

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Sumilla: El juez está en la obligación de realizar actividad probatoria oficiosa, con la finalidad de tener mayor convicción de los hechos, de esta manera no existirá vicios que alteren el debido proceso, lo que se busca es brindar una justicia adecuada a las partes.

Lima, diecisiete de setiembre de dos mil veinticuatro. -

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cuatro mil ochocientos diez de dos mil veintiuno, en audiencia pública 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 por la demandante Buenaventura Mendoza Gonzales, contra la sentencia de vista, resolución 20, de 27 de mayo de 2021, que revocó la sentencia, resolución 14, de 6 de agosto de 2020 que declaró fundada la demanda; y, reformándola declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria.

II. ANTECEDENTES:

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

1.- DE LA DEMANDA¹:

Buenaventura Mendoza Gonzáles interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Eliel Vidal Salomón Gonzáles Montes y María Esperanza Álvarez Calua, para que desocupen el inmueble de su propiedad ubicado en la Mz. G Lote 6 de la Urb. Villa Universitaria, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima (P. 13328332).

Fundamentos:

1. La demandante señala que adquirió el inmueble el 9/01/1985 (escritura pública presentada es del 13/06/2017).
2. A la fecha, los demandados se encuentran en posesión ilegal del inmueble, pues carecen de documento alguno que avale su posesión y propiedad del inmueble, afectando su derecho constitucional a la propiedad.
3. Por eso solicita la restitución del inmueble.

2.- CONTESTACIÓN DE ELIEL VIDAL SALOMON GONZALES MONTE²:

¹ Página 28.

² Páginas 39

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Por escrito de 1 de diciembre de 2017, el precitado emplazado se apersona al proceso y contesta la demanda, bajo los siguientes fundamentos:

1. Es falso que es un ocupante precario, toda vez que adquirió la propiedad mediante contrato privado de compraventa el 30 de julio de 1991 y se encuentra en posesión pública, pacífica y continua por más de 26 años.
2. Es falso que la demandante sea propietaria del inmueble. Además, mediante constancia de 17/12/1992 emitida por la Cooperativa de Servicios Múltiples Víctor Raúl Haya de La Torre, da por acreditada su calidad de socio por transferencia del lote de terreno a su favor. Documento fedateado por la Municipalidad de San Martín de Porres.
3. La escritura pública que presenta la demandante demuestra la mala fe con la que ha actuado, pues no se presenta medio de pago bancarizado como la ley ordena y el precio de venta es mucho menor al valor comercial.
4. Señala que en el presente caso correspondería en todo caso un proceso de reivindicación, ya que no tiene la calidad de precario, sino de propietario del bien inmueble.

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

3.- CONTESTACIÓN DE MARIA ESPERANZA ALVAREZ CALUA:³

Por escrito del quince de enero de 2018, la precitada emplazada contesta la demanda, manifestando lo siguiente:

1. Su posesión en el inmueble inició en el año 1995 de manera pública, continua y pacífica, es decir, lleva en posesión del inmueble más de 20 años. Señala que en ese inmueble nacieron sus dos hijas que ahora tienen 18 y 11 años de edad, y fue ella quien se ha encargado de los arbitrios municipales y la construcción de su casa.
2. En ese sentido, se encuentra en posesión del inmueble en calidad de propietaria desde mucho antes de la supuesta adquisición por parte de la demandante.
3. Con fecha 30 de julio de 1991, su esposo Eliel Vidal Salomón Gonzáles Montes adquirió el bien inmueble por parte de la demandante Buenaventura Mendoza Gonzáles, convirtiéndose en un bien de la sociedad de gananciales.
4. No hay resolución judicial que haya dejado sin efecto su derecho posesorio.

4.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA⁴:

³ Páginas 149

⁴ Página 526.

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Por sentencia del seis de agosto de dos mil veinte, se declara **FUNDADA** la demandada de desalojo por ocupación precaria. El *A quo* sustenta su decisión:

1. La demandada María Esperanza Álvarez Calua ha demandado la prescripción adquisitiva del inmueble materia de litis, para que se reconozca su calidad de propietaria; sin embargo, este proceso se encuentra en trámite, sin decisión judicial final. Por esto, considera que no puede emitir pronunciamiento, mientras se encuentre pendiente la causa, sobre la calidad de propietaria de la demanda sobre el inmueble materia de litis por usucapión.
2. El codemandado Eliel Vidal Salomón Gonzáles Montes presentó un documento de "venta privada" (fojas 42) que corresponde a un inmueble distinto (manzana F, lote 12) al objeto de la controversia (manzana G, lote 6), como lo confirma una solicitud de la demandante (fojas 43).
3. Asimismo, en relación al documento privado que presenta en la contestación de demanda, en el cual la demandante le transfiere de por vida el inmueble materia de litis, se debe considerar que en audiencia la demandante negó la certeza del mismo.
4. Del documento en mención, se aprecia que la transferencia la hace la demandante en calidad de propietaria; sin embargo, del testimonio de

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

compra venta, y de la copia literal de la partida electrónica del inmueble, se aprecia que la adquisición de la demandante recién se realizó en el año 2017, no pudiendo haber enajenado un inmueble que no era de su propiedad.

5. En la sentencia de divorcio de los codemandados que presentan al proceso, no se señala que exista algún bien inmueble por liquidar. Es más, en dicho proceso el codemandado habría señalado que el inmueble materia de litis no es de su propiedad, con lo que se acredita que los demandados no tienen título que justifique la posesión del bien inmueble.

5.- APELACIÓN DE ELIEL VIDAL SALOMÓN GONZALES MONTE:⁵

El codemandado, por escrito del once de agosto de dos mil veinte, interpuso recurso de apelación contra la sentencia expedida, alegando:

1. La sentencia le causa agravio económico porque pagó un valor por el predio adquirido mediante contrato privado de transferencia realizado entre la demandante vendedora Buenaventura Mendoza Gonzales y el recurrente que le permitió ingresar al predio en el que vive por más de 25 años. Ha continuado efectuando pagos a la Cooperativa Haya de la Torre.

⁵ Página 545.

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

2. Ha presentado demanda de otorgamiento de escritura pública-proceso N° 02855- 2017-0-1801-JR-CI contra la Cooperativa Haya de la Torre respecto al inmueble ubicado en la manzana G, lote 6, lo que no se ha tenido en cuenta al declarar fundada la demanda de desalojo.

6.- APELACIÓN DE LA CODEMANDADA MARÍA ESPERANZA ALVAREZ CALUA: ⁶

La codemandada, por escrito del once de agosto de dos mil veinte interpuso recurso de apelación contra la Sentencia expedida, alegando:

1. En la sentencia se ha omitido pronunciarse sobre los documentos presentados por la recurrente como son los recibos de los servicios básicos en especial la declaración jurada del impuesto a la renta de los años anteriores a la demanda. Se ha omitido pronunciarse sobre las declaraciones de la apelante.
2. El inmueble tiene construcción de material noble de un piso con dos ambientes, con instalación de servicio higiénico y en el segundo piso con material perecible. Su valor es superior al monto de treinta mil soles que refiere la demandante.

⁶ Páginas 554.

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

3. La sentencia incurre en causal de vicios en la motivación insuficiente.
4. Señala como agravio que se afecta su derecho al domicilio.

7.- SENTENCIA DE VISTA:⁷

Por sentencia de vista del 27 de mayo de 2021, el Ad quem **REVOCA** la sentencia apelada que declaró la **fundada** la demanda por desalojo por ocupante precario, **REFORMANDOLA** la declara **infundada**. Fundamenta su decisión en lo siguiente:

1. El 13 de noviembre de 2017, la Cooperativa de Servicios Múltiples Víctor Raúl Haya de la Torre y Distribuidora Disbrasa S.A. vendió el lote de terreno N° 6 de la manzana “G” en la urbanización Villa Universitaria, San Martín de Porres, a Buenaventura Mendoza Gonzales, por un monto de S/ 31,581.00.
2. La transferencia obra inscrita en el asiento C00002 de la Partida N° 13328332 del Registro de Propiedad Inmueble.
3. Dentro de las copias donde el demandado invita a conciliar a la demandante, se tiene que, mediante documento privado de 30 de julio de 1991, la demandante Buenaventura Mendoza Gonzales,

⁷ Página 593.

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

traspasó a Eliel Vidal Salomón Gonzales Montes, el bien materia de litis.

4. La demandante no ha impugnado formalmente la validez del documento que formaliza la transferencia del bien en disputa al codemandado. Por lo tanto, se justifica que los codemandados continúen usando y disfrutando del bien.
5. El codemandado presentó, formularios HR y PU de la Declaración Jurada de Autoavalúo del bien en disputa correspondiente al año de 1998, que fueron entregados a la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres el 30 de abril de 1998, así como un recibo de Sedapal de septiembre de 2012, a nombre del codemandado, por los servicios de agua y desagüe del mismo bien.
6. María Esperanza Álvarez Calúa, adjuntó acta del matrimonio que contrajo con su codemandado el 18 de mayo de 1996 (fs. 91); ello consta que los codemandados viven en el bien materia de litis.
7. En la sentencia apelada se sostiene que el codemandado presentó documentos correspondientes a un lote distinto, el ubicado en la manzana F, lote 12, en lugar del lote en litigio. Sin embargo, no se ha tenido en cuenta que la demandante presentó documentos relacionados con el lote 6 de la manzana G, de la Cooperativa de Vivienda Víctor Raúl Haya de la Torre, y que en su respuesta a los escritos de contestación (fs. 190-196) no mencionó esta discrepancia.

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

8. La sentencia afirma que la demandada no pudo transferir el bien al 30 de julio de 1991 porque no era propietaria en esa fecha. Sin embargo, la demandante había declarado haber adquirido el bien en 1985, aunque la formalización se realizó en 2017.
9. En consecuencia, debe desestimarse la demanda, dejándose a salvo el derecho de la demandante para que lo haga valer en la vía correspondiente, como lo sería -por ejemplo- la acción de reivindicación y/o declaración de mejor derecho.

8.- RECURSO DE CASACIÓN⁸:

La Suprema Sala mediante resolución de fecha trece de noviembre de dos mil veintitrés, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la parte demandada **Buenaventura Mendoza Gonzales**⁹, por las causales: **Infracción normativa del artículo 70 de la Constitución Política del Perú y artículo 923 del Código Civil y excepcionalmente por la infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado**; al haber sido expuestas las referidas infracciones con claridad y precisión, señalándose además la incidencia de ella en la decisión impugnada.

III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

⁸ Páginas 614

⁹ Páginas 48 del cuaderno de casación.

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

PRIMERO.- Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

SEGUNDO.- En ese sentido, resulta necesario poner de relieve que por encima de cualquier análisis alegado por la parte recurrente, el conocimiento de una decisión jurisdiccional por parte del órgano superior jerárquico, *tiene como presupuesto ineludible la evaluación previa del respeto, en la actuación procesal de los órganos jurisdiccionales, a los requerimientos básicos que informan al debido proceso*; por ello, si bien es cierto, que la actuación de esta Sala Suprema al conocer el recurso de apelación, se debe limitar al examen de los agravios invocados formalmente por la parte recurrente; **también lo es que, dicha exigencia tiene como única y obligada excepción la tutela de los derechos procesales con valor constitucional, -como son el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva-**, pues evidentemente que allí donde el ejercicio de la función jurisdiccional los vulnera o amenaza, se

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

justifica la posibilidad de ejercer las facultades nulificantes que reconoce la ley, como instrumento de su defensa y corrección, quedando descartado que dentro de dicha noción se encuentren las anomalías o simples irregularidades procesales, que, no son por sí mismas contrarias a la Constitución Política del Perú.

TERCERO.- En el caso de autos, se ha declarado la procedencia del recurso de casación por las infracciones normativas de carácter procesal y material denunciadas; corresponde, por tanto, efectuar el análisis en primer término de la causal procesal, pues de verificarse que con ella se ha producido la afectación del debido proceso y la debida motivación de las resoluciones judiciales, corresponderá casar la resolución impugnada y proceder conforme al artículo 396 del Código Procesal Civil, para efectos de su subsanación por las instancias de mérito, caso en el cual carecería de sentido emitir pronunciamiento respecto a la causal material.

CUARTO.- Teniendo en cuenta las infracciones normativas procesales, por las que se declaró procedente el recurso, es oportuno acotar que el **derecho al debido proceso** previsto en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, es un derecho que comprende diversos derechos fundamentales de orden procesal, como es **el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales**, el derecho de defensa, el

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

derecho a los medios de prueba, el derecho a la pluralidad de instancias, etc.

Es así que: “El ***derecho al debido proceso*** supone el cumplimiento de las diferentes garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los procesos o procedimientos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto estatal o privado que pueda afectarlos. Su contenido presenta dos expresiones: **la formal y la sustantiva**. En la de **carácter formal**, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con formalidades estatuidas, tales como las que establecen el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación, etcétera. En las de **carácter sustantiva** o, estas están básicamente relacionadas con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer.

A través de esto último se garantiza el derecho que tienen las partes en un proceso o procedimiento a que la resolución se sustente en la interpretación y aplicación adecuada de las disposiciones vigentes, válidas y pertinentes del orden jurídico para la solución razonable del caso, de modo que la decisión en ella contenida sea una conclusión coherente y razonable de tales normas”¹⁰.

¹⁰ EXP. N.º 02467-2012-PA/TC

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

QUINTO.- A mayor abundamiento, el debido proceso es un derecho complejo, pues, está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho - incluyendo el Estado - que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Como señala la doctrina procesal y constitucional, "por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa¹¹. Dicho de otro modo, el derecho al debido proceso constituye un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluyen, la tutela procesal efectiva, la observancia de los principios o reglas básicas y de la competencia predeterminada por Ley, así como la pluralidad de instancias la motivación y la logicidad y razonabilidad de las resoluciones, el respecto a los derechos procesales de las partes (derecho de acción, de contradicción) entre otros.

¹¹ Faúndez Ledesma, Héctor. "El Derecho a un Juicio Justo". En: Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, página diecisiete.

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Es así que podemos decir que la diferencia entre el derecho a la tutela procesal efectiva y el debido proceso, estriba en que el primero es el género, que posibilita el acceso y efectividad de la justicia, y el segundo como especie, referida a las garantías del proceso, que se configura como el plano formal de la tutela procesal efectiva; también podemos afirmar que el primero cautela el aspecto externo del proceso, su comienzo y finalización, y el segundo el aspecto interno, los principios y reglas del proceso.

SEXTO.- Consecuentemente, *el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva constituyen principios* consagrados en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, *los cuales comprenden a su vez, el deber de los jueces de observar los derechos procesales de las partes y el derecho de los justiciables a obtener una resolución fundada en derecho ante su pedido de tutela en cualquiera etapa del proceso.* De ahí que dichos principios se encuentren ligados a la exigencia de la motivación de las resoluciones judiciales, prevista en el inciso 5 del referido artículo constitucional, esto es, *que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron.*

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SÉPTIMO.- Sobre la debida motivación, el Tribunal Constitucional estableció que: *“El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa pues que los órganos judiciales expresen las razones o justificaciones objetivas que la llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso”*.

A mayor abundamiento, el Tribunal, en distintos pronunciamientos, ha establecido *“que 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 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”*¹².

Por tanto, la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso se da cuando en el desarrollo del mismo, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo

¹² EXP. N.° 03433-2013-PA/TC Lima Servicios Postales del Perú S.A. - SERPOST S.A.

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales.

OCTAVO.- Ahora bien, respecto a la *valoración de la prueba y la motivación*, se tratan de conceptos diferentes, pero correlacionados.

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

En cambio, *la motivación o justificación* es el mecanismo –normalmente escrita- del que se vale el juez para hacer saber el resultado del trabajo de valoración de la prueba. 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 partes.¹³

La valoración de los medios de prueba se encuentra relacionada con la motivación de las resoluciones judiciales, ésta constituye un principio y

¹³ Casación N.º 4772-2009-Lima, voto en discordia de los Drs. Ticona Postigo y Palomino García.

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

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 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 prueba.¹⁴

NOVENO.- Precisamente, regulando este derecho fundamental, el legislador ha optado por imponer al Juez la obligación de valorar en forma conjunta y razonada todos los medios de prueba, en los términos que señala el artículo 197° del Código Procesal Civil; dado que, las pruebas

¹⁴ Casación N.° 2408-2010-Lima.

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

están mezcladas formando una secuencia integral; por ello, es responsabilidad del Juzgador reconstruir los hechos en base a los medios probatorios valorándolos en su conjunto, a fin de lograr los fines del proceso. Sobre el particular, Michele Taruffo señala que: *“la función principal de la prueba es ofrecer al juzgador información fiable acerca de la verdad de los hechos en litigio. En realidad, al comienzo de un proceso, los hechos se presentan en formas de enunciados fácticos caracterizados por un estatus epistémico de incertidumbre. Así, en cierto sentido, decidir sobre los hechos significa resolver esa incertidumbre y determinar, a partir de los medios prueba presentados, si se ha probado la verdad o falsedad de esos enunciados (...)”*¹⁵

La referida norma regula el principio de la unidad de la prueba; “Este principio señala que la prueba se aprecia en su conjunto, pues la certeza no se obtiene con una evaluación aislada y fragmentaria, tomadas una por una, sino aprehendido en su totalidad. Las pruebas que individualmente estudiadas pudiesen aparecer como débiles o imprecisas pueden complementarse entre sí, de tal modo que unidas lleven al ánimo

¹⁵ MICHELE TARUFFO, *La Prueba*, Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. Madrid 2008. p. 131.

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

del juez, la convicción acerca de la existencia o inexistencia de los hechos discutidos en la litis”¹⁶

DÉCIMO.- Consecuentemente, el “*derecho a probar*” es uno de los componentes elementales del derecho a la tutela procesal efectiva, que *involucra el debido proceso* (inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado); y también la valoración de la prueba debe estar debidamente motivada con criterios objetivos y razonables (inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado).

Por consiguiente, una buena decisión judicial no solo requiere de una valoración adecuada del material probatorio, sino que además para complementar este trabajo valorativo se exige que ésta sea traducida correctamente en la parte argumentativa –escrita- de la sentencia.¹⁷ La motivación debe ser coherente con la valoración de la prueba, no se debe sostener ni menos ni más de lo que arroja el trabajo probatorio, de lo contrario encontraremos supuestos de motivación con defectos.

DÉCIMO PRIMERO.- Si bien es cierto en materia casatoria no corresponde a esta Sala Suprema analizar las conclusiones relativas a la valoración de la prueba examinada en instancia, sin embargo es factible

¹⁶ Ledesma, Marianella. *Comentarios al Código Procesal Civil*. Gaceta Jurídica, Lima, 2015, Tomo I, p. 559

¹⁷ STC N.º 1230-2002-HC/TC.

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

el control casatorio tratándose de la infracción de las reglas que regulan la actividad probatoria, entre ellas, las que establecen que el juez tiene la obligación procesal de valorar todos los medios probatorios en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada conforme lo prevé el Artículo 181 del Código Procesal Civil.

DÉCIMO SEGUNDO.- En esa línea doctrinal y jurisprudencial, siendo que las causales denunciadas son sobre normas procesales y sustantivas, se procede a absolver las de carácter procesal, y siendo que ambos recurrentes han denunciado la misma causal procesal (artículo 139, inciso 5, de la Constitución del Perú), por lo cual, se absolverán las mismas de manera conjunta, y de la revisión de los autos se advierte que la instancia de mérito han confirmado la apelada declarando *fundada* la pretensión de desalojo, lo cual, es materia de cuestionamiento en los recursos de casación, pues, los casacionistas refieren en sus respectivos escritos que no basta con que se haga referencia a los requisitos y exigencias de orden legal o doctrinario para acoger o desestimar determinada pretensión, sino, antes que nada analizar cada uno de los supuestos de hecho y su consiguiente subsunción en la norma aplicable, además de vislumbrarse el criterio, las razones y motivos que el juzgador expone para justificar su decisión, lo que no ha ocurrido en el caso de autos, habida cuenta que del contenido y estructuración de la resolución

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

de vista objeto de este recurso, no puede apreciarse las razones por las que la Sala Civil pueda justificar válidamente la decisión adoptada; además, la sentencia de vista es nula porque el debate sobre la propiedad del bien no se puede dilucidar en un proceso de desalojo por ocupante precario, sino más bien en uno de reivindicación o de mejor derecho de propiedad y en la sentencia no se fundamenta de manera alguna como es que se llegan a las conclusiones respecto al desalojo pese a la copiosa documentación que se agregó a los actuados y que acreditan que el proceso es abiertamente improcedente.

DÉCIMO TERCERO.- La parte demandante recurrente, ha sostenido que es propietaria del bien ubicado en el lote de terreno N° 6 de la manzana “G” en la urbanización Villa Universitaria, San Martín de Porres, Lima; por haberlo adquirido de la Cooperativa de Servicios Múltiples Víctor Raúl Haya de la Torre y Distribuidora Disbrasa S.A mediante Escritura Pública de 13 de noviembre de 2017 (fs. 6 a 7) y se encuentra inscrita en la Partida Electrónica 13328332 (fs. 9), por tal razón manifiesta que se encuentra dentro de los márgenes del artículo 923 del Código Civil que establece *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”*, sin embargo, existe un proceso en trámite de prescripción adquisitiva instada por María Esperanza Álvarez

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Calua (codemandada) en el expediente N° 5213-2017-C I, en razón de estar viviendo en el bien inmueble, el que no ha sido observado por las instancias de mérito, menos aún se ha requerido se adjunte copias para ser valorado.

DÉCIMO CUARTO.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 194 del Código Procesal Civil, el A quem puede aplicar la función tuitiva a fin de ejercer la actividad probatoria oficiosa a los llamados poderes probatorios a fin de generar un adecuado esclarecimiento de los hechos controvertidos, de tal forma que tenga mayores elementos probatorios que le permitan decidir la controversia con la mayor solvencia y objetividad, y de esta forma resolver el conflicto con la mayor cercanía a la verdad de los hechos.

DÉCIMO QUINTO.- Asimismo, si bien el tercer párrafo del Artículo 194 del Código Procesal Civil dispone respecto a las Pruebas de oficio que: *“En ninguna instancia o grado se declarará la **nulidad de la sentencia por no haberse ordenado la actuación de las pruebas de oficio**”*. Empero un dispositivo legal no puede ir en contra de los derechos constitucionales cómo es el previsto en el artículo 139, inciso 3 de la Constitución, sobre la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Y el artículo 139, inciso 8 de la Constitución, El principio de

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

no dejar de administrar justicia por vacío o deficiencia de la ley; Puesto que conforme a las facultades previstas en el artículo 51 inciso 2 del Código Procesal Civil, el juzgador tiene las facultades de ordenar la actuación de los medios probatorios adicionales y pertinentes que considere necesarios para formar convicción y resolver la controversia jurídica; así como lograr la paz social en justicia.

DÉCIMO SEXTO.- Consecuentemente, a efectos de buscar la verdad material, ejercer la tutela jurisdiccional efectiva y conforme a lo previsto en el artículo 197 del Código Procesal Civil, las instancias de mérito deben realizar una valoración conjunta y razonada de todos los medios probatorios o *en todo caso aplicando la actividad oficiosa pueden admitir pruebas de oficio a efectos de esclarecer todos los cuestionamientos hechos por las partes procesales al expedir sus respectivas sentencias*; si bien, se debe destacar que no está dentro de la esfera de facultades de la Corte de Casación provocar un nuevo examen crítico de los medios probatorios que han dado base a la sentencias expedidas por las respectivas instancias de mérito; no es menos cierto que en algunos casos, la arbitraria o insuficiente evaluación de la prueba por la instancia inferior origina un fallo con una motivación aparente que afecta la selección del material fáctico y la apreciación lógica y razonada de la prueba o en algunos casos se vulnera el derecho subjetivo de las partes

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

a intervenir en la actividad probatoria para demostrar sus afirmaciones, lo que faculta también a esta Sala Casatoria a revisar la actividad procesal en materia de prueba; pues se debe además considerar que no solo la admisión y la actuación del medio probatorio constituye uno de los elementos que integran el derecho fundamental a probar, *sino además que los medios de pruebas pertinentes sean incorporados al proceso por el juzgador de oficio*, por los principios que rigen el derecho probatorio, como: pertenencia, idoneidad, utilidad y licitud-, y sean valorados debidamente y en forma conjunta con todos los medios de pruebas ya admitidos.

Según Bustamante Alarcón².- *"si el derecho a probar tiene por finalidad producir en la mente del juzgador el convencimiento sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por los sujetos procesales, este derecho sería ilusorio si el Juez no apreciara razonadamente todos los medios probatorios actuados en el proceso con el fin de sustentar su decisión"*. Lo que se haya corroborado con lo expresado por el Tribunal Constitucional³ que ha establecido como exigencia que las pruebas actuadas dentro del proceso sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, y se desprenden dos obligaciones para el Juez: *"(...) en primer lugar, la exigencia del Juez de no omitir la valoración de*

² Reynaldo Bustamante, El derecho fundamental a probar y su contenido esencial, ARA Editores, Pág. 93.

³ STC, Exp. N° 06712-2005-HC/TC, Fundamento Jurídico 15.

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

aquellas pruebas que son aportadas por las partes al proceso dentro del marco del respeto a los derechos fundamentales y a lo establecido en las leyes pertinentes; en segundo lugar, la exigencia de que dichas pruebas sean valoradas motivadamente con criterios objetivos y razonables (...).

DÉCIMO SÉPTIMO.- Asimismo, respecto a la prueba de oficio, el **X Pleno Casatorio Civil**¹⁸ ha emitido pronunciamiento al respecto, y prevé las reglas aplicables que constituyen Precedente vinculante, siendo las siguientes:

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) contradictorio; f) no suplir a las partes; y, g) en una sola oportunidad**”.*

¹⁸ Casación N ° 1242- 2017- Lima Este. Sentencia del Pleno Casatorio, publicado en el diario Oficial “El Peruano” de fecha 27 de Setiembre 2020.

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Cuarta regla: “*El contradictorio en la prueba de oficio, puede ser previo o diferido y se ejerce por las partes de forma oral o escrita, dependiendo de la naturaleza del proceso*”.

En consecuencia, el Juez no puede emitir una sentencia justa, si su decisión no la sustenta en todas las pruebas aportadas en el proceso y aunque no hayan sido ofrecidas formal y oportunamente, o si fuere el caso que el juzgador tiene conocimiento de nuevas pruebas a partir de las alegaciones de las partes y que van a influir en la decisión final, con la facultad conferida en los artículos 194 y 51 inciso 2 del Código Procesal Civil, puede admitirlas y actuarlas de oficio, puesto que la formalidad no puede estar por encima de los derechos constitucionales.

DÉCIMO OCTAVO.- Consecuentemente, a fin de llegar a expedir una sentencia justa, el juez con la facultad conferida en los artículos 194 y 51 inciso 2 del Código Procesal Civil, y conforme a las reglas previstas en el X Pleno Casatorio Civil, puede admitir y actuar pruebas de oficio, y para el presente caso resulta necesario que se admitan y analicen las copias de los actuados que están inmersos en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio signado en el expediente N° 5 213-2017-CI, en razón de que María Esperanza Álvarez Calua (codemandada) se encontraría viviendo en el bien inmueble, además de tener pruebas que acreditan su estancia.

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

DÉCIMO NOVENO.- Siendo que el presente recurso ha sido amparado por adolecer la sentencia impugnada de manifiesto vicio procesal, esto es, la vulneración a la tutela de los derechos procesales con valor constitucional *-como son el derecho al debido proceso y la debida motivación de las resoluciones-*, motivo por los cuales, no es pertinente analizar la infracción denunciada de carácter sustancial.

VIGÉSIMO.- Por tanto, atendiendo que el derecho a probar no solo está compuesto por el derecho a ofrecer medios probatorios que se consideren necesarios, sino también a que estos sean admitidos, ya sea extemporáneamente o de oficio, adecuadamente actuados, y que estos sean valorados racionalmente y con la motivación debida, con el fin de estructurar correctamente la premisa fáctica del caso; por consiguiente, este Colegiado considera que en el caso de autos se ha configurado la invocada afectación del derecho a la prueba de la recurrente, prevista en el artículo 197 del Código Procesal Civil, que incide directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, así como del artículo 194 del Código acotado; lo que conlleva a la vulneración al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, prevista en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Perú, el mismo que a su vez incorpora a la debida motivación de las resoluciones judiciales, prevista en el artículo

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

139° numeral 5) de la Constitución Política del Perú, que están básicamente relacionadas con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer, por consiguiente, conforme a lo previsto en el artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil, corresponde, declarar nula la sentencia de vista de fecha tres de abril de dos mil dieciocho a fin que el Ad quem emita nuevo pronunciamiento conforme a lo desarrollado precedentemente.

IV. DECISIÓN:

Esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado por el artículo 396 del Código Procesal Civil; declara:

- a) **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los emplazados **Buenaventura Mendoza Gonzales**, en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fecha veintisiete de mayo de dos mil veintiuno.
- b) **ORDENARON** que la Sala Superior expida nueva sentencia, con arreglo a los fundamentos expuestos en esta decisión suprema.
- c) **DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Buenaventura Mendoza Gonzales contra María Esperanza Álvarez

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

**CASACIÓN N° 4810-2021
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Calua y otro sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron.

Intervino como Ponente, el Juez Supremo señor **CUNYA CELI.-**

S.S.

ARANDA RODRÍGUEZ

CUNYA CELI

NIÑO NEIRA RAMOS

LLAP UNCHÓN

FLORIÁN VIGO

Mcrv/Jmt