



CASACIÓN 783-2017
HUÁNUCO

DE SALOJO POR OCUPACION PRECARIA

SUMILLA: *En el proceso de desalojo por ocupación precaria no se discute el derecho a la propiedad, sino el derecho a la restitución de la posesión del inmueble sub litis; por lo cual, el demandado debe contar con título suficiente para poseer y de esta forma hacerlo oponible al demandante.*

Lima, veintinueve de mayo de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO.-

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala el recurso de casación interpuesto por el demandante **Carlos César Navarro Lurquín**, que obra a fojas mil quinientos treinta y cuatro, en contra de la sentencia de vista de fecha seis de enero de dos mil diecisiete, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte superior de Justicia de Huánuco, la misma que confirma la sentencia apelada contenida en la resolución número ciento catorce de fecha trece de setiembre de dos mil dieciséis, emitida por el Juzgado Mixto de Pachitea, que declaró infundada la demanda interpuesta por el recurrente contra Nilo José Palacios Echevarría sobre desalojo por ocupación precaria.

II. ANTECEDENTES.-

2.1.- DE LA DEMANDA:

- ✓ De los actuados se aprecia la demanda interpuesta por Carlos César Navarro Lurquín, dirigida en contra de Nilo José Palacios Echevarría, a efectos que



CASACIÓN 783-2017
HUÁNUCO

DE SALOJO POR OCUPACION PRECARIA

desocupe el bien inmueble ubicado en el Jirón Espinar N° 228 de la localidad de Panao.

- ✓ Refiere que es propietario del inmueble ubicado entre los jirones Lima N° 460 y Espinar N° 228-248 (puerta secundaria) del Distrito de Panao, Provincia de Pachitea, Departamento de Huánuco, conforme lo ha acreditado con el certificado registral inmobiliario de fecha once de marzo de dos mil diez, el cual ha sido materia de rectificación de numeración, siendo que la nueva numeración es el Jirón Lima N° 428 y Jirón Espinar N° 288-248 conforme es de verse en la página tres del documento y no como erróneamente fue consignado en la primera página; además se acredita la propiedad con la constancia de fecha veintiuno de enero de dos mil diez, emitida por la Municipalidad Provincial de Pachitea, a través de la Oficina de Recaudación y Fiscalización Tributaria, con la cual el demandante ha solicitado la constancia catastral del predio ubicado en los Jirones Lima N° 460; además, con el certificado de numeración de fecha veintiuno de enero de dos mil diez, emitida por la Municipalidad Provincial de Pachitea a través de la Oficina de Recaudación y Fiscalización Tributaria, con el cual el demandante ha solicitado la numeración del predio ubicado en los Jirones Lima N° 460 y Espinar N° 228-248 de la Ciudad de Panao.
- ✓ Señala en su demanda que el demandado Nilo José Palacios Echevarría, aprovechó su ausencia de la ciudad de Panao, para ingresar sin título alguno al inmueble *sub litis*, sin autorización previa, habitándola hasta la fecha de la interposición de la demanda, ocupación que realiza, pese a que en varias oportunidades le ha solicitado de manera verbal que desocupe el inmueble.
- ✓ Además, alega que la condición de precario del demandado se corrobora con la denuncia penal interpuesta por el recurrente. Refiere que el demandado ha indicado que usa el bien en mérito a un contrato de



CASACIÓN 783-2017
HUÁNUCO

DE SALOJO POR OCUPACION PRECARIA

arrendamiento que data del uno de marzo de mil novecientos noventa y nueve y que este se habría ampliado hasta el tres de enero de dos mil, y posteriormente con los sucesores del primigenio dueño amplió dicho contrato hasta inicios del año dos mil siete, habiendo admitido dentro del proceso penal seguido en su contra por usurpación, que habría devuelto una parte del bien, reconociendo que aún viene poseyendo el inmueble ubicado en el Jirón Espinar Nº 288.

✓ Refiere que la documentación probatoria presentada a lo largo de la *litis* determina que tiene la calidad de propietario del inmueble y que el demandado tiene la condición de ocupante precario, más aún, que queda demostrado que el demandado carece de título que justifique su posesión, y que aprovechó de manera temeraria su ausencia de la Ciudad de Panao, en razón a lo cual, deberá ordenarse que el demandado desocupe el inmueble de su propiedad y se proceda a la restitución del mismo.

2.2.- CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.

Se aprecia de la contestación de la demanda, los siguientes argumentos:

✓ El demandado contradiciendo los extremos de la demanda, solicita que se declare infundada la misma, refiriendo que con el albacea de la sucesión de quien en vida fue Baudillo Ibazeta García, representado por Aquiles Lázaro Ibazeta Valdivieso, quien era co-propietario legítimo del bien materia de *litis* celebró sendos contratos de arrendamiento de los inmuebles ubicados en el Jirón Lima Nº 460 y Espinar Nº 228 Panao, correspondiendo el primero al veintiséis de junio de mil novecientos noventa y cuatro y el siguiente al primero de julio de mil novecientos noventa y ocho, para posteriormente celebrar una adenda hasta el primero de enero de mil novecientos noventa y nueve, circunstancia en la cual se produjo el fallecimiento del arrendador, tornándose el contrato en uno de duración indeterminada.



CASACIÓN 783-2017
HUÁNUCO

DE SALOJO POR OCUPACION PRECARIA

- ✓ Dentro de los argumentos manifiesta que Aquiles Lázaro Ibazeta Valdivieso y Nodina Ibazeta Valdivieso son los legítimos propietarios del inmueble *sub litis*, esto en mérito a una escritura de testamento otorgado por el causante Baudillo Ibazeta García ante el Notario de Huánuco Luis Jaimes, esto con fecha diecinueve de mayo de mil novecientos cincuenta y seis inscrita en los Registros Públicos.
- ✓ Señala que el demandante de manera ilícita dice ser propietario del inmueble ubicado entre los Jirones Lima N° 460 y Espinar 228-248 Panao, siendo grave la contradicción del demandante respecto a la ubicación del inmueble que aduce le pertenecería, debido a que según el certificado registral inmobiliario del once de marzo de dos mil diez, este corresponde al inmueble ubicado en el Jirón Lima N° 460 y Jirón Espinar N° 226-248 Panao, consiguientemente no corresponde al inmueble que se pretende desalojar por ocupante precario.
- ✓ Aduce que el demandante sin presentar un documento idóneo como es el título o escritura pública que demuestre y cause convicción que es el legítimo propietario del inmueble, recurre a iniciar un proceso por ocupación precaria.
- ✓ Es falsa la afirmación del demandante en el sentido que aprovechando la ausencia del demandante ingresó al inmueble *sub litis*, por cuanto viene ejerciendo la posesión de manera tranquila, pública y de buena fe del inmueble en el Jirón Espinar 228 Panao, en mérito a que el albacea y copropietario del inmueble, Aquiles Ibazeta Valdivieso le otorgó el arrendamiento mediante contratos que al fallecimiento del arrendador se habrían tornado de duración indeterminada.
- ✓ Indica que en contra del demandante se sigue un proceso ante el Tercer Juzgado Penal de Huánuco por la comisión del delito en contra de la fe pública al haber efectuado ilícitamente la inmatriculación del inmueble *sub litis* a su favor, mediante una escritura de protocolización dejada sin efecto por la Sala



CASACIÓN 783-2017
HUÁNUCO

DE SALOJO POR OCUPACION PRECARIA

Civil de la Corte Superior de Huánuco y con dicha írrita inmatriculación el demandante pretende obtener el desalojo del inmueble, materializando los hechos delictivos materia de investigación penal (expediente N° 494-2009), y al encontrarse cuestionada la inmatriculación esta no tiene validez para los efectos procesales, denotando dicho acto un grado de temeridad y dolo con el que actúa el demandante para obtener un provecho ilícito que el Juzgado debe evaluar.

2.3.- PUNTOS CONTROVERTIDOS:

Mediante resolución N° 104 de fecha veintitrés de diciembre de dos mil quince, se ordena la extromisión de los denunciados civiles de la sucesión Aquiles Lázaro Ibazeta, integrada por Franklin Aquiles Ibazeta Valdivieso, Eva Lucina Ibazeta Valdivieso, Eddy Fredd II Ibazeta Valdivieso, Eileen Alcione Ibazeta Valdivieso, Waldir Leder Ibazeta Valdivieso, Aquiles Ibazeta Valdivieso, Manrique Antonio Ibazeta Valdivieso, Annie Giovana Ibazeta Valdivieso, Nodina Ibazeta Valdivieso Vda. de Bello; se declara también saneado el proceso y se fijan los siguientes puntos controvertidos:

- a)** Determinar si el demandado Nilo José Palacios Echevarría viene ocupando en forma precaria el bien inmueble ubicado en el jirón Espinar N° 228, Distrito de Panao, Provincia de Pachitea y Departamento de Huánuco.
- b)** Determinar si el demandante cuenta con legitimidad para solicitar el desalojo materia de *litis* al demandado.
- c)** Determinar si procede ordenarse el desalojo del inmueble materia de *litis* al demandado Nilo José Palacios Echevarría.
- d)** Determinar si procede la restitución del inmueble materia de *litis* al demandante por parte de la demandada.



DE SALOJO POR OCUPACION PRECARIA

2.4.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

La sentencia contenida en la resolución N° 114 de fecha trece de setiembre de dos mil dieciséis, declara infundada la demanda, por los siguientes argumentos:

- ✓ Conforme lo establece el artículo 911º del Código Civil, la posesión precaria es ejercida sin título o en su defecto cuando éste ha fallecido, además, señala que el artículo 586º del Código Procesal Civil refiere que tiene legitimidad para demandar el desalojo el propietario, el arrendador y administrador o todo aquel que se considere con derecho a la restitución de un predio y si bien el demandante ha señalado que tiene la titularidad sobre el bien materia de *litis*, no obstante, en el presente proceso no se discute si el demandante o la sucesión de quien en vida fue Baudillo Ibáñez García representado por Aquiles Lázaro Ibáñez Valdivieso (con quienes el demandado ha firmado sendos contratos de arrendamiento) son los legítimos propietarios del bien inmueble, y al no haberse declarado la nulidad de la titularidad del bien que reclama el demandante se asume que el recurrente tiene la legitimidad para demandar.
- ✓ Señala la sentencia que, si bien el demandante ha referido que en diversas oportunidades ha solicitado al demandado que desocupe el bien inmueble, este hecho fáctico **no** ha sido probado por el demandante Carlos Cesar Navarro Lurquin hasta el actual estadio procesal, siendo dicha aseveración improbadada.
- ✓ Asimismo, conforme a los sendos contratos de arrendamiento que ha presentado el demandado, se advierte que este no ha ingresado al inmueble *sub litis* aprovechando la ausencia del demandante, y que por el contrario se ha apoyado en un documento público para ostentar la calidad de arrendatario desde el veintiséis de junio de mil novecientos noventa y cuatro hasta marzo de mil novecientos noventa y nueve, lo cual fue de pleno conocimiento del



DESLABOJO POR OCUPACION PRECARIA

demandante, habida cuenta la existencia de la demanda de hurto agravado y usurpación.

- ✓ Además, la validez de las pruebas presentadas por el demandado no han sido materia de cuestionamiento, lo que implica que estas conservan su valor probatorio; en consecuencia y a la luz de la Casación N° 870-2003 Huaura publicada en el Diario El Peruano el día treinta de junio de dos mil cinco el demandado no tiene la condición de precario.
- ✓ Señala que los contratos de arrendamiento para poseer el bien, derivan en que el demandado no tiene la condición de ocupante precario y en consecuencia no podría ordenarse el desalojo y la restitución del bien.
- ✓ De conformidad a los alcances del artículo 1700º del Código Civil, no se puede afirmar que el contrato que ostenta el demandado se ha convertido en uno de duración indeterminada, sino que se ubica en la posibilidad de la renovación del arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite su devolución.

2.5.- FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La sentencia de primera instancia es apelada por el demandante Carlos César Navarro Lurquin, mediante escrito de folios mil trescientos noventa y cinco a mil cuatrocientos uno, bajo los siguientes argumentos:

- ✓ Señala que el Juez ha actuado con dolo, por cuanto la motivación contenida en ella es una aberración jurídica al otorgar validez a contratos realizados por el demandado con terceros como fueron los denunciados civiles que no son propietarios ni tienen derecho real alguno sobre el inmueble *sub litis* y tampoco se encuentran dentro de los supuestos del primer párrafo del primer artículo 586º del Código Procesal Civil, habiendo quedado acreditado de manera indubitable la posesión precaria.



DE SALOJO POR OCUPACION PRECARIA

- ✓ Resulta absurdo lo señalado en la sentencia, por cuanto la pretensión se encuentra amparada en el artículo 911° del Código Civil, que conforme a la Casación N° 3330-2001 se requiere acreditar únicamente el derecho de la propiedad de la actora y la posesión del título alguno o fenecido y en el caso de autos el demandante acredita la propiedad del bien inmueble y la ocupación precaria del demandado por no ostentar título alguno, más aun, que la Corte Suprema ha establecido doctrina jurisprudencial a través del Pleno Casatorio 2195-2011 de Ucayali.
- ✓ El Juez de la demanda ha contravenido los extremos contenidos en el referido Pleno Casatorio, al citar casaciones desfasadas de los años mil novecientos noventa y siete y mil novecientos noventa y ocho, incurriendo en una grave inconducta funcional.
- ✓ Finalmente señala que el supuesto contrato otorgado por un tercero no propietario, tampoco es de naturaleza indeterminada, ya que feneció el año mil novecientos noventa y nueve, por lo cual no se puede aseverar que es precario.

2.6.- SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:

La sentencia de vista, contenida en la resolución número ciento veinte de fecha seis de enero de dos mil diecisiete, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, confirmó la sentencia de primera instancia bajo los siguientes fundamentos:

- ✓ En el presente caso no se encuentra en discusión el derecho a la propiedad, sino el derecho a poseer, y hace referencia que el demandado ostenta la posesión del bien en mérito a un título que no hace alusión a la propiedad sino a un acto jurídico que le autoriza a ejercer la posesión del bien y que le fue concedido por una persona que se arroga tener derecho de propiedad sobre el bien materia de *litis*, el mismo que consiste en un contrato



DE SALOJO POR OCUPACION PRECARIA

de arrendamiento ya vencido con continuación bajo sus mismas estipulaciones, esto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1700 del Código Civil, el cual no puede darse por fenecido mediante el requerimiento del bien, por cuanto el demandante no intervino en el mencionado contrato.

- ✓ Además, hace referencia que es necesario que primero se dilucide el concurso de derechos reales existente entre el demandante y los que expedieron el título a favor del demandado, máxime que el cuestionado derecho de propiedad del demandante viene siendo discutido en la vía penal, razones por las cuales proceden a confirmar los extremos de la sentencia subida en grado.

III. RECURSO DE CASACIÓN:

La demandante promueve recurso de casación, el cual ha sido declarado procedente por esta Sala Suprema a través del auto calificatorio de fecha diecinueve de setiembre de dos mil diecisiete, en virtud a las siguientes causales: (...)

A. Infracción normativa del artículo VII Título Preliminar del Código Civil y artículos 911, 923, 1700 del Código Civil, Artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, y artículos I, VII y IX del Título Preliminar y 586 del Código Procesal Civil.

Alega que se ha vulnerado el derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, pues el *Ad quem* ha determinado por un lado, que en el presente proceso el derecho en disputa no es la propiedad sino únicamente el derecho a poseer; sin embargo, por otro lado, ha establecido que el derecho de propiedad arrogado por el arrendador del demandado se sustenta en el contenido del testamento, por lo que la resolución de vista ha incurrido en una motivación incongruente. Señala que terceros no propietarios que otorgan un



CASACIÓN 783-2017
HUÁNUCO

DE SALOJO POR OCUPACION PRECARIA

contrato de arrendamiento al demandado, no pueden restringir, ni limitar, el derecho de propiedad del demandante a exigir la restitución del bien *sub litis*, derecho que se encuentra inscrito en los Registros Públicos.

B. Apartamiento inmotivado del precedente judicial.

Refiere que no se ha tomado en cuenta lo establecido en la Casación N° 2195-2011 Ucayali, pues en el presente caso el demandado no cuenta con título que justifique la posesión sobre el inmueble *sub litis*.

IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE:

La materia jurídica en discusión se centra en examinar si las sentencias dictadas por las instancias de mérito han incurrido en infracción normativa de los artículos VII del Título Preliminar del Código Civil, artículo 911, 923, 1700 del referido Código Civil, artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, y artículos I, VII y IX del Título Preliminar y 586 del Código Procesal Civil, así como si existió inobservancia del precedente judicial contenido en la sentencia de Casación N° 2195-2011 Ucayali.

V.- FUNDAMENTO DE ESTA SALA SUPREMA.-

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

SEGUNDO.- En principio, el derecho fundamental al debido proceso, tal como



CASACIÓN 783-2017
HUÁNUCO

DE SALOJO POR OCUPACION PRECARIA

lo ha señalado el Tribunal Constitucional, es un derecho continental pues comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. "En la doctrina y la jurisprudencia nacionales han convenido en que el debido proceso es un derecho fundamental de toda persona -peruana o extranjera, natural o jurídica- y no sólo un principio o derecho de quienes ejercen la función jurisdiccional. En esa medida, el debido proceso comparte el doble carácter de los derechos fundamentales: es un derecho subjetivo y particular exigible por una persona y, es un derecho objetivo en tanto asume una dimensión institucional a ser respetado por todos, debido a que lleva implícito los fines sociales y colectivos de justicia (...)"¹.

Este derecho, "por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del Tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa"².

TERCERO.- "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 pre establecido, el derecho de defensa y la motivación, etcétera. En las de carácter sustantiva o, estas están básicamente relacionadas con los

¹ Landa, César. Derecho fundamental al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva. En: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/C0C8578C81370C4005257BA600724852/\\$FILE/con_art12.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/C0C8578C81370C4005257BA600724852/$FILE/con_art12.pdf)

² Faúndez Ledesma, Héctor. "El Derecho a un Juicio Justo". En: Las Garantías del Debido Proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, pág. 17.



CASACIÓN 783-2017
HUÁNUCO

DE SALOJO POR OCUPACION PRECARIA

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”³.

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

QUINTO.- De igual manera, el Tribunal Constitucional estableció que “*El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa pues que los órganos judiciales expresen las razones o justificaciones objetivas que la llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso*”. A mayor abundamiento, el Tribunal, en distintos pronunciamientos, ha establecido “que el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y

³ EXP. N.º 02467-2012-PA/TC



CASACIÓN 783-2017
HUÁNUCO

DE SALOJO POR OCUPACION PRECARIA

garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”⁴.

SEXTO.- Así, el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 3943-2006-PA/TC, ha precisado que el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado, entre otros, en los siguientes supuestos: “**a)** *Inexistencia de motivación o motivación aparente*. Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico. **b)** *Falta de motivación interna del razonamiento*. La falta de motivación interna del razonamiento [defectos internos de la motivación] se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa, que a la poste se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el Juez o Tribunal; sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa⁵. **c)** *La motivación sustancialmente incongruente*. 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, por lo tanto, desviaciones

⁴ EXP. N.° 03433-2013-PA/TC LIMA SERVICIOS POSTALES DEL PERÚ S.A. - SERPOST S.A. Representado(a) por MARIELA ROXANA OJEDA CISNEROS - ABOGADA Y APODERADA JUDICIAL

CASACIÓN 783-2017
HUÁNUCO

DE SALOJO POR OCUPACION PRECARIA

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)⁶.

SÉTIMO.- Entonces, tenemos que dentro de la debida motivación, se halla el principio de congruencia, "cuya transgresión la constituye el llamado "vicio de incongruencia", que ha sido entendido como "desajuste" entre el fallo judicial y los términos en que las partes han formulado sus pretensiones o sus argumentos de defensa, pudiendo clasificarse en incongruencia omisiva, cuando el órgano judicial no se pronuncia sobre alegaciones sustanciales formuladas oportunamente, la incongruencia por exceso, cuando el órgano jurisdiccional concede algo no planteado o se pronuncia sobre una alegación no expresada y la incongruencia por error, en la que concurren ambos tipos de incongruencia, dado que en este caso el pronunciamiento judicial recae sobre un aspecto que es ajeno a lo planteado por la parte, dejando sin respuesta lo que fue formulado como pretensión o motivo de impugnación⁷.

OCTAVO.- En esa línea de ideas y revisada la sentencia de vista materia de casación, se aprecia del fundamento **cuarto** de esta, que ciertamente, en el presente caso no es materia de debate la *propiedad*, sino el derecho a poseer, concretamente se discute el derecho a la restitución de la posesión, sin embargo, de manera contradictoria en el punto **4.1 al 4.4** y fundamentos **quinto** y **sexto**, de la referida sentencia de vista, el *A quem* realiza el análisis partiendo de la premisa que **el contrato de arrendamiento suscrito entre**

⁶ EXP. N.º 00728-2008-PHC/TC- LIMA GIULIANA LLAMOJA HILARES

⁷ CASACION N.º 2813-10 LIMA. p.3.



CASACIÓN 783-2017
HUÁNUCO

DE SALOJO POR OCUPACION PRECARIA

Aquiles Lázaro Ibazeta Valdivieso como arrendador y Nilo José Palacios como arrendatario constituyen “... un acto jurídico que le autoriza a ejercer la posesión del bien y que le fue concedido por quien al igual que el demandante se arroga tener derecho de propiedad sobre el bien materia de *litis*”, y agrega “...máxime si el alegado derecho a la propiedad del demandante viene siendo cuestionado en la vía penal conforme se tiene de la denuncia penal...”, denotándose con dichos argumentos no sólo el cuestionamiento a la propiedad del inmueble *sub litis*, sino también que se ha soslayado el análisis pertinente en relación al contenido del artículo 2013º del Código Civil⁸, relativo a que el contenido de la inscripción se presume cierta y produce todos los efectos jurídicos asignados por el ordenamiento jurídico; en razón a la omisión advertida, la misma deberá ser subsanada a fin de garantizar una decisión sobre el fondo que guarde correspondencia, entre otros, con el debido proceso y la debida motivación de las resoluciones.

NOVENO: Asimismo, se aprecia que la sentencia de vista hace referencia que *los contratos de arrendamiento firmados con uno de los supuestos herederos constituiría título suficiente para ser oponible a la pretensión de desalojo, y que el demandante no puede dar por fenecido el referido contrato de arrendamiento, al no haber participado de este*; al respecto, dicho argumento, deberá ser analizado a la luz de lo dispuesto en el **artículo 1708 del Código Civil**, que establece: “En caso de enajenación del bien arrendado se procederá del siguiente modo: 1. Si el arrendamiento estuviese inscrito, el adquirente deberá respetar el contrato, quedando sustituido desde el momento de su adquisición en todos los derechos y obligaciones del arrendador. 2. Si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido.” (negrilla nuestra), lo cual guarda correspondencia con el contenido en el punto **5.4 de la Casación 2195-2011 Ucayali**, y que refiere lo siguiente: “La

⁸ **Artículo 2013 del Código Civil:** El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.



DE SALOJO POR OCUPACION PRECARIA

enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiera comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil", supuesto normativo y del precedente vinculante que se adecúan al caso *sub examine*, por lo cual dichos parámetros deben ser tomados en cuenta al momento que el *A quem* emita nueva decisión.

DÉCIMO: De acuerdo a lo anteriormente expuesto, se concluye que la sentencia de vista carece de una debida motivación, al no haber analizado los diversos hechos relevantes del caso y las disposiciones normativas aplicables al proceso, siendo necesario que el presente conflicto se resuelva emitiendo expreso pronunciamiento de cada uno de los puntos controvertidos planteados en el proceso, con lo cual se determina que se ha vulnerado las garantías mínimas en relación al debido proceso y la motivación de las resoluciones, sin perder de vista que el *A quem* debe evaluar el caso en concreto, teniendo como referencia el IV Pleno Casatorio conforme a lo detallado en el considerando anterior.

V. DECISIÓN:

En base a las consideraciones expuestas, esta Sala Suprema declara: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante Carlos César Navarro Lurquín; **CASARON** la sentencia de vista dictada el seis de enero de dos mil diecisiete, obrante de fojas mil quinientos diecisiete a mil quinientos veintidós, en consecuencia, **NULA** la misma sentencia de vista; **ORDENARON** al Colegiado Superior dicte un nuevo pronunciamiento en atención a los lineamientos descritos. **DISPUSIERON** la publicación de la presente Ejecutoria Suprema en el Diario Oficial "El Peruano"; en los seguidos contra Nilo José

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



**CASACIÓN 783-2017
HUÁNUCO**

DESLAJO POR OCUPACION PRECARIA

Palacios Echevarría, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron.

Interviene como Juez Supremo Ponente el señor **Hurtado Reyes**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

MHR/YChp/Lva