



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. NRO. 3346-2012

LIMA

DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

**Sumilla:** Una motivación insuficiente está referida a la ausencia de argumentos o "insuficiencia" de fundamentos manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo.

Lima, siete mayo de dos mil trece.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número tres mil trescientos cuarenta y seis – dos mil doce, en audiencia pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO:**

En el presente proceso de desalojo por ocupante precario, los demandantes Herbert Héctor Brocos Arroyo y Norma Chachita Rojas Bejarano han interpuesto recurso de casación mediante escrito de folios doscientos setenta y nueve, del primero de agosto de dos mil doce, contra la sentencia de vista de folios doscientos cincuenta y cuatro, del diecinueve de junio de dos mil doce, que **revocó** la sentencia de primera instancia de folios ciento sesenta y cuatro, del treinta de septiembre de dos mil once, que declaró **fundada** la demanda y reformándola la declararon improcedente.

**II. ANTECEDENTES:**

**DEMANDA:**

Según escrito de folios cuarenta, subsanado a folios sesenta, los



demandantes Herbert Héctor Brocos Arroyo y Norma Chachita Rojas Bejarano interponen demanda de desalojo por ocupante precario contra Juan Alfredo Sandoval Campoverde; que al respecto pretenden que el demandado desocupe el inmueble de su propiedad sito en el Jirón 3 de Febrero, manzana cincuenta y uno -B, sub lote siete -A, aclarando que su ingreso es por los lotes números doscientos catorce y doscientos veinte del Pasaje San Pablo y su acceso directo al segundo piso, por el número ochocientos cincuenta y cinco, ochocientos cincuenta y siete y ochocientos sesenta y uno del Jirón 3 de Febrero de la Urbanización San Pablo del Distrito de La Victoria; sostienen que mediante escritura pública de compraventa del treinta de abril de dos mil diez, de folios quince, inscrita en la partida registral cuarenta y seis millones seiscientos cinco mil ochocientos sesenta y uno (de folios diecinueve) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en donde consta su adquisición del setenta y cinco por ciento (75%) de los derechos y acciones del inmueble, que se independizó seguidamente en la partida número doce millones quinientos noventa y cinco mil ciento cuarenta y dos (de fojas veinte), con su área y medidas perimétricas propias, con su respectiva fábrica; que pese a los requerimientos efectuados al emplazado, y su invitación al centro de conciliación, no ha desocupado el citado bien.

#### CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Según escrito de folios noventa y cuatro, el demandado Juan Sandoval Campoverde, contesta la demanda, señalando que es propietario del bien sub litis, cuya posesión ejerce desde mil novecientos noventa y tres, cuando lo adquirió de su primigenia propietaria, la Unión Israelita del Perú, por un valor de veintidós mil quinientos dólares americanos (US \$22,500.00) que canceló íntegramente a nombre de sus suegros Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos; que con la finalidad de regularizar la adquisición de su inmueble, el nueve de febrero de dos mil



cuatro celebró un contrato de compraventa con sus suegros, quienes aparecían como propietarios del inmueble, ratificando su adquisición el veintiuno de abril de mil novecientos noventa y tres, contrato que no fue inscrito en los registros públicos por la confianza tenida en sus suegros.

Refiere que su esposa Martha Padilla se confabuló con los demandantes, para hacer firmar a sus padres el contrato de compraventa a favor de los demandantes, yéndose a la vez de su hogar. Posteriormente sus citados suegros le firmaron un documento (de fecha veintiuno de septiembre de dos mil diez), en el cual declaran que el recurrente y su citada cónyuge, son propietarios del inmueble sublitis; por lo que señala no ser precario, pues tiene justo título.

**PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

Según consta del acta de audiencia de folios ciento cuarenta y nueve, de diez de agosto de dos mil once, se estableció los siguientes puntos controvertidos:

- 1) Determinar si corresponde el desalojo por precario, así como la restitución del bien de parte del demandado, respecto del inmueble sublitis.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

El Trigésimo Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, a folios ciento sesenta y cuatro, del treinta de septiembre de dos mil once, declaró fundada la demanda, considerando que la copia legalizada del contrato privado (de folios ciento uno), en el cual se consigna a los suegros del demandado como vendedores, al demandado como comprador, documento privado de fecha del dos mil cuatro, y el precio de venta de diez mil dólares americanos (US \$10,000.00), lo que no puede ser oponible al derecho real del demandante sobre el inmueble sublitis,





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

**CAS. NRO. 3346-2012  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**

que figura debidamente inscrito a su nombre. Que el demandado no acredita con otros medios de prueba la validez del título que alega tener; tampoco, ha acreditado haber adquirido el inmueble de su anterior propietaria la Unión Israelita del Perú y que haya cancelado el valor a nombre de sus suegros Fausto Padilla y Bertha Vilcachagua; tanto mas, si no existe en la partida registral ninguna adquisición a nombre de la citada Asociación o que lo haya adquirido para sus suegros; por todo lo cual la alegación, del precario de que los documentos ofrecidos como prueba, constituyen título, carecen de consistencia; en tanto el demandante tiene perfectamente individualizado su derecho de propiedad e independizado, en la partida doce millones quinientos noventa y cinco mil ciento cuarenta y dos, con el área de doscientos veintinueve punto sesenta y nueve metros cuadrados, y medidas perimétricas ahí consignadas. La numeración asignada a su propiedad, fluye de las certificaciones municipales de folios cincuenta y dos y cincuenta y seis.

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:**

La Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por sentencia de vista de folios doscientos cincuenta y cuatro, del diecinueve de junio de dos mil doce, revocó la apelada, y reformándola declararon improcedente la demanda, considerando que los demandantes interponen demanda de desalojo aduciendo ser propietarios del bien sublitis, ofreciendo como medio probatorio el testimonio de compraventa de fecha treinta de abril de dos mil diez de folios cinco a siete, por el cual habrían adquirido ese bien de Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos de Padilla, asimismo, ofrecen la partida electrónica número cuarenta y seis millones seiscientos cinco mil ochocientos sesenta y uno de folios nueve, en la que se inscribió el referido contrato del diez de mayo de dos mil diez. No obstante, el demandado aduce ser propietario del bien sublitis ofreciendo como medio probatorio el contrato



de compraventa del nueve de abril de dos mil cuatro de folios ciento uno, celebrado con Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos de Padilla, quienes habrían transferido el bien sublitis al emplazado, con fecha anterior a la de los demandantes. Que por la naturaleza sumarisima de este tipo de procesos no es posible determinar si el demandado debe restituir el bien al demandante, toda vez que para justificar la posesión que ostenta ha presentado el contrato de compraventa antes referido; pues para amparar el desalojo no debe existir título alguno o el que se tenía ha fenecido y no mas bien que los documentos con los que se alegue titularidades se encuentren cuestionados y no permitan establecer de forma indubitable que el emplazado no tenga título suficiente para poseer. Por tanto los efectos del documento del demandado no han sido enervados por el pronunciamiento judicial respectivo en la vía procedimental que corresponde, más aún si el título que aduce el demandado y con el cual justificaría la posesión del mismo, es de fecha cierta, circunstancia que hace que la demanda no pueda prosperar.

#### RECURSO DE CASACIÓN

Contra la decisión adoptada por la Sala Superior, los demandantes Herbert Héctor Brocos Arroyo y Norma Chachita Rojas Bejarano han interpuesto recurso de casación mediante escrito de folios doscientos setenta y nueve.

Este Supremo Tribunal por resolución del cinco de septiembre de dos mil doce, de folios treinta del cuadernillo de casación, declaró procedente el recurso de casación por las siguientes infracciones normativas: (1) artículo 568 del Código Procesal Civil; (2) artículo 911 del Código Civil; y (3) artículo 139, incisos 3° y 5° de la Constitución; respecto a la primera causal sostiene que, se infringe esa norma al restringir la posibilidad que los propietarios puedan demandar desalojo por ocupante precario, ya que el hecho que los demandantes hayan manifestado ser propietarios del





bien sublitis, no implica que se esté alegando mejor derecho de propiedad, pues esa manifestación lo han hecho con la finalidad de acreditar legitimidad e interés para obrar, no así para discutir el derecho de propiedad, puesto que ese derecho no es materia de controversia en este ni en otro proceso. En cuanto a la segunda causal alega que, en el segundo considerando de la sentencia de vista se señala claramente que en aplicación de dicho dispositivo, para la desestimación de la acción la parte demandada debe alegar y acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien; sin embargo, sin que exista título vigente que justifique la posesión del demandado, la sentencia de vista revocó la sentencia y desestimó la demanda; además, que está demostrado en autos que el demandado recurrió a una serie de mentiras para distraer la atención de los magistrados y dilatar innecesariamente el proceso; refiriendo los demandantes que sus transferentes Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos adquirieron el bien de su anterior propietario en mil novecientos noventa y dos, pero no en mil novecientos noventa y tres, siendo falso que el demandado tenga Código de Contribuyente de la Municipalidad de la Victoria, pues dicho número de código es falso. Finalmente indican que su pedido casatorio es anulatorio.

#### CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

Determinar si en la sentencia de vista se ha transgredido las normas contenidas en los siguientes dispositivos: (1) artículo 568 del Código Procesal Civil; (2) artículo 911 del Código Civil; y (3) artículo 139, incisos 3° y 5° de la Constitución; en tanto, se ha declarado procedente el recurso de casación por las normas indicadas.

#### III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

- 1) Que, según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil modificado por el artículo 1 de la Ley 29364, el recurso extraordinario



de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); finalidad que se ha precisado en la Casación número cuatro mil ciento noventa y siete – dos mil siete/La Libertad<sup>1</sup> y Casación número seiscientos quince – dos mil ocho/Arequipa<sup>2</sup>; por tanto, este Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por la causal declarada procedente.

2) Que, para dilucidar las supuestas infracciones normativas denunciadas, se empezará el análisis primero por las de orden procesal, y luego, ante la desestimación de la primera, se ingresará recién a las normas materiales o sustantivas. Al respecto, se debe precisar que el numeral 3 del artículo 139 de la Constitución, establece como principio de la función jurisdiccional, la observancia al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva; que el debido proceso, es un derecho humano, inherente a cualquier sujeto de derecho que se involucre en un conflicto sujeto a resolución por parte de un tercero imparcial; de ahí que es muy complejo por su alto contenido y alcance; considerado como derecho, principio y garantía constitucional, reconocido así por nuestras instituciones del Tribunal Constitucional y Poder Judicial mediante su jurisprudencia; amén de tantas otras instituciones que cautelan derechos o intereses jurídicamente relevantes que previamente impiden arbitrariedades, todo ello en el marco de un proceso justo.

3) Al respecto se debe precisar que el numeral 5° del artículo 139 de la Constitución Política, está referido al derecho a la debida motivación

<sup>1</sup> Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

<sup>2</sup> Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.





de la decisión jurisdiccional, permitiendo la garantía de concretar otros derechos relevantes, expresando las razones lógico jurídicas de su convencimiento y que inspira un juez independiente e imparcial, tal desarrollo jurisprudencial va imponiendo exigencias y obligaciones en la solución de los casos y como tal forma parte del control de la actividad jurisdiccional.

4) Que, en el presente caso, en la sentencia de vista se aprecia la afectación al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, pues ésta contiene una motivación insuficiente; en tal sentido el Tribunal Constitucional considera que *“La motivación insuficiente, referida básicamente al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Si bien, como ha establecido este Tribunal, no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, sólo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la “insuficiencia” de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo”*<sup>3</sup>.

5) Que, en tal sentido, respecto a la pretensión de los demandantes -el desalojo del demandado por ser un ocupante precario- el órgano jurisdiccional de segundo grado, no ha justificado de forma suficiente por qué las pruebas ofrecidas por el demandante no resultan válidas para demostrar el hecho objeto de proceso –esto es, que los demandados tienen un título válido que les confiere el derecho de propiedad sobre el predio que reclaman frente a la ausencia del que tiene el poseedor-, en tanto, no cualquier elemento de prueba ofrecido por el demandado puede ser considerado como “prueba” y servir para

<sup>3</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional del 11 de diciembre de 2006, expediente 03943-2006 PA/TC





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. NRO. 3346-2012  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

contradecir las ofrecidas con la demanda, menos conceder la categoría jurídica de título, a un documento que no presentaría garantías mínimas de veracidad de su contenido. Además desde el aspecto de la prueba, el órgano jurisdiccional no ha respetado las reglas de la prueba ni los principios que la conforman; todo lo cual trasunta la infracción al deber de motivación de la resolución judicial.

- 6) Por lo que se debe estimar la infracción normativa denunciada contemplada en el artículo 139, inciso 5° de la Constitución Política; que, en tal sentido se debe proceder de conformidad con lo dispuesto en el artículo 396, en el tercer párrafo del Código Procesal Civil; careciendo de objeto emitir pronunciamiento respecto de las normas sustantivas.

**IV. DECISIÓN:**

- a) Por estos fundamentos: Declararon:
- b) **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los demandantes Herbert Héctor Brocos Arroyo y Norma Chachita Rojas Bejarano ha interpuesto recurso de casación mediante escrito de folios doscientos setenta y nueve; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de folios doscientos cincuenta y cuatro, del diecinueve de junio de dos mil doce.
- c) **ORDENARON** el reenvío de los autos a la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima a fin de que expida nueva resolución con arreglo a ley.
- d) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. NRO. 3346-2012  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

Herbert Héctor Brocos Arroyo y Norma Chachita Rojas Bejarano con Juan Alfredo Sandoval Campoverde sobre desalojo por ocupante precario; y los devolvieron. Interviene como Ponente la Jueza Suprema señora **Estrella Cama**.

S.S.

ALMENARA BRYSON

HUAMANÍ LLAMAS

ESTRELLA CAMA

CALDERÓN CASTILLO

CALDERÓN PUERTAS

Kar/sg

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. STERANO MORALES INCISO  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA

9 ENE 2014