

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

**SENTENCIA  
CAS. N°225 -2016  
LIMA**

***Desalojo por Ocupación Precaria***

<p><b>SUMILLA:</b> Constituye motivación insuficiente indicar que la accionante no ostenta legitimación para incoar la demanda de desalojo por ocupante precario, por cuanto el inmueble sub litis cuenta con un titular registral, sin analizar previamente los alcances del Cuarto Pleno de Casación N° 2195-2011-Ucayali, de observancia obligatoria, y a partir de ello determinar si efectivamente ostenta o no legitimación para demandar. <b>Artículo 139 inciso 5) de la Constitución Política del Estado.</b></p>
--

Lima, veinticinco de agosto de dos mil dieciséis.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número doscientos veinticinco - dos mil dieciséis; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

**I. ASUNTO:**

Se trata del recurso de casación, interpuesto por la demandante Leocadia Santolaya viuda De Alvarado, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número cuatro, obrante a fojas doscientos setenta y siete, de fecha veintiuno de octubre de dos mil quince, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la sentencia apelada contenida en la resolución número diecinueve, de fecha veinticuatro de julio de dos mil catorce, de fojas ciento noventa y seis, que declara improcedente la demanda de desalojo por ocupante precario.

**II. ANTECEDENTES:**

**1. DEMANDA**

Se aprecia que a fojas once, Leocadia Santolaya viuda de Alvarado interpone demanda de desalojo por ocupación precaria de una habitación

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

**SENTENCIA  
CAS. N°225 -2016  
LIMA**

***Desalojo por Ocupación Precaria***

ubicada dentro del predio sito en la avenida Bertello Manzana B, Lote 6 del Asentamiento Humano Luis Pardo – Cercado, Provincia y Distrito de Lima, a fin de que se le restituya la posesión del predio antes descrito; señalando como argumentos:

- 1.1. Ser adjudicataria del inmueble sito en la avenida Alejandro Bertello Manzana “B” Lote 6 del Asentamiento Humano Luis Pardo del Cercado de Lima, tal como aparece de la Constancia de Adjudicación que anexa a la demandada de fecha veintiséis de abril de mil novecientos noventa y tres.
- 1.2. Indica que la demandada ocupa una parte del inmueble de su propiedad, consistente en una habitación que se ubica ingresando por la puerta principal, al fondo, lado izquierdo, de material rústico, de 3x3 m2, conforme al croquis que adjunta, sin tener título que justifique su posesión y sin pagar renta alguna.

**2. LA DEMANDADA CONTESTA LA DEMANDA**

Juana Alberta Churazo Vega contesta la demanda por escrito de fojas veintiséis, en base a los siguientes términos:

- 2.1. La demandante no es propietaria titular del predio en litis, sino el estado peruano, representado por COFOPRI.
- 2.2. Indica que la demandada junto a su esposo y sus hijos viven en dicho lugar por más de 24 años, habiendo construido el inmueble, pagando autoevalúo, agua, luz, manteniendo la ocupación de manera pacífica, continua y pública.
- 2.3. Refiere que viene tramitando una sub división del lote ante COFOPRI por haber construido en dicho lugar.

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

**SENTENCIA  
CAS. N°225 -2016  
LIMA**

***Desalojo por Ocupación Precaria***

**3. RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA**

El Juez mediante resolución número 19, de fecha veinticuatro de julio de dos mil catorce, de fojas ciento noventa y seis, declaró improcedente la demanda de desalojo por ocupación precaria, bajo los siguientes fundamentos:

**3.1.** COFOPRI resulta siendo la titular propietaria del citado inmueble, hecho se colige con la copia certificada de la Partida Electrónica N° P02043516 correspondiente al inmueble materia de autos, donde se aprecia que se consigna como titular propietaria a la comisión de formalización de la propiedad informal – COFOPRI.

**3.2.** La condición de la posesión de la actora podía ser ejercida siempre que no abandone la posesión; resulta un hecho evidente que la parte demandada se encuentra en posesión de una parte del bien inmueble siendo que, entonces, la demandante no puede reclamar para sí la restitución de dicha área del bien, desde que no cumplió con la condición establecida por quien le confirió el título, la potestad de ejercerla deberá efectuarla la propietaria y la demandante no ha demostrado con medio probatorio alguno que esta potestad le haya sido conferida.

**4. RESOLUCIÓN DE VISTA**

La Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante resolución número 04, de fecha veintiuno de octubre de dos mil quince, obrante a fojas doscientos setenta y siete, confirma la sentencia apelada que declara improcedente la pretensión de desalojo por ocupante precario; sustentando que:

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

**SENTENCIA  
CAS. N°225 -2016  
LIMA**

***Desalojo por Ocupación Precaria***

- 4.1.** Se aprecia de la Partida N° P02043516 que la titularidad del inmueble materia del proceso se encuentra registrado a nombre de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal. El jefe de COFOPRI de la Oficina de Zonal Lima, mediante el oficio N° 01226-2013-COFOPRO/OZLC, de fecha cuatro de marzo de dos mil trece ha señalado que respecto del pueblo joven Luis Pardo (donde se encuentra el bien sub litis), ha asumido la titularidad de la matriz al amparo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto Legislativo N° 803, y que no ha efectuado labores de saneamiento complementario al no haberse culminado con el proceso expropiatorio, por ello sostuvo que al no haber concluido con el saneamiento integral, no resultaba factible atender la solicitud de saneamiento individual del bien sub litis, inscrita con el Código del predio N° P02043516.
- 4.2.** Si bien la demandante respalda su pretensión con la constancia de adjudicación expedida por la Secretaría Municipal de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Lima Metropolitana, es cierto también, como se hizo mención líneas arriba, que el propietario registral del bien sub litis es COFOPRI, quien por tener la titularidad del inmueble se encuentra habilitado para transferir dicho predio y otorgar la certificación de adjudicación correspondiente.
- 4.3.** Este colegiado considera que ha quedado suficientemente acreditado que la demandante Leocadia Santolaya viuda de Alvarado, no se encuentra legitimada para solicitar el desalojo del inmueble sub litis.

**III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:**

Es necesario establecer si la sentencia de vista que desestima la pretensión de desalojo por ocupante precario, se encuentra debidamente motivada.

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

**SENTENCIA  
CAS. N°225 -2016  
LIMA**

***Desalojo por Ocupación Precaria***

**IV. FUNDAMENTOS:**

**PRIMERO.**- Por auto de calificación de fecha veinticinco de mayo de dos mil quince se ha declarado procedente el recurso de casación por la causal:

**Infracción normativa del inciso 5) del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, artículo 911 del Código Civil y del artículo 122 del Código Procesal Civil.** Señalando que la accionante ha cumplido a cabalidad con los presupuestos sustantivos del artículo 911 del Código Civil, al haber probado fehacientemente la condición de adjudicataria del bien sub materia, según título otorgado por la Municipalidad de Lima Metropolitana, lo que equivale a tener la calidad de legítima titular o propietaria, situación inobservada por el Colegiado, asimismo, corresponde a la parte demandante acreditar no tener la calidad de ocupante precario del bien sub iudice, lo que no ha ocurrido en el presente caso, por tanto, el pronunciamiento de las recurridas carece de una debida motivación.

**SEGUNDO.**- Se ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de Infracción normativa de dos normas: una procesal (artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado y artículo 122 del Código Procesal Civil) y otra material (artículo 911 del Código Civil). Teniendo en cuenta ello, se aprecia que conforme lo dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por vulneraciones a las normas que garantizan el debido proceso o las infracciones de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales en todos los supuestos, se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita un nuevo fallo; mientras que si se declara fundado el recurso por las otras causales contempladas en el artículo 386 del Código Procesal Civil, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de

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

**SENTENCIA  
CAS. N°225 -2016  
LIMA**

***Desalojo por Ocupación Precaria***

casación debe comenzar por el análisis de la alegación de vulneración a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso.

**TERCERO.**- Es necesario destacar que el principio denominado motivación de los fallos judiciales, constituye un valor jurídico que rebasa el interés de los justiciables por cuanto se fundamenta en principios de orden jurídico, pues la declaración del derecho en un caso concreto, es una facultad del Juzgador que por imperio del artículo ciento treinta y ocho de la Constitución Política del Estado, impone una exigencia social de que la comunidad sienta como un valor jurídico, denominado, fundamentación o motivación de la sentencia; el mismo que se encuentra consagrado en el artículo ciento treinta y nueve inciso quinto de la Constitución Política del Estado concordante con el artículo doce del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial e incisos tercero y cuarto del artículo ciento veintidós y cincuenta inciso sexto, del Código Adjetivo.

**CUARTO.**- El principio precedente de motivación de los fallos judiciales tiene como vicio procesal dos manifestaciones: **1)** La falta de motivación y **2)** La defectuosa motivación, la cual a su vez se divide en tres agravios procesales: **a)** Motivación aparente; **b)** Motivación insuficiente; y, **c)** Motivación defectuosa en sentido estricto; en ese sentido y coincidiendo con la doctrina, la motivación aparente se da cuando la decisión se basa en pruebas no actuadas o en hechos no ocurridos; la motivación *insuficiente*, que se presenta cuando vulnera el principio de la razón suficiente y la motivación defectuosa propiamente dicha, se presenta cuando el razonamiento del Juez viola los principios lógicos y las reglas de la experiencia.

**QUINTO.**- Estando a lo expuesto, tenemos que las instancias de mérito al analizar la prestación incoada por la demandante y señalar que ésta no se encuentra legitimada para solicitar la presente acción [desalojo] al haberse advertido que en la Partida N°P02043516 se encuentra como titular registral

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

**SENTENCIA  
CAS. N°225 -2016  
LIMA**

***Desalojo por Ocupación Precaria***

la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, constituye una motivación insuficiente puesto que la misma contiene solamente la conclusión a que su razonamiento les ha llevado pero no están exteriorizadas y expuestas las premisas que han conducido a dicha conclusión, dado que corresponde a las instancias de mérito analizar los alcances del Cuarto Pleno de Casación N° 2195-2011- Ucayali, punto 4, de observancia obligatoria que establece: *“conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio (...)”*; y, a partir de ello, determinar si efectivamente la demandante ostenta o no legitimación para incoar la presente demanda; siendo evidente así la violación del principio constitucional de motivación escrita de las resoluciones judiciales, correspondiendo precisar que el criterio precedentemente expuesto en modo alguno comporta la apreciación positivamente por parte de este Supremo Tribunal de Casación respecto del desalojo por ocupante precario, sino que éste simplemente se limita a sancionar con nulidad una resolución que no expuso la debida motivación; fundamento por el que dicho agravio debe ser amparado.

**V. DECISIÓN:**

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

**a) FUNDADO** el recurso de casación de fojas trescientos interpuesto por Leocadia Santolaya viuda de Alvarado, en consecuencia, **CASARON** la recurrida de fecha veintiuno de octubre de dos mil quince, obrante a fojas doscientos setenta; e **INSUBSISTENTE** la apelada contenida en la

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

**SENTENCIA  
CAS. N°225 -2016  
LIMA**

***Desalojo por Ocupación Precaria***

resolución número diecinueve de fecha veinticuatro de julio de dos mil catorce.

**b) ORDENARON** que el Juez de la causa, expida nueva resolución con arreglo a ley.

**b) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Leocadia Santolaya viuda de Alvarado con Juana Alberta Churazo Vega, sobre desalojo por ocupante precario; intervino como ponente, el Juez Supremo señor **De la Barra Barrera.-**

**SS.**

**TELLO GILARDI**

**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

**RODRÍGUEZ CHÁVEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

**DE LA BARRA BARRERA**

*Ksj/Bag*