

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN NRO. 4822-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Sumilla. Se vulneran las garantías del debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales previstas en los incisos 3 y 5, del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, así como lo dispuesto en el inciso 3, del artículo 122 del Código Procesal Civil, normas que exigen que las resoluciones judiciales deben sujetarse al mérito de lo actuado y al Derecho, normas que son de carácter imperativo y por ende de ineludible atención, conforme lo informa el principio de vinculación y formalidad contenido en el artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil, por lo tanto la sentencia impugnada se encuentra afectada de nulidad a tenor de lo establecido en el artículo 171 del mismo Código Procesal Civil.

Lima, diecisiete de setiembre de dos mil veinticuatro

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; en el expediente Nro. 4822-2021, en audiencia pública de la fecha; y producida la votación correspondiente, conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante, **Inversiones Centenario SAA**, que obra a fojas doscientos treinta y nueve, contra la sentencia de vista, de fecha veintinueve de setiembre de dos mil veintiuno, de fojas doscientos veinte contenida en la resolución Nro. 24, que resolvió:

“[...] REVOCARON la resolución 7 que contiene la sentencia dictada en audiencia única de 14 de noviembre de 2019 (fs. 1014), que declara FUNDADA la demanda de desalojo por precario promovida por Inversiones Centenario SAA en contra de don Alfredo Ñiquen Lumbré; REFORMANDOLA la declararon

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

**CASACIÓN NRO. 4822-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

INFUNDADA, dejando a salvo el derecho de las partes, para que lo hagan valer en la forma legal correspondiente”.

II. ANTECEDENTES

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

1. DEMANDA

Mediante escrito de fojas treinta y seis, **Inversiones Centenario SAA**, interpone **demand**a contra Alfredo Ñiquen Lumbre y Adelaida Velásquez Reque, a fin de que se ordene a los demandados desocupen y entreguen a la demandante el inmueble ubicado en lote Nro. 01, de la manzana C4, Urbanización Santa María, 5° Etapa, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima. Funda sus pretensiones en lo siguiente:

- 1) Mediante contrato de compraventa garantizada, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis, vendió a los demandados el inmueble materia de desalojo; que los demandados incumplieron con el pago de las cuotas mensuales asumidas en el contrato de compraventa, por lo que de conformidad con este procedió a resolver el contrato mediante carta notarial, de fecha dieciocho de abril de dos mil dieciocho.
- 2) Se invitó a los demandados a conciliar, concluyéndose sin acuerdo alguno por inasistencia de aquellos.

2. REBELDÍA

Mediante resolución Nro. 03, de fecha diecisiete de setiembre de dos mil diecinueve, obrante a fojas ochenta y nueve, se declara **REBELDE**

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

**CASACIÓN NRO. 4822-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

a los demandados, Alfredo Ñiquen Lumbre y Adelaida Velásquez Reque.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS

Mediante audiencia única, de fecha catorce de noviembre de dos mil diecinueve, obrante a fojas ciento veinticuatro, se fija como punto controvertido, determinar si resulta procedente el desalojo de los demandados del inmueble *sub litis* por tener la condición de ocupantes precarios, y si debe restituirse a la parte demandante dicho inmueble.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Tramitado el proceso con las garantías procesales, el juez mediante sentencia, de fecha catorce de noviembre de dos mil diecinueve, de fojas ciento veinticinco, resolvió:

*“[...] 1.- Declara **FUNDADA** la demanda interpuesta por INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. contra ALFREDO ÑIQUEN LUMBRE Y ADELAIDA VELASQUEZ REQUE sobre DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO. 2.- Se ORDENA a los demandados que desocupen y entreguen a la demandante el inmueble ubicado en Lote 01 de la Manzana C4, Urbanización Santa María 5° Etapa, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima [...]”.*

Señalando como sustento de su decisión, básicamente lo siguiente:

1) De la propiedad del bien. A fojas catorce y quince, obra el certificado literal de la partida Nro. 13047056, donde se encuentra inscrito el inmueble *sub litis*, del cual fluye que la demandante es la propietaria del mismo.

2) La posesión de los demandados. De acuerdo al contrato de compraventa, obrante de fojas cinco a trece, la demandante dio en venta el inmueble *sub litis* a la demandada, por el precio de S/ 236,137.00, que sería pagado mediante una primera cuota de S/

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

**CASACIÓN NRO. 4822-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

18,640.00, más 108 cuotas de S/ 4,362.82 cada una, con vencimientos del primero de julio de dos mil dieciséis al primero de junio de dos mil veinticinco; de lo que es posible concluir que los accionados ingresaron al inmueble *sub litis* con título.

3) De la condición de ocupante precaria de los demandados. Se advierte de la carta notarial, obrante a fojas dieciséis, que con fecha cuatro de mayo de dos mil dieciocho, la accionante ha comunicado a los demandados, que se encuentran adeudando de 3 a más cuotas del precio de venta, y 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, hace efectiva la resolución de pleno derecho del citado contrato.

4) Se le cursó carta notarial a los compradores, en el domicilio consignado en los antecedentes del referido contrato de compraventa, esto es, en la calle Nro. 29, manzana B3, lote Nro. 11, Cooperativa Santa Aurelia, distrito de Santa Anita, provincia y departamento de Lima, dirección a la cual ha sido enviada la carta notarial en mención mediante la cual comunica a los demandados la decisión de resolver el contrato de pleno derecho.

5) En este orden de ideas, el título en virtud del cual los accionados ocupaban el inmueble *sub litis* ha fenecido, en mérito a la resolución extrajudicial del contrato, pasando a constituirse en poseedores precarios; por lo que corresponde amparar la demanda interpuesta.

5. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

Mediante escrito, obrante a fojas ciento treinta y seis, el demandado, **Alfredo Ñiquen Lumbré**, interpone recurso de **apelación** contra la sentencia de primera instancia, de fecha catorce de noviembre de dos mil diecinueve, de fojas ciento veinticinco, que declara fundada la demanda, alegando que:

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

**CASACIÓN NRO. 4822-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- 1) La sentencia vulnera el derecho al debido proceso por no haber valorado debidamente los medios de prueba ofrecidos.
- 2) La demandante no ha acreditado la causal de resolución de contrato.
- 3) La carta notarial cursada no ha sido entregada en sus domicilios, no menciona que quiere hacerse valer de la cláusula resolutoria, ni indica el número de cuotas que se le adeuda, es ambigua e inexacta.
- 4) Al no haberse cumplido con las formalidades de la resolución del contrato, los recurrentes siguen siendo propietarios del inmueble materia de *litis*; no son precarios.

6. SENTENCIA DE VISTA

Los jueces superiores de la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia Lima Norte, expiden la sentencia de vista, de fecha veintinueve de setiembre de dos mil veintiuno, contenida en la resolución Nro. 24, obrante a fojas doscientos veinte, que **resolvió**:

*“[...] **REVOCARON** la resolución 7 que contiene la sentencia dictada en audiencia única de 14 de noviembre de 2019 (fs.1014), que declara **FUNDADA** la demanda de desalojo por precario promovida por Inversiones Centenario SAA en contra de don Alfredo Ñiquen Lumbre; **REFORMANDOLA** la declararon **INFUNDADA**, dejando a salvo el derecho de las partes, para que lo hagan valer en la forma legal correspondiente”.*

Para adoptar dicha decisión el Colegiado Superior señaló:

- 1) En autos obra la carta notarial de la demandante, Inversiones Centenario SAA, pone a conocimiento de 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 especifica qué cuotas, cuál sería el saldo deudor, y si la empresa cumplió las obligaciones recíprocas que le correspondía.
- 2) El Colegiado declara que la verificación estricta del cumplimiento de las prestaciones de las partes, a fin de determinar si se resolvió o no

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

**CASACIÓN NRO. 4822-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

legalmente el contrato con arreglo al artículo 1430 del Código Civil, no puede dilucidarse en el presente proceso de desalojo por precario; ello en aplicación del precedente vinculante 5.1 del IV Pleno Casatorio Civil. (Casación Nro. 2195-2011, Ucayali).

3) 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.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha siete de noviembre de dos mil veintitrés, obrante a fojas cincuenta y cuatro del cuaderno de casación, ha declarado **procedente** el recurso de casación interpuesto por la demandante, **Inversiones Centenario SAA**, por las siguientes causales:

A) Infracción normativa de los artículos 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Perú, 12 de la LOPJ y apartamiento inmotivado del IV Pleno Casatorio Nro. 2195-2011-Ucayali precedentes 5.1 y 5.5. Alega que se ha vulnerado el derecho al debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales y el principio de congruencia, pues la Sala se ha pronunciado sobre aspectos que no formaron parte de los agravios expuestos por la parte demandada en su recurso de apelación.

En el presente caso, a lo largo del trámite procesal, incluido el recurso de apelación, el señor Ñiquén Lumbré nunca cuestionó el incumplimiento de pago por el cual se le acusa, es decir, no informa a la Sala Civil que se encuentra al día en los pagos de sus cuotas mensuales, sino que únicamente, procede a cuestionar la validez (aspectos formales) de su carta notarial, promoviendo con ello, que la Sala Civil, pase a revisar abiertamente la validez de las condiciones de

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

**CASACIÓN NRO. 4822-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

la resolución contractual, como ciertamente lo hizo, en los considerandos 3.5, 3.9 y 3.10, (generándose con ello el apartamiento inmotivado del precedente judicial, respecto al primer supuesto del acuerdo vinculante 5.1).

Existe la prohibición expresa, en el citado precedente judicial, respecto a fundamentar la improcedencia de la demanda, debido a la existencia de mejoras o edificaciones; por el contrario, cuando se tiene dicho argumento a colación, debe verificarse únicamente si el demandante, tiene derecho al disfrute de la posesión; sin embargo, pese a que la propia Sala Civil procedió a incluir el tema de las mejoras y edificaciones en la sentencia de vista, no cumplió con analizar el derecho de Inversiones Centenario a poseer el inmueble, apartándose así, de lo dispuesto por el precedente vinculante 5.5.

El derecho a poseer el bien no ha sido analizado en lo más mínimo, la Sala únicamente procedió a mencionar que, debido al contenido de la cláusula novena del contrato de compraventa, referido a mejoras, resulta necesario poder discutir la validez de la resolución contractual, en otra vía procedimental (sin justificar el porqué de dicha inferencia), declarando en consecuencia, la infundabilidad de la demanda.

Finalmente, manifiesta que, el tema de las mejoras, no ha sido planteado por la parte apelante, en ningún estadio del proceso, en atención a que, el contrato de compraventa garantizada, regula en su cláusula novena, el destino de las mejoras y/o cualquier construcción que se efectúe en el inmueble.

B) Infracción normativa del artículo 1430 del Código Civil. Señala que el razonamiento equivocado de la Sala Superior no ha tomado en consideración, que su carta notarial de resolución contractual, cumple con todos los requisitos exigidos por el artículo 1430 del Código Civil, ya que no es obligatorio que se proporcionen mayores detalles, tales como los exigidos por la segunda instancia, a decir: cuotas impagas, monto adeudado, y el cumplimiento de obligaciones recíprocas, por

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

**CASACIÓN NRO. 4822-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

parte del acreedor. Dichas exigencias extra legales, han originado que la Sala Civil, declare la necesidad de acudir a otra vía procedimental, a efectos de comprobar judicialmente la validez del acto de resolución contractual. Los detalles adicionales que la Sala considera que deben estar presentes en su carta notarial, no genera su invalidez y por lo tanto no enerva su eficacia, conservando la misma, plenos efectos jurídicos en cuanto a la resolución de pleno derecho que ahí se comunica.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.

De la lectura de los fundamentos de la resolución que contiene el auto de procedencia del recurso de casación, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si en la sentencia de vista se infringe el derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales (artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Perú); asimismo, el apartamiento inmotivado del IV Pleno Casatorio Nro. 2195-2011-Ucayali precedentes 5.1, 5.5 y si se ha infringido el artículo 1430 del Código Civil.

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.

Sobre el recurso de casación

PRIMERO.- El recurso de casación es un medio impugnatorio de **carácter extraordinario**, propio, 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 ha infringido o

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

**CASACIÓN NRO. 4822-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

SEGUNDO.- Según se ha expuesto precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente tanto en razón a infracciones normativas de derecho procesal (*in procedendo*) y de derecho material (*in iudicando*). En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del error *in procedendo*, este Supremo Tribunal emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre esta causal, pues de ser estimada y como regla general se tendría que declarar la nulidad de la sentencia impugnada y verificando el reenvío, lo cual imposibilita emitir pronunciamiento respecto de las demás causales.

Sobre el debido proceso y la tutela judicial efectiva

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

CUARTO.- En nuestra legislación, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso los tenemos regulados en el artículo 139 de nuestra Constitución Política, que señala:

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

Asimismo, el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, prescribe:

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

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

**CASACIÓN NRO. 4822-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

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

Por su parte, 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”.

QUINTO.- Debiendo precisar que a la tutela jurisdiccional efectiva debemos relacionarla con la finalidad de todo proceso, 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”.

Sobre la motivación de las resoluciones judiciales.

SEXTO.- 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”.

Con lo cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente

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

**CASACIÓN NRO. 4822-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

sustentada en argumentos que justifiquen lógica y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquéllas dentro de la controversia. Su vigencia, además, 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 que justifique lo decidido.

SÉTIMO.- Al respecto, el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el expediente Nro. 00728-2008-PHC/TC-Lima, Giuliana Flor de María Llamoja Hilaes, de fecha trece de octubre de dos mil ocho, ha señalado:

“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 [...].”

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

**CASACIÓN NRO. 4822-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

OCTAVO.- La jurisprudencia amplía el contenido de la motivación, señalando que una motivación comporta la justificación lógica, razonada² y conforme a las normas constitucionales y legales, así como con arreglo a los hechos y petitorios de las partes; por tanto, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la **motivación del hecho o *in factum*** (en el que se establezcan los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndose en los supuestos facticos de la norma) y la **motivación de derecho o *in jure*** (en el que se selecciona una norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma)³.

Consecuentemente, una resolución judicial se considera motivada cuando cumple con un doble contenido, fundamentos de hecho y de derecho.

Respecto al derecho a probar

NOVENO.- En la doctrina se viene manejando una nueva tendencia referida a la prueba, la misma que vincula directamente a la prueba con el derecho subjetivo, llamándole a este derecho el **derecho de prueba o derecho a probar**. Hoy en día 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 y 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.

DÉCIMO.- El derecho subjetivo a la prueba está estrechamente

² Recurso Nro. 1234-2006, de fecha veinticinco de febrero de dos mil once. Tribunal Supremo de España, recurso extraordinario por infracción procesal y de casación.

³ Casación Nro. 128-2008-Apurímac.

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

**CASACIÓN NRO. 4822-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

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 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. Por ello, el maestro COUTURE, citado por Hurtado Reyes⁴, ha sostenido brevemente que, la ley que haga imposible la prueba es tan inconstitucional como la ley que haga imposible la defensa. Diversas ejecutorias supremas, han resaltado el derecho a probar, así podemos citar la casación Nro. 2284-03-Lima⁵, 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 [...]”.

Sobre la valoración de los medios probatorios.

DÉCIMO PRIMERO.- Respecto a la valoración de la prueba y la motivación, se tratan de concepto diferentes, pero correlacionados.

⁴ Hurtado Reyes, M. (2009). “Fundamentos de Derecho Procesal Civil”. Primera Edición. Lima: IDEMSA. P. 528.

⁵ Sentencia publicada en el diario oficial “El Peruano”, el treinta de setiembre de dos mil cuatro.

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

**CASACIÓN NRO. 4822-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

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. Con la motivación se hacen evidentes -se hacen saber- 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 partes⁶.

DÉCIMO SEGUNDO.- La valoración de los medios de prueba se encuentra relacionada con la motivación de las resoluciones judiciales, ésta constituye un principio y derecho de la función jurisdiccional. La motivación es esencial en los fallos, ya que los justiciables deben saber las razones por las cuales se ampara o desestima una demanda, pues a través de su aplicación efectiva se llega a una recta impartición de justicia, evitándose con ello arbitrariedades y permitiendo a las partes ejercer adecuadamente su derecho de impugnación, planteando al superior jerárquico las razones jurídicas que sean capaces de poner de manifiesto los errores que pueda haber cometido el juzgador. La verificación de una debida motivación sólo es posible si de las consideraciones de la sentencia se expresan las razones suficientes que sustentan la decisión, razones que justifiquen suficientemente el fallo, las cuales deben ser objetivas y completas; y, para la

⁶ Casación Nro. 4772-2009-Lima, voto en discordia de los Dres. Ticona Postigo y Palomino García.

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

**CASACIÓN NRO. 4822-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

presentación de tales consideraciones se debe, atender a 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 prueba⁷.

En cuanto al desalojo por ocupación precaria

DÉCIMO TERCERO.- Se debe precisar que la pretensión de desalojo por ocupación precaria, es la destinada a obtener la restitución de un bien. Así, el artículo 586 del Código Procesal Civil faculta 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 posesión sobre el bien, exhibiendo título perfecto de donde deriva el derecho que ejercita y el emplazado deberá probar que tiene derecho a la posesión inmediata del bien derivada de algún título.

Al respecto, **debemos 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”⁸.

“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,

⁷ Casación Nro. 2408-2010-Lima.

⁸ Casación. Nro. 2474-99-La Libertad, El Peruano, 11-01-2000, p. 4526.

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

**CASACIÓN NRO. 4822-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

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 posesión para desvirtuar la demanda”⁹.

Análisis del caso concreto

DECIMO CUARTO.- Previamente se debe señalar que este Supremo Tribunal en reiterada y uniforme jurisprudencia ha establecido, que la ocupación precaria de un bien inmueble se configura por: **a)** con la posesión del mismo 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.

DÉCIMO QUINTO.- Dentro de este contexto dogmático y normativo, procediendo a efectuar el análisis de la sentencia de vista recurrida, se verifica que la Sala Civil Superior para sustentar su decisión de revocar la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda; reformándola, declararon infundada, en esencia señala:

1) En autos obra carta notarial de la demandante, Inversiones Centenario SAA, pone a conocimiento de 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

⁹ Casación No. 1498-2000-Lima, El Peruano, treinta de enero de dos mil uno, p. 6848.

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

**CASACIÓN NRO. 4822-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

especifica qué cuotas, cuál sería el saldo deudor, y si la empresa cumplió las obligaciones recíprocas que le correspondía.

2) El Colegiado declara que la verificación estricta del cumplimiento de las prestaciones por parte de las partes, a fin de determinar si se resolvió o no legalmente el contrato con arreglo al artículo 1430 del Código Civil, no puede dilucidarse en el presente proceso de desalojo por precario; ello en aplicación del precedente vinculante 5.1 del IV Pleno Casatorio Civil (casación Nro. 2195-2011, Ucayali).

3) 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.

DÉCIMO SEXTO.- Este Supremo Tribunal considera que aun cuando los argumentos expuestos por la Sala Superior tienen apariencia de constituir una fundamentación razonada de lo decidido, no se ha tenido en cuenta que estamos ante un proceso de desalojo por ocupante precario, que como ya se señaló; uno de los presupuestos básicos e ineludibles a analizar se centra en la condición o no de precario de la parte demandada, en el sentido de si ostenta título o derecho habilitante que justifique su posesión, en el presente caso se centra en si se produjo o no la resolución de contrato de compraventa, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis.

DÉCIMO SÉTIMO.- El artículo 1371 del Código Civil, 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:

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

**CASACIÓN NRO. 4822-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

“[...] 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”.

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”.

DÉCIMO OCTAVO.- Sobre el tema, el IV Pleno Casatorio, expedido en el proceso signado con el expediente Nro. 2195-2011-Ucayali de fecha trece de agosto de dos mil doce, ha establecido en sus precedentes 1, 2, 5.1 y 5.5:

“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

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

**CASACIÓN NRO. 4822-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

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.

[...] 5.5. Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo - sea de buena o mala fe-, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que Invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente”.

DÉCIMO NOVENO.- 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 a fin de determinar si se ha cumplido con 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; sin embargo, en el presente caso la Sala de mérito se ha limitado a señalar que en la carta notarial, no se especifica qué cuotas están

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

**CASACIÓN NRO. 4822-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

impagas ni cuál sería el saldo deudor, motivo por el cual no puede dilucidarse en el presente proceso de desalojo. Conclusiones que se arriba sin efectuar análisis alguno del contrato de compraventa, su cláusula resolutoria, entre ellas, las cláusulas sétima y novena del contrato de compraventa, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis, que establecen:

“SÉTIMA: *En caso que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no cumpla(n) con realizar el pago oportuno de tres (3) o más cuotas del saldo del precio, sean sucesivas o alternadas, de cualquiera de **LAS CUOTAS** referidas en el acápite b) de la Cláusula Cuarta que antecede y en el Cronograma de Pagos que forma parte del presente Contrato, entonces **LA VENDEDORA** tendrá el derecho para actuar y escoger, a su sola elección, por una de las siguientes alternativas:*

a) Resolver de pleno derecho el presente Contrato de Compraventa, sin responsabilidad y sin necesidad de declaración judicial alguna, produciéndose la resolución de pleno derecho cuando **LA VENDEDORA** remita carta notarial con tal finalidad a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, al domicilio señalado para los efectos del presente Contrato, conforme a lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil, comunicándole(s) que se hace efectiva la cláusula resolutoria pactada [...].

NOVENA:

*De darse la resolución de la presente compraventa conforme a lo pactado en el acápite a) de la Cláusula Sétima, o de acuerdo a lo previsto en la Cláusula Octava, se conviene expresamente que quedarán en beneficio de **LA VENDEDORA** sin obligación de reembolso alguno las mejoras necesarias, útiles, de recreo y/o cualquier construcción o construcciones que se hubieran introducido en **EL LOTE** o que correspondan al mismo, cualquiera fuera la naturaleza o el valor de aquéllas; y como*

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

**CASACIÓN NRO. 4822-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*consecuencia de ello, las partes convienen en precisar que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no tiene(n) ningún derecho de retención respecto a **EL LOTE**".*

Y los efectos de la resolución del contrato, para determinar si el título que justifica la posesión de los demandados ha fenecido.

VIGÉSIMO.- Asimismo, sin perjuicio a lo antes expuesto, la Sala Civil Superior debió considerar la posibilidad de ordenar actividad probatoria oficiosa 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 el juez de primera o de segunda instancia; por lo que ordenará 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. Ello en concordancia con lo establecido en el X Pleno Casatorio, en donde se emitió la casación Nro. 1242-2017, Lima Este, que establece:

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

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

**CASACIÓN NRO. 4822-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

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”.*

VIGÉSIMO PRIMERO.- En el presente caso se actuó como medio probatorio la **carta notarial**, de fecha dieciocho de abril de dos mil dieciocho (fojas veintitrés), cursada por la parte demandante a la parte demandada, cuyo texto literal 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 31 de Mayo del 2016, respecto del inmueble de la referencia, encontrándose vencidas e impagas de 3 a más cuota 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).

La Sala Superior señala que la referida carta notarial es imprecisa, 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 **puede solicitar**:

- Al demandante que presente el cronograma de pagos precisando cuáles 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.

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

**CASACIÓN NRO. 4822-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Dada la pertinencia, utilidad y relevancia de los referidos medios probatorios, en aplicación del artículo 194 del Código Procesal Civil, y en concordancia con la primera, tercera y octava reglas del Décimo Pleno Casatorio Civil Nro. 1242-2017, Lima Este.

VIGÉSIMO SEGUNDO.- Esta Sala Suprema, considera que se debe 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; en nuestro Código Procesal Civil ha sido concebido 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, 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 Casatorio Civil Nro. 1242-2017 Lima Este, ***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 TERCERO.- 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 debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales previstas en los incisos 3 y 5, del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, así como lo dispuesto en el inciso 3, del artículo 122 del Código Procesal Civil, norma que exige

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

**CASACIÓN NRO. 4822-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

que las resoluciones judiciales deben sujetarse al mérito de lo actuado y al Derecho; así como el derecho a la prueba establecida en el artículo 194 del Código Procesal Civil, en concordancia con lo establecido en el X Pleno Casatorio Civil Nro. 1242-2017, Lima Este, lo cual genera la nulidad de la recurrida a tenor de lo establecido en el artículo 171 del Código Procesal Civil¹⁰ concordante con el artículo 176¹¹ 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 contenidas en el *ítem B)* del numeral III de los fundamentos, por las cuales se declaró procedente el recurso de 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 numeral 1 del Código Procesal Civil.

6.1. Declararon: **FUNDADO** el recurso de casación, interpuesto por la demandante **Inversiones Centenario SAA**, que obra a fojas doscientos treinta y nueve; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista, de fecha veintinueve de setiembre de dos mil veintiuno, de fojas doscientos veinte, contenida en la resolución Nro. 24, que resolvió:

*“[...] **REVOCARON** la resolución 7 que contiene la sentencia dictada en audiencia única de 14 de noviembre de 2019 (fs. 1014), que declara **FUNDADA** la demanda de desalojo por*

¹⁰ **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.

¹¹ **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**

**CASACIÓN NRO. 4822-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*precario promovida por Inversiones Centenario SAA en contra de don Alfredo Ñiquen Lumbré; **REFORMANDOLA** la declararon **INFUNDADA**, dejando a salvo el derecho de las partes, para que lo hagan valer en la forma legal correspondiente”.*

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

6.3. DISPUSIERON: La publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Inversiones Centenario SAA, contra Alfredo Ñiquen Lumbré y Adelaida Velásquez Reque, 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

Ec/mam.