



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 23731-2018
TACNA

SUMILLA: :No se evidencia con certeza que el actor haya demostrado que los demandados ejercen la posesión del bien en forma ilegítima, puesto que, como se advierte ejercen el dominio del inmueble por la voluntad de su padre, el causante Victoriano Serrano Serrano, conforme se advierte en acta de compromiso, hecho innegable que no aporta a la afirmación del actor, de que los demandados invadieron la propiedad, tanto más si la investigación penal aperturada en contra de estos se archivó.

Lima, veintiuno de noviembre
de dos mil diecinueve

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

VISTA la causa: número veintitrés mil setecientos treinta y uno – dos mil dieciocho; con el acompañado; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos Pariona Pastrana – Presidente, Rueda Fernández, Wong Abad, Toledo Toribio y Bermejo Ríos; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

El proceso sobre desalojo por ocupante precaria, iniciado por **Alejandro Serrano Cutipa**, quien con fecha treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia de vista contenida en la resolución número sesenta y seis, de fecha once de enero de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil ciento siete, emitida por la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Tacna, que **revocó** la sentencia apelada contenida en la resolución número cincuenta y dos de fecha treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete, obrante a fojas ochocientos setenta y dos que declaró fundada la demanda, **y reformándola** la declararon **improcedente**, dejando a salvo el derecho del actor para que lo haga valer nuevamente.

II. CAUSALES DEL RECURSO DECLARADAS PROCEDENTES



SENTENCIA
CASACIÓN N° 23731-2018
TACNA

Mediante auto de fecha diecisiete de octubre de dos mil dieciocho, esta Sala Suprema declaró procedente el recurso de casación por las siguientes causales:

i) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil

Manifiesta que el *Ad quem*, al expedir la sentencia de vista, realiza una interpretación errónea de la norma acotada, revistiendo de legalidad el término “justificación” y el término “tolerancia” al derecho de posesión sin título alguno que justifique el uso o disfrute del bien; más aún, amparándose erróneamente en el Cuarto Pleno Casatorio expresando que la posesión debe ser inmediata, no señalando qué fundamento del pleno casatorio lo establece, contradiciéndose de esta manera lo previsto en el Código Sustantivo. Agrega que, la posesión de los demandados, es sin título alguno que justifique el uso o disfrute del bien, no existiendo contrato de alquiler y/o arrendamiento alguno por parte de los demandados, que, a diferencia suya, cuenta con título aprobado, constituyéndose de ese modo en el titular único y exclusivo del derecho real de propiedad del bien inmueble sub *litis*, y con dicho título, el *A quo* en primera instancia falla declarando fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria.

ii) Infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú (Causal excepcional)

Ha indicado esta Sala Suprema que existen aspectos de la sentencia de vista recurrida en los cuales se podría haber incurrido en vulneración de los derechos al debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva y motivación de las resoluciones judiciales, lo que determina que deban analizarse en la sentencia casatoria de fondo correspondiente.

III. ANTECEDENTES

Demanda

Consiste en la pretensión del actor Alejandro Serrano Cutipa, quien solicita que los demandados desocupen y entreguen el bien inmueble ubicado en “Tasacahua”, anexo de Camilca, de un área de 1 hectárea con condena a costas y costos del proceso.

Sentencia de primera instancia



SENTENCIA
CASACIÓN N° 23731-2018
TACNA

El Juzgado Mixto e Investigación Preparatoria de Candarave, mediante sentencia de fecha treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete, declaró fundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria; en consecuencia dispuso que los demandados desocupen el inmueble predio rústico denominado “Tasacahua”, ubicado en la campiña de Camilaca, sección Tantani del distrito de Camilaca y se le restituya al demandante en el plazo de diez días de notificada la sentencia bajo apercibimiento de lanzamiento. Sin costos ni costas del proceso.

Sentencia de segunda instancia

Por su parte, la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Tacna, mediante sentencia de vista, de fecha once de enero de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil ciento siete, revocó la sentencia apelada, de fecha de fecha treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete, obrante a fojas ochocientos setenta y dos, que declaró fundada la demanda; y, reformándola la declaró improcedente.

IV. CONSIDERANDO

PRIMERO: DELIMITACIÓN DEL PRONUNCIAMIENTO CASATORIO

1.1 En el caso particular, la cuestión jurídica en debate consiste en verificar si la sentencia de vista que se impugna, ha sido resuelta conforme a los cánones mínimos del debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales, así como la aplicación correcta de la norma material, que se materializarían en el hecho concreto, la demanda de desalojo por posesión precaria.

1.2 Por otro lado, el recurso de casación tiene por fines 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, conforme lo precisa el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364. En materia de casación es factible el control de las decisiones jurisdiccionales, con el propósito de determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al proceso regular, teniendo en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y garantías que



SENTENCIA
CASACIÓN N° 23731-2018
TACNA

regulan al proceso como instrumento judicial, precaviendo sobre todo el ejercicio del derecho a la defensa de las partes en conflicto.

1.3 Asimismo, habiéndose declarado procedente tanto la causal procesal como la material, resulta pertinente emitir pronunciamiento sobre la primera, pues de resultar fundada la misma, acarrearía la nulidad de los actuados y la reposición de la causa al estado que corresponda; y, de resultar infundada, se pasará a emitir pronunciamiento sobre la única causal material.

SEGUNDO: ANÁLISIS DE LAS CAUSALES CASATORIAS

2.1 Infracción normativa excepcional de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.

2.1.1 El artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado consagra como principio rector dentro del ejercicio de la función jurisdiccional, la observancia del **debido proceso**, el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos¹, exige fundamentalmente que todo proceso sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración. Tal es así que la vigencia de este principio ha sido motivo de desarrollo por parte de nuestro legislador en diversas normas de rango de ley, que imponen al Juzgador el deber de actuar en respeto a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso, dejando en claro el derecho de las personas a un proceso que se desarrolle con estas garantías.

2.1.2 En cuanto a la **motivación de las resoluciones judiciales**, la Corte Interamericana de Derechos Humanos en el Caso Flor Freire vs. Ecuador, Fundamento 182, ha desarrollado el derecho a una resolución motivada como garantía implícita contenida en el artículo 8.1 de la Convención Americana de Derechos Humanos, de la siguiente manera: *"182. La motivación es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión. El*

¹Corte IDH. OC-9/87 "Garantías Judiciales en Estados de Emergencia", párr. 28.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 23731-2018
TACNA

deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada a la recta administración de justicia, que le garantiza a los ciudadanos el derecho a ser juzgados por las razones que el derecho otorga, a la vez que brinda credibilidad a las decisiones judiciales en una sociedad democrática. En virtud de lo cual las decisiones que adopten los órganos internos de los Estados que puedan afectar derechos humanos deben de estar motivadas, de lo contrario serían decisiones arbitrarias. La motivación de un fallo y de ciertos actos administrativos debe permitir conocer cuáles son los hechos, motivos y normas en las que se basó el órgano que lo dictó para tomar su decisión de modo que se pueda desechar cualquier indicio de arbitrariedad, a la vez que les demuestra a las partes que estas han sido oídas en el marco del proceso. Además, debe mostrar que han sido debidamente tomados en cuenta los alegatos de las partes y que el conjunto de pruebas ha sido analizado. Por todo lo anterior, la Corte ha concluido que el deber de motivación es una de las "debidas garantías" incluidas en el artículo 8.1. del debido proceso [...]"

2.1.3 En el ámbito interno, el deber de motivar las resoluciones judiciales se encuentra regulado por el artículo 139 inciso 5 de la Constitución, garantizando que los Jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, deben expresar el análisis que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley; en tal sentido, habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales, siempre que la resolución contenga los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión, que la motivación responda estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados, pero además deberá existir una correspondencia lógica (congruencia) entre lo pedido y lo resuelto, de tal modo que la resolución por sí misma exprese una suficiente justificación de lo que se decide u ordena; así, se entiende que la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un deber para los magistrados.

2.1.4 Establecidos los fundamentos sobre el debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales, corresponde analizar si la recurrida cumple con ellos. Se verifica que la sentencia de vista, para revocar la sentencia apelada, se sustentó de forma concreta en que existe razonable justificación para que los



SENTENCIA
CASACIÓN N° 23731-2018
TACNA

demandados no puedan ser considerados precarios, ya que estos han continuado en la posesión ejercida por su padre Victoriano Serrano Serrano, en el inmueble materia de este proceso; por el contrario, a pesar que el demandante contaba con un documento de dominio desde mil novecientos ochenta y tres, nunca estuvo en posesión de dicho inmueble. En consecuencia, el demandante ha cumplido con un solo requisito (título de dominio), más no ha demostrado el carácter de precario de los demandados y que, por el contrario, estos últimos han justificado plenamente las razones de su posesión en el inmueble materia de controversia, debiendo revocarse a improcedente para no agravar la situación del actor.

2.1.5. En ese sentido, se puede observar que la Sala revisora ha cumplido con fundamentar y motivar la resolución materia de cuestionamiento, pues ha dado respuesta al planteamiento esencial generado en dicho proceso y que fue determinar si corresponde amparar la demanda por desalojo precario, concluyendo que no, dando las razones de su decisión, que si bien no es extensivo, sí suficiente. Siendo ello así, se concluye que la sentencia recurrida contiene la suficiente justificación fáctica y jurídica de la decisión adoptada; asimismo, ha valorado los medios probatorios aportados al proceso, en tal sentido, no se advierte infracción al principio del debido proceso ni a la motivación de las resoluciones judiciales, al haber expresado el Colegiado de mérito, las razones de su decisión, motivos por los cuales deviene en **infundado** este extremo del recurso.

2.2. Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil.

2.2.1 En principio, el artículo 911 del Código Civil prevé: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*. En el desarrollo de este texto normativo, la jurisprudencia de esta Suprema Corte ha tenido oportunidad de explicar² que, a la luz de lo desarrollado por la doctrina, la precariedad es una especie de característica de la posesión ilegítima, cuyas causales son dos: i) La falta de un título que justifique la posesión del mismo, por

² Casación N° 5169-2009, del 07 de abril de 2011, tramitado por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 23731-2018
TACNA

no haber existido nunca, y *ii*) el decaimiento del título que en su momento justificó a la posesión, por haber fenecido o caducado. En ese sentido, se puede establecer que para los casos de desalojo por posesión precaria el artículo 911 del Código Civil exige que no solo se acredite el derecho del demandante a exigir la restitución del bien, sino también, que la parte emplazada ocupe el bien sin título o cuando el que tenía ha fenecido. Asimismo, en el desarrollo de la posesión precaria, el Cuarto Pleno Casatorio Civil contenido en la Casación N° 2195-2011- Ucayali, ha previsto como **doctrina jurisprudencial vinculante** los siguientes enunciados: *“1.- Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo. 2.- Cuando se hace alusión a la carencia de título o el fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer. 3. Interpretar el artículo 585 del Código Procesal Civil, en el sentido que por “restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911 del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo independientemente si es que es propietario o no (...).”* (Resaltado nuestro).

2.2.2 Ahora bien, es preciso establecer que, no se discute el derecho de propiedad en este proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario, sino, quien tiene mejor derecho a poseer, el cual debe sustentarse en un título. En el presente caso, se observa que mediante la escritura pública de compraventa de fecha veinte de abril de mil novecientos ochenta y tres, don Victoriano Serrano Serrano y su cónyuge Anselma Cutipa de Serrano dan en venta el predio denominado “Tasacahua” a favor de su hijo el actor, Alejandro Serrano Cutipa, con ello acreditaría el título para poseer el inmueble. Al respecto, existe cuestionamiento sobre el pago en dicha compraventa, puesto que los demandados afirman que fue una venta simulada, dichos que se corroborarían con la declaración de los vendedores ante el Juez de Paz de Alto de La Alianza en Tacna, donde manifiestan que su hijo Alejandro nunca le ha dado ni un sol por



SENTENCIA
CASACIÓN N° 23731-2018
TACNA

el terreno "Tasacahua". Dicha situación debe ser vista en otro proceso donde exista la opción de ahondar cuestiones complejas donde puedan ser tratadas. Por tanto, se cumple el requisito del título de dominio por el demandante.

2.2.3 Asimismo, cabe resaltar que la finalidad del proceso de desalojo por ocupante precario es obtener la restitución de un predio. En ese sentido, puede entenderse la restitución como la devolución del inmueble a quien lo poseía. Si bien esta afirmación es clara, no obstante, debe entenderse conforme a la interpretación realizada en el punto **3** de la doctrina vinculante en la Casación N° 2195-2011- Ucayali, de que la restitución del bien es la entrega de la posesión al titular del derecho a poseer. Por tanto, aquella interpretación debería ser aplicable a distintas situaciones, incluso donde resulte evidente que el inmueble exigido no se haya generado de algún vínculo previo entre el demandante y el demandado.

2.2.4 En el presente caso, existe una situación particular, puesto que el actor nunca ejerció la posesión del inmueble sub materia que reclama, pues desde que lo adquirió, con fecha veinte de abril del año mil novecientos ochenta y tres, no ejerció el señorío físico, sino más bien, siempre estuvo en dominio absoluto de su padre Victoriano Serrano Serrano hasta que falleció el trece de mayo del año dos mil trece, momento en el que ya ejercían los demandados la posesión del inmueble "Tasacahua", por el reparto que le habrían hecho los padres mediante el acta de compromiso, suscrito por el Juez del distrito Alto de la Alianza, de fecha veinticuatro de marzo de dos mil doce, obrante a fojas cuarenta, donde autorizan que sus terrenos (entre ellos el de nombre "Tasacahua") sean trabajados por sus otros hijos Teófila, Benita Lilia, Francisco y sus nietos Emiliana, Bernabé, Jacinta, Julia y Rita hijos de Santusa Serrano Cutipa.

2.2.5 Por tanto, no se evidencia con certeza que el actor haya demostrado que los demandados ejercen la posesión del bien en forma ilegítima, puesto que, como se advierte ejercen el dominio del inmueble por la voluntad de su padre, el causante Victoriano Serrano Serrano, conforme se advierte en acta de compromiso, hecho innegable que no aporta a la afirmación del actor, de que los demandados invadieron la propiedad, tanto más si la investigación penal aperturada en contra de estos se archivó, lo que denota la inexistencia de



SENTENCIA
CASACIÓN N° 23731-2018
TACNA

razones suficientes para incoarlos en la justicia penal por el delito de usurpación. Por todo lo anterior, resulta válido la conclusión efectuada por la Sala Superior, en el sentido de que: *“el demandante ha cumplido con un solo requisito (título de dominio), mas no ha demostrado el carácter de precario de los demandados y que por el contrario dichos demandados han justificado plenamente las razones de su posesión en el inmueble de controversia”*. En consecuencia, corresponde **desestimar** también este extremo del recurso.

V. DECISIÓN

Por tales consideraciones, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Alejandro Serrano Cutipa**, de fecha treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil ciento veintiuno, en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número sesenta y seis, de fecha once de enero de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil ciento siete, emitida por la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Tacna; en los seguidos por Alejandro Serrano Cutipa contra Francisco Serrano García y otros sobre desalojo por ocupante precario; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano*, conforme a ley; y los devolvieron; **Juez Supremo : Bermejo Ríos.**

S.S.

PARIONA PASTRANA

RUEDA FERNÁNDEZ

WONG ABAD

BERMEJO RÍOS

RBR /Fto

**EL VOTO EN MINORÍA DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO TOLEDO TORIBIO
ES COMO SIGUE.-----**

I. RECURSO DE CASACIÓN:



SENTENCIA
CASACIÓN N° 23731-2018
TACNA

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fecha treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil ciento veintiuno, interpuesto por **Alejandro Serrano Cutipa**, contra la sentencia de vista, de fecha once de enero de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil ciento siete, que **revocó** la sentencia apelada, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete, obrante a fojas ochocientos setenta y dos, que declaró **fundada** la demanda; y, **reformándola** la declararon **improcedente**.

**II.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO
PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:**

Mediante resolución de fecha diecisiete de octubre de dos mil dieciocho, obrante a fojas doscientos treinta y seis del cuadernillo de casación, se ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **a) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil**. Manifiesta que el *Ad quem*, al expedir sentencia de vista, realiza una interpretación errónea de la norma acotada, revistiendo de legalidad el término “justificación” y el término “tolerancia” al derecho de posesión sin título alguno que justifique el uso o disfrute del bien; más aún, amparándose erróneamente en el Cuarto Pleno Casatorio expresando que la posesión debe ser inmediata, no señalando qué fundamento del pleno casatorio lo establece, contradiciéndose de esta manera lo previsto en el Código Sustantivo. Agrega que, la posesión de los demandados, es sin título alguno que justifique el uso o disfrute del bien, no existiendo contrato de alquiler y/o arrendamiento alguno por parte de los demandados, que, a diferencia suya, cuenta con título aprobado, constituyéndose de ese modo en el titular único y exclusivo del derecho real de propiedad del bien inmueble *sub litis*, y con dicho título, el *A quo* en primera instancia falla declarando fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria; y, excepcionalmente, **b) Infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado**.

III.- CONSIDERANDO:

PRIMERO: ANTECEDENTES DEL PROCESO



SENTENCIA
CASACIÓN N° 23731-2018
TACNA

1.1.- Del análisis de los autos se advierte que el presente proceso ha sido iniciado con motivo de la demanda de fojas diecisiete del expediente principal, mediante la cual Alejandro Serrano Cutipa, solicita que los demandados desocupen y entreguen el bien inmueble ubicado en “Tasacahua”, anexo de Camilaca, consistente en un área de 1 hectárea con condena a costas y costos del proceso.

1.2.- El Juzgado Mixto e Investigación Preparatoria de Candarave perteneciente a la Corte Superior de Justicia de Tacna, mediante sentencia, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete, obrante a fojas ochocientos setenta y dos, declaró fundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria; en consecuencia, se dispuso que los demandados desocupen el inmueble predio rústico denominado “Tasacahua”, ubicado en la campiña de Camilaca, sección Tantani del distrito de Camilaca y se le restituya al demandante en el plazo de diez días de notificada la sentencia bajo apercibimiento de lanzamiento. Sin costos ni costas del proceso.

1.3.- Por su parte, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Tacna, mediante sentencia de vista, de fecha once de enero de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil ciento siete, revocó la sentencia apelada, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil dieciséis, obrante a fojas ochocientos setenta y dos, que declaró fundada la demanda; y, reformándola la declaró improcedente.

SEGUNDO: SOBRE LAS INFRACCIONES DENUNCIADAS

2.1.- Mediante resolución de fecha diecisiete de octubre de dos mil dieciocho, obrante a fojas doscientos treinta y seis del cuadernillo de casación, se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales siguientes: **a)** Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil; y, **b)** Infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.

2.2.- Siendo ello así, atendiendo a las denuncias declaradas procedentes se debe iniciar el análisis del recurso por la causal contenida en el *literal b)*,



SENTENCIA
CASACIÓN N° 23731-2018
TACNA

dado sus efectos nulificantes en caso sea amparada, y de no ser así, se procederá a examinar la causal contenida en el *literal a)* por ser de carácter material.

TERCERO: SOBRE EL DERECHO AL DEBIDO PROCESO Y EL DERECHO A LA MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES

3.1.- En lo que respecta a la causal del *literal b)*, corresponde tener presente el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú prescribe: “*Son principios y derechos de la función jurisdiccional: La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. [...]*” (*subrayado agregado*), el mismo que ha sido desarrollado y ampliado por parte del legislador en diversas normas con rango de ley, tales como el artículo 7 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial aprobado por Decreto Supremo N° 017-93-JUS, que taxativamente dispone: “*En el ejercicio y defensa de sus derechos, toda persona goza de la plena tutela jurisdiccional, con las garantías de un debido proceso. Es deber del Estado, facilitar el acceso a la administración de justicia, promoviendo y manteniendo condiciones de estructura y funcionamiento adecuados para tal propósito*” (*subrayado agregado*).

3.2.- A nivel jurisprudencial, el Tribunal Constitucional en los fundamentos cuadragésimo tercero y cuadragésimo octavo de la sentencia emitida en el Expediente N° 0023-2005-PI/TC manifestó lo siguiente: “[...] *los derechos fundamentales que componen el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva son exigibles a todo órgano que tenga naturaleza jurisdiccional (jurisdicción ordinaria, constitucional, electoral y militar) y que pueden ser extendidos, en lo que fuere aplicable, a todo acto de otros órganos estatales o de particulares (procedimiento administrativo, procedimiento legislativo, arbitraje y relaciones entre particulares, entre otros), y que, [...] el contenido constitucional del derecho al debido proceso [...] presenta dos expresiones: la formal y la sustantiva. En la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con las formalidades estatuidas, tales como las que establecen el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación; y en su expresión sustantiva, están relacionados*



SENTENCIA
CASACIÓN N° 23731-2018
TACNA

los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer”.

3.3.- Por su parte, la Corte Suprema en el considerando tercero de la Casación N° 3775-2010-San Martín, emitida el dieciocho de octubre de dos mil doce, dejó en claro lo siguiente: *“Es así que el derecho al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva reconocidos también como principio de la función jurisdiccional en el inciso 3) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, garantiza al justiciable, ante su pedido de tutela, el deber del órgano jurisdiccional de observar el debido proceso y de impartir justicia dentro de los estándares mínimos que su naturaleza impone; así mientras que la tutela judicial efectiva supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de los decidido en la sentencia, es decir, una concepción genérica que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder – deber de la jurisdicción, el derecho al debido proceso en cambio significa la observancia de los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso, entre ellas, el de motivación de las resoluciones judiciales”.*

3.4.- Como es sabido, uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, por lo cual es imprescindible tener presente que el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, prescribe lo siguiente: *“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”*, asimismo que en el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial se señala que: *“Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan”* y que en el artículo 122 inciso 4 del Código Procesal Civil se menciona: *“Las resoluciones contienen: La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. (...)”*.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 23731-2018
TACNA

3.5.- Al respecto, la Corte Suprema en el sexto fundamento de la Casación N° 2139-2007-Lima, publicada el treinta y uno de agosto de dos mil siete, ha señalado: “[...] *además de constituir un requisito formal e ineludible de toda sentencia constituye el elemento intelectual de contenido crítico, valorativo y lógico, y está formado por el conjunto de razonamientos de hecho y de derecho en los que el magistrado ampara su decisión; por ende, la exigencia de la motivación constituye una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias; además, la motivación constituye una forma de promover la efectividad del derecho a la tutela judicial, y así, es deber de las instancias de revisión responder a cada uno de los puntos planteados por el recurrente, quien procede en ejercicio de su derecho de defensa y amparo de la tutela judicial efectiva*” (subrayado agregado).

3.6.- Por su parte, el Tribunal Constitucional, en el fundamento décimo primero de la sentencia del Expediente N° 8125-2005 -PHC/TC manifestó que: “*En efecto, uno de los contenidos del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5) del artículo 139° de la Norma Fundamental, garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. [...]*” (subrayado agregado). Por otro lado, en el considerando séptimo de la sentencia del Expediente N° 728-2008-PHC/TC, se señaló que: “[...] *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 se derivan del caso*”.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 23731-2018
TACNA

3.7.- Por lo tanto, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, que forma parte del contenido esencial del derecho al debido proceso, garantiza que la decisión expresada en el fallo o resolución sea consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica, siendo exigible que toda resolución, a excepción de los decretos, contenga los fundamentos de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena. Esta garantía se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada. Su finalidad en todo momento es salvaguardar al justiciable frente a la arbitrariedad judicial, toda vez, que 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.

3.8.- En atención a lo expuesto, podemos establecer que la obligación impuesta por estos dispositivos legales a todos los órganos jurisdiccionales es que atiendan todo pedido de protección de derechos o intereses legítimos de las personas, a través de un proceso adecuado, donde no solo se respeten las garantías procesales del demandante sino también del demandado, y se emita una decisión acorde al pedido formulado, el mismo que debe ser consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica; siendo además exigible que toda resolución, a excepción de los decretos, se encuentre debidamente motivada, conteniendo los fundamentos de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena.

CUARTO: SOBRE LA PRIMERA CAUSAL Y EL CASO CONCRETO

4.1.- En el caso de autos, la sentencia de vista, objeto de impugnación, resolvió revocar la sentencia apelada, que declaró fundada la demanda; y, reformándola la declaró improcedente, dicha decisión se sustentó principalmente en que existe razonable justificación para que los demandados no puedan ser considerados precarios, puesto que estos han continuado en la posesión ejercida por su padre Victoriano Serrano, en el inmueble materia de



SENTENCIA
CASACIÓN N° 23731-2018
TACNA

este proceso; por el contrario, a pesar que el demandante contaba con un documento de dominio desde mil novecientos ochenta y tres, nunca estuvo en posesión de dicho inmueble. En consecuencia, el demandante ha cumplido con un solo requisito (título de dominio), más no ha demostrado el carácter de precario de los demandados y que, por el contrario, estos últimos han justificado plenamente las razones de su posesión en el inmueble materia de controversia, debiendo revocarse a improcedente para no agravar la situación del actor.

4.2.- En ese contexto, resulta factible afirmar que no se ha vulnerado el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales y por ende el debido proceso, ya que se ha resuelto efectuando un análisis detenido, razonado y lógico de la discusión suscitada, es decir, con una valoración racional y conjunta de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso concreto así como los medios probatorios obrantes en autos, esto, se observa cuando se concluyó que el demandante no ha demostrado el carácter de precario de los demandados y que, por el contrario, estos últimos han justificado plenamente las razones de su posesión en el inmueble materia de *litis*; por lo tanto, indistintamente de que el criterio vertido sea correcto o no, podemos afirmar que, existe una adecuada motivación de la sentencia de vista impugnada, por lo tanto, la causal analizada merece ser **desestimada**.

QUINTO: SOBRE LA OCUPACIÓN PRECARIA

5.1.- En lo concerniente a la causal del ***literal a)***, el artículo 911 del Código Civil prescribe lo siguiente: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*. Al respecto, la Corte Suprema de la República en la Casación N° 1990-2014-Lima, ha señalado: *“La precariedad es una especie de característica de la posesión ilegítima de mala fe, cuyas causales para nuestra dogmática jurídica son: a) Falta de existencia de título (nunca existió); b) El título que dio vida a la posesión ha fenecido o caducado. En ese sentido, se puede afirmar que el artículo 911 del Código Civil nos conduce a establecer que deben probarse dos condiciones copulativas: a) Que la parte demandante sea la titular del bien cuya*



SENTENCIA
CASACIÓN N° 23731-2018
TACNA

desocupación pretende; y, b) Que la parte emplazada ocupe el bien sin título o el que tenía hubiere fenecido”.

5.2.- El Cuarto Pleno Casatorio Civil contenido en la Casación N° 2195-2011-Ucayali y publicado en el diario oficial “El Peruano” el catorce de agosto del dos mil trece, en el literal b) del fallo adoptado en mayoría por los señores jueces supremos Ramiro De Valdivia Cano, Ana María Aranda Rodríguez, Evangelina Huamaní Llamas, Andrés Carojulca Bustamante, Ricardo Vinatea Medina y César Castañeda Serrano, el mismo que constituye doctrina jurisprudencial vinculante, se señaló lo siguiente: *“1.- Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo. 2.- Cuando se hace alusión a la carencia de título o el fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”.*

SEXTO: SOBRE LA SEGUNDA CAUSAL Y EL CASO CONCRETO

6.1.- El casacionista postula que el *Ad quem*, al expedir sentencia de vista, realiza una interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil, revistiendo de legalidad el término “justificación” y el término “tolerancia” al derecho de posesión sin título alguno que justifique el uso o disfrute del bien; más aún, amparándose erróneamente en el Cuarto Pleno Casatorio expresando que la posesión debe ser inmediata, no señalando qué fundamento del pleno casatorio lo establece, contradiciéndose de esta manera lo previsto en el Código Sustantivo. Agrega que, la posesión de los demandados, es sin título alguno que justifique el uso o disfrute del bien, no existiendo contrato de alquiler y/o arrendamiento alguno por parte de los demandados, que, a diferencia suya, cuenta con título aprobado, constituyéndose de ese modo en el titular único y exclusivo del derecho real de propiedad del bien inmueble sub *litis*, y con dicho título, el *A quo* en primera instancia falla declarando fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria



SENTENCIA
CASACIÓN N° 23731-2018
TACNA

6.2.- En el caso de autos, mediante la escritura pública de compraventa, de fecha veinte de abril de mil novecientos ochenta y tres, obrante a fojas tres, el señor Victoriano Serrano Serrano y su esposa Anselma Cutipa García (vendedores) transfirieron la propiedad a Alejandro Serrano Cutipa (comprador), entre otros fundos, del denominado “Tasacahua” con una extensión superficial de 1 hectárea, que limita por el norte, con terrenos de Andrés Esquia, Pedro Limache y Félix Paulino; por el sur, con terrenos de don Santiago Limache, Pablo Mamani y Pablo Mamani Alvarado; por el este, con camino; por el oeste, con propiedad de Simón Tamos.

6.3.- Por otro lado, en el Acta de compromiso, de fecha veinticuatro de marzo de dos mil doce, obrante a fojas cuarenta, se puede apreciar que participaron los tres hermanos Teófila Serrano Cutipa de Mamani, Benita Lilia Serrano Cutipa y Francisco Serrano García acompañados de sus padres Victoriano Serrano y su esposa Anselma Cutipa de Serrano, todos ante el Juez de Paz de Alto de La Alianza en Tacna. En dicho documento Victoriano Serrano manifestó en que su hijo Alejandro nunca le ha dado ni un sol por el terreno “Tasacahua” del distrito de Camilaca, como consta en la escritura pública de fecha veinte de abril de mil novecientos ochenta y tres, dado que, fue realizado únicamente para hacerse un préstamo de Banco Agrario pero no cumplió con hacer la debida devolución. Finalmente, doña Anselma Cutipa de Serrano dijo que se ratifica de lo manifestado por su esposo y que ambos (padre y madre) quieren y autorizan que sus terrenos (entre ellos el de nombre “Tasacahua”) sean trabajados por sus otros hijos Teófila, Benita Lilia, Francisco y sus nietos Emiliana, Bernabé, Jacinta, Julia y Rita hijos de Santusa Serrano Cutipa, hoy fallecida y que también fuera su hija.

6.4.- En ese sentido, queda claro que el demandante sustenta su pretensión en la escritura pública de compraventa, de fecha veinte de abril de mil novecientos ochenta y tres, la cual demuestra fehacientemente que es propietario del predio “Tasacahua”, por lo que tiene plena legitimidad para accionar en el presente proceso de desalojo, más aún si no existe prueba alguna de que dicho acto jurídico haya sido declarado nulo, lo que en todo caso tendrá que dilucidarse en la vía correspondiente dado que ahora nos encontramos en un proceso sumarísimo.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 23731-2018
TACNA

6.5.- Por parte de los demandados, se observa el acta de compromiso, de fecha veinticuatro de marzo de dos mil doce, en la que los señores Victoriano Serrano Serrano y Anselma Cutipa de Serrano habrían autorizado que el predio “Tasacachua” sea trabajado por Teófila, Benita Lilia, Francisco y sus nietos Emiliana, Bernabé, Jacinta, Julia y Rita hijos de su fallecida hija Santusa Serrano Cutipa; sin embargo, tal documental no es un título que legitime la posesión que vienen ejerciendo los codemandados en la medida que no es un acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien *sub litis*, tal como lo expone el Cuarto Pleno Casatorio Civil contenido en la Casación N° 2195-2011- Ucayali

6.6.- Ahora bien, considero que lo contenido en el acta de compromiso, de fecha veinticuatro de marzo de dos mil doce no genera convicción, ya que independientemente de que fue un acuerdo en el que no participó el hoy accionante, los señores Victoriano Serrano Serrano y Anselma Cutipa de Serrano no se encontraban en la posibilidad de autorizar el uso y disfrute del predio “Tasacahua”, puesto que, dejaron de ser propietarios del mismo al habérselo vendido a Alejandro Serrano Cutipa el veinte de abril de mil novecientos ochenta y tres. Y si bien, se ha alegado que no se pagó el precio del referido predio, esto se desvirtúa con lo expuesto en la segunda cláusula de la escritura citada en el considerando 6.2 de la presente sentencia, en donde los vendedores (Victoriano Serrano Serrano y Anselma Cutipa de Serrano) declararon haber recibido a su entera y plena satisfacción un millón de soles oro por la venta hecha al comprador (Alejandro Serrano Cutipa).

6.7.- A mayor abundamiento, es importante mencionar que los codemandados han venido alegando durante todo el proceso que son propietarios por herencia del bien en disputa; sin embargo, lo cierto es que de lo actuado, no se observa medio de prueba alguno que acredite la condición de herederos de los señores Victoriano Serrano Serrano y Anselma Cutipa de Serrano; por lo tanto, al estar poseyendo el predio “Tasacahua” sin título alguno que los respalde, es posible concluir que los emplazados tienen la condición ocupantes precarios al amparo de lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil tal como lo sostuvo Juez de primera instancia; en consecuencia, la segunda causal examinada merece ser **estimada**.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 23731-2018
TACNA

SÉPTIMO: CONCLUSIÓN

La sentencia de vista emitida por la Sala Superior, no incurre en infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado pero sí incurre en infracción normativa del artículo 911 del Código Civil, por lo que al haber estimado la causal material invocada corresponde declarar fundado el recurso de casación, casar la sentencia de vista; y, actuando en sede de instancia, confirmar la sentencia apelada que declaró fundada la demanda.

IV.- DECISIÓN:

Por tales consideraciones, **MI VOTO** es porque se declare **FUNDADO** el recurso de casación de fecha treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil ciento veintiuno, interpuesto por **Alejandro Serrano Cutipa**; en consecuencia, **SE CASE** la sentencia de vista, de fecha once de enero de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil ciento siete; y, actuando en sede de instancia, **SE CONFIRME** la sentencia apelada, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete, obrante a fojas ochocientos setenta y dos, que declaró **fundada** la demanda, **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por Alejandro Serrano Cutipa contra Emiliana Calizaya Serrano y otros, sobre desalojo por ocupación precaria; y se devuelva. **Señor Juez Supremo Ponente: Toledo Toribio.**

S.S.

TOLEDO TORIBIO