



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 648 - 2020
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Si bien el artículo 220 del Código Civil establece en su segundo párrafo que la nulidad a que se refiere el artículo 219 del mismo cuerpo legal puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta, no es menos cierto que dicha facultad debe ser ejercida por el juez garantizando adecuadamente el derecho de defensa de las partes y otras garantías procesales a fin de no vulnerar el debido proceso; conforme a las reglas previstas en la IX Pleno Casatorio Civil Casación N° 4422 - 2015 MOQUEGUA.

Lima, veintinueve de marzo de dos mil veintidós.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número seiscientos cuarenta y ocho – dos mil veinte, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación¹ interpuesto con fecha veinte de enero de dos mil veinte por el demandante **Epefania Chara Soncco**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número cincuenta de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve² que, **revocó** la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número cuarenta³ de fecha nueve de setiembre de ese mismo año que, declaraba **fundada** la demanda de

¹ Ver fojas 557.

² Ver fojas 512.

³ Ver fojas 385.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 648 - 2020
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

desalojo por ocupación precaria interpuesta por el recurrente, y, **reformándola**, declaró: **1.- Infundada** la citada demanda; y, **2.- la nulidad de oficio** del acto jurídico de compra venta del dieciséis de setiembre de dos mil cuatro (minuta) celebrado por la Asociación de Pro Vivienda Señor de Wimpillay (vendedor) y Epefania Chara Soncco (comprador), por la que se transfiere el lote 19 de la Manzana J de 188,39 metros cuadrados ubicado en el Asentamiento Humano Señor de Wimpillay – San Sebastián (aporte); en los seguidos por Dora Nayhua Ccasani sobre desalojo por ocupación precaria.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha cuatro de junio de dos mil dieciocho⁴, Epefania Chara Soncco interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra Dora Nayhua Ccasani, a fin de que le restituya la posesión y desocupe el inmueble materia de litis; asimismo, requirió el pago de una indemnización ascendente a la suma de S/ 7,500.00 (siete mil quinientos y 00/100 soles).

Señaló que, con fecha dieciséis de setiembre de dos mil cuatro mediante minuta de compraventa legalizada el año dos mil dieciocho, adquirió el lote materia de litis de la Asociación Pro Vivienda Señor de Wimpillay.

Indicó que, posteriormente, conoció a la demandada, quien era la pareja de una persona que había realizado construcciones de adobe en la propiedad del recurrente; por lo que, al fallecimiento de éste, aquella le

⁴ Ver fojas 24, subsanado a fojas 39.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 648 - 2020
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

pidió quedarse como cuidante de su vivienda, dejándola por razones de amistad y salud en el lote de su propiedad.

En ese contexto, precisó que, suscribieron contrato privado de cuidado de vivienda, con firmas legalizadas notarialmente el dos de agosto de dos mil diecisiete, por el que, la autorizó a que ocupe dos ambientes de material noble y techo de calamina, más uno construido por la demandada sin derecho a reembolso, la que, adicionalmente, se comprometió al pago de los servicios públicos entre otros.

Agregó que, la demandada asumiría el cuidado del inmueble, en caso se produzca daño alguno en la estructura de la vivienda, así como la reparación correspondiente, comprometiéndose a no introducir mejoras ni construcciones en la vivienda.

Alegó que, a pesar tales compromisos, la emplazada los incumplió, efectuando modificaciones en la propiedad del actor, como el traslado de los servicios higiénicos del primer al segundo nivel, también construyó un ambiente de material noble malogrando la estructura original, incumpliendo lo pactado en el contrato de cuidado de vivienda.

Arguyó que, habiéndose resuelto el contrato de cuidado de vivienda, vía conciliación, es evidente que el título para poseer de la demandada feneció por lo que tiene la condición de precaria, debiendo restituir la propiedad al recurrente.

Invoca como fundamentos de derecho los artículos 911° y 923° del Código Civil y 585° y 586° del Código Procesal Civil.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 648 - 2020
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

2. Contestación

Por escrito presentado el veintiocho de agosto de dos mil dieciocho⁵, contestó la demanda Dora Nayhua Ccasani, negándola y contradiciéndola en todos sus extremos.

Señaló que, el inmueble materia de desalojo se encuentra ubicado en un área verde; razón por la que, en la actualidad, tanto el actor como la recurrente no cuentan con título alguno de propiedad, ya que la manzana J cuenta con 18 lotes, siendo el lote 19 un área verde, deviniendo la pretensión procesal propuesta, en un imposible jurídico.

Expresó que el demandante acompaña, para sustentar su derecho, una minuta de venta suscrita y firmada posiblemente con los directivos anteriores de la citada Asociación, sin que se haya demostrado que éstos hayan contado con autorización de la asamblea de socios de la Asociación Pro Vivienda Señor Wimpillay.

Manifestó que, se encuentra en posesión del inmueble en forma pacífica, continua y pública, precisando que el demandante le hizo firmar de manera artera el contrato privado de cuidado de vivienda luego de que la recurrente levantará construcciones en el bien subjudice.

En cuanto a la indemnización, alegó que debe existir una relación de causalidad entre el acto de la demandada y el resultado dañoso producido, lo que no ocurre en el caso de autos.

3. Sentencia de Primera Instancia

⁵ Ver fojas 81.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 648 - 2020
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

El Juez del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, declaró **fundada** la demanda en todos sus extremos, ordenando que la demandada **desocupe y restituya** la posesión del bien inmueble signado como Lote 19 Mz. J del Asentamiento Humano Señor de Wimpillay; así como que cumpla con pagar al demandante la suma de S/ 7,500 (siete mil quinientos y 00/100 soles) por concepto de indemnización por daños y perjuicios.

El análisis del material probatorio del proceso permite concluir que el demandante viene a ser el propietario del lote 19 de la Mz J, desde el dieciséis de setiembre de dos mil cuatro, al haberlo adquirido de la Asociación Pro Vivienda Señor de Wimplillay en mérito a la minuta de fojas siete, instrumental cuyo valor probatorio no ha sido desvirtuado o cuestionado a través de un proceso judicial.

En segundo término, su condición de propietario fue reconocida por la referida Asociación, como se corrobora con el certificado de posesión de fecha veinticuatro de abril de dos mil dieciocho obrante a fojas nueve, debiendo considerarse que aquél figura como titular del predio en los recibos de pago de servicios, así como que el área del predio sub litis, es de 168 metros cuadrados según lo precisado por la directiva de la nombrada Asociación a fojas veinticuatro, no habiendo la emplazada desvirtuado la condición de propietario del predio que ostenta el actor.

Asimismo, resulta importante resaltar que está acreditado que ambas partes procesales celebraron y suscribieron, con fecha dos de agosto de dos mil diecisiete, el contrato privado con firmas legalizadas para el cuidado del inmueble sub litis, cuya existencia ha sido reconocida por la demandada en una constatación policial llevada a cabo en el bien, en



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 648 - 2020
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

tanto que su contenido no ha sido cuestionado judicialmente; por lo que, está acreditada la veracidad de dicho acuerdo contractual.

En cuanto a lo alegado por la demandada, respecto a que el predio materia de desalojo viene a ser un área verde, es de indicarse que a fojas doscientos cincuenta y cuatro corre el oficio emitido por la directiva del Asentamiento Humano Señor de Wimpillay, en el que se precisa que el lote N° 19, ha sido incluido en el plano de habilitación urbana de la nombrada Asociación, encontrándose, en vía de regularización, ante la Municipalidad del Cusco.

Siendo ello así, la demandada viene a ser una servidora de la posesión, conforme al “contrato de cuidado de vivienda”, el que a la fecha feneció, en consecuencia, la posesión que ejerce es ilegítima y, por ende, deviene en precaria.

En cuanto a la pretensión indemnizatoria, está acreditado que la demandada incumplió con su obligación de restituir el inmueble al demandante conforme a lo pactado en el citado acuerdo contractual cuyo vencimiento operó el treinta y uno de julio de dos mil dieciocho, siendo la prueba del daño irrogado al actor el nombrado incumplimiento, lo que le ocasionó un detrimento patrimonial, así como una aflicción psicológica causada por el hecho de no ejercer los atributos de la propiedad respecto del predio que no le fue restituido.

Finalmente, a efectos de cuantificar los conceptos indemnizatorios, el juez deberá fijarlo con valoración equitativa, resultando razonable tomar como



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 648 - 2020
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

referencia el tiempo que el demandante se ve impedido de usufructuar el inmueble de su propiedad.

4. Apelación

Por escrito presentado el veinticinco de setiembre de dos mil diecinueve⁶ interpuso recurso de apelación la demandada Dora Nayhua Ccasani denunciando los siguientes agravios:

- Alegó que no se valoraron adecuadamente los medios de prueba que ofreció, pues el juez dio valor sólo al documento en que el actor sustenta su supuesto derecho de propiedad – minuta de compraventa- sin advertir que el inmueble se encuentra en un área verde y no dentro del plano de habilitación urbana de la Asociación de Pro Vivienda Señor de Wimpillay.
- Refirió que no se requirió al actor para que presente el original de la citada minuta de compraventa con la finalidad de que se practique una pericia grafotécnica, respecto a las firmas de los supuestos otorgantes que aparecen en dicho documento, conforme fue ordenado en la Carpeta Fiscal N° 2019 – 1455D; por la que, se dispuso iniciar investigación preliminar contra aquél por la comisión del delito contra la fe pública en la modalidad de falsificación de documentos.

5. Sentencia de Segunda Instancia

La Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, mediante sentencia de vista contenida en la resolución número cincuenta de fecha

⁶ Ver fojas 404.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 648 - 2020
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve, **revocó** la apelada, y reformándola, **declaró infundada** la demanda en todos sus extremos; **declarando la nulidad de oficio** del acto jurídico de compra venta del dieciséis de setiembre de dos mil cuatro (minuta) celebrado por la Asociación Pro Vivienda Señor de Wimpillay (vendedor) y Epefania Chara Soncco (comprador) por la que se transfiere el lote 19 de la Manzana J de 188,39 metros cuadrados ubicado en el Asentamiento Humano Señor de Wimpillay – San Sebastián (aporte).

El bien (lote 19 de la Manzana J) cuya restitución pretende el demandante, está ubicado en el Asentamiento Humano Señor de Wimpillay cuya habilitación urbana fue aprobada mediante Resolución de Alcaldía N° 1041-A/MC-89 del cuatro de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve por la Municipalidad Provincial de Cusco, corriendo inscrita en la Partida N° 05001022 conforme se tiene del Informe N° 009-2019-DSFL-SGAUR-GDURMPC del veinticuatro de enero de dos mil diecinueve obrante a fojas doscientos sesenta y nueve de autos.

Según el plano de lotización y perímetro se fojas doscientos sesenta y ocho, en la manzana “J” no existe el lote número 19, habiendo manifestado al respecto el presidente del citado Asentamiento Humano, el veinte de diciembre de dos mil dieciocho que: *“(...) el lote J-19 se amplió para su venta en las áreas verdes de la manzana J de nuestro pueblo joven con aprobación de la asamblea general, en la actualidad se encuentra en trámite la regularización del indicado lote y otros que se encuentran pendientes de aprobación en la Municipalidad de Cusco”* (Ver fojas doscientos cincuenta y cuatro).



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 648 - 2020
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

En el escenario anterior, revisando la legislación anterior y vigente que reguló las habilitaciones urbanas⁷, se concluye que en el procedimiento de habilitación urbana las personas naturales y jurídicas tienen el deber de efectuar aportes gratuitos y obligatorios para los fines de recreación pública (áreas de uso público irrestricto) y servicios públicos (educación, salud y otros); convirtiéndose estos en bienes de dominio público, de carácter inalienables e imprescriptibles, recayendo la titularidad del derecho de propiedad en los gobiernos locales.

En el presente caso, en atención a los medios de pruebas admitidos y actuados y la normatividad precisada, se establece que el lote J-19 (área verde) es un aporte efectuado por el Asentamiento Humano Señor de Wimpillay en el procedimiento de su habilitación urbana que se aprobó mediante la Resolución de Alcaldía N° 1041-A/MC-89, por tanto, es un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible; en consecuencia, no puede ser objeto de enajenación por ninguna persona y menos de un procedimiento de inclusión en la habilitación urbana preexistente.

Por consiguiente, es de advertirse que el contrato de compraventa del dieciséis de setiembre de dos mil cuatro, es un acto jurídico manifiestamente nulo porque su objeto es jurídicamente imposible debido

⁷1.- Reglamento Nacional de Construcciones, aprobado mediante Decreto Supremo N° 063-70-VI, derogado por el Decreto Supremo N° 011-2006-Vivienda; 2.- Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 23853, derogada por la Ley N° 27972; 3.- Decreto Supremo N° 006-2017-Vivienda, T.U.O. de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones; 4.- Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-Vivienda, en su norma G.040; 5.- Artículo 2, numeral 2.2, del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-Vivienda.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 648 - 2020
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

a que se enajenó un bien de dominio público; razón por la que, debe declararse la invalidez del referido acto jurídico.

III. RECURSO DE CASACIÓN

El veinte de enero de dos mil veinte⁸, el demandante Epefania Chara Soncco, interpuso recurso de casación contra la citada sentencia de vista, el que mediante resolución de fecha treinta y uno de julio de dos mil veinte⁹, este Tribunal Supremo lo declaró procedente por **la infracción normativa de los artículos 139° incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado; I del Título Preliminar; 50° inciso 6; 197° y 585° del Código Procesal Civil; 911° del Código Civil, así como el Apartamiento inmotivado del precedente vinculante contenido en el IV Pleno Casatorio Civil Casación N° 2195 – 2011 UC AYALI y IX Pleno Casatorio Civil Casación N° 4422 – 2015 MOQUEGUA.**

Refiere que la sentencia de vista contraviene su derechos al debido proceso, en su vertiente sustantiva o material, al contener una deficiente argumentación que no aprueba el test mínimo de razonabilidad, ya que las conclusiones a las que arribó el Colegiado de mérito no tienen respaldo legal, menos encuentran sustento en la base fáctica del proceso, pues, declaró de oficio la nulidad del acto jurídico del dieciséis de setiembre de dos mil cuatro, contenido en la minuta en la que el actor sustentó su derecho, sin haberla sometido al contradictorio, afectando también el principio de congruencia procesal.

En efecto, arguye que no se aplicó en forma íntegra el punto 5.3 de la parte resolutive del IX Pleno Casatorio Civil Casación N° 4442 – 2015

⁸ Ver fojas 557.

⁹ Ver fojas 59 del cuaderno de casación.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 648 - 2020
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Moquegua que señala que, previa promoción del contradictorio entre las partes, el juez declarará la nulidad manifiesta, en la que incurra, un acto jurídico en la parte resolutive de la sentencia. Asimismo, en el extremo que señala que, si la instancia superior advierte una posible nulidad manifiesta, respecto de la cual la instancia inferior no ha emitido pronunciamiento, se declarará la nulidad de la sentencia apelada, ordenándose que se promueva el contradictorio entre las partes, lo que no ocurrió en el caso de autos.

Aduce que el Ad quem efectuó un razonamiento totalmente cuestionable y nada razonable, al apartarse de los hechos materia de controversia, no habiendo tenido en cuenta que el recurrente, de buena fe, adquirió el inmueble materia de litis; por tanto, siendo el legítimo propietario y poseedor de éste, suscribió el contrato de cuidado de vivienda con la demandada. De ello se tiene que el acervo probatorio del proceso no fue valorado acorde con la ley de la materia, sustentándose la decisión recurrida en equivocaciones jurídicas, lo que determina una incorrecta aplicación del derecho.

Alega que, al haber acreditado su derecho de propiedad tiene derecho a solicitar la restitución del bien materia de litis, tanto más si la emplazada no demostró tener título válido o circunstancia alguna que justifique la posesión que ejerce sobre dicho predio.

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

La materia jurídica en debate en el proceso consiste en determinar si al expedirse la recurrida se infringió las normas cuya infracción normativa se denuncia, así como el apartamiento inmotivado de los citados precedentes vinculantes.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 648 - 2020
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- En el caso de autos, corresponde precisar que por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso¹ pues éste ha de sustentarse en las causales previamente señaladas en aquélla, es decir, puede interponerse por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma, considerándose como motivos de casación del primero de los nombrados, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso así como la falta de congruencia entre lo decidido y las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia, mientras que los segundos aluden a las infracciones en el proceso².

SEGUNDO.- Seguidamente, corresponde indicar que al haberse declarado procedente el recurso de casación por infracciones normativas sustantivas y procesales, el análisis a realizar se debe iniciar por estas últimas dado sus efectos nulificantes, ya que de prosperar no procedería pronunciamiento respecto a las primeras de las nombradas.

TERCERO. - Expuestos los argumentos que sustentan las causales por *errores in procedendo* o procesales, corresponde analizarlos a fin de determinar su configuración o desestimación. En ese sentido, es del caso indicar que, el debido proceso, previsto en el artículo 139°3 de la Constitución Política del Estado, está referido al conjunto de derechos y principios que se deben observar en el transcurso del proceso, de ahí que se considere dos dimensiones del debido proceso, el formal o adjetivo y material o sustantivo; *“por la primera, los principios y reglas que lo*

¹ **Monroy Cabra, Marco Gerardo.** Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359.

² **De Pina, Rafael.** Principios de Derecho Procesal Civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F, 1940, p. 222.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 648 - 2020
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

integran tienen que ver con las formalidades estatuidas, tales como las que establecen el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, la motivación; la segunda, se relaciona con los estándares de justicia, como son la 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”¹⁰.

CUARTO.- En cuanto al derecho a la motivación de las resoluciones, que no solo forma parte del debido proceso formal sino también está consagrado como derecho fundamental y garantía de la administración de justicia en el artículo 139° inciso 5 de la Carta fundamental, concordante con el artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, el inciso 6 del artículo 50° y los incisos 3 y 4 del artículo 122° del Código Procesal Civil, *“es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que derivan del caso”¹¹*; de ahí que los jueces de los distintos órganos jurisdiccionales tienen la obligación de expresar las razones fácticas y jurídicas en que sustentan su decisión, las que deben guardar coherencia con lo que es materia de controversia.

QUINTO.- *“La motivación supone, en principio, la comprensión del caso propuesto en los términos que han sido expuestos por las partes. Cuando*

¹⁰ Sentencia emitida en el expediente N°9518-2005-PHC/TC, 06.01.2006, fundamento jurídico 3. Ver además Expediente N°04509-2011-AA, 11.07.12, fundamentos jurídicos 3,4.

¹¹ Sentencia emitida en el expediente N°03433-2013-PA/TC, 18.03.2014, fundamento jurídico 3.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 648 - 2020
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

el caso no es comprendido por el Juez y se trastoca o soslaya el thema decidendi se produce esta clase de defectos que dan lugar a la falacia de elusión de la cuestión – motivación defectuosa: defectos entre el problema y la argumentación¹²-. En cambio, la incongruencia – defectos entre el problema y el fallo -, se presenta cuando el juez concede algo distinto a lo pedido (extra petita), se excede en lo pedido (ultra petita), omite decidir sobre algo pedido (citra petita) o trae al proceso hechos no alegados por las partes (incongruencia fáctica), puede afirmarse que ha incurrido en defectos que afectan el principio de congruencia de las resoluciones judiciales¹³.

SEXTO.- Entonces, tenemos que dentro de la esfera 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 impugnación¹⁴”

¹² Zavaleta Rodríguez Roger. La motivación de las resoluciones judiciales como argumentación jurídica. Grijley. 2014. p. 411

¹³ Ibidem. p. 420.

¹⁴ Casación N° 2813 – 2010 LIMA.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 648 - 2020
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SÉPTIMO.- En el caso de autos, se advierte que la demandada Dora Nayhua Ccasani al absolver el traslado de la demanda esgrimió como fundamentos, entre otros, que el inmueble materia de litis se encuentra asentado sobre lo que fue un área verde correspondiente al terreno de mayor extensión en el que se levantó el Asentamiento Humano Señor de Willimpay; razón por la que, ni el actor ni ella, pueden contar con título válido de propiedad legítimo.

Tal argumento del contradictorio propuesto por dicha parte procesal fue fijado por el A quo como punto controvertido materia de probanza tal como se aprecia del acta de la audiencia única de fojas ciento sesenta y dos, siendo analizado y desestimado en la sentencia de primera instancia conforme se advierte del considerando sexto de dicha resolución y se expuso en los antecedentes de la presente sentencia casatoria.

Del mismo modo, los argumentos de la apelación de la emplazada estuvieron dirigidos a atacar las consideraciones de la sentencia de primera instancia, por los que se desestimó la alegación en torno a que el bien subjudice fue un área verde, siendo acogidos por el Ad quem al advertir que dicho inmueble tuvo tal condición, habiéndose incluido indebidamente en la habilitación urbana del terreno del Asentamiento Humano Señor de Wimpillay, circunstancia que constituía una transgresión a las normas que regulan ésta. Por esta razón, revocó la apelada que declaraba fundada la demanda y reformándola, la declaró infundada en todos sus extremos; empero, invocando el punto 5.3 de la parte resolutive del IV Pleno Casatorio Civil modificado por la Casación N° 4422 – 2015 MOQUEGUA – IX Pleno Casatorio Civil – se pronunció de oficio por la nulidad del acto jurídico contenido en la minuta de fecha



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 648 - 2020
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

dieciséis de setiembre de dos mil cuatro, en la que el actor sustentó su derecho.

OCTAVO.- Al respecto, sobre el extremo referido a la nulidad de oficio del citado acto jurídico es del caso indicar, *prima facie* que, si bien el artículo 220° del Código Civil establece en su segundo párrafo que la nulidad a que se refiere el artículo 219° de dicho cuerpo normativo puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta; no es menos cierto que dicha facultad debe ser ejercida por el juez garantizando adecuadamente el derecho de defensa de las partes y otras garantías procesales a fin de no vulnerar el debido proceso. En efecto, tal como se expuso precedentemente, conviene recordar que la debida motivación de las resoluciones judiciales está íntimamente ligado al derecho de defensa¹⁵, pues permite que las partes procesales puedan ejercitar adecuadamente éste derecho alegando, probando, impugnando y, en general, contradiciendo las razones que sustentan la decisión que vaya a afectar su esfera jurídica, pues *“la necesidad de que las resoluciones judiciales sean motivadas es un principio que informa el ejercicio de la función jurisdiccional y, al mismo tiempo, un derecho constitucional de los justiciables. Mediante ella, por un lado, se garantiza que la administración de justicia se lleve a cabo de conformidad con la Constitución y las leyes*

15 Sobre dicho derecho debe tenerse en cuenta lo establecido por el Tribunal Constitucional en la sentencia número 02098-2010-PA/TC expedida el 22 de junio de 2011, fundamento jurídico 17. **“Resulta necesario mencionar que uno de los componentes esenciales que garantizan un debido proceso lo constituye el derecho de defensa, el mismo que se proyecta como un principio de interdicción de ocasionarse indefensión y como un principio de contradicción de los actos procesales que pudieran repercutir en la situación jurídica de algunas de las partes de un proceso o de un tercero con interés. Por consiguiente, es indudable que el principio de bilateralidad y contradicción constituyen una exigencia ineludible vinculada a un proceso con las debidas garantías, siendo deber de los órganos jurisdiccionales el posibilitarlo.**



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 648 - 2020
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

(artículos 45° y 138° de la Constitución) y, por ot ro, que los justiciables puedan ejercer de manera efectiva su derecho de defensa¹⁶”.

NOVENO.- En tal sentido, los precedentes judiciales invocados por el recurrente, adoptados en el Noveno Pleno Casatorio Civil – Casación N° 4422 – 2015 MOQUEGUA, publicado el dieciocho de enero de dos mil diecisiete, advierten la necesidad de conciliar lo establecido por el referido artículo 220° del Código Civil y los principios que orientan el proceso judicial, como son el principio dispositivo, el principio del contradictorio, el principio de congruencia y el de doble instancia; estableciendo la forma en que el juez debe ejercer dicho poder de declarar de oficio una nulidad manifiesta, es decir, aquella que sea fácil de detectar, sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso; señalando que para dichos efectos debe promoverse previamente contradictorio entre las partes, es decir, darles a éstas la oportunidad de debatir la nulidad, con lo cual se remedia en gran medida la posible afectación de los indicados principios y el derecho al debido proceso.

De esta manera se establecieron los siguientes precedentes vinculantes que han sido invocados por la parte recurrente: “3. *La declaración de oficio de la nulidad manifiesta de un negocio jurídico puede producirse en cualquier proceso civil de cognición, siempre que la nulidad manifiesta del referido negocio jurídico guarde relación directa con la solución de la controversia y que, previamente, se haya promovido el contradictorio entre las partes.*” “7. *Se modifica la ratio decidendi contenida en el fundamento 39 del Primer Pleno Casatorio Civil (Casación N° 1465-2007-*

¹⁶ Sentencia del Tribunal Constitucional TC N° 0896-2009-PHC/TC, expedida el 24 de mayo de 2010, fundamento jurídico 4.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 648 - 2020
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Cajamarca), de fecha veintidós de enero de dos mil ocho, debiendo entenderse en lo sucesivo que la Corte de Casación puede advertir una nulidad manifiesta aun cuando las instancias de mérito no la hayan advertido en su oportunidad, y aun cuando no haya sido invocada como agravio en el recurso de casación, en cuyo caso, en decisión motivada y con expresa indicación de la causal de nulidad que podría haberse configurado en la celebración del negocio jurídico, se declarará la nulidad de la sentencia de vista, la insubsistencia de la sentencia apelada y se ordenará que el Juez de primera instancia, previa promoción del contradictorio entre las partes, emita pronunciamiento sobre la posible nulidad manifiesta”.

Cabe precisar que la nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna específica causal de nulidad, sino que se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219° del Código Civil siempre que la inclusión en alguna causal, cualquiera que ésta sea, resulte fácil de advertir conforme a lo expresado en el fundamento 41 del nombrado Noveno Pleno Casatorio Civil.

DÉCIMO.- Bajo dicho contexto, y apreciándose que en el caso concreto, a partir de lo expuesto por la demandada Dora Nayhua Ccasani al contestar la demanda, se promovió un debate en el proceso respecto a la condición que tuviera el bien materia de litis – área verde -, resultando que la determinación de esta circunstancia, dejaría establecida la transgresión de normas orden público, como lo determinó el Ad quem; correspondió al A quo, emitir pronunciamiento también sobre la nulidad o no del acto jurídico contenido en la minuta de compraventa de fecha dieciséis de setiembre de dos mil cuatro, pues, se trataba de un hecho relevante para la dilucidación de la presente controversia.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°648 - 2020
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

En ese sentido, correspondía que el A quo lo incorpore como punto controvertido a fin de determinar la configuración de alguna de las causales contempladas en el artículo 219 del Código Sustantivo, promoviendo el contradictorio y el debate procesal en torno a ello antes de emitir pronunciamiento sobre la pretensión procesal propuesta.

DÉCIMO PRIMERO.- En consecuencia, al no haberse procedido de tal manera, se verifica que el pronunciamiento de la Sala Superior contiene un fallo que transgrede los derechos constitucionales que se invocan en los denuncias *in procedendo*, - debido proceso en sus manifestaciones del derecho de defensa y la debida motivación de las resoluciones judiciales.-, como también se aprecia el apartamiento inmotivado de los lineamientos expuestos en el Noveno Pleno Casatorio Civil Casación N° 4422 – 2015 MOQUEGUA, glosados precedentemente. Siendo así, corresponde amparar las referidas denuncias, deviniendo innecesario emitir pronunciamiento sobre el vicio *in iudicando* dado los efectos nulificantes de las citadas denuncias.

VI. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 396° incisos 1 y 3 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Epefanio Chara Soncco**, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve, obrante a fojas quinientos doce, e



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 648 - 2020
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

INSUBSISTENTE la sentencia apelada expedida el nueve de setiembre de ese mismo año, obrante a fojas trescientos ochenta y cinco; **ORDENAN** que el juez de la causa emita nuevo fallo conforme a las consideraciones expuestas en la presente sentencia; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “*El Peruano*” conforme a ley y los devolvieron. En los seguidos por el recurrente – Epefania Chara Soncco contra Dora Nayhua Ccasani, sobre desalojo por ocupación precaria. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema **Echevarría Gaviria**.

SS.

**ARANDA RODRÍGUEZ
SALAZAR LIZÁRRAGA
CUNYA CELI
CALDERÓN PUERTAS
ECHEVARRÍA GAVIRIA**

Aad/Lva