



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1166-2021**  
**LIMA NORTE**

**Sumilla.** Resulta manifiesto que la recurrida infringe el artículo 139 incisos 3, 5 y 14 de la Constitución, conteniendo además un apartamiento inmotivado de la doctrina jurisprudencial vinculante contenida en el Cuarto Pleno Casatorio Civil [Casación N° 2195-2011 - Ucayali], deficiencia en la motivación que, dada la materia controvertida en autos, referida a una pretensión de desalojo por ocupación precaria, no solo contraviene el derecho al debido proceso en su dimensión formal o procesal de la parte recurrente, sino también en su dimensión sustantiva o sustancial.

Lima, diecisiete de mayo  
de dos mil veintidós

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA  
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:-----**

**I. VISTA;** la causa número mil ciento sesenta y seis - dos mil veintiuno; en Audiencia Pública virtual llevada a cabo en la fecha, ante esta Sala Suprema integrada por los señores Jueces Supremos: Quispe Salsavilca - Presidente, Yaya Zumaeta, Cárdenas Salcedo, Yalán Leal y Bustamante Zegarra; y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

**I.1. Asunto**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por **Gladys Gaudencia Ruiz Real**, de fecha veintitrés de diciembre de dos mil veinte<sup>1</sup>, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número veinticuatro de fecha veintiuno de octubre de dos mil veinte<sup>2</sup>, emitida por la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que **revoca** la sentencia contenida en la resolución número catorce que declara fundada la demanda; y **reformándola**, declara **infundada** la demanda de desalojo.

**I.2. Antecedentes**

---

<sup>1</sup> Ver página 272 del expediente principal

<sup>2</sup> Ver página 261 del expediente principal



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1166-2021**  
**LIMA NORTE**

**a. Demanda**

**Gladys Gaudencia Ruiz Real**, solicita que mediante resolución judicial se ordene a la parte demandada el desalojo del inmueble de su propiedad ubicado en el fundo Valdivia Pedregal, lote 08 Carabayllo, provincia y departamento de Lima: **(i)** vivienda con un área de 100 m<sup>2</sup>; y **(ii)** el predio denominado “El Estanque” con un área de 5000 m<sup>2</sup> aproximadamente, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, por estar ocupándolo precariamente.

La demanda se sustenta en los siguientes fundamentos de hecho: **(i)** la recurrente es copropietaria del inmueble materia de litis, la misma que se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N° 42754633 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, predio con mayor extensión el mismo que se encuentra inscrita con once punto cincuenta y dos hectáreas, identificado con U.C 10217 del predio Rústico Santa Inés, distrito de Carabayllo; **(ii)** la demandada sin tener ninguna relación contractual ni autorización de los copropietarios y sin tener derecho alguno, viene ocupando la vivienda y parte del terreno denominado “El Estanque”, con un área de cinco mil metros cuadrados, ocupación que lo viene efectuando en forma precaria, por esta razón se le ha cursado una carta notarial con fecha diecisiete de octubre de dos mil catorce; **(iii)** la demandante ha dejado de disfrutar el inmueble materia de litis, toda vez que la demandada se ha introducido o viene ocupando el inmueble materia de litis en forma ilegal y arbitraria; y **(iv)** refiere por último que la recurrente cumplió con invitar a la demandada Patricia Guiliana Quelopana Ruiz, a un centro conciliatorio, a través del Centro de Conciliación “Paz Duradera”, sin embargo pese a estar debidamente notificada, esta se ha rehusado a tratar de llegar a un arreglo eficaz que ponga fin al presente conflicto de intereses. Esto y muchos más argumentos señala como fundamentos de hecho en su escrito de demanda.

**b. Contestación a la demanda**

La demandada **Patricia Guiliana Quelopana Ruiz**, expone los siguientes argumentos de defensa: **(i)** es posesionaria de manera continua, pacífica y pública,



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1166-2021**  
**LIMA NORTE**

desde hace más de diez (10) años, de la Unidad Catastral 03607 CAU Chacra Grande Sector San Pedro, jurisdicción del distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, que tiene un área superficial de 7,017.79 m<sup>2</sup>. Lo acreditan: **a)** la Constancia de Posesión N° 4150-2012/GDUR/MDC de la Municipalidad Distrital de Carabayllo de fecha veintiocho de noviembre de dos mil doce, **b)** Constancia de no adeudo N° 286-2013 de fecha seis de junio de dos mil trece de la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrito de Carabayllo, correspondiente al periodo 2002-2013, **c)** Declaración Jurada de Autoevalúo del año dos mil quince, del predio Código N° 0408632 de fecha diez de agosto de dos mil quince y **d)** Resolución de Gerencia N° 1372-2012/GDUR-MDC de fecha veintiséis de noviembre de dos mil doce; **(ii)** el inmueble referido en el punto anterior signado con la Unidad Catastral N° 03607, no es de propiedad de la demandante. La demandante no es titular de la relación jurídico sustancial, pues respecto de dicho inmueble no tiene vínculo alguno con la citada demandante por lo que respecto a este extremo de la demanda, de acuerdo al Código Civil, su representación para iniciar la presente demanda de desalojo, deviene en ilegítima; **(iii)** sin embargo para sustentar su demanda, la demandada presenta a fojas diecinueve y veinte, una copia simple de un plano ilegible y un "croques" de un terreno de 5,000 (cinco mil metros cuadrados) supuestamente usurpado, que no corresponde a la Unidad Catastral N° 03607 CAU, Chacra Grande Sector San Pedro, jurisdicción el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, de la que es poseionaria; la misma que tiene un área superficial de 7,017.79 m<sup>2</sup>. Dicho "Croques", no representa ninguna referencia cierta para la ubicación del bien materia de la demanda, pues dichos dibujos no están geofereciados, con coordenadas UTM; por lo que podrían referirse a cualquier lugar de la ciudad de Lima o de provincias. La presentación de un dibujo de esa naturaleza, representa una falta de respeto a la judicatura; **(iv)** la demandante, es propietaria del inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 42754633 de Sunarp identificado con la UC N° 10217, junto con otros cinco copropietarios: (i) Constructora Inmobiliaria Promotora Montes Yactayo Sociedad de Responsabilidad Limitada es propietaria del 62.643423% de las acciones y derechos del inmueble; (ii) Gladys Gaudencia Ruiz Real de Vásquez Sociedad de Responsabilidad Limitada es propietaria del 16.6666% de las acciones y derechos del inmueble; (iii) Julia Nicolasa Real Alva



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1166-2021**  
**LIMA NORTE**

viuda de Ruiz, es propietaria del 4.023383% de las acciones y derechos del inmueble; (iv) Juan Miguel Guerrero Orbegozo, es propietario del 7.50003% de las acciones y derechos del inmueble, según Acta de Conciliación N° 001-2015 CCEPD de fecha cinco de enero de dos mil quince, del Centro de Conciliación Extrajudicial Paz Duradera; (v) Juana Elvira Pasquel Gonzales, es propietaria del 7.50003% de las acciones y derechos del inmueble, según Acta de Conciliación N° 001-2015CCEPD de fecha cinco de enero de dos mil quince, del Centro de Conciliación Extrajudicial Paz Duradera; (vi) Mercedes Constanza Ruiz Real de Quelopana, es propietaria del 1.66663% de las acciones y derechos del inmueble; **(v)** el inmueble referido en el punto anterior se encuentra indiviso, hasta la fecha, tal como se acredita con la documentación obrante a fojas uno a cuatro de la presente demanda, no se ha realizado la subdivisión ni la partición del inmueble, de acuerdo a los porcentajes de participación de los copropietarios. Está acreditado, que tampoco existe administración judicial vigente; **(vi)** el artículo 971 del Código Civil establece que las decisiones sobre el bien común se adoptarán por (...) 2) Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinario. Sin embargo, de los documentos aportados para la interposición de la presente demanda, no obra documento alguno que acredite que la demandante ha notificado a sus demás copropietarios de su intención de presentar la presente demanda, por lo que de acuerdo al Código Civil, su representación en la presente demanda, deviene en ilegítima; y **(vii)** mediante Minuta de poder específico de fecha once de abril de dos mil catorce, Patricia Guiliana Quelopana Ruiz, está facultada para representar a Juan Miguel Guerrero Orbegozo y Juana Elvira Pasquel Gonzales, propietarios del 15 000% de las acciones y derechos del inmueble referido en el punto segundo, de sus copropietarios, en las decisiones sobre dicho bien y para tomar posesión de la parte proporcional del terreno que les corresponde.

**c. Sentencia de mérito**

Tramitada la causa conforme a ley, el Juez del Juzgado Civil - MBJ Carabayllo de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante la sentencia contenida en la resolución número catorce, resuelve declarar fundada la demanda y ordena que la emplazada Patricia Guiliana Quelopana Ruiz, desocupe el inmueble de su



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1166-2021**  
**LIMA NORTE**

copropiedad ubicado en el fundo Valdivia Pedregal, lote 08 Carabayllo, provincia y departamento de Lima: **(i)** vivienda con un área de cien metros cuadrados y **(ii)** el predio denominado “El Estanque” con un área de cinco mil metros cuadrados aproximadamente, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, predio que viene ocupando en posesión precaria y lo entreguen a la demandante.

Se exponen las siguientes razones esenciales que justifican la decisión: **(i)** a folios tres de autos, obra la Copia Literal de la Partida N° 42754633, del terreno ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, que formó parte del predio rústico Santa Inés, con un área total de once hectáreas (cinco mil doscientos metros cuadrados); obrando a fojas cuatro la sucesión intestada, que corre en la misma partida registral, donde se da cuenta que Julia Nicolasa Real Alva Viuda de Ruiz, en su calidad de cónyuge supérstite, Gladys Gaudencia Ruiz Real y Mercedes Constanza Ruiz Real, en su calidad de hijas, donde se indica además que han adquirido las acciones y derechos que sobre este inmueble le corresponde a Julio Augusto Ruiz Goyeneche, al haber sido declaradas sus herederas; siendo que en virtud de ello, se desprende de la precitada copia literal que la demandante, Gladys Gaudencia Ruiz Real es efectivamente una de las propietarias del referido inmueble, puesto que tiene su derecho inscrito; **(ii)** en tal sentido, la parte accionante, acredita el derecho invocado, en virtud de los medios probatorios recabados a su escrito de demanda, admitidos en la audiencia única, además de establecerse la relación jurídica material existente entre las partes, por lo que siendo ello así, es posible concluir en la legitimidad de la parte actora; **(iii)** para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien. Al respecto, debe precisarse, que en los presentes autos, la demandada sostiene en su escrito de absolución a la demanda que es posesionaria de manera continua, pacífica y pública, desde hace más de diez años, de la Unidad Catastral N° 03 607 CAU Chacra Grande, sector San Pedro, jurisdicción del distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, que tiene un área superficial de siete mil diecisiete punto setenta y nueve metros cuadrados, la misma que no es de propiedad de la demandante (adjuntando la tal efecto la constancia de posesión de fojas cuarenta y dos). Dicho inmueble hasta la fecha se encuentra indiviso, no habiéndose realizado la



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1166-2021**  
**LIMA NORTE**

subdivisión ni la partición del referido inmueble. Siendo el caso que la constancia de posesión que acompaña la demandada para justificar su no precariedad, es un predio ubicado en la Unidad Catastral 03607 C.A.U. Chacra Grande, Sector San Pedro, Distrito de Carabayllo, Provincia y Departamento de Lima, pero dicho predio resulta ser diferente al que es materia de la presente litis, el mismo que se encuentra ubicado en la Unidad Catastral 10217, por lo que dicho argumento de defensa resulta carente de asidero legal para amparar su posesión; y **(iv)** por lo que no habiéndose aportado ningún medio probatorio que corrobore tal afirmación, ***resultando posible concluir en la inexistencia de título válido alguno que permita justificar la ocupación que ejerce sobre el inmueble sub materia, cuyo desalojo pretende la parte accionante,*** puesto que si bien existe la alegación de la emplazadas respecto de que es poseionaria de manera continua, pacífica y pública, desde hace más de diez años, de la Unidad Catastral 02607 C.A.U. Chacra Grande, sector San Pedro, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, pero no existe sentencia firma dictada por órgano jurisdiccional competente que acredite tal argumentación, *por lo que dicha afirmación debe tomarse con reserva dado que efectivamente se trata de una declaración unilateral, no corroborada con algún otro medio de prueba que la haya acreditado,* siendo que en todo caso, debe considerarse, que es un principio de lógica jurídica que la carga de probar recae en quien afirma hechos que configuran su pretensión o en quien los contradice alegando hechos nuevos, en atención a lo previsto por el artículo 196 del Código Adjetivo, razón por la cual, deben desestimarse los argumentos referidos por la demandada en su escrito de absolucón a la demanda debido a su improbanza, es posible concluir que su posesión es precaria, con arreglo a lo señalado en el artículo 911 del Código Civil, desde que la ejercen sin título alguno, por lo que debe hacerse lugar a la demanda.

**d. Apelación**

**Patricia Guiliana Quelopana Cruz,** apela la sentencia de primera instancia, exponiendo que: **(i)** la decisión judicial carece de una debida motivación, toda vez que en la parte considerativa se ha omitido indicar en mérito a qué medios probatorios sustenta su decisión final; y **(ii)** la demandada es una servidora de la



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1166-2021**  
**LIMA NORTE**

posesión por consentimiento de la Constructora Inmobiliaria Promotora Montes Yactayo Sociedad de Responsabilidad Limitada, quien es propietario del 62.64642% de las acciones y derechos del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 42754633.

**e. Sentencia de vista**

Elevados los autos a la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, resuelve revocar la sentencia contenida en la resolución número catorce que declara fundada la demanda; y reformándola, declara **infundada** la demanda de desalojo.

Expone las siguientes razones que justifican la decisión: **(i)** la demandante ha acreditado ser copropietaria del bien inmueble registrado en la Partida N° 4275433 Unidad Catastral 10217. Además, ha precisado, en escrito de fecha diecisiete de noviembre de dos mil quince, que dicha unidad catastral y la Unidad Catastral 03607 asignada por Cofopri y que se menciona en la constancia de posesión de la demandada, corresponden al mismo bien, lo que significa que el bien materia de desalojo, en efecto, forma parte del bien de propiedad de la demandante y está debidamente individualizado, entonces, al no tener las partes controversia sobre este punto, no es necesaria inspección judicial alguna; **(ii)** la declaración asimilada efectuada en la apelación formulada por la demandada, en el sentido de que sería únicamente servidora de la posesión, no cabe estimarla por ser contradictoria con su declaración asimilada inicial contenida en su contestación de demanda, en la que afirmó ser poseedora, de forma pública, pacífica y de buena fe por más de diez años, en tal escenario corresponde resolver la controversia valorando evidencia objetiva; **(iii)** en ese sentido, la sentencia debe revocarse porque no se ha valorado la constancia de posesión, constancia de no adeudo de impuestos predial y arbitrios municipales, la hoja de resumen (HR) y predio rural (PR), la resolución municipal de vización del plano del terreno que ocupa la demandada, UC 03607. Esta unidad catastral, según la propia demandante, le asignó Cofopri al inmueble de su propiedad y con ello se acredita que el bien de propiedad de la demandante y el bien que la demandada ocupa, con su familia, es el mismo; y **(iv)** los



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1166-2021**  
**LIMA NORTE**

documentos públicos antes descritos obran de folios cincuenta y nueve a sesenta y cuatro y evidencian que la demandada no es ocupante precaria ni servidora de la posesión, porque posee a título propio y como si fuera propietaria; en esta condición ha obtenido constancia de posesión y aprobación de la Autoridad Municipal de los planos del terreno que ocupa, se ha inscrito como contribuyente y ha obtenido constancia de no adeudo de impuesto predial y arbitrios municipales desde el año dos mil dos, por tanto, corresponde declarar infundada la demanda, dejando a salvo el derecho de las partes de formular reivindicación o prescripción adquisitiva del bien, en la vía respectiva.

**I.3. Del recurso de casación y auto calificadorio**

El recurso de casación interpuesto por **Gladys Gaudencia Ruiz Real**, de fecha veintitrés de diciembre de dos mil veinte, el cual fue declarado **procedente** por auto calificadorio de fecha seis de diciembre de dos mil veintiuno, por la siguiente causal:

**Infracción normativa del artículo 139 incisos 3, 5 y 14 de la Constitución, referidas a la garantía constitucional del debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva, debida motivación de las resoluciones judiciales y no ser privado del derecho de defensa.** Señala que, la Sala Superior no explica porqué prefiere la primera declaración asimilada en lugar de la última declaración asimilada, tampoco motiva porqué considera que la demandante posee el predio como “propietaria” y en esa condición obtuvo la constancia de posesión, la aprobación de los planos, inscripción como contribuyente y obtenido la constancia de no adeudo de impuestos y tributos. Sin embargo, la recurrida revoca el fallo y declara infundada la demanda omitiendo pronunciarse sobre si la demandada obtuvo o no la posesión de la inmobiliaria, ni menos en virtud de que documentos concluye que la demandada posee el predio con *animus domini*. Asimismo, sostiene que no se ha tomado en cuenta lo indicado en el IV Pleno Casatorio en relación con que la mera alegación de haber adquirido la propiedad del predio por usucapión no es suficiente para desestimar la pretensión de desalojo. Se omite la declaración asimilada en el segundo fundamento de la apelación en el sentido que: “*no tiene*



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1166-2021**  
**LIMA NORTE**

*acciones ni ejerce derecho real alguno sobre el predio rústico cuyo desalojo se demanda*". Agrega que, tampoco se consideró lo indicado en la Casación N° 3346-2012 en relación, con que no cualquier documento ofrecido como prueba puede ser considerado título que justifique la posesión. Finalmente, señala que la constancia de posesión otorgada por la Municipalidad carece de eficacia y es inválida porque si bien conforme a la Ley N° 28687, las municipalidades distritales otorgan constancias de posesión, ello es únicamente respecto a predios de propiedad del Estado, no en el caso de propiedad de particulares; en consecuencia, la municipalidad no tenía competencia ni facultades para otorgar constancias de posesión.

## **II. Considerando**

### **Primero. Objeto de pronunciamiento**

**1.1.** El presente es un caso en materia civil, que viene en casación en control de derecho por una presunta infracción normativa del artículo 139 incisos 3, 5 y 14 de la Constitución, referidas a la garantía constitucional del debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva, debida motivación de las resoluciones judiciales y no ser privado del derecho de defensa [**causal procesal**].

**1.2.** Es importante reiterar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal y, que de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico en función nomofiláctica por control de derecho, solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, teniendo entre sus fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

### **Segundo. Sobre la denunciada infracción normativa del artículo 139 incisos 3, 5 y 14 de la Constitución**

**2.1** El auto calificadorio tiene anotado como fundamentos medulares que sustenta



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1166-2021**  
**LIMA NORTE**

la causal procesal, que la recurrente no se explica porqué se prefiere la primera declaración asimilada en lugar de la última declaración asimilada, tampoco motiva porqué considera que la demandante posee el predio como “propietaria” y en esa condición obtuvo la constancia de posesión, la aprobación de los planos, inscripción como contribuyente y obtenido la constancia de no adeudo de impuestos y tributos. Sin embargo, la recurrida revoca el fallo y declara infundada la demanda omitiendo pronunciarse sobre si la demandada obtuvo o no la posesión de la inmobiliaria, ni menos en virtud de que documentos concluye que la demandada posee el predio con *animus domini*. Asimismo, sostiene que no se ha tomado en cuenta lo indicado en el IV Pleno Casatorio en relación con que la mera alegación de haber adquirido la propiedad del predio por usucapión no es suficiente para desestimar la pretensión de desalojo. Se omite la declaración asimilada en el segundo fundamento de la apelación en el sentido que: “no tiene acciones ni ejerce derecho real alguno sobre el predio rústico cuyo desalojo se demanda”. Agrega que, tampoco se consideró lo indicado en la Casación N° 3346-2012 en relación, con que no cualquier documento ofrecido como prueba puede ser considerado título que justifique la posesión. Finalmente, señala que la constancia de posesión otorgada por la Municipalidad carece de eficacia y es inválida porque si bien conforme a la Ley N° 28687, las municipalidades distritales otorgan constancias de posesión, ello es únicamente respecto a predios de propiedad del Estado, no en el caso de propiedad de particulares; en consecuencia, la municipalidad no tenía competencia ni facultades para otorgar constancias de posesión.

**2.2** En relación al tema casatorio, el derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones judiciales se encuentra reconocido en el numeral 5 del artículo 139 de la Constitución<sup>3</sup>, el cual también encuentra amparo en los Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos, incluido como garantía procesal en el artículo 8 de la Convención Americana de Derechos Humanos, y en el artículo 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. Siendo que este derecho

---

<sup>3</sup> Principios de la Administración de Justicia

Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1166-2021**  
**LIMA NORTE**

fundamental es uno de los derechos que conforman el derecho fundamental al debido proceso<sup>4</sup>, que se encuentra reconocido en el numeral 3 del artículo 139 de la Constitución.

Ciertamente, el derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones ha obtenido interpretación de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (vinculante para el Perú en atención a la Cuarta Disposición Final Transitoria de la Constitución), estableciendo que es un derecho que permite verificar la materialización del derecho a ser oído, y que la argumentación de un fallo demuestra que los alegatos y pruebas han sido debidamente tomados en cuenta, analizados y resueltos<sup>5</sup>, y que: *“(...) la motivación es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión. El deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia, que protege el derecho de los ciudadanos a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática (...)”*<sup>6</sup>.

**2.3** En ese contexto, considerando las alegaciones que sustentan la causal que en conjunto van dirigidas a denunciar que la motivación contenida en la recurrida resultaría insuficiente, por lo tanto, el examen a efectuarse debe partir necesariamente de los propios fundamentos o razones que sirvieron de sustento a la sentencia de vista. Así, en relación a los argumentos que sustentan la causal, se verifica las siguientes **razones esenciales [r]** que justifican la decisión contenida en la sentencia de vista:

**r<sub>1</sub>**. La demandante ha acreditado ser copropietaria del bien inmueble registrado en la Partida N° 4275433, Unidad Catastral 10217. Además, ha precisado, en escrito de fecha diecisiete de noviembre de dos mil quince, que

---

<sup>4</sup> El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es parte del derecho al debido proceso consagrado en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución, como uno de los principios y derechos de la función jurisdiccional, el cual exige que en todas las instancias judiciales se cumplan necesariamente todas las garantías, requisitos y normas de orden público que han sido establecidas a fin de generar que todas las personas estén en reales condiciones de poder defender de manera apropiada sus derechos. Así, el debido proceso es una garantía procesal de inexorable cumplimiento en tanto su observancia permite la efectiva protección de otros derechos fundamentales y el acceso a la justicia.

<sup>5</sup> Corte IDH. Caso Tristán Donoso vs. Panamá. Excepción Preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia del veintisiete de enero de dos mil nueve, párrafo 153.

<sup>6</sup> Caso Apitz Barbera y otros, sentencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos de fecha cinco de agosto de dos mil ocho, fundamento 77.



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1166-2021**  
**LIMA NORTE**

dicha unidad catastral y la Unidad Catastral 03607 asignada por Cofopri y que se menciona en la constancia de posesión de la demandada, corresponden al mismo bien, lo que significa que el bien materia de desalojo, en efecto, forma parte del bien de propiedad de la demandante y está debidamente individualizado, entonces, al no tener las partes controversia sobre este punto, no es necesaria inspección judicial alguna.

r<sub>2</sub>. La declaración asimilada efectuada en la apelación formulada por la demandada, en el sentido de que sería únicamente servidora de la posesión, no cabe estimarla por ser contradictoria con su declaración asimilada inicial contenida en su contestación de demanda, en la que afirmó ser poseedora, de forma pública, pacífica y de buena fe por más de diez años, en tal escenario corresponde resolver la controversia valorando evidencia objetiva.

r<sub>3</sub>. En ese sentido, la sentencia debe revocarse porque no se ha valorado la constancia de posesión, constancia de no adeudo de impuestos predial y arbitrios municipales, la hoja de resumen (HR) y predio rural (PR), la resolución municipal de vización del plano del terreno que ocupa la demandada, UC 03607. Esta unidad catastral, según la propia demandante, le asignó Cofopri al inmueble de su propiedad y con ello se acredita que el bien de propiedad de la demandante y el bien que la demandada ocupa, con su familia, es el mismo.

r<sub>4</sub>. Los documentos públicos antes descritos obran de folios cincuenta y nueve a sesenta y cuatro y evidencian que la demandada no es ocupante precaria ni servidora de la posesión, porque posee a título propio y como si fuera propietaria; en esta condición ha obtenido constancia de posesión y aprobación de la Autoridad Municipal de los planos del terreno que ocupa, se ha inscrito como contribuyente y ha obtenido constancia de no adeudo de impuesto predial y arbitrios municipales desde el año dos mil dos, por tanto, corresponde declarar infundada la demanda, dejando a salvo el derecho de las partes de formular reivindicación o prescripción adquisitiva del bien, en la vía respectiva.

**2.4** De lo anotado trasciende que la razón medular de la sentencia de vista, para revocar la sentencia de primera instancia y declarar infundada la demanda, radica en que **la constancia de posesión, constancia de no adeudo de impuestos predial y arbitrios municipales, la hoja de resumen (HR) y predio rural (PR), la resolución municipal de vización del plano del terreno que ocupa la demandada, UC 03607 evidencian que la demandada no es ocupante precaria ni servidora de la posesión, porque posee a título propio y como si fuera propietaria;** teniendo agregado que en esta condición ha obtenido constancia de posesión y aprobación de la Autoridad Municipal de los planos del terreno que ocupa, se ha inscrito como contribuyente y ha obtenido constancia de no adeudo de impuesto predial y arbitrios municipales desde el año dos mil dos. Lo cual



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 1166-2021  
LIMA NORTE**

evidencia que la justificación expresada resulta aparente, ya que, afirma como premisa fáctica que **la parte demandada posee a título propio y como si fuera propietaria, empero solo enuncia los medios probatorios, sin haber expresado el razonamiento probatorio que justifique dicha premisa fáctica**, siendo que se incurre en motivación aparente cuando no se da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico<sup>7</sup>.

Por otro lado, es pertinente indicar que el Cuarto Pleno Casatorio Civil [Casación N° 2195-2011-Ucayali] tiene establecido como doctrina jurisprudencial vinculante que la mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, **correspondiendo al juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión**. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el **derecho de poseer a favor del demandante** [regla 5.6].

Así conforme a la doctrina jurisprudencial vinculante anotada, en el caso que la defensa de la parte demandada se sustente en haber adquirido el bien por usucapión, le corresponderá al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta su derecho invocado, esto es, las pruebas que sustentan su derecho a poseer [derivado del derecho de propiedad adquirido mediante usucapión], en virtud a ello **le corresponderá valorar si las pruebas aportadas y admitidas acreditan que posee el bien inmueble sub litis de forma continua, pacífica, y pública como propietario durante diez años, o durante cinco años si media justo título y buena fe**, ello conforme al artículo 950 del Código Civil, **sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión**.

---

<sup>7</sup> El Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Expediente n.º 00728-2008-PHC/TC, fundamento 7, señala que “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”.



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 1166-2021  
LIMA NORTE**

En atención a lo anotado precedentemente, ciertamente, la motivación de la sentencia de vista no solo resulta aparente, sino también insuficiente; ya que, solo se ha limitado a afirmar que posee a título propio y como si fuera propietaria, **omitiendo expresar razonamiento probatorio alguno respecto a si la posesión que vendría ejerciendo la parte demandada es de forma continua, pacífica, y pública durante diez años, o durante cinco años si ha mediado justo título y buena fe**, siendo que se incurre en motivación insuficiente<sup>8</sup> cuando no se cumple con el mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada.

**2.5** En ese orden de ideas, resulta manifiesto que la recurrida infringe el artículo 139 incisos 3, 5 y 14 de la Constitución, conteniendo además un apartamiento inmotivado de la doctrina jurisprudencial vinculante contenida en el Cuarto Pleno Casatorio Civil [Casación N° 2195-2011-Ucayali], en tanto, no ha respetado la regla 5.6 contenida en el mismo en su integridad, deficiencia en la motivación que, dada la materia controvertida en autos, referida a una pretensión de desalojo por ocupación precaria, no solo contraviene el derecho al debido proceso en su dimensión formal o procesal de la parte recurrente, referida a las formalidades y pautas que garantizan a las partes el adecuado ejercicio de sus derechos<sup>9</sup>, sino también en su dimensión sustantiva o sustancial, por la cual se exige que todos los actos de poder, ya sean normas jurídicas, actos administrativos o resoluciones judiciales, sean justas, esto es, que sean razonables y respetuosos de los derechos fundamentales, de los valores supremos y demás bienes jurídicos constitucionalmente protegidos<sup>10</sup>, como sucede en el presente caso al obviar fundamentar si la posesión que vendría ejerciendo la parte demandada es de forma continua, pacífica, y pública durante diez años, o durante cinco años si ha mediado justo título y buena fe, a pesar que es la segunda vez que la Sala

---

<sup>8</sup> El Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Expediente n.º 00728-2008-PHC/TC señala que se incurre en motivación insuficiente cuando no se cumple con el mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada, habiendo precisado que no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, y que la insuficiencia, 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>9</sup> Terrazos Poves, J. R. (2004). El Debido Proceso y sus Alcances en el Perú. *Derecho & Sociedad*, (23), 160-168. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/16865>

<sup>10</sup> Op. Cit.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1166-2021**  
**LIMA NORTE**

Superior emite pronunciamiento de segunda instancia en el presente proceso, siendo la segunda ocasión que la causa es elevada en casación a esta Sala Suprema por defectos de motivación, habiendo transcurrido más de siete años desde la interposición de la demanda de autos, nueve de marzo de dos mil quince; por lo que, **considerando que parte del sustento de la causal se encuentra referido a que la impugnada no ha tomado en cuenta lo indicado en el Cuarto Pleno Casatorio Civil**, corresponde estimar la causal, dadas las circunstancias anotadas, por apartamiento inmotivado de la doctrina jurisprudencial vinculante contenida en el Cuarto Pleno Casatorio Civil [Casación N° 2195-2011-Ucayali].

**Tercero. Actuación en sede de instancia**

**3.1** Atendiendo a que el recurso de casación resulta fundado en virtud al razonamiento que esta sede casacional ha expuesto en los considerandos que preceden, y siendo evidente el apartamiento inmotivado de la doctrina jurisprudencial vinculante contenida en el Cuarto Pleno Casatorio Civil [Casación N° 2195-2011-Ucayali], es que corresponde proceder a la actuación en sede de instancia.

**3.2** En ese sentido, considerando que la sentencia de mérito tiene determinado que la alegación de la emplazada respecto de que es posesionaria de manera continua, pacífica y pública, desde hace más de diez años, no se encuentra corroborada con algún otro medio de prueba que la haya acreditado, la misma que se condice con las pruebas aportadas por la parte demandada consistentes en la **constancia de posesión, constancia de no adeudo de impuestos predial y arbitrios municipales, la hoja de resumen (HR) y predio rural (PR), la resolución municipal de vización del plano del terreno que ocupa la demandada, UC 03607**, dado que estas efectivamente no causan convicción por si solas de que haya adquirido la vivienda con un área de cien metro cuadrados (100 m<sup>2</sup>) y el predio denominado “El Estanque” con un área de cinco mil metros cuadrados (5000 m<sup>2</sup>) aproximadamente, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, vía prescripción adquisitiva de dominio, esto es, **que haya poseído dichos bienes inmuebles de forma continua, pacífica, y pública como propietario**



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1166-2021**  
**LIMA NORTE**

**durante diez años, o durante cinco años si media justo título y buena fe**, siendo que el análisis efectuado por el Juez de la demanda en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, si la parte demandada lo estima conveniente, quedando expedito su derecho; en consecuencia, corresponde confirmar la sentencia de primera instancia que resuelve declarar fundada la demanda de autos.

**III. Decisión:**

Por estas consideraciones, declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Gladys Gaudencia Ruiz Real**, con fecha veintitrés de diciembre de dos mil veinte; y, en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número veinticuatro de fecha veintiuno de octubre de dos mil veinte, obrante a fojas doscientos sesenta y uno, emitida por la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, y **actuando en sede de instancia CONFIRMARON** la sentencia contenida en la resolución número catorce que declara fundada la demanda, y ordena que la emplazada Patricia Guiliana Quelopana Ruiz, desocupe el inmueble de su copropiedad ubicado en el fundo Valdivia Pedregal, lote 08 Carabayllo, provincia y departamento de Lima: **(i)** vivienda con un área de cien metros cuadrados y **(ii)** el predio denominado “El Estanque” con un área de cinco mil metros cuadrados aproximadamente, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, predio que viene ocupando en posesión precaria y lo entreguen a la demandante; en los seguidos por Gladys Gaudencia Ruiz Real contra Patricia Guiliana Quelopana Ruiz, sobre desalojo por ocupación precaria; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano, conforme a ley; y los devolvieron. **Interviene como ponente la señora Jueza Suprema Cárdenas Salcedo.**

**S.S.**  
**QUISPE SALSAVILCA**  
**YAYA ZUMAETA**  
**CÁRDENAS SALCEDO**  
**YALÁN LEAL**  
**BUSTAMANTE ZEGARRA**

Mat/spa