en la resolución materia de casación; precisando que los hechos y los medios probatorios del proceso submateria solo pueden ser evaluados para contrarrestar las razones expuestas en la resolución acotada, más no pueden ser objeto de una nueva

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

**CASACIÓN N° 1125-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

evaluación o análisis.

QUINTO: En el caso de autos, los recurrentes alegan que la demandante no tiene legitimidad para demandar porque no es propietaria, ni ostenta derecho y vienen posesionando el bien porque la demandante se comprometió a entregarlo una vez cancelado el valor del mismo, lo que sucedió, conforme al contrato de compromiso de compraventa, de fecha 22 de febrero de 1996; sin embargo, lo señalado por los recurrentes es impreciso, toda vez que, niega que la demandante es propietaria y a la vez afirma que la demandante le entregó el inmueble una vez cancelado el valor del mismo; siendo así, de los mismos argumentos, la demandante sí tendría legitimidad para obrar en el presente proceso, máxime si, cuando señala que en el año 2014 invitó a la empresa demandante a una conciliación a fin de que le otorgue escritura pública, se ratificaría que la demandante sí tiene legitimidad para obrar contra los demandados y pedir la restitución de la posesión.

SEXTO: Cuando sostienen que la Sala Superior ha desviado el debate del proceso al señalar que los impugnantes no han cumplido con pagar el total del precio del inmueble sin tomar en cuenta que las cartas notariales solo han resuelto el contrato de reconocimiento de saldo insoluto de fecha 26 de junio de 2020 mas no el contrato de fecha 22 de febrero de 1996; al respecto, debemos precisar que lo argumentado por los recurrentes carece de certeza, debido a que las referidas cartas notariales obrantes a fojas 17 y 18, en su contenido, se puede apreciar con claridad que tiene por objeto comunicar a los deudores, hoy recurrentes, la resolución extrajudicial del contrato celebrado con fecha 22 de febrero de 1996, el mismo que obra a fojas 11; por lo que no aprecia que la Sala Superior se haya desviado del debate del proceso si en el considerando 4.9 y 4.10 de la sentencia de vista, el Ad quem

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

**CASACIÓN N° 1125-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

emite pronunciamiento coherente con base a su apreciación y valoración conjunta de los medios probatorios admitidos en el proceso.

SÉPTIMO: Asimismo, cuando señalan que la sentencia de vista está aparentemente motivada pues solo se basa en el proceso N° 30707-2014, sobre otorgamiento de escritura pública pero en aquel se discutió otra pretensión; no obstante, la citada afirmación también carece de asidero legal, pues, de la revisión de la sentencia bajo examen, se advierte que el sentido del fallo no solo tiene como fundamento el citado proceso N° 30707-2014, sino, además, se sustenta en la apreciación fáctica y en la valoración conjunta de los medios probatorios admitidos y actuados en el proceso; siendo así, la sentencia de vista impugnada sustenta su decisión de manera motivada y congruente, no advirtiéndose la infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, ni del artículo 122, numerales 3 y 4 del Código Procesal Civil; por ende, la infracción normativa de carácter procesal deviene en infundada.

Sobre la Infracción Normativa del Artículo 911 del Código Civil

OCTAVO: El Código Civil regula la posesión precaria estableciendo lo siguiente:

Artículo 911.- Posesión precaria

La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

De ello podemos inferir que, para que prospere la acción de desalojo, es necesario que se cumplan tres presupuestos, a saber; a) Que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya

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

**CASACIÓN N° 1125-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

desocupación solicita; b) Que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, c) Que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte demandada.

NOVEVO.- En el caso de autos, el accionante cuenta con una escritura pública que le da derecho a tener la posesión el inmueble, la relación contractual ha sido resuelta mediante las cartas notariales de fecha 11 y 18 de setiembre del 2014 y los demandados no han acreditado contar con título habilitante que les permita permanecer en el inmueble materia de litis.

DÉCIMO.- Los recurrentes señalan que han cumplido con acreditar su título de propiedad con el contrato de fecha 22 de febrero de 1996 y a la vez afirman que este contrato quedó resuelto por las cartas notariales remitidas por la demandante, siendo deudores morosos, mas no tienen la condición de ocupantes precarios; sin embargo, dichos argumentos que pretenden sustentar la denuncia de infracción normativa material, una vez más, se contradicen, siendo que esta vez afirman y aceptan que el contrato de fecha 22 de febrero de 1996 fue resuelto por las cartas notariales de fecha 11 y 18 de setiembre del 2014 y reconocen expresamente que son deudores al no haber cumplido con el pago.

DÉCIMO PRIMERO.- Asimismo, señalan que la demandante ya no forma parte de la relación sustantiva, lo que haría inviable la ejecución de la sentencia al haberse declarado fundada la demanda de resolución de contrato en el expediente N° 19779-2012, seguido por Justo Félix Cueto Azareño y Sebastiana Ascencios Aro contra la Constructora Inmobiliaria Dima SA; al respecto, debemos recalcar que en el presente proceso se pretende la restitución de la posesión de un bien inmueble, y como bien se

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

**CASACIÓN N° 1125-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

ha pronunciado la Sala Superior, se ha acreditado que el demandante cuenta con título que le da derecho a exigir que se le restituya la posesión que en su oportunidad se le entregó a los demandados; no obstante, estos últimos no han acreditado contar con título habilitante que les permita conservar la posesión; siendo así, los nombrados Justo Félix Cueto Azareño y Sebastiana Ascencios Aro no han sido parte del presente proceso y el citado expediente N° 19779-2012 no ha sido incorporado al proceso como medio probatorio, por lo que carece de objeto emitir pronunciamiento.

DÉCIMO SEGUNDO.- Por lo expuesto, de la sentencia de mérito, se advierte que esta ha cumplido con analizar correctamente los presupuestos para el proceso de desalojo por ocupación precaria, el cual exige que la demandante tenga derecho a que se le restituya el bien y que el demandado no cuente con título que justifique su posesión o que este haya fenecido.

VI. CONCLUSIÓN.-

De los considerandos precedentes, no se configuran las causales de infracción normativa de carácter procesal ni material; siendo así, debe declararse infundado el recurso venido en grado.

VII. DECISIÓN.-

Por estas consideraciones declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto en fecha 10 de diciembre de 2020, por los demandados **Simón Mamani Coaquira y Juana Ramos Pinto** contra la sentencia de vista contenida en la resolución N° 17 de fecha 17 de noviembre de 2020 expedida por la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; y, **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el

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

**CASACIÓN N° 1125-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; y los devolvieron; en los seguidos por Constructora Inmobiliaria DIMA S.A. contra los recurrentes, sobre Desalojo por ocupación precaria. Notifíquese. Interviene la jueza suprema Coronel Aquino. Interviene como ponente el juez supremo **Zamalloa Campero**.

S.S.

ARIAS LAZARTE

BUSTAMANTE OYAGUE

PINARES SILVA

CORONEL AQUINO

ZAMALLOA CAMPERO

MRD/Jlp