

## SENTENCIA

CAS N° 4499-2008  
LIMA

Lima, doce de marzo de dos mil nueve.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA:** Oído el informe oral y vista la causa en el día de la fecha expide la siguiente sentencia:

### **1. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas ciento setenta y seis, por Ezequiel Reyes Solís y Angélica Amelia Lara Rivas de Reyes contra la sentencia de vista obrante a fojas ciento sesenta y seis, su fecha veinticuatro de junio del dos mil ocho, expedida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revocaron la sentencia apelada obrante a fojas ciento veintitrés, su fecha primero de junio del dos mil siete, y reformándola, declararon improcedente la demanda de desalojo por ocupación precaria.

### **2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO:**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha diecisiete de diciembre del año próximo pasado, obrante a fojas treinta y dos del cuadernillo formado por esta Sala, ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de ***contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso***, sosteniendo que la Sala Superior habría contravenido lo dispuesto en el artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política, así como los artículos I del Título Preliminar, 197 y 587 del Código Procesal Civil, aduciendo que la recurrida no contiene una decisión expresa, precisa y motivada sobre las cuestiones controvertidas, pues conforme a lo actuado han demostrado la propiedad del inmueble en controversia, el mismo que está inscrito en los Registros Públicos, y se ha evidenciado la ausencia de título que justifique al demandado el uso y disfrute del bien, pues los documentos que ha presentado el demandado además de ser copias simples, éstos han sido confeccionados con el único propósito de justificar

## SENTENCIA

CAS N° 4499-2008  
LIMA

la posesión, haciendo la atinencia que al contravenirse las normas del debido proceso, no se ha compulsado debida y adecuadamente las irregulares pruebas del demandado

### **3. CONSIDERANDOS:**

**PRIMERO:** La doctrina ha conceptualizado el debido proceso como un derecho humano o fundamental que asiste a toda persona por el sólo hecho de serlo, y que le faculta a exigir al Estado un juzgamiento imparcial y justo ante un Juez responsable, competente e independiente, toda vez que el Estado no solamente está en el deber de proveer la prestación jurisdiccional a las partes o terceros legitimados, sino a proveerla con determinadas garantías mínimas que le aseguren tal juzgamiento imparcial y justo, en tanto que el debido proceso sustantivo no sólo exige que la resolución sea razonable, sino esencialmente justa.

**SEGUNDO:** Es del caso señalar que la exigencia de motivación de las resoluciones judiciales constituye una garantía constitucional, consagrado en el artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política, el cual asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias, ella resguarda a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias de los jueces, quienes de este modo no pueden ampararse en imprecisiones subjetivas ni decir las causas a capricho, sino que están obligados a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorarlas racionalmente; en tal sentido, la falta de motivación no puede consistir, simplemente, en que el juzgador no exponga la línea de razonamiento que lo determina a decidir la controversia, sino también en no ponderar los elementos introducidos en el proceso de acuerdo con el sistema legal, es decir, no justificar suficientemente la parte resolutive de la sentencia a fin de legitimarla. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional señala 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 justificados en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el*

## SENTENCIA

### CAS N° 4499-2008 LIMA

*ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”*<sup>1</sup> De ese modo la exposición de las consideraciones en que se sustenta el fallo debe ser expresa clara, legítima, lógica y congruente. Cuando se dice que debe ser congruente se exige que comprenda todas las cuestiones fundamentales de la causa, esto es, todos los puntos controvertidos expuestos por ambas partes procesales.

**TERCERO:** En el presente caso, se desprende que los recurrentes denuncian la vulneración del principio antes glosado, pues, *según refieren*, la recurrida no contiene una decisión expresa, precisa y motivada sobre las cuestiones controvertidas, pues, conforme a lo actuado habrían demostrado ser los propietarios del predio en litigio y se habría evidenciado la ausencia de título que justifique al demandado en el uso y disfrute del bien, toda vez que los documentos que ha presentado el demandado son copias simples.

**CUARTO:** Para efectos de determinar si se han infringido las normas procesales denunciadas, es del caso hacer las siguientes precisiones. La presente controversia radica en el reclamo de los demandantes a fin de que se declare el desalojo por ocupante precario del demandado, Rómulo Oscar Loyola Pinto, respecto del predio ubicado en la avenida Martín Olaya S/N, Fundo Huarangal Bajo, Kilómetro 39.50 de la antigua Panamericana Sur, Lurin, por poseerlo sin pagar renta alguna. Ante dicha pretensión, el demandado se opone sosteniendo que su padre, Rómulo Loyola de los Reyes, compró el inmueble en controversia de doña Susana Loyola de Godoy, mediante contrato de compraventa de fecha quince de mayo de mil novecientos setenta y ocho, obrante a fojas cuarenta y siete, el mismo que fue perfeccionado mediante escritura imperfecta de compraventa e independización ante el Juzgado de Paz de Lurin; posteriormente, su señor padre mediante contrato de compraventa de fecha treinta de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, transfiere el predio a favor del demandado, Rómulo Oscar Loyola Pinto.

**QUINTO:** En virtud de las pruebas aportadas al proceso, el Juez de primera instancia expide la sentencia obrante a fojas ciento veintitrés declarando fundada la demanda, ordenando la restitución del inmueble a favor de los

---

<sup>1</sup> Fundamento jurídico cuatro de la Sentencia del Tribunal Constitucional N° 04295-2007-PHC/TC.

## SENTENCIA

CAS N° 4499-2008  
LIMA

impugnantes; sin embargo, apelada dicha decisión, la Sala Superior la revoca y reformándola declara improcedente la demanda, bajo el sustento de que el demandado cuenta con un título que justifica su posesión, por lo que no se presenta en su caso la situación de precario respecto del bien litigioso, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil.

**SEXTO:** En tal sentido, del análisis de la resolución objeto del presente recurso, se desprende que la Sala Superior al exponer el razonamiento que la lleva a dicha conclusión, cumple con expresar el fundamento jurídico que sustenta dicho razonamiento, pues, expone que de acuerdo a los numerales 906 y 911 del Código Civil, el demandado ocuparía el predio con un título que justifica su posesión. Es más, esta Corte Suprema ha establecido sobre este tema que *“(...) la precariedad en el uso del inmueble no se determina únicamente por la carencia de un título de propiedad o de arrendamiento, debe entenderse como tal la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante; vale decir, que si existe algún elemento que justifique la posesión ésta tendrá la calidad de título y desvirtuará toda calificación de precariedad en el poseedor (...)”*<sup>2</sup>.

**SETIMO;** En tal orden de ideas, esta Sala Suprema llega a la conclusión de que en el caso en concreto no se habría infringido el principio, reconocido constitucionalmente, de motivación de las resoluciones judiciales, pues, por el contrario, lo que en realidad pretenden los impugnantes es cuestionar la valoración probatoria efectuada por el Colegiado Superior respecto de los instrumentos obrante de fojas cuarenta y siete a cincuenta y cinco, alegando que se tratan de copias simples; sin embargo, dichos instrumentos no han sido objeto de cuestionamiento por ninguna de las partes procesales; más aún, debe tenerse en cuenta que de acuerdo al numeral 197 del Código Procesal Civil *“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”*<sup>3</sup>; por

<sup>2</sup> Fundamento jurídico quinto de la Sentencia Casatoria N° 1088-2007-AREQUIPA, de fecha 29 de octubre del 2,007, publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 30 de setiembre del 2,008 en la página 23196.

<sup>3</sup> Subrayado es de esta Sala Suprema

## SENTENCIA

**CAS N° 4499-2008**  
**LIMA**

tanto, no es objeto de este recurso extraordinario el control sobre la valoración probatoria efectuada por el Juzgador.

**OCTAVO:** En consecuencia, el presente recurso debe ser declarado infundado por no observarse la contravención de las normas procesales denunciadas.

#### **4. DECISION:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas ciento setenta y seis, por Ezequiel Reyes Solís y Angélica Amelia Lara Rivas de Reyes; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista obrante a fojas ciento sesenta y seis, su fecha veinticuatro de junio del dos mil ocho, expedida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la apelada obrante a fojas ciento veintitrés, su fecha primero de junio del dos mil siete, y reformándola, declara improcedente la demanda de desalojo por ocupación precaria;
- b) **CONDENARON** a los recurrentes al pago de las costas y costos originados en la tramitación del presente recurso, así como al pago de la multa de una Unidad de Referencia Procesal;
- c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; bajo responsabilidad; en los seguidos por don Ezequiel Reyes Solís y otra contra Rómulo Oscar Loyola Pinto sobre desalojo por ocupación precaria; interviniendo como Vocal Ponente el señor Castañeda Serrano; y los devolvieron.

**SS.**  
**TAVARA CORDOVA**  
**SOLIS ESPINOZA**  
**PALOMINO GARCIA**  
**CASTAÑEDA SERRANO**  
**IDROGO DELGADO**

Svc