

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

TEMA: DESALOJO POR OCUPACIÓN
PRECARIA

SUMILLA: Al haber determinado las instancias de mérito que la demandante carece de un título que acredite su derecho de propiedad y permita amparar la pretensión de restitución del bien inmueble, conforme a lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio, corresponde concluir que es coherente reconocer la posesión a favor de la parte codemandada. En ese sentido, no resulta aplicable lo establecido en el artículo 911 del Código Civil, ya que no se configura la condición de ocupante precario al existir un acto o hecho que justifique el derecho de posesión, conforme al numeral 54 del referido pleno casatorio.

PALABRAS CLAVE: ocupante precario, Cuarto Pleno Casatorio, artículo 911 del Código Civil

Lima, doce de septiembre de dos mil veinticuatro

**LA QUINTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL
TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA
REPÚBLICA**

I. VISTA

La causa número cincuenta y un mil setecientos sesenta y nueve guion dos mil veintidós, Lima Sur; en audiencia pública de la fecha; y luego de verificada la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia:

MATERIA DEL RECURSO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por la parte codemandada, conformada por **Julia Manuela Quispe Moscoso y Juan Laurente Pillaca**, el diecinueve de marzo de dos mil veintiuno (fojas setecientos cuarenta y nueve a setecientos sesenta y

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

cinco del expediente judicial¹), contra la sentencia de vista contenida en la resolución número tres, del primero de febrero de dos mil veintiuno (fojas seiscientos cincuenta y seis a seiscientos sesenta y cuatro), emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, que **revoca** la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución número veintitrés, del treinta de octubre de dos mil dieciocho (fojas quinientos setenta a ochocientos treinta), que declaró infundada la demanda; y, **reformándola, declara fundada la demanda**.

Antecedentes del recurso

1.1. De la demanda

La señora Adelaida Baca Condori interpone demanda de desalojo por ocupación precaria el veintiocho de marzo de dos mil veintidós (fojas setenta y tres a ochenta y uno), y postula el siguiente petitorio:

Formula demanda de desalojo por ocupación precaria, a efectos de que los codemandados desocupen el inmueble ubicado en la “Manzana F, Lote N.º 08, con frente a la Av. Víctor Malásquez k. 8.5, de la Comunidad Campesina Santa Rosa de Manchay, del distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima”.

Como fundamentos de su demanda, la demandante afirma ser la propietaria del bien inmueble, el cual adquirió de sus anteriores propietarios, Enrique Aysanoa Salas e Irene Flores Pérez, mediante contrato de compraventa de fecha dieciséis de septiembre de mil novecientos noventa y ocho. Asimismo, sostiene que ha cumplido con realizar los pagos correspondientes a la comunidad campesina y al

¹ En adelante, todas las citas remiten al Expediente Judicial N.º 416-2014-2003-JR-CI-01, salvo indicación contraria.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

impuesto predial ante la “Municipalidad Distrital Santísimo Salvador de Pachacámac”, correspondientes al inmueble.

Asimismo, señala que los demandados, sin contar con título alguno, han tomado posesión del inmueble y se niegan a desocuparlo. En consecuencia, el día veintisiete de diciembre de dos mil once, intentó llegar a un acuerdo conciliatorio con los poseedores del bien inmueble, lo que culminó en la suscripción de un “Acta de conciliación por falta de acuerdo”, en el Centro de Conciliación Extrajudicial Rosa de América.

1.2. Sentencia de primera instancia

El Juez del Juzgado Especializado Civil de Lurín, de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, mediante sentencia contenida en la resolución número veintitrés, del treinta de octubre de dos mil dieciocho (fojas quinientos setenta a quinientos ochenta y tres), resolvió declarar lo siguiente:

INFUNDADA la demanda interpuesta por ADELAIDA BACA CONDORI contra PAULINA QUISPE PANIAHUARA, ROBERTO MARINO LLERENA CARRIÓN, JUAN LAURENTE PILLACA y JULIA MANUELA QUISPE MOSCOSO, sobre desalojo por ocupación precaria.

Como fundamento de la sentencia de primera instancia, señala que:

- a) El Juzgado señala que, tras revisar el contrato mencionado, se advierte que fue suscrito por Enrique Aysanoa Salas e Irene Flores Pérez, en calidad de vendedores, y Adelaida Baca Condori y Hernán Figueroa Figueroa como compradores. En dicho contrato se establece que los vendedores son adjudicatarios del lote de terreno ubicado en la “Mz. F, lote 8, de la Comunidad Campesina Santa Rosa de Manchay, en el distrito de Pachacamac, con un área de 2,000 metros cuadrados”. Con este instrumental no cabría duda sobre el acto jurídico de transferencia alegado por la parte demandante. Sin

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

embargo, el Juzgado señala que dicho instrumento no es suficiente para acreditar la propiedad del bien *sub litis*. Esto se debe a que no se ha presentado medio probatorio alguno que respalde el derecho de propiedad de los vendedores. Según el juez de primera instancia, es necesario acreditar la cadena de transmisión de la propiedad del bien para sustentar su restitución, es decir, el tracto sucesivo de la propiedad.

- b) Asimismo, el Juez de primera instancia señala que la parte demandante presentó una copia legalizada del certificado de adjudicación, expedida por la Comunidad Campesina Santa Rosa de Manchay, del veinticuatro de diciembre de mil novecientos noventa y ocho. En este documento, se observa que: “Se otorga el presente Certificado de Adjudicación a doña Adelaida Baca Condori, un terreno, con un área de 2,000 m², ubicado en la Mz. F, lote 08, Quebrada Manchay – Retamal – Distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima, aprobado por Asamblea General de la Comunidad de Santa Rosa de Manchay”. El Juzgado también menciona que, según el certificado de búsqueda catastral, se establece que:

1. El presente expediente, está referido a la búsqueda catastral de un área de 2,027.50 m², conforme a lo acotado en el Plano de Ubicación y Perimétrico, ubicado en la Av. Víctor Malásquez Chacaltana, denominado manzana “F”, lote “8” Comunidad Campesina Santa Rosa de Manchay, a Santa Rosa de Manchay, en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, según información técnica proporcionada por el usuario. [...] 3. Efectuadas las comparaciones gráficas, entre los elementos técnicos presentados y contrastados con nuestra base gráfica referencial y parcial del mosaico de predios inscritos disponible a la fecha y en proceso continuo de actualización y/o modificación, se informa que se visualiza gráficamente al área en consulta dentro del ámbito inscrito en el Tomo 11 H fojas 683, continúa en la Ficha N.º 222H que continúa en la PE. N.º 11090794 (referencia TA. N.º 28898 de (referencia TA. N.º 28898 de abril 1984))”.

Por tanto, el Juez concluye que el área en cuestión está comprendida dentro de una mayor extensión, inscrita en la Partida N.º 11090794.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

c) Al respecto, el Juzgado, tras revisar la partida registral mencionada, determinó que la Comunidad Campesina “Santa Rosa de Manchay” no figura como titular de dominio. Si bien en el asiento C000015 de la partida se encuentra inscrita, con fecha trece de septiembre del dos mil cinco, por disposición del Cuadragésimo Sexto Juzgado Civil de Lima, la escritura pública de transferencia de propiedad (referida a un terreno rústico de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N.º 11090794, con antecedente en la Ficha N.º 222-H), dicha transferencia a título gratuito del treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, otorgada por la Comunidad Campesina de Llanavilla a favor de Comunidad Campesina Santa Rosa de Manchay fue posteriormente anulada. En el asiento D00004, rectificado por el asiento D00007 consta la disposición judicial contenida en la Resolución N.º 81, del quince de mayo de dos mil seis, emitida por el mismo órgano judicial, en la que, tras declarar la nulidad de todo lo actuado en el proceso, se ordenó de manera expresa:

[...] OFICIANDOSE al Registro de Propiedad inmueble a fin de que se LEVANTE la orden de inscripción de la transferencia de propiedad a título gratuito de la Comunidad Campesina de Santa Rosa de Manchay de fecha treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (Asiento C00015).

Por ello, el Juez concluye que dicha situación demuestra que la Comunidad Campesina Santa Rosa de Manchay no ostenta el derecho de propiedad del terreno de mayor extensión del que forma parte el bien inmueble *sub litis*. En consecuencia, se establece que la accionante, con el certificado de adjudicación adquirió un bien ajeno, toda vez que la mencionada comunidad ni en dicho momento, es decir, el veinticuatro de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, ni a la fecha se encuentra autorizada para tal acto de transferencia;

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

por lo que no se puede inferir el alegado derecho a propiedad de la accionante.

d) En cuanto al “Certificado de posesión de tierras”, del quince de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, expedido por la Comunidad Campesina Santa Rosa de Manchay, y la “Constancia de posesión” del tres de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, expedido por la “Municipalidad Distrital Santísimo Salvador de Pachacámac”, ambos a favor de la demandante, acreditan que estuvo en posesión del inmueble en las fechas en que dichos documentos fueron expedidos. Sin embargo, no resultan suficientes estos documentos para establecer un derecho de restitución, ya que la demandante creía ser propietaria en base a las transferencias de Enrique Aysanoa Salas e Irene Flores Pérez, así como de la Comunidad Campesina Santa Rosa de Manchay, pero, dado que ninguno de estos transferentes tenía derecho de propiedad, tampoco podían realizar la transferencia y, en consecuencia, la demandante carece de título que le permita poseer el bien.

e) Ahora bien, en cuanto a los codemandados Julia Manuela Quispe Moscoso, Juan Laurente Pillaca, Paulina Quispe Panihuara y Roberto Marino Llerena Carrión, el Juzgado analiza si se encuentran en posesión del inmueble ubicado en “manzana F, lote 08, con frente a la Av. Víctor Malásquez Km. 8.5 de la Comunidad Campesina Santa Rosa de Manchay del distrito de Pachacamac”, y si su posesión se sustenta en un justo título o si tienen la condición de ocupantes precarios.

f) Así, tenemos que el Juzgado procede a analizar los instrumentales adjuntos, tales como **i)** “Constancia de posesión” expedida por la

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

Municipalidad Distrital de Pachacámac, del veinticuatro de agosto de dos mil doce; **ii)** el “Acta de constatación judicial” expedida el veintitrés de diciembre de dos mil once por el Juez de Paz de Huertos de Manchay; **iii)** el “Certificado de posesión”, del veintiséis de diciembre de dos mil once, expedido por el Juez de Paz de Huertos de Manchay, Héctor J. Quispe Salvador; **iv)** recibo de Luz del Sur; y **v)** Constancia de No Adeudo N.º 122-2014-MDP/GR-URR, del diecisiete de julio de dos mil catorce, expedida por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital de Pachacámac. En su conjunto, indican que la codemandada Julia Manuela Quispe Moscoso se encuentra en posesión del inmueble *sub litis*, posesión que fue corroborada por la inspección judicial realizada el veinte de marzo de dos mil diecisiete; además, se verificó que ejerce la posesión junto con el codemandado Juan Laurente Pillaca.

- g)** En ese sentido, el Juzgado evaluó si los codemandados ejercen la posesión sustentados en un justo título. Por ello, considerando que el “Certificado de posesión”, de fecha treinta de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, fue expedido por la Comunidad Campesina de Llanavilla, quien aparece como titular de dominio en la Partida Registral N.º 11090794, el Juzgado acepta este documento como título justificante de la posesión de los codemandados, aunque existe una referencia que varía con respecto a la totalidad del área en cuestión. Así, el Juzgado descarta la ocupación precaria de Julia Manuela Quispe Moscoso y Juan Laurente Pillaca; además, no se verifica la posesión por parte de los codemandados Paulina Quispe Panihuara y Roberto Marino Llerena Carrión; lo cual permite al Juzgado desestimar la demanda por ocupación precaria en su contra, dado que no se demostró la posesión de la demandante sobre el bien *sub litis*.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

1.3. Sentencia de vista

Conocida la causa en segunda instancia, la Sala Civil Transitoria de Chorrillos, de la referida corte, mediante sentencia de vista del primero de febrero de dos mil veintiuno (fojas seiscientos cincuenta y seis a seiscientos sesenta y cuatro), revoló lo siguiente:

REVOCAR, la sentencia contenida en la resolución número 23, de fecha 30 de octubre de 2018, que resuelve declarar infundada la demanda, interpuesta por ADELAIDA BACA CONDORI, contra PAULINA QUISPE PAÑIHUARA, ROBERTO MARINO LLERENA CARRION, JUAN LAURENTE PILLACA, y JULIA MANUELA QUISPE MOSCOSO, sobre DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA; en consecuencia, ordena se archive los de la materia en su oportunidad; con costas y costos del proceso; **REFORMANDOLA**, Se Declara, fundada la demanda, en consecuencia, que los demandados cumplan con desocupar y restituir a la accionante el predio sito en la Manzana F, Lote N.º 08, con frente a la avenida Víctor Malásquez km. 8.5, de la Comunidad Campesina Santa Rosa de Manchay, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima; con costas y costos.

Los argumentos de la sentencia de vista señalan lo siguiente:

- a) La Sala Superior refiere que el “Certificado de búsqueda catastral” del siete de noviembre de dos mil diecisiete menciona que el predio *sub materia* de 2,027.50 m², se encuentra dentro del ámbito inscrito en el Tomo 11H, que continúa en la Ficha N.º 222H, que continúa en la Partida N.º 11090794, del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, de un área mayor de 985 hectáreas con 5,000.00 m², cuya propietaria registral originaria es la Comunidad Campesina de Llanavilla, ahora copropietaria (registral) por la venta de derechos y acciones, según inscripciones que corren en dicha partida. Por ello, conforme a la escritura pública de transferencia de propiedad a título gratuito, de fecha treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, la Comunidad Campesina de Llanavilla trasfiere a favor de la Comunidad Campesina Santa Rosa de Manchay, antes denominada Anexo 2 Quebrada Manchay y Retamal, el predio rústico de 985 hectáreas con 5,000.00 m², ubicado en el distrito de Pachacámac, provincia y departamento de Lima, inscrito en el Asiento

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

2, Tomo 11-H, del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, a título gratuito, según instrumento privado de transferencia de propiedad, de fecha diez de setiembre de mil novecientos noventa. Asimismo, conforme a los acuerdos 1 y 2 de la Asamblea General Extraordinaria de la Comunidad Campesina de Llanavilla, del dos de setiembre de mil novecientos noventa, se emitió el Certificado de Adjudicación N.º 000211, del veinticuatro de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, otorgado por la Comunidad Campesina Santa Rosa de Manchay, a favor de la accionante, Adelaida Baca Condori, del área de terreno de 2,000.00 m², ubicada en la manzana F, lote 08, Quebrada Manchay - Retamal, distrito de Pachacámac, con lo cual la accionante como adquirente se encuentra habilitada a solicitar la restitución de la posesión del predio *sub materia*, en su condición de propietaria, conforme a lo previsto en el artículo 586 del Código Procesal Civil, en concordancia con el numeral 923 del Código Civil.

- b)** Respecto a la inscripción contenida en el Asiento C000015 de la Partida N.º 11090794, relativa a la transferencia de la propiedad otorgada a título gratuito por la Comunidad Campesina de Llanavilla, a favor de la Comunidad Campesina Santa Rosa de Manchay, mediante escritura pública del treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, ordenada por Resolución N.º 18, del cinco de abril de dos mil cuatro, expedida por el Cuadragésimo Sexto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, e inscrita con fecha trece de setiembre de dos mil cinco; en el Asiento D00004, bajo el rubro de “Gravámenes y cargas”, se anotó la Resolución N.º 81, del quince de mayo de dos mil seis, expedida por el mismo Juzgado, confirmada por la Resolución N.º 6, del diecinueve de diciembre de dos mil seis, expedida por la Primera Sala Civil con Subespecialidad en lo Comercial de la Corte de Lima. Dicha resolución declara nulo

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

todo lo actuado e incluso declara nula la Resolución N.º 13, del doce de febrero de dos mil cuatro, que aprobó la transacción, y declara concluido el proceso. Asimismo, dispone reponer el proceso al estado de notificarse a la Comunidad Campesina de Llanavilla con la demanda y anexos; y oficiar al Registro de la Propiedad Inmueble a fin de que levante la orden de inscripción de la transferencia de propiedad a título gratuito de la Comunidad Campesina de Santa Rosa de Manchay, del treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (Asiento C00015). Dicha anulación, como es de verse, no alcanza a la transferencia contenida en la escritura pública antes mencionada, sino únicamente a lo actuado en el proceso de obligación de hacer seguido entre ambas comunidades campesinas y la inscripción registral, constituyendo este último un acto administrativo que cumple únicamente la función de publicidad y de seguridad jurídica de los actos jurídicos inscribibles mas no es constitutivo del derecho material o sustantivo que contiene los títulos inscritos.

- c) Aunado al título de adquisición de la accionante, también se cuenta con **i)** el “Certificado de posesión” del predio, otorgado por la Comunidad Campesina de Santa Rosa de Manchay, del quince de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, en que se indica que la demandante está registrada en el Padrón General N.º 304 como comunera activa y se reconoce su posesión desde el año mil novecientos noventa; **ii)** el Certificado de Posesión de Tierras N.º 209, del cinco de diciembre de dos mil cinco, otorgado por la misma comunidad campesina, estando en posesión desde el año mil novecientos noventa; **iii)** la “Constancia de posesión”, otorgada por la Municipalidad Distrital de Pachacámac, de fecha tres de noviembre de mil novecientos noventa y ocho; **iv)** el contrato de compraventa del

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

inmueble *sub litis*, del dieciséis de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, celebrado entre la accionante y otro, y Enrique Aysanoa Salas e Irene Flores Pérez, como adjudicatario de la Comunidad Campesina Santa Rosa de Manchay, lo que guarda relación con la copia de carnet de asociado y la copia de la carta de renuncia y transferencia del predio, del dieciséis de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, con firma legalizada, y las copias de los recibos de folios 60, abonados por Enrique Aysanoa al Anexo 2 de la Comunidad Campesina de Llanavilla, por derecho de administración, proyecto de irrigación, guardianía, de fechas treinta de abril de mil novecientos noventa y uno, veintidós de mayo de mil novecientos noventa, treinta de junio de mil novecientos noventa y dos, y treinta de mayo de mil novecientos noventa; **v)** los recibos abonados por la accionante a la Comunidad Campesina Santa Rosa de Manchay por certificado de adjudicación, del veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, por derecho de administración, construcción de la capilla, de diecisiete de marzo de mil novecientos noventa y nueve, veinte de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, siete de febrero de dos mil uno, doce de junio de dos mil tres, quince de abril de dos mil cinco y treinta de abril de dos mil cuatro.

- d)** Asimismo, se advierte una denuncia por delito de usurpación agravada, formulada por la accionante en defensa de la posesión del predio, entre otros contra la codemandada Julia Manuela Quispe Moscoso, a que se contrae la sentencia del dos de diciembre de dos mil dos, expedida por el Trigésimo Primer Juzgado Penal de Lima, por hechos ocurrido el veintiséis de julio de mil novecientos noventa y nueve, ante cuya absolución confirmada por resolución de vista del uno de febrero de dos mil cinco, interpuso recurso de queja, que se declaró improcedente por resolución del nueve de mayo de dos mil

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

cinco. También se tiene la resolución de gobernación, del veintiocho de octubre de dos mil once, que desestimó su pedido de garantías posesorias entre otros, contra la citada demandada, de fecha veintidós de julio de dos mil once, por no haber acreditado la posesión del predio *sub materia*.

- e) En cuanto a la parte demandada, corresponde verificar si existe algún título o hecho que justifique la posesión que ejerce sobre el bien *sub litis*. Al respecto, en su escrito de contestación, el codemandado Juan Laurente Pillaca sustenta su adquisición en la posesión pacífica, continua y pública como propietario conjuntamente con su conviviente, la demandada Julia Manuela Quispe Moscoso, por más de quince años, el cual constituye su título para poseer el predio de litis. Los elementos de prueba que aporta son los siguientes: **i)** la “Constancia de posesión” emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacámac, del año dos mil doce, **ii)** el acta de constatación judicial, de fecha veintitrés de diciembre de dos mil once, ante el Juzgado de Paz de Huertos de Manchay, a solicitud de la demandada Julia Manuela Quispe Moscoso; se consigna la dirección avenida Víctor Malásquez, manzana F, lote número diez, distinto al predio *sub materia*; sin embargo, se traza con una línea intermedia y se corrige consignando “lote ocho”; lo que dio lugar a la resolución número dos, del veintiséis de diciembre de dos mil once; **iii)** el recibo de suministro de luz eléctrica de julio de dos mil quince; **iv)** dos formularios del impuesto predial de dos mil cuatro y dos mil quince, y que no contienen la recepción por la Municipalidad de Pachacámac; **v)** la Constancia de No Adeudo N.º 0122-2014 respecto al predio, a nombre de la codemandada Julia Manuela Quispe Moscoso, de julio de dos mil catorce.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

- f) Con relación al certificado de posesión, del treinta de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, otorgado por la Comunidad Campesina de Llanavilla, Anexo Comunal 2 - Quebrada Manchay - Retamal, del terreno de 2,000.00 m², ubicado en manzana F, lote 10, altura km 8.5, antigua Carretera de Huarochirí, Pachacámac, y que colinda por el norte con el lote 11, por el sur con el lote 9, por el este con la avenida Víctor Malásquez, y por el oeste con la avenida Manchay; como es de verse, se refiere a un predio distinto al que es materia de la demanda.
- g) Al respecto, en la sentencia de fecha dos de diciembre de dos mil dos, expedida por el Trigésimo Primer Juzgado Penal de Lima, en el proceso seguido entre otros contra la demandada Julia Manuela Quispe Moscoso, en agravio de Adelaida Baca Condori, la accionante, por delito contra el patrimonio —usurpación agravada—, conforme al quinto considerando, se aprecia que la demandada Julia Manuela Quispe Moscoso indica ser poseedora del lote diez, de la manzana F, y desconoce dónde se encuentra el lote ocho. Asimismo, conforme al sexto considerando, el codenunciado Antonio Salinas Urfano, en su instructiva, refiere que la encausada Quispe Moscoso es comunera del Anexo Comunal de la Comunidad Campesina de Llanavilla, que vive en el lote diez de la manzana F de la comunidad, y que el lote ocho de la manzana F sí existe pero dos lotes más abajo, y se encuentra en posesión de otra persona; asimismo, conforme al séptimo considerando de la precitada sentencia, se tuvo a la vista en autos la “Constancia de posesión” otorgada por la Comunidad Campesina de Llanavilla a Manuela Quispe Moscoso, del treinta de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, respecto al lote 10 de la manzana F, y el “Certificado de adjudicación” de los lotes diez al trece otorgada a dicha procesada por la referida comunidad campesina.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

- h) Además, como refiere la Resolución N.º 2, del veintiséis de diciembre de dos mil once, expedida por el Juzgado de Paz de Huertos de Manchay, sobre demanda de constatación del lote 8 de la manzana F, el acta del veintitrés de diciembre de dos mil once se hizo teniendo a la vista entre otros el “Certificado de posesión” otorgado por la Comunidad Campesina de Llanavilla, del treinta de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, esto es, respecto al lote 10; y se otorgó el certificado de posesión por dicho Juzgado, de fecha veintiséis de diciembre de dos mil once, respecto al lote 8 de la manzana F.
- i) Sobre el referido “Certificado de posesión” expedido por la Comunidad Campesina de Llanavilla, del treinta de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, la parte demandada refiere que en ese entonces el predio estaba denominado como lote 10 y actualmente como lote 8 por zonificación propia de la Municipalidad de Pachacámac, por un trazado de plano que data del año dos mil doce, lo que acreditaría que desde esa fecha han tenido y ejercido la posesión efectiva del inmueble *sub materia* (numerales 3 y 5 de los fundamentos fácticos de la contestación). El cambio de zonificación, sin embargo, no ha sido acreditado con instrumento probatorio; es más, ha quedado desvirtuado que se trate del mismo lote de terreno.
- j) Como es de verse, entonces, de los elementos de prueba aportados por la parte demandada, no se aprecia su derecho a la posesión invocando la usucapión, si tenemos en cuenta también los actos posesorios por parte de la accionante según instrumentales antes glosados; la denuncia penal por delito de usurpación promovido en el año mil novecientos noventa y nueve, el cual concluyera en definitiva en mayo de dos mil cinco; la solicitud de garantía posesoria del año dos mil once antes glosados; y el presente proceso de desalojo, que

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

se promueve en noviembre de dos mil catorce. La Sala Superior concluye que los codemandados no han acreditado título para permanecer en la posesión del inmueble de litis, por lo que se revoca la resolución recurrida y se declara fundada la demanda.

1.4. Del recurso de casación y el auto calificadorio

Mediante auto calificadorio del veintiséis de enero de dos mil veinticuatro (fojas doscientos nueve a doscientos doce del cuaderno de casación), la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente declaró procedente el recurso de casación interpuesto por los codemandados, Julia Manuela Quispe Moscoso y Juan Laurente Pillaca, por las siguientes causales²:

a) Infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política; y, del artículo VII del Código Procesal Civil

Señala que la Sala Civil ha incurrido en una flagrante violación del debido proceso y la debida motivación de las resoluciones judiciales, debido a la inobservancia del artículo VII del Código Procesal Civil, al no haberse valorado los medios probatorios documentales y registrales ofrecidos por la parte demandada. Refiere que no basta tener un documento o la escritura pública para ejercer el derecho de propiedad, para convertirse en propietario se necesita inscribir la compra-venta y registrarla, solo así se hace de conocimiento público dicha transacción (acto jurídico) y la Sunarp puede protegerla como mecanismo de garantía. Agrega, que la demanda debe ser desestimada por cuanto no existe conexión lógica entre los hechos y el petitorio, ya que se evidencia una distorsión entre el derecho a la posesión, el título de propiedad y la usucapión.

b) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil

Manifiesta que, en la sentencia de vista se dice que cuando se alude a carencia de título no se trata del documento que se refiera exclusivamente al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que autorice a la parte demandante a ejercer posesión del bien, pues el derecho en disputa no es la propiedad sino el derecho de poseer; en ese sentido, queda en evidencia que para la Sala Superior la materia en discusión es quien tiene mejor derecho a la posesión; ello, en aplicación del inciso 5 del artículo 427 del Código Procesal Civil. Afirma que el certificado de adjudicación otorgado a la demandante por la Comunidad Campesina de Santa Rosa de Manchay de fecha veinticuatro de junio de mil novecientos ochenta y ocho es totalmente falso y no acredita ser título de propiedad, siendo que la demandante compra de sus anteriores propietarios mediante contrato de compraventa de fecha dieciséis de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, esto es, con fecha posterior al referido certificado de adjudicación, siendo que en esta fecha la Comunidad Campesina de Santa Rosa de Manchay no era propietaria de nada

² Se transcribe la reseña elaborada en su oportunidad.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

porque la transferencia que le efectuó la Comunidad Campesina de Llanavilla fue en uso y usufructo como se desprende de las inscripciones en la Ficha 22-H continuada en la Partida 11090794 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. Agrega, que en la recurrida se indica que el certificado de posesión que le extendió la Comunidad Campesina de Llanavilla corresponde a un predio distinto al que es materia del presente proceso, lo cual no es exacto puesto se ordenó como prueba de oficio una inspección judicial que se realizó el veinte de marzo de dos mil diecisiete, donde se determinó in situ que se trata del mismo predio.

II. CONSIDERANDO

PRIMERO. Consideraciones previas sobre el recurso de casación

1.1. En primer lugar, debe tenerse en cuenta que el recurso extraordinario de casación tiene por objeto el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del derecho; partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. Por tanto, no basta la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo respecto a lo decidido.

1.2. La labor casatoria es una función de cognición especial sobre vicios en la resolución por infracciones normativas que inciden en la decisión judicial, labor en la que los jueces realizan el control de derecho, velando por su cumplimiento “y por su correcta aplicación a los casos litigiosos, a través de un poder independiente que cumple la función jurisdiccional”³, y revisando si los casos particulares que acceden a casación se resuelven de acuerdo con la normatividad jurídica. En ese sentido, corresponde a los jueces de casación verificar y cuestionar que los jueces encargados de impartir justicia en el asunto concreto respeten el derecho objetivo en la solución de los conflictos.

³ HITTERS, Juan Carlos (2002). *Técnicas de los recursos extraordinarios y de la casación*. Segunda edición. La Plata, Librería Editora Platense; p. 166.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

1.3. Así también, habiéndose acogido entre los fines de la casación la función nomofiláctica, se debe precisar que esta no abre la posibilidad de acceder a una tercera instancia ni se orienta a verificar un reexamen del conflicto ni a la obtención de un tercer pronunciamiento por otro tribunal sobre el mismo petitorio y proceso. Es más bien un recurso singular que permite acceder a una corte de casación para el cumplimiento de determinados fines, como la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

1.4. Ahora bien, por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso⁴, que debe sustentarse en aquellas anticipadamente señaladas en la ley. Puede, por ende, interponerse por apartamiento inmotivado del precedente judicial, por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, la falta de congruencia entre lo decidido y las pretensiones formuladas por las partes, y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso, por lo que, en tal sentido, si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que estas pueden darse en la forma o en el fondo.

1.5. Sobre la función de la Corte Suprema

En atención a su valor funcional, los órganos jurisdiccionales pueden ser órganos de grado y órganos de cierre. Los primeros extraen el significado de las disposiciones normativas relevantes para el objeto del proceso a su

⁴ MONROY CABRA, Marco Gerardo (1979). *Principios de derecho procesal civil*. Segunda edición. Bogotá, Editorial Temis Librería; p. 359.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

cargo, acreditando la ocurrencia (o no) de los hechos invocados por las partes como sustento de sus pretensiones y defensas. Los órganos de cierre, en cambio, tienen un valor funcional: cuidar la norma (nomofilaxis) y concretar un valor instrumental: uniformar la jurisprudencia.

Por eso, estos órganos, aun cuando como función resuelven conflictos de intereses intersubjetivos con relevancia jurídica (finalidad privada), deben, además, privilegiar la tarea de interpretar las normas, es decir, construir referentes normativos ciertos para los demás jueces y, en general, para la comunidad. En esto consiste su valor instrumental, que es exclusivo, efectivo y eficiente.

Análisis de la causal de naturaleza procesal

SEGUNDO. Infracción normativa de los numerales 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, y del artículo VII del título preliminar del Código Procesal Civil

2.1. El derecho al **debido proceso** y la tutela jurisdiccional ha sido objeto de interpretación por la Corte Interamericana de Derechos Humanos (vinculante para el Perú en atención a la cuarta disposición final transitoria de la Constitución Política del Perú), la cual ha establecido:

*[...] en su jurisprudencia que es consciente de que las autoridades internas están sujetas al imperio de la ley y, por ello, están obligadas a aplicar las disposiciones vigentes en el ordenamiento jurídico. Pero cuando un Estado es Parte de un tratado internacional como la Convención Americana, todos sus órganos, incluidos sus jueces, también están sometidos a aquél, lo cual les obliga a velar por que los efectos de las disposiciones de la Convención no se vean mermados por la aplicación de las normas contrarias a su objeto y fin [...].*⁵

2.2. En ese entender, cabe señalar:

⁵ CORTE INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS. “Caso Cabrera García y Montiel Flores vs. México”. Sentencia del veintiséis de noviembre de dos mil diez; párr. 225.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

[...] que las garantías judiciales protegidas en el artículo 8 de la Convención, también conocidas como garantías procesales, este Tribunal ha establecido que para que en un proceso existan verdaderamente dichas garantías, es preciso que se observen todos los requisitos que sirvan para proteger, asegurar o hacer valer la titularidad o el ejercicio de un derecho [...], es decir, las condiciones que deben cumplirse para asegurar la adecuada defensa de aquellos cuyos derechos u obligaciones están bajo la consideración judicial [...].⁶

Asimismo, resulta necesario precisar que las garantías procesales mínimas deben observarse en cualquier procedimiento cuya decisión pueda afectar los derechos de las partes, habiendo puntualizado la Corte Interamericana de Derechos Humanos, al respecto, lo siguiente:

Es un derecho humano el obtener todas las garantías que permitan alcanzar decisiones justas, no estando la administración excluida de cumplir con este deber. Las garantías mínimas deben respetarse en el procedimiento administrativo y en cualquier otro procedimiento cuya decisión pueda afectar los derechos de las personas [...].

2.3. El inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú consagra como principio rector de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso, el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en este, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración. Del mismo modo, el artículo 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos consagra los lineamientos del debido proceso legal, que se refiere al “[...] conjunto de requisitos que deben observarse en las instancias procesales a efectos de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto del Estado que pueda afectarlos [...]”⁷.

⁶ CORTE INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS. “Caso J. vs. Perú”. Sentencia del veintisiete de noviembre de dos mil trece; párr. 258.

⁷ CORTE INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS. “Caso Casa Nina vs. Perú”. Sentencia del veinticuatro de septiembre de dos mil veinte; párr. 88.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

2.4. El derecho fundamental al debido proceso, tal como lo ha precisado el Tribunal Constitucional, es un derecho continente, pues comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. El referido tribunal señala 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, etc. 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.⁸

2.5. Así también, el derecho al debido proceso, como ya se ha señalado, comprende, el derecho de **motivación de las resoluciones judiciales**, previsto en el inciso 5 del artículo 139 de la Carta Fundamental⁹, esto es, el de obtener una resolución fundada en derecho mediante decisiones en las que los jueces expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, dispositivo que es concordante con lo preceptuado por los artículos 122 (inciso 3) y 197 del Código Procesal Civil¹⁰, y el artículo 12 del

⁸ Resolución recaída en el Expediente N.º 02467-2012-PA/TC, publicada en el portal web de la mencionada institución el diecinueve de enero de dos mil quince.

⁹ **Constitución Política del Perú**

Artículo 139. Principios de la Administración de Justicia

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 sustentan.

¹⁰ **Código Procesal Civil**

Artículo 122. Las resoluciones contienen:

[...]

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial¹¹. Además, la exigencia de motivación suficiente garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de la fundamentación fáctica de lo actuado y la aplicación de las disposiciones jurídicas pertinentes, y no de una arbitrariedad de los magistrados, por lo que en ese entendido es posible afirmar que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo infringe normas legales, sino también principios de nivel constitucional¹².

2.6. Asimismo, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales tiene como una de sus expresiones el principio de congruencia, legislado en el numeral 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil, concordante con el artículo VII del título preliminar del mismo cuerpo normativo, el cual exige la identidad que debe mediar entre la materia, las partes, los hechos del proceso y lo resuelto por el juzgador, en virtud de lo cual los jueces no

3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado.

Artículo 197. Valoración de la prueba

Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión

¹¹ **Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial**

Artículo 12. Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan. Esta disposición alcanza a los órganos jurisdiccionales de segunda instancia que absuelven el grado, en cuyo caso, la reproducción de los fundamentos de la resolución recurrida, no constituye motivación suficiente.

¹² El Tribunal Constitucional, en la sentencia del Expediente N.º 1480-2006-AA/TC, publicada el dos de octubre de dos mil siete en el diario oficial El Peruano, ha puntualizado que:

[...] 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. Sin embargo, la tutela del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no debe ni puede servir de pretexto para someter a un nuevo examen las cuestiones de fondo y decididas por los jueces ordinarios.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

pueden otorgar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido, ni fundar sus decisiones en hechos no aportados por los justiciables, con obligación de pronunciarse sobre las alegaciones expuestas por las partes, tanto en sus escritos postulatorios como —de ser el caso— en sus medios impugnatorios, de tal manera que cuando se decide u ordena sobre una pretensión no postulada en el proceso y menos fijada como punto controvertido, o, a la inversa, cuando se excluye dicho pronunciamiento, se produce una incongruencia, lo que altera la relación procesal y transgrede las garantías del proceso regular. En el sentido descrito, se tiene que la observancia del principio de congruencia “exige que el juez, al momento de pronunciarse sobre una causa determinada, no altere o se exceda en las peticiones ante él formuladas”.

2.7. Entonces, el derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva). Resulta, por tanto, un imperativo constitucional que los justiciables obtengan de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente de las pretensiones efectuadas, pues precisamente el principio de congruencia procesal exige que el juez, al

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

momento de pronunciarse sobre una causa determinada, no omita, altere o se exceda en las peticiones ante él formuladas¹³.

2.8. En atención al marco glosado, tenemos que para determinar si una resolución judicial ha transgredido el derecho constitucional al debido proceso en su elemento esencial de motivación, el análisis a efectuarse debe partir de los propios fundamentos o razones que le sirvieron de sustento, por lo que cabe realizar el examen de los motivos o justificaciones expuestos en la resolución materia de casación, precisando que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso solo pueden ser evaluados para contrarrestar las razones expuestas en la resolución acotada, mas no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis.

2.9. Sobre el proceso regular en su expresión de motivación escrita de las resoluciones judiciales, entiende el Tribunal Constitucional¹⁴ que una motivación defectuosa puede expresarse en los siguientes supuestos: **a) Falta de motivación propiamente dicha:** Cuando se advierte una total ausencia de motivación en cuanto a la decisión jurisdiccional emitida en el caso materia de conflicto, sea en el elemento fáctico y/o jurídico; **b) Motivación aparente:** Cuando el razonamiento en la sentencia sea inconsistente, sustentado en conclusiones vacías que no guardan relación con el real contenido del proceso; **c) Motivación insuficiente:** Cuando se vulnera el principio lógico de la razón suficiente, es decir, el sentido de las conclusiones a las que arriba el juzgador no se respalda en pruebas fundamentales y relevantes, de las cuales este debe partir en su razonamiento para lograr obtener la certeza de los hechos expuestos por las partes y la convicción que lo determine en un sentido determinado,

¹³ Resolución del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N.º 00356-2022-PHC/TC, publicada en el diario oficial *El Peruano* el quince de junio de dos mil veintitrés.

¹⁴ Resolución del referido tribunal recaída en el Expediente N.º 0728-2008-PHC/TC, publicada el 08 de noviembre de 2008 en el diario oficial *El Peruano*.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

respecto de la controversia planteada ante la judicatura; y **d) Motivación defectuosa en sentido estricto:** Cuando se vulnera las leyes del hacer/pensar, tales como la de no contradicción (nada puede ser y no ser al mismo tiempo), la de identidad (correspondencia de las conclusiones a las pruebas), y la del tercio excluido (una proposición es verdadera o falsa, no hay tercera opción), entre otros, omitiendo los principios elementales de la lógica y la experiencia común.

2.10. Con los alcances legales y jurisprudenciales efectuados, corresponde analizar si la Sala Superior cumplió o no con expresar las razones de hecho y de derecho por las cuales revoca la sentencia de primera instancia —que declaró infundada la demanda— y, reformándola, declara fundada la demanda; por lo que cabe realizar el examen de los motivos o justificaciones expuestos en la resolución materia de casación, precisando que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso solo pueden ser evaluados para contrarrestar las razones expuestas en la resolución acotada, mas no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis.

2.11. Así también, es pertinente mencionar lo establecido en el artículo VII del título preliminar del Código Procesal Civil¹⁵, que señala uno de los deberes de los jueces como operadores del derecho, por el cual la decisión a la que arriba el Juez no puede extenderse más allá de lo solicitado por el petitorio de la demanda. Es la pretensión solicitada por el demandante el punto de partida para desarrollar el análisis de los hechos y medios de

¹⁵ **Código Procesal Civil**

Título preliminar

Artículo VII. Juez y Derecho

Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

prueba de cada caso en concreto. Estos serán aquellos que servirán como base de los fundamentos que contengan la motivación de la decisión a la que llegue el magistrado de la causa, con la debida concordancia entre lo solicitado y lo resuelto. Por ello, el juez debe tener presente, al momento de resolver, lo solicitado en el petitorio de la demanda y enmarcar así su razonamiento para la resolución del caso, exponiendo una debida motivación de la resolución judicial que contenga su decisión.

2.12. Al respecto, la Sala Superior identifica los agravios contenidos en el recurso de apelación, procede a realizar el análisis correspondiente y, después, conforme a los hechos y medios de prueba del caso en concreto, desarrolla los fundamentos de su decisión. Todo ello se puede verificar en el considerando tercero de la sentencia recurrida, que concluye lo siguiente:

22. Sobre el referido certificado de posesión expedido por la Comunidad Campesina de LLanavilla, de fecha 30 de mayo de 1994, la parte demandada refiere que en ese entonces el predio estaba denominado como Lote 10, y actualmente Lote 8 por zonificación propia de la Municipalidad de Pachacamac, por un trazado de plano que data del 2012, lo que acredita que desde esa fecha han tenido, y ejercido la posesión efectiva del inmueble sub materia (numerales 3, 5 de los fundamentos tácticos de la contestación, folios 264); ello sin embargo no ha sido acreditado con instrumento probatorio el cambio de zonificación; es más ha quedado desvirtuado que se trate del mismo lote de terreno, conforme a lo reseñado en los fundamentos pertinentes precedentes.

23. Como es de verse entonces de los elementos de prueba aportados por la parte demandada no se aprecia su derecho a la posesión invocando la usucapión, si tenemos en cuenta también los actos posesorios por parte de la accionante según instrumentales antes glosados (fundamento 16 supra), así como la denuncia penal por delito de usurpación promovido en el año 1999 el cual concluyera en definitiva en mayo de 2005, y la solicitud de garantía posesoria del año 2011 antes glosados (fundamento 17 supra); y el presente proceso de desalojo se promueve en noviembre de 2014.

24. Tenemos asimismo que el codemandado Roberto Marino Llerena Carrión señala que no se encuentra en posesión del inmueble, sino los dos demandados antes mencionados; asimismo las codemandadas Paulina Quispe Panihuara, y Julia Manuela Quispe Moscoso se ha declarado su rebeldía por resolución 06, de fecha 29 de setiembre de 2015, de folios 267.

25. Por lo expuesto, y estando a que los demandados no han acreditado título para permanecer en la posesión del inmueble sub materia de propiedad de la

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

parte accionante, deberá revocarse la resolución recurrida, y declarar fundada la demanda: con costos y costas del proceso, estado a lo dispuesto en el artículo 412 del Código Procesal Civil.

[Énfasis agregado]

Como se puede verificar, la Sala Superior ha desarrollado su fundamentación con base en los hechos y medios de prueba aportados por las partes. Con base en ellos, ha concluido que los codemandados no tienen un título que ampare su posesión, aunque la sentencia apelada el Juez de primer grado concluyese que los codemandados Julia Manuela Quispe Moscoso y Juan Laurente Pillaca poseían un justo título de posesión. Por ello, el colegiado superior decide que la sentencia de primera instancia debe ser revocada y reformulada, para así declarar fundada la demanda.

2.13. En ese sentido, del contenido de la sentencia recurrida, se verifica que la Sala Superior ha dado repuesta a los argumentos expuestos como agravios en el recurso de apelación, reseñados en el considerando segundo de la sentencia recurrida; también, se advierte que ha analizado los fundamentos expuestos por el Juzgado de primera instancia. En consecuencia, se evidencia que el colegiado superior fundamenta su decisión dentro del marco normativo establecido para el caso de autos, para posteriormente desarrollar su fundamentación coherente con las actuaciones del proceso. Por ello, este Tribunal Supremo no advierte la afectación al debido proceso y a la debida motivación, toda vez que se advierte un desarrollo coherente entre lo expuesto por la Sala Superior y lo resulto en la sentencia de vista.

2.14. En consecuencia, no se advierte que la Sala Superior con su sentencia haya vulnerado los numerales 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, así como el artículo VII del título preliminar

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

del Código Procesal Civil. Por ende, la infracción denunciada deviene **infundada**.

Análisis de la causal de naturaleza material

TERCERO. Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil

3.1. Antes de iniciar el análisis de la causal interpuesta por la parte recurrente, conformada por los codemandados Julia Manuela Quispe Moscoso y Juan Laurente Pillaca, cabe precisar que se ha denunciado una infracción normativa de un artículo del Código Civil, que señala lo siguiente:

Código Civil

Artículo 911. Posesión precaria

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

Del contenido establecido por la norma, se entiende que esta definición legal, aunque sencilla en su formulación, ha generado un extenso debate en doctrina nacional. En ese sentido, la sentencia recaída en el **Cuarto Pleno Casatorio de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia, Casación N.º 2195-2011 Ucayali**, trató precisamente el tema de la posesión precaria con el fin de evitar pronunciamientos inhibitorios y/o contradictorios, y de unificar la jurisprudencia de la Corte Suprema. Así, indicó lo siguiente:

54.- Siendo así, de la lectura del artículo en análisis (artículo 911 del Código Civil) queda claro que **la figura del precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer [...]**.

55.- El segundo supuesto que contempla la norma es que el título de posesión que ostentaba el demandado haya fenecido, sin precisar los motivos de tal fenecimiento, por lo que resulta lógico concebir que dicha extinción se puede deber a diversas causas, tanto intrínsecas o extrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas; entendiéndose que el acto o el hecho existente, en el que el demandado venía sustentado su posesión, al momento de la interposición de la demanda, ha variado, debido a un acto que puede o no depender de la voluntad de las partes, variación que deja de justificar la posesión del demandado y, por ende, corresponde otorgársela al demandante, por haber acreditado su derecho a tal disfrute.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

56.- En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía – con el cual justificaba su posesión el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia de título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, [...].

57.- Igualmente resulta necesario interpretar de una manera concordada el sentido del artículo 585° del Código Procesal Civil, puesto que su primer párrafo, al ser aplicable a todo tipo de causales de desalojo, hace alusión a la «restitución» de bien, lo que debemos entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto, a quien corresponde dicho derecho, a ejercer el pleno -disfrute del mismo, independientemente de, si el derecho de propiedad se encuentra previamente declarado o no, puesto que en este proceso no se puede discutir – por su sumariedad- sobre dicho extremo, sino tan solo si es que se tiene derecho a la restitución del bien.
[...].

59.- Dentro de esta línea de interpretación corresponde establecer, concordantemente, en cuanto al artículo 586° del Código Procesal Civil, que **el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio**, con lo cual se colige que el desalojo por ocupación precaria no exige de modo alguno que deba ser incoado únicamente por quien ostenta la propiedad del bien, dado que además de éste, se encuentran legitimados los otros sujetos Mencionados, quienes resultan tener calidad para solicitar la entrega en posesión del inmueble, [...].
[...].

60.- En esa misma línea de ideas, en lo que atañe a la legitimación para cobrar pasiva; para mantener la sistematicidad, resulta concordante interpretar conjuntamente el citado artículo 586° con el artículo 911° del Código Civil; **por lo que se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en la posesión inmediata o que, en todo caso, en la realidad se ha producido la desaparición de los actos o hechos, jurídicamente guiados y protegidos, generando como efecto la pérdida del derecho a poseer.**

[Énfasis agregado]

El precitado Pleno Casatorio estableció en el fallo como doctrina jurisprudencial vinculante (véase el literal b de la regla 2.1 del segundo punto contenido en la parte resolutive de la Casación N.º 2195-2011 Ucayali), entre otros aspectos, lo siguiente:

- 1. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.**
- 2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a**

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.

[Énfasis agregado]

3.2. En esa línea de ideas y conforme a la pretensión demandada, de los fundamentos fácticos y las pruebas aportadas respecto a si la parte demandante tendría legitimidad para obrar activa, conforme a lo establecido en el numeral 59 del Cuarto Pleno Casatorio, se puede apreciar que la parte demandante no posee un título inscrito, toda vez que la propiedad del bien inmueble se encuentra en debate judicial entre la Comunidad Campesina de Santa Rosa de Manchay y la Comunidad Campesina de Llanavilla, como se evidencia del contenido de la Partida Registral N.º 11090794 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima¹⁶.

Lo mencionado es relevante toda vez que, de la revisión de los actuados, se advierte que la parte demandante adjunta el “Certificado de posesión de tierras” expedido por la Comunidad Campesina Santa Rosa de Manchay, del veinticuatro de diciembre de mil novecientos noventa y ocho¹⁷; mientras que, de otro lado, la codemandada Julia Manuela Quispe Moscoso, además de acreditar la posesión inmediata del bien inmueble, conforme a la inspección judicial¹⁸, realizada el veinte de marzo de dos mil diecisiete, cuenta con “Certificado de posesión”, del treinta de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, expedido por la Comunidad Campesina de Llanavilla¹⁹. Es decir, entre los documentos aportados por las partes, ambos sujetos procesales acreditan contar con un certificado de posesión emitido por las comunidades campesinas que proponen la propiedad del área mayor a la que pertenecería el bien inmueble materia de litis.

¹⁶ Fojas 144 a 215

¹⁷ Foja 12

¹⁸ Fojas 326 a 330

¹⁹ Foja 228

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

3.3. Con las precisiones anotadas, tenemos que la factibilidad del control de las decisiones judiciales que se otorga a este tribunal de casación comporta que cualquier imputación que se formule al fallo objeto del recurso extraordinario, dirigida específicamente a impugnar el juzgamiento concreto hecho por el sentenciador, por ello, se debe partir de una evaluación conjunta e integral de la sentencia de vista, a la luz de las mismas normas jurídicas cuya infracción se invoca y en el contexto de los hechos probados, para así establecer si se ha incurrido o no en la causal material denunciada.

3.4. Ahora bien, la parte recurrente ha señalado que la demandante no cuenta con título que habilite la interposición de la demanda, toda vez que la propiedad se encuentra en debate judicial por las comunidades campesinas en referencia. En cuanto a las partes del presente proceso, ambas han amparado su derecho de posesión en certificados de posesión, con diferencias sustanciales en ubicación y tiempo. Al respecto, las instancias judiciales previas han analizado los hechos y medios de prueba. Por un lado, el Juez de primera instancia concluye que no se puede verificar el derecho de propiedad de la accionante, lo que encuentra concordancia con lo establecido por el Cuarto Pleno Casatorio:

*"[e]l sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y **todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio**". Si bien la demandante, en un primer momento, alegó ser propietaria mediante la suscripción de un contrato de compraventa de fecha dieciséis de septiembre de mil novecientos noventa y ocho y "Certificado de Adjudicación".*

En ese sentido, ya se ha advertido que quienes suscriben dichos documentos no son propietarios, según la revisión de la partida registral, por lo que no podrían transferir o adjudicar a favor un bien que se encuentra en incertidumbre jurídica.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

Además, es cierto que la parte demandante ha adjuntado el “Certificado de posesión de tierras”, del quince de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, y “Constancia de posesión”, del tres de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, emitida por la “Municipalidad Distrital Santísimo Salvador de Pachacamac”, documentos que refieren derechos de posesión, mas no derechos de propiedad.

3.5. Asimismo, respecto a lo expuesto por el colegiado superior, el cual señala la falta de título que justifique la posesión de los codemandados, este Tribunal Supremo advierte que la conclusión a la que llega la Sala Superior sobre este tema no fue materia de debate, ya que, para amparar la demanda de desalojo, es necesario que se demuestre que el sujeto activo acredite un título o documento que respalde su derecho a la restitución del bien. Al respecto, como expone correctamente el Juez de primera instancia, no se ha evidenciado el derecho a que se restituya el bien de la parte demandante, toda vez que no hay un documento idóneo que acredite la propiedad.

3.6. Ahora bien, con respecto a la calidad de posesión de la parte demandada, se aprecia que esta entró en posesión del bien materia de litis, conforme se advierte del contenido del “Certificado de posesión” de fecha treinta de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, emitido por la Comunidad Campesina Llanavilla; de la “Constancia de posesión” de fecha doce de abril de dos mil doce, emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacámac; y del acta de inspección judicial de fecha veinte de marzo de dos mil diecisiete. Por ello, es coherente concluir que la parte codemandada Julia Manuela Quispe Moscoso, se encuentra en posesión del bien inmueble *sub litis* y que, además, ha exhibido documentación con la que ampara su posesión. Esto en concordancia con el Cuarto Pleno Casatorio, según su fundamento 54:

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

*Siendo así, de la lectura del artículo en análisis **queda claro que la figura del precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute de poseer [...].***

Por tanto, no se puede considerar que la parte demandada conformada por Julia Manuela Quispe Moscoso y Roberto Marino Llerena Carrión sean ocupantes precarios por carecer de título que sustente su posesión, dado que, conforme lo han observado las instancias de mérito, cuentan con documentos que respaldan su derecho de posesión. Además, la titularidad de la propiedad se encuentra en controversia entre las referidas comunidades campesinas, una de ellas la Comunidad Campesina de Llavanilla, que otorga la posesión del bien a favor de la codemandada Julia Manuela Quispe Moscoso.

3.7. En ese sentido, este Tribunal Supremo advierte que en autos no se encuentra acreditada la condición de ocupante precario por parte de los codemandados ni se evidenciada la legitimidad para obrar activa por parte de la demandante. Por ende, no resulta amparable la pretensión contenida en la demanda, puesto que lo que se busca en autos es amparar el derecho a la restitución, y en el caso en concreto, Adelaida Baca Condori, no cuenta con título que pueda amparar esta pretensión.

3.8. En esas circunstancias, la sentencia recurrida incurre en manifiesta afectación de la norma de carácter material propuesta como causal, al no haber aplicado el precedente judicial establecido en el Cuarto Pleno Casatorio de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia, Casación N.º 2195-2011 Ucayali, así como lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil; por lo que deviene **fundada** la causal bajo análisis.

3.9. Por ello, conforme a lo expuesto en la presente ejecutoria, se procede a actuar en sede de instancia, de conformidad con el primer párrafo del

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364, que, de acuerdo a su texto aplicable al caso de autos, establece: “Si la Sala Suprema declara fundado el recurso por infracción de una norma de derecho material, la resolución impugnada deberá revocarse, íntegramente o parcialmente, según corresponda [...]”.

Por tanto, corresponde **casar** la sentencia de vista contenida en la resolución número tres, del primero de febrero de dos mil veintiuno y, **actuando en sede de instancia, confirmar** la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución número veintitrés, del treinta de octubre de dos mil dieciocho, que declaró **infundada** la demanda.

DECISIÓN

Por estas consideraciones, **DECLARARON FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la parte codemandada, conformada por **Julia Manuela Quispe Moscoso y Juan Laurente Pillaca**, el diecinueve de marzo de dos mil veintiuno (fojas setecientos cuarenta y nueve a setecientos sesenta y cinco). En consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número tres, del primero de febrero de dos mil veintiuno (fojas seiscientos cincuenta y seis a seiscientos sesenta y cuatro), emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur. **Actuando en sede de instancia, CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución número veintitrés, del treinta de octubre de dos mil dieciocho (fojas quinientos setenta a ochocientos treinta), que declaró **infundada** la demanda. Por último, **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano* conforme a ley, en los seguidos por Adelaida Baca Condori contra Julia Manuela Quispe Moscoso y Juan Laurente Pillaca, Roberto Marino Llerena Carrión y Paulina Quispe Panihuara, sobre

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 51769-2022
LIMA SUR

desalojo por ocupación precaria. Notifíquese por Secretaría y devuélvanse los actuados. Por licencia del señor Juez Supremo Yaya Zumaeta, integra esta Sala el señor Juez Supremo Cartolín Pastor. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Pereira Alagón.

SS.

PROAÑO CUEVA

CARTOLÍN PASTOR

PEREIRA ALAGÓN

DELGADO AYBAR

GUTIÉRREZ REMÓN

EACB/led