



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

**CASACIÓN 4393-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SUMILLA: “Una de las garantías que compone el derecho al debido proceso es la contenida en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, que preceptúa que toda resolución que emita una instancia judicial, debe estar debidamente motivada, esto es, que deberá contener: a) debida fundamentación jurídica; b) congruencia entre lo pedido y lo resuelto; y c) suficiente justificación de la decisión adoptada, aún si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión”.

Lima, trece de agosto
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número cuatro mil trescientos noventa y tres - dos mil diecisiete, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

I.- MATERIA DEL RECURSO: -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por Luis Sandoval La Rosa obrante a fojas cuatrocientos noventa y tres contra la sentencia de vista contenida en la resolución número veinticuatro, de fecha veinte de marzo de dos mil diecisiete obrante a fojas cuatrocientos setenta y dos emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, de fecha siete de septiembre de dos mil dieciséis corriente a fojas cuatrocientos treinta y dos la cual confirmó la sentencia de primera instancia que declaró improcedente la demanda. -----



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

**CASACIÓN 4393-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

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

Mediante resolución suprema de fecha treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete, que corre a fojas veintidós del cuaderno de casación, esta Suprema Sala, ha declarado **PROCEDENTE** el recurso por la siguiente causal: **Infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú**; precisa que al declarar improcedente la demanda de desalojo omite pronunciarse sobre la precariedad denunciada, la sentencia de vista no considera que en la Resolución número siete emitida en la Audiencia Única de fecha veintitrés de diciembre de dos mil catorce, se fijó como uno de los puntos controvertidos, determinar si los demandados tienen la condición de ocupantes precarios. En la etapa postulatoria probó que es propietario de los sublotos A y B inscritos en la Partida Electrónica número 02206553, es decir, cuenta con justo título, en cambio, los demandados no han probado que tengan justo título que legitime su posesión sobre los lotes de su propiedad. En la sentencia no existe fundamento que analice la condición de precarios de los demandados, pues ellos no son propietarios de los inmuebles inscritos en la referida partida electrónica sino de los inscritos en la Partida número P10156942, como pueden verse son dos partidas totalmente distintas, situación que evidencia que los demandados tienen la condición de precario. -----

III.- CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Antecedentes.

1.1. Mediante escrito de fecha ocho de noviembre de dos mil trece, obrante a fojas treinta y nueve, Luis Sandoval La Rosa interpone demanda de desalojo en



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

**CASACIÓN 4393-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

contra de Mimy Consuelo Aguinaga de Horna, Emilio Martín Alejandro Horna Aguinaga, Ricardo Almanzor Horna Aguinaga y Mario Eduardo Horna Aguinaga, pretendiendo que los demandados cumplan con desocupar los dos inmuebles de dos mil metros cuadrados cada uno, ubicados en la manzana 5, urbanización California y lote L-5B, respectivamente, fundamentando su demanda que dichos lotes los adquirió de los ahora demandados, sin embargo estos vienen ocupando dichos inmuebles sin justo título al no contar con título que justifique su posesión, constituyéndose en precarios. -----

1.2. Mediante escrito de fecha veintiocho de noviembre de dos mil trece, obrante a fojas ciento cincuenta y ocho, los codemandados Mario Eduardo Horna Aguinaga, Mimy Consuelo Aguinaga de Horna y Ricardo Almanzor Horna Aguinaga contestan la demanda, solicitado que la misma sea declarada improcedente o infundada, afirmado que resulta falso que estén ocupando dichos lotes sin tener título alguno, toda vez que existe una confusión del demandante al ser modificados los linderos de dichos inmuebles. -----

1.3. Mediante resolución número siete de fecha siete de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos treinta y dos, el Cuarto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque declaró improcedente la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Luis Sandoval La Rosa, fundamentando su fallo indicando que: **i)** Con fecha cinco de agosto de mil novecientos ochenta y ocho, Emilio Horna Bocanegra y Mimy Consuelo Aguinaga de Horna, venden a Luis José Sandoval La Rosa diez lotes de terreno de 200 metros cuadrados cada uno, numerados del uno al diez, ubicados en la manzana 5 de la urbanización California, distrito de San José y Pimentel, provincia de Chiclayo. Posteriormente, conforme se aprecia a fojas nueve, con fecha diecisiete de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho, Emilio Horna Bocanegra y Mimy Consuelo Aguinaga de Horna procedieron a vender del predio conocido como



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

**CASACIÓN 4393-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

"Las Pampas" de ciento setenta y tres hectáreas, el lote L-5-B, de dos mil metros cuadrados, comprendido dentro de un sublote de 10,000 metros cuadrados, al demandante Luis José Sandoval La Rosa. **ii)** Que, se señala que se realizó una pericia, cuyo informe obra fojas trescientos cuarenta, se determinó que la lotización California, se distribuyó en treinta y dos lotes, el cual se encuentra corroborado en el asiento registral obrante a fojas trescientos veintiuno. Asimismo, se indica que posteriormente dicha lotización fue modificada, en el cual se desarrollaron mil novecientos sesenta y dos lotes comprendidos en noventa manzanas. Al respecto, se indica que dicha información se encuentra corroborada con los documentos adjuntados por los demandados, obrantes a fojas sesenta y dos a ciento cincuenta y cuatro y el plano obrante a fojas ciento cincuenta y seis. **iii)** En ese sentido, conforme del plano obrante a fojas trescientos catorce, se concluye que los dos lotes adquiridos por el demandante se encuentran actualmente ubicados parcialmente sobre vías públicas (calles Los Claveles, Los Lirios, Los Cerezos y avenida Emilio Horna); y parcialmente sobre las manzanas 64, 65, 79 y 82 del proyecto de modificación de la Lotización California, verificación que no ha sido objeto de observación por las partes del proceso, estableciéndose que los lotes del actor se encuentran actualmente ubicados sobre vías públicas y sobre lotes y manzanas aprobados por resolución municipal e inscrito en los registros públicos, no resulta procedente la demanda, puesto que no es factible sostener que los demandados estén en posesión de áreas públicas (calles y avenidas), por lo que no se puede exigir la desocupación y entrega de los referidos inmuebles materia de *litis*. -----

1.4. Mediante resolución número veinticuatro de fecha veinte de marzo de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos setenta y dos, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque procedió a confirmar la sentencia primera instancia que declaró improcedente la demanda, en razón a que



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

**CASACIÓN 4393-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

conforme el informe pericial, el mismo que no ha sido cuestionado por las partes, en la cual se determina que los lotes de terreno adquiridos presentan una ubicación que es sesgada a la actual lotización registrada en el Título archivado N° 2010-81158, encontrándose incrustados en las manzanas 64, 65, 79 y 82; y en las calles Los Claveles, Los Lirios, Los Cedros (folios trescientos cuarenta y nueve), resultado que se encuentra corroborado con el Título archivado en el Registro Público N° 81158 y el Asiento Registral N° 00005, Partida N° P10156942, obrante a fojas ciento sesenta y dos, determinándose que los dos lotes de terreno del actor se encuentran actualmente ubicados sobre vías públicas y sobre lotes y manzanas e inscrito en los registros públicos; por lo que no se puede establecer en este tipo de procesos si los demandados están en posesión de áreas públicas (calles y avenidas); o de terrenos del actor cuya ubicación y linderos no ha sido aún objeto de actualización, aclaración, modificación, reubicación, etcétera. -----

SEGUNDO.- Respecto a la infracción normativa de carácter procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, debemos señalar que el artículo 139 inciso 3 de nuestra Carta Magna, al igual que el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, reconoce: **1)** El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva; la cual supone, tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia, como la eficacia de lo decidido en la sentencia; es decir, una concepción garantista y tutelar que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción; y, **2)** El derecho al debido proceso, que comprende la observancia de los derechos fundamentales esenciales del procesado, así como los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso, como instrumento de tutela de los derechos subjetivos. El debido proceso tiene, a su vez, dos expresiones: Una formal y otra sustantiva; mientras



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

**CASACIÓN 4393-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

que en la expresión carácter formal, los principios y reglas que lo integran, tienen que ver con las formalidades estatuidas, como por ejemplo el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, la motivación, etcétera; en su faz sustantiva, se relaciona con los estándares de justicia, tales como la razonabilidad y proporcionalidad, con los cuales toda decisión judicial debe cumplir¹.-----

TERCERO.- Uno de esos contenidos que hacen parte del debido proceso es el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, que asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para emitir sus resoluciones, y resguarda a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias de las instancias de mérito, quienes de este modo no pueden ampararse en imprecisiones subjetivas, ni decidir las causas a capricho, sino que están obligados a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios, y a valorarlas racionalmente; en tal sentido, la falta de motivación no puede consistir, simplemente, en que el juzgador no exponga la línea de razonamiento que lo determina a decidir la controversia, sino también en no ponderar los elementos introducidos en el proceso, de acuerdo con el sistema legal; es decir, no justificar suficientemente la parte resolutive de la sentencia a fin de legitimarla. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional señala que: “(...) *el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial, y 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*”².-----

¹ Sentencia emitida por el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 02375-2012-AA/TC.

² Sentencia expedida por el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 04295-2007-PHC/TC, fundamento cuatro.



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

**CASACIÓN 4393-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

CUARTO.- En el presente caso, la parte demandante interpone demanda con el propósito de que el órgano judicial ordene a los demandados cumplan con desocupar los dos inmuebles de dos mil metros cuadrados cada uno, ubicados en la manzana 5, urbanización California; y Lote L-5B, respectivamente, los cuales adquirió a los ahora demandados mediante la escritura pública de fecha cinco de agosto de mil novecientos ochenta y ocho; y de fecha diecisiete de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho, indicando que los demandados vienen ocupando los bienes inmuebles sin justo título ni documento alguno que justifique la posesión, constituyéndose en precaria la misma. -----

QUINTO.- El *A quo* y el *Ad quem* han decidido declarar improcedente la demanda, al considerar el petitorio de la misma, toda vez que los lotes de terreno del actor se encuentran actualmente ubicados sobre vías públicas y sobre lotes y manzanas aprobadas por resolución municipal e inscrito en los registros públicos, puesto que no es factible sostener que los demandados estén en posesión de áreas públicas (calles y avenidas); o de terrenos del actor cuya ubicación y linderos no ha sido aún objeto de actualización, aclaración, modificación, reubicación. -----

SEXTO.- Al respecto, debemos señalar que, conforme al artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, todo sujeto en ejercicio de su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva puede acudir al órgano judicial, solicitando la solución de un conflicto de intereses intersubjetivo o una incertidumbre jurídica; y la finalidad concreta del proceso consiste en resolver tales cuestiones, y su finalidad abstracta lograr la paz social en justicia. -----



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

**CASACIÓN 4393-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SÉPTIMO.- Bajo dicho contexto, la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un principio y un derecho de la función jurisdiccional, mediante el cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógica y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquellas dentro de la controversia. Este derecho se ve afectado cuando la instancia judicial no fundamenta su decisión o lo hace en forma insuficiente. Dicha insuficiencia solo será relevante si resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo. -----

OCTAVO.- Que, en el caso materia de análisis, se tiene que respecto al desalojo por ocupación precaria planteada por el demandante, se señala que conforme al IV Pleno Casatorio Civil (Expediente número 2195-2011-Ucayali) que constituye precedente judicial y vincula a los jueces de la República, conforme lo prescribe el artículo 400 del Código Procesal Civil, señalando que: *“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”*. Debiéndose precisar que, el derecho en disputa no es el de propiedad, sino el Derecho a Poseer, tal como ha quedado establecido como doctrina jurisprudencial en la parte *in fine* del artículo 2 literal “b” del fallo del referido pleno; en dicho sentido ya se ha venido pronunciado esta Suprema Corte, al indicar que “El desalojo por ocupación precaria no es una acción real, ni es una acción reivindicatoria simplificada: es ciertamente una acción posesoria de naturaleza personal. No está dirigida a proteger la propiedad sino a proteger la posesión y



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

**CASACIÓN 4393-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

por eso corresponde además del propietario, a quien considere tener derecho a la Restitución. En esta acción no se discute la propiedad del bien, tan solo el Derecho a Poseer³. Asimismo, se tiene que, conforme a lo regulado en el artículo 586 del Código Procesal Civil puede ser sujeto activo en el proceso de desalojo, *“el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio”*; sobre ello el fundamento 59 del mencionado IV Pleno Casatorio refiere que *“(...) el sujeto que goza la legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que considere tener Derecho a la restitución de un predio, con lo cual se colige que el desalojo por ocupación precaria no exige de modo alguno que pueda ser incoado únicamente por quien ostenta la propiedad del bien.* -----

NOVENO.- En el presente caso, conforme a lo prescrito en el considerando precedente, se tiene que la sentencia de vista no ha cumplido con los parámetros de validez que el derecho a la motivación exige, por cuanto conforme se aprecia del IV Pleno Casatorio Civil, el hecho que los lotes de terreno del actor se encuentran actualmente ubicados sobre vías públicas y sobre lotes y manzanas aprobadas, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente, es decir, esta Sala Suprema ha verificado que las instancias de mérito no han considerado que previo a establecer el estado de los lotes en la cual se pretende desalojar a los demandados, debía primero establecer el derecho del causante a disfrutar de la

³ Casación N° 2725-2005-Lima, 10-04-2008, El Peruano, 31 agosto 2006, p. 17030.



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

**CASACIÓN 4393-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

posesión que ha invocado, siendo esta su pretensión, no entrando a discutir el estado de los lotes *sub litis*. -----

DÉCIMO.- Que, dichas circunstancias deben ser objeto de dilucidación por parte de las instancias de mérito, y que, revisadas las sentencias de mérito se advierte que adolecen de serias falencias de motivación que las tornan insuficientes para dar solución al conflicto de interés planteado en sede judicial; tocando a los jueces resolver con sujeción al mérito de lo actuado y al derecho. Que, en conclusión, consideramos que el recurso de casación debe ampararse con efecto de reenvío, alcanzando inclusive a la sentencia de primera instancia, al haberse infringido el deber de motivación de las resoluciones judiciales previsto en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, debiendo el *A quo* emitir un nuevo fallo evaluando las consideraciones fácticas acreditadas en autos.

Por tales consideraciones, esta Sala Suprema, en aplicación de lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, declara: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Luis Sandoval La Rosa; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número veinticuatro de fecha veinte de marzo de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos setenta y dos, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque; en consecuencia, **NULA** la misma; e **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada contenida en la resolución número siete de fecha siete de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos treinta y dos, expedida por el Cuarto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que declaró improcedente la demanda de desalojo por ocupación precaria; **ORDENARON** que el Juez de la causa emita nueva resolución en concordancia con las consideraciones expuestas en la presente



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

**CASACIÓN 4393-2017
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

resolución; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Luis Sandoval La Rosa contra Mimy Consuelo Aguinaga de Horna y otros sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor Calderón Puertas por licencia de la Jueza Suprema Señora Cabello Matamala. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CALDERÓN PUERTAS

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

AMD/JMT/EEV