



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

SUMILLA: "La condición de poseedor precario atribuida a la parte demandada, sustentada en la resolución del contrato de compra venta suscrita entre las partes (fenecimiento del título que justificaba la posesión ejercida), no fue probada en el proceso desde que el diligenciamiento de las cartas notariales cursadas por los demandantes no evidencia el cumplimiento del procedimiento previsto en el artículo 1429 del Código Civil".

Lima, uno de octubre
de dos mil diecinueve

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

I. VISTA: La causa número once mil ochocientos cincuenta y nueve – dos mil dieciocho; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; integrada con los señores Jueces Supremos Pariona Pastrana – Presidente, Arias Lazarte, Rueda Fernández, Toledo Toribio y Bermejo Ríos; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I.1. OBJETO DEL RECURSO DE CASACIÓN

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Anita Maraza Honores de Solórzano** - apoderada de los demandantes *Nieves Gumercinda Huacasi Turpo y José Patricio Solórzano Quispe* -, el veintitrés de enero de dos mil diecisiete, de fojas doscientos cincuenta y tres a doscientos sesenta y cuatro, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número diecinueve, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil dieciséis, de fojas doscientos dieciséis a doscientos veinte, emitida por la Sala Mixta de Tambopata de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, que **revocó** la sentencia apelada expedida por el Juzgado Mixto de Inambari Mazuko de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, mediante resolución número catorce, de fecha dieciocho de agosto de dos mil dieciséis, de fojas ciento sesenta y uno a ciento sesenta y ocho, que declaró **fundada** la demanda; y, **reformándola**, declaró **infundada** la demanda; en los seguidos por Nieves Gumercinda Huacasi Turpo y otro contra Víctor Raúl Gil Martínez, sobre desalojo por ocupación precaria.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

I.2. CAUSALES POR LAS CUALES SE HAN DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN

Mediante auto calificadorio de fecha once de junio de dos mil dieciocho, obrante de fojas ciento cuarenta y cinco a ciento cuarenta y nueve del cuaderno de casación formada en esta Sala Suprema, declaró **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por **Anita Maraza Honores de Solórzano** - apoderada de los demandantes *Nieves Gumercinda Huacasi Turpo* y *José Patricio Solórzano Quispe*, por las siguientes causales:

a) Infracción normativa por inobservancia del artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil. Sostiene que la sentencia de vista inobserva dicho articulado, el que establece que son deberes de los jueces el fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, observando los principios de jerarquías de las normas y el de congruencia.

b) Infracción normativa por interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil. Indica que el título con el que el demandado pretende justificar la posesión, es decir el contrato por el que Luis Beltrán Cornejo Zárate le vende, ha sido otorgado por quien no es propietario del bien, ya que Tomas Solórzano Huacasi no era propietario ni tenía poder para disponer, por lo que la supuesta venta que hace Luis Beltrán Cornejo Zárate al demandado es un documento falso que no genera convicción frente al título de los esposos José Patricio Solórzano Quispe y Nieves Gumercinda Huacasio Turpo de Solórzano que se encuentra inscrito. Añade que la Sala Superior al emitir la sentencia de vista no ha observado el artículo 911 del Código Civil, así como el precedente vinculante contenido en la Casación N° 2195-2011-UCAYALI, de o bligatoria observancia conforme al artículo 400 del Código Procesal Civil.

c) Infracción normativa por inaplicación del artículo 2012 del Código Civil. Alega que atendiendo a lo normado por el precepto legal invocado, el demandado no podía sostener una defensa en el proceso de desalojo, bajo un título que no se encuentra publicitado ni consta en los Registros Públicos; siendo evidente que la Sala Superior ha omitido pronunciarse debidamente respecto a la condición de precario que tiene el demandado.

d) Infracción normativa por interpretación incorrecta de los artículos 1429 y 1430 del Código Civil. Indica que la correcta aplicación de las normas



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

invocadas trae como consecuencia que el demandado tiene la condición de precario, al haber fenecido el título que justificaba su posesión; dado que ante el incumplimiento de pago derivado del contrato del veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, en el que se estableció el diez de enero de dos mil quince como fecha para el pago del saldo del precio, es que se le cursó la carta notarial del doce de enero de dos mil quince, conforme al artículo 1429 del Código Civil y ante su incumplimiento se procedió conforme al artículo 1430 del Código Civil, resolviéndose el contrato con fecha dos de febrero de dos mil quince. Añade que el asunto discutido no es complejo, ya que se trata de establecer el estado de precariedad en la posesión que ejerce el demandado, siendo que la Sala Superior no ha justificado debidamente las razones por la que consideraría que el asunto es complejo y que la demanda debe ser declarada infundada.

e) Apartamiento inmotivado del precedente judicial “Cuarto Pleno Casatorio de la Corte Suprema de la República”. Precisa que la sentencia de vista se apartó del precedente judicial vinculante aludido, que es de obligatoria aplicación para los magistrados de la República, conforme al artículo 400 del Código Procesal Civil, destacando el fundamento c.3 punto 63 de la sentencia del pleno citado.

II. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- ANTECEDENTES PROCESALES DE RELEVANCIA

Deviene pertinente iniciar el examen que corresponde a este Supremo Tribunal con el sucinto recuento de las principales actuaciones vinculadas con el desarrollo de la presente causa judicial, así tenemos:

1.1. Demanda: Mediante escrito presentado el trece de marzo de dos mil quince, de fojas veintiocho a treinta y tres, subsanado por escrito de fojas treinta y nueve, **Anita Maraza Honores de Solórzano, apoderada de José Patricio Solórzano Quispe y Nieves Gumercinda Huacasi de Solórzano**, interpuso **demanda sobre desalojo por ocupación precaria**, planteando como petitorio que el demandado Víctor Raúl Gil Martínez desocupe y restituya la posesión del 60.40%, equivalente a 161.09586 hectáreas del fundo rústico denominado Parcela 41, Unidad Catastral 30492, sito en el distrito de Inambari, provincia de



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

Tambopata Alto Libertad, del departamento de Madre de Dios, fundo matriz que tiene un área de 266.715 hectáreas.

Fundamenta el petitorio argumentando que: a) mediante documento privado del veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, vendieron a favor de Sergio Flores Ccapa el 6.40% de la totalidad del fundo rústico denominado Parcela 41, a Saúl Pérez Torres el 6.40% y a Haydee Huamancusi Huillca el 26.80% equivalente a 71.47962 hectáreas y a Víctor Raúl Gil Martínez el 60.40%, equivalente a 161.09586 hectáreas; y, estando a que éste último no pagó el saldo del precio, mediante carta notarial del doce de enero de dos mil quince, se le requirió el pago, bajo apercibimiento de resolverse el contrato de compra venta, lo que se hizo efectivo al resolverse el contrato según carta del dos de febrero de dos mil quince; y, b) no obstante haberse resuelto el contrato y no habiendo sido cuestionado por el demandado, este viene ejerciendo posesión en forma precaria.

1.2. Contestación de demanda: El demandado Víctor Raúl Gil Martínez, mediante escrito presentado el seis de mayo de dos mil quince, de fojas ochenta y seis a noventa y seis, **absuelve la demanda**, argumentando principalmente que: a) los demandantes han perdido la calidad de propietarios del predio, al haberlo transferido a su inmediato transferente Luis Beltrán Cornejo Zárate mediante su apoderado e hijo Tomás Solórzano Huacasi, venta que data de hace más de catorce años y que, la minuta de compra venta que aluden los demandantes es objeto de nulidad; b) el contrato que presentan los actores fue firmado bajo presión y amenaza, pues han pretendido invadir el predio que ocupa y para evitar ello se le ha hecho firmar dicho documento bajo amenaza; c) han adquirido el predio de Luis Beltrán Cornejo Zárate, quien a su vez lo había adquirido de los demandantes. No existe prueba del diligenciamiento de las cartas notariales, las mismas que no lo vinculan al cumplimiento del contrato discutido; y, d) la posesión que ejerce es continua y pública, habiendo realizado mejoras y actos materiales de posesión.

1.3. Sentencia de primera instancia: El Juzgado Mixto de Inambari Mazuko de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, emitió **sentencia resolución número catorce**, de fecha dieciocho de agosto de dos mil dieciséis,



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

de fojas ciento sesenta y uno a ciento sesenta y ocho, declarando **fundada** la demanda, en consecuencia, ordenó que el demandado desaloje y restituya el 60.40% del fundo sub materia, equivalente a 161.09586 hectáreas.

Son fundamentos principales del Juzgado los siguientes: *i)* de lo expuesto en la demanda, se entiende que el desalojo pretendido se basa en el supuesto de que el título ha fenecido. Los demandantes habrían acreditado su propiedad con el contrato privado de compra venta (minuta) del veinticuatro de noviembre de dos mil catorce; *ii)* con la Partida Electrónica N° 05007761, la actora acredita la titularidad de su poderdante José Patricio Solórzano Quispe del 60.40% del fundo rústico Parcela 41, que fuera adquirido primigeniamente mediante Título de Propiedad N° 065660, otorgado por el Ministerio de Agricultura, constando en dicha Partida la anotación del otorgamiento de escritura pública del referido predio a favor del mencionado poderdante con fecha dieciséis de marzo de mil novecientos noventa y ocho; *iii)* el demandado no acredita con documento sustentable la titularidad del bien materia de *litis*, dado que solo presenta una transferencia de fracción de predio agrícola y diversas constancias de posesión, siendo uno de ellos, la del dieciséis de julio de dos mil catorce en el que se indica que el demandado ha iniciado su trámite de titulación respecto del predio que corresponde al sector Alto Libertad, cuyo expediente se encuentra en proceso de saneamiento físico legal (prescripción), sujeto a evaluación, cumplimiento de requisitos y condiciones señaladas por ley; y, *iv)* de acuerdo a lo acordado en la cláusula décimo segundo del contrato del veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, la parte actora cursó las cartas notariales para la resolución del mencionado contrato, ante el incumplimiento del pago de saldo del precio de venta; por lo que, habiéndose producido la resolución del contrato, la titularidad del demandado ha fenecido.

1.4. Sentencia de segunda instancia: Ante la **apelación** formulada por el abogado del demandado Víctor Raúl Gil Martínez, mediante recurso presentado el veintinueve de agosto de dos mil dieciséis, de folios ciento ochenta y tres a ciento ochenta y seis, contra la sentencia apelada que declaró **fundada** la demanda, la Sala Mixta de Tambopata de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, emitió **sentencia de vista**, mediante resolución número diecinueve, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil dieciséis, de fojas doscientos dieciséis a



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

doscientos veinte, **revocando** la sentencia apelada, que declaró fundada la demanda y, reformándola, la declaró **infundada**.

Expresa la Sala Superior entre sus principales razonamientos que: *i)* de la demanda se desprende que se denuncia que el demandado es ocupante precario por haber fenecido el título que lo habilitaba a poseer, constituido por el contrato privado de compra venta del veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, el mismo que ha sido resuelto, en cuyo caso debe considerarse la doctrina jurisprudencial vinculante del numeral 5.1 de la parte resolutive de la sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil; *ii)* del contrato en mención, se tiene que en la última parte de la cláusula décimo segunda, las partes fijaron dos consecuencias ante el incumplimiento del pago del saldo del precio, la primera, reservarse el derecho de acudir a la vía judicial y, la segunda, resolver el contrato; *iii)* las cartas notariales cursadas para resolver el contrato del veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, no causan convicción por ser copias simples y no pueden ser valoradas, más aún, cuando el demandado ha denunciado que no existe prueba de diligenciamiento de dichos documentos, desconociendo haberlos recibidos; por lo que no se prueba que se haya cumplido con resolver el contrato aludido en la forma establecida en el artículo 1429 del Código Civil, por lo que el caso no puede ser subsumido en el supuesto de hecho previsto en el numeral 5.1 de la parte resolutive de la sentencia expedida en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, esto es, que el contrato haya sido resuelto, por tanto, tampoco se ha probado que el demandado sea ocupante precario por resolución del contrato en mención; y, *iv)* el demandado señala que es propietario del predio sub materia, en virtud de la compra venta a que se contrae el contrario de transferencia, del que se desprende que el predio objeto de venta es el mismo al que se refiere el asiento registral N° 01 de la Partida N° 05007761, que fue ofrecida como prueba en la demanda, debido a la denominación del sector “Alto Libertad”, a la extensión de 260 hectáreas que ambos documentos refieren y a la ubicación, lo que evidencia que el demandado cuenta con título de propiedad, por lo que no puede reputársele como ocupante precario; debiendo previamente discutirse el mejor derecho de propiedad a efectos de que posteriormente se pueda solicitar la restitución del predio, ya que ambas partes se consideran propietarios.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

SEGUNDO.- CONSIDERACIONES PREVIAS SOBRE EL RECURSO DE CASACIÓN

2.1. En primer lugar, debe tenerse en cuenta que el recurso extraordinario de casación tiene por objeto, el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del derecho; partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No bastando la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido. Así también, habiéndose acogido entre los fines de la casación la función nomofiláctica, debe recalcar que esta no abre la posibilidad de acceder a una tercera instancia ni se orienta a verificar un reexamen del conflicto ni la obtención de un tercer pronunciamiento por otro Tribunal sobre el mismo petitorio y proceso, constituyendo más bien un recurso singular que permite acceder a una Corte de Casación para el cumplimiento de determinados fines, como 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.

2.2. De otro lado, atendiendo que en el caso particular se ha declarado procedente el recurso de casación por causales de infracción normativa procesal y material, corresponde en primer lugar proceder con el análisis de la infracción de normas de carácter procesal, desde que si por ello se declarara fundado el recurso, su efecto nulificante implicaría la anulación de lo actuado hasta donde se advirtiera el vicio, con disposición, en su caso, de un nuevo pronunciamiento por el respectivo órgano de instancia, en cuyo supuesto carecerá de objeto emitir pronunciamiento sobre la infracción normativa material invocada por la parte recurrente en el escrito de su propósito y, si por el contrario, se declarara infundada la referida infracción procesal, correspondería emitir pronunciamiento respecto de la infracción material.

TERCERO.- ANÁLISIS DE LA INFRACCIÓN NORMATIVA DE NATURALEZA PROCESAL



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

Se ha declarado procedente el recurso de casación por la infracción normativa referida a la ***inobservancia del numeral 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil***¹, cuyo texto está directamente vinculado con los derechos al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales y, como expresión de este último, tenemos al principio de congruencia procesal; por lo que deviene pertinente traer a colación algunos apuntes sobre los principios de la función jurisdiccional involucrados que permitirán una mejor labor casatoria de este Supremo Tribunal, en relación a los agravios denunciados, así tenemos:

3.1. El derecho al debido proceso, recogido en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Perú, consagra como principio rector de la función jurisdiccional, la observancia del debido proceso; el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento se desarrolle de tal forma que su tramitación garantice a los sujetos involucrados en él las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración². Diremos también que tal principio constitucional no tiene una concepción unívoca, sino que comprende un haz de garantías; siendo dos los principales aspectos del mismo: *El debido proceso sustantivo*, que protege a los ciudadanos de las leyes contrarias a los derechos fundamentales; y, el *debido proceso adjetivo o formal*, que implica las garantías procesales que aseguran los derechos fundamentales. Es decir que, en el ámbito sustantivo, se refiere a la necesidad de que las sentencias sean valiosas en sí mismas, esto es, que sean razonables; mientras que el ámbito adjetivo alude al cumplimiento de ciertos recaudos formales, de trámite y de procedimiento, para llegar a una solución judicial mediante la sentencia. Derecho que se manifiesta, entre otros, en: El derecho de defensa, derecho a la prueba, a la jurisdicción predeterminada por ley o al juez natural, proceso preestablecido por Ley, derecho a la cosa juzgada, al juez imparcial, derecho a la pluralidad de instancia, derecho de acceso a los recursos, al plazo razonable; derecho a la motivación; entre otros.

¹ Artículo 50 del Código Procesal Civil

Son deberes de los Jueces en el proceso:

6. Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia.

² Corte Interamericana de Derechos Humanos. Opinión Consultiva OC-9/87 "Garantías Judiciales en Estados de Emergencia", párrafo 28.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

3.2. De otro lado, uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la **motivación de las resoluciones judiciales**, recogido en el artículo 139 numeral 5 de la Carta Política, por 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 la justifiquen lógicamente y razonablemente, sobre la base de los hechos acreditados en el proceso y el derecho aplicable al caso y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquéllos dentro de la controversia. Roger Zavaleta Rodríguez, en su libro “La Motivación de las Resoluciones Judiciales como Argumentación Jurídica”³, precisa que: *“Para fundamentar la decisión es indispensable que la conclusión contenida en el fallo responda a una inferencia formalmente correcta (justificación interna). Su observancia, sin embargo, no se limita a extraer la conclusión de las premisas predispuestas, pues también comprende una metodología racional en la fijación de aquellas (justificación externa). En lo posible las premisas deben ser materialmente verdaderas o válidas, según el caso, a fin de garantizar la solidez de la conclusión. En caso contrario esta no podría ser más fuerte que las premisas. Una decisión judicial está motivada si, y solo si, es racional. A su vez, una decisión es racional si, y solo si, está justificada interna y externamente. Mientras la justificación interna expresa una condición de racionalidad formal, la justificación externa garantiza racionalidad sustancial de las decisiones judiciales. (...)”*.

3.3. En ese esquema, este derecho no solo tiene relevancia en el ámbito del interés particular correspondiente a las partes involucradas en la discusión con relevancia jurídica, sino que también juega un papel esencial en la idoneidad del sistema de justicia en su conjunto, pues no debe olvidarse que una razonable motivación de las resoluciones constituye una de las garantías del proceso judicial directamente vinculada con la vigilancia pública de la función jurisdiccional, por la cual se hace posible conocer y controlar las razones por las cuales el juez ha decidido una controversia en un sentido determinado; implicando, en ese sentido, un elemento limitativo de los supuestos de

³ Roger E. Zavaleta Rodríguez, “La motivación de las resoluciones judiciales como argumentación jurídica”, Editora y Librería Jurídica Grijley EIRL 2014, pág. 207-208.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

arbitrariedad. Por esta razón, su vigencia específica en los distintos tipos de procesos ha sido desarrollada por diversas normas de carácter legal, como los artículos 50 inciso 6, 121 y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil, por lo que se exige que la decisión del juzgador cuente con una exposición ordenada y precisa de los hechos y el derecho que la justifican, así como el respeto al principio de congruencia.

CUARTO.- Efectuadas las anotaciones precedentes, pasamos al análisis que corresponde, señalando que de la lectura integral del recurso de casación se advierte que no contiene desarrollo argumentativo que respalde la infracción normativa denunciada; toda vez que, la parte casante se ha limitado a transcribir el inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil; sin explicar cómo se configura en el caso concreto la inobservancia de dicho precepto legal, circunstancia que imposibilita la labor de control de legalidad que le corresponde a esta Sala de Casación, respecto de este extremo del recurso.

4.1. Sin perjuicio de ello, a la luz del principio de tutela jurisdiccional efectiva, esta Sala Suprema procederá a verificar si la resolución judicial cuestionada ha transgredido el derecho al debido proceso en su elemento esencial de motivación y congruencia procesal y, para ello, el análisis a efectuarse debe partir de los propios fundamentos o razones que sirvieron de sustento.

4.2. En ese propósito tenemos que la sentencia recurrida ha respetado el principio del debido proceso e intrínsecamente el de motivación y congruencia, toda vez que, la Sala Superior de origen ha señalado en forma expresa el marco jurídico aplicable, compuesto por las normas contenidas en los artículos 911, 1428 y 1429 del Código Civil, así como el Cuarto Pleno Casatorio Civil; de la misma manera ha fijado las premisas fácticas que sustentan su decisión, referidas a que ambas partes alegan contar con título que acreditaría su calidad de propietarios respecto del porcentaje de área de terreno, objeto de discusión y, la existencia de las cartas notariales con las que se pretende acreditar haberse seguido el procedimiento de resolución contractual señalado en los artículos 1428 y 1429 del Código Civil; describiendo el razonamiento jurídico a la que estas les ha llevado; guardando una corrección lógica y coherencia narrativa: todo lo cual le ha permitido al Colegiado Superior explicar los motivos por los que



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

consideró acreditado el supuesto fáctico referido a la no precariedad de la posesión ejercida por el demandado, sustentado en que la resolución del contrato de compra venta del veinticuatro de noviembre de dos mil catorce no fue resuelto válidamente, al no haberse cumplido con la formalidad prevista en el artículo 1429 del Código Civil, considerando que dicho supuesto no se subsume en el caso de precariedad posesoria descrito en el Cuarto Pleno Casatorio Civil.

4.3. En ese escenario queda claro que la sentencia de vista recurrida ha satisfecho los cánones mínimos de motivación; toda vez que, expresa los fundamentos de hecho y derecho que sustentan su decisión y valora los medios probatorios admitidos y actuados en autos. Es menester acotar que lo glosado no es equivalente a que este Supremo Tribunal convenga con el fallo recurrido, desde que no cabe confundir debida motivación de las resoluciones judiciales con debida aplicación del derecho objetivo. En el primer supuesto se examinan los criterios lógicos y argumentativos referidos a la decisión de validez, la decisión de interpretación, la decisión de evidencia, la decisión de subsunción y la decisión de consecuencias, en tanto que en el segundo supuesto debe determinarse si la norma jurídica utilizada ha sido aplicada de manera debida. Estando a las consideraciones glosadas, el recurso de casación, por la causal procesal denunciada, deviene en **infundada**.

QUINTO.- ANÁLISIS DE LAS INFRACCIONES NORMATIVAS DE NATURALEZA MATERIAL

Una vez desestimada la infracción normativa procesal nos encontramos habilitados para emitir pronunciamiento respecto de las infracciones de índole sustantiva, consistente en la ***inaplicación del artículo 2012 del Código Civil e interpretación errónea de los artículos 911, 1429 y 1430 del Código Civil***. Partimos precisando que los errores por inaplicación normativa se configuran cuando el Juez de instancia omite aplicar una norma de derecho determinada que deviene necesaria para la solución del conflicto intersubjetivo de intereses; mientras que la interpretación errónea está referida a que el operador judicial otorga a la norma un sentido o contenido que no se desprende de su texto.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

5.1. En cuanto a la infracción normativa por *inaplicación del artículo 2012 del Código Civil*⁴, argumenta la parte casante que el demandado no podía sostener una defensa en el proceso de desalojo bajo un título de propiedad que no se encuentra publicitado ni consta en los Registros Públicos.

5.2. Debemos partir señalando que el artículo 2012 del Código Civil, deviene impertinente su aplicación al presente caso, dado que la *radio decidendi* no está en función del principio de publicidad que invoca la parte casante, sino en función de establecer si el contrato privado de compra venta del veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, que constituiría el título de posesión a favor del demandado, mantiene o no su eficacia; en ese sentido, toda discusión relacionada a la publicidad registral del título de propiedad que ostenta la parte accionante debe ser objeto de discusión en la vía correspondiente y no, a través del presente proceso de desalojo, cuya naturaleza ha sido comentada en el IV Pleno Casatorio Civil – Expediente N° 2195-2011-UCA YALI -, estableciendo en la parte final del literal “b” del artículo 2 del fallo que en este tipo de procesos el derecho en disputa no es el de propiedad, sino el derecho a poseer y, en el mismo sentido, la Corte Suprema ha señalado 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 proteger la propiedad sino a proteger la posesión (...). En esta acción no se discute la propiedad del bien, tan solo el derecho a poseer.”*⁵

5.3. De lo expuesto, queda claro entonces que los fundamentos que respaldan la causal casatoria bajo examen, al no estar circunscritos al razonamiento normativo aplicado por la Sala Superior al caso concreto que fundamenta su decisión; debe ser desestimado; desde que, insistimos, lo decidido en el presente caso se vincula con la denunciada precariedad del ejercicio de posesión y, en esa línea de ideas, la aplicación del artículo 2012 del Código Civil deviene en impertinente; *máxime*, si consideramos también que el principio de publicidad registral se orienta a hacer cognoscible determinadas situaciones

⁴ Artículo 2012° del Código Civil

“Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.”

⁵ Casación N° 2725-2005-LIMA, del 10 de abril de 2008, publicada en el diario oficial El Peruano el 31 de agosto de 2006, página 17030.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico, que en el caso de autos no ha sido propiamente lo pleiteado; por consiguiente, la infracción normativa analizada deviene en **infundada**.

SEXTO.- En lo que corresponde al análisis de las **infracciones normativas por interpretación incorrecta de los artículos 911, 1429 y 1430 del Código Civil**, debemos hacer la precisión que los fundamentos que respaldan las infracciones normativas materiales guardan relación entre sí, dado que se encuentran vinculadas a establecer si se ha producido la resolución del contrato de compra venta a través del cual el demandado habría adquirido el 60.40 % de las acciones y derechos del predio sub materia cuyo desalojo se pretende y que justificaría la posesión que ejerce; razón por la cual la absolución de las infracciones se realizará en forma conjunta.

6.1. Indicado lo anterior, tenemos que, de los fallos emitidos por las instancias judiciales, se desprende que han sido del mismo criterio al establecer que el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, lo es por el supuesto de fenecimiento del título que justificaba la posesión ejercida por el demandado, como así se desprende de los considerandos octavo de la sentencia apelada y quinto de la sentencia de vista.⁶; en ese sentido, en el presente proceso judicial el asunto objeto de debate se ha centrado en establecer si el título que habilitaba la posesión que ejerce Víctor Raúl Gil Martínez sobre el predio sub materia ha expirado o no.

6.2. Fijado así el debate jurídico, es pertinente señalar en cuanto a los supuestos recogidos en el artículo 911 del Código sustantivo, que en el Cuarto Pleno Casatorio Civil – Casación N° 2195-2011-UCAYALI -, se ha precisado que dicho precepto legal contempla dos supuestos de precariedad, a saber: sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer y, cuando **“(...) el título de posesión que ostentaba el demandado haya fenecido, sin precisar los motivos de tal**

⁶ **“OCTAVO.-** “(...) la demandante al mencionar en el considerando tercero de sus fundamentos de hecho: “...ya que ante la falta de pago del precio, el contrato de compra venta fue resuelto y consecuentemente fenecido el título que ampara dicha posesión” hace entrever que el desalojo pretendido es a mérito del segundo supuesto del Artículo 911° del Código Civil, es decir se tendrá que probar que el título que ostentaba Víctor Raúl Gil Martínez ha fenecido por resolución del mismo; (...).”

“QUINTO: Como puede apreciarse del contenido de la demanda, se alega que el demandado es ocupante precario por haber fenecido el título que tenía para poder detentar la posesión, el cual constituida en el contrato privado de compra venta de fecha 24-11-2014, por haberse resuelto el mismo.”



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

fenecimiento, por lo que resulta lógico concebir que dicha extinción se puede deber a diversas causas, tanto intrínsecas o extrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas; entendiéndose que el acto o hecho existente, en el que el demandado venía sustentando su posesión, al momento de la interposición de la demanda, ha variado, debido a un acto que puede o no depender de la voluntad de las partes, variación que deja de justificar la posesión del demandado y, por ende, corresponde otorgársela al demandante, por haber acreditado su derecho a tal disfrute.”⁷ (Resaltado agregado)

6.3. Siguiendo esa línea, la Sala Plena Civil de la Corte Suprema de Justicia también señaló que en tales supuestos legales, a la parte demandante le corresponde acreditar el derecho sobre el bien materia de *litis* o cuando menos tener derecho a la restitución del mismo y al demandado acreditar que tiene derecho vigente que justifica la posesión que ejerce sobre el inmueble.

6.4. En el marco jurisprudencial vinculante citado, tenemos que las premisas fácticas fijadas por las instancias judiciales dan cuenta, principalmente, sobre la existencia de la minuta de compra venta de acciones y derechos, del veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, corriente de fojas diecisiete a veinte, mediante el cual los propietarios José Patricio Solórzano Quispe y su cónyuge Nieves Gumercinda Huacasi Turpo (hoy demandantes), **dieron en venta acciones y derechos** del predio constituido por la Parcela N° 41 del proyecto de adjudicación denominado Alto Libertad, ubicado en el distrito de Inambari, provincia de Tambopata y departamento de Madre de Dios, con una extensión superficial de 266.715 m², inscrito en la Partida Electrónica N° 05007761 de l Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios.

Siendo uno de los cuatro adquirientes, el demandado Víctor Raúl Gil Martínez, a quien se le transfirió en venta el 60.40% de los derechos y acciones del predio en mención, por el precio de S/ 55,000.00, según se desprende de las cláusulas tercera y cuarta de la minuta mencionada.

6.5. Precisamente en mérito a dicho contrato de compra venta es que la parte actora basa el petitorio de su demanda, alegando que respecto del celebrado

⁷ Fundamento 55.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

con el demandado Víctor Raúl Gil Martínez ha quedado resuelto, al no haber cumplido este con el pago del saldo del precio de venta al diez de enero de dos mil quince ascendente a S/. 49,000.00 (el precio total se pactó en la suma de S/. 55,000.00), como se acordó en la cláusula cuarta de la minuta, considerando por ello que el título de posesión del demandado ha fenecido, por ende, ha pasado a poseer el bien de manera precaria; esto último, en aplicación de lo previsto por el artículo 1430 del Código Civil. Siendo que respecto de este último precepto legal el recurso no contiene un mayor desarrollo que clarifique a esta Sala de Casación cómo es que se ha infraccionado su texto normativo, si contrariamente a lo denunciado, no ha sido objeto de debate establecer si el mencionado contrato de compraventa contuvo o no condición resolutoria, sino determinar si fue válidamente ejercido; por lo que desde ya dicho extremo del recurso debe ser desestimado.

6.6. La Sala Plena de la Corte Suprema en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, señaló como un supuesto de precariedad el descrito en el literal I), referido a los casos de resolución extrajudicial de un contrato conforme a lo previsto en los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, señalando que: *“(...). En estos, se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para esto, **bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por la que se dio esa resolución. Siendo así, no es necesario exigir la previa resolución judicial del contrato, puesto que la terminación del mismo se acordó en los términos contractuales suscritos por las partes o se realizó bajo las reglas del artículo 1429° ya citado.**”* Fundamento 63 (Resaltado agregado).

6.7. En su análisis, la Sala de revisión ha considerado que las cartas notariales del doce de enero del dos mil quince y dos de febrero del dos mil quince, corrientes a fojas veintiuno y veintitrés respectivamente, no son documentos ni públicos ni privados, por ser copias simples, por lo que no causan convicción y no pueden ser valoradas, en consecuencia, no devienen en idóneas para acreditar el cumplimiento del procedimiento previsto en el artículo 1429 del Código Procesal Civil; sin embargo, no se ha observado que, de acuerdo a la



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

interpretación sistemática de los artículos 192, 233 y 234 del Código Procesal Civil⁸, las copias simples (fotocopias) son documentos, por lo que pueden ser valoradas conjuntamente con los demás medios probatorios actuados en el proceso, como así lo ha establecido la Sala Suprema en la Casación N° 3261-2015-ANCASH, estableciendo que: *“(...) las fotocopias tienen la calidad de documentos, motivo por el cual éstas deberán ser consideradas como medios de prueba dentro de un proceso, ya que su finalidad es acreditar los hechos expuestos, admitiéndose, desde luego, las cuestiones probatorias que correspondan y la necesidad de valorar integralmente todos los medios probatorios.”*

6.8. Bajo la premisa que las fotocopias son documentos que sirven para acreditar un hecho, en su valoración conjunta con otros medios probatorios; tenemos que el argumento central que soporta la decisión superior objeto del recurso (descrito en el anterior apartado), se contrapone a la normativa procesal y jurisprudencial citadas; siendo lo cierto que la falta de idoneidad probatoria de las cartas notariales se trasluce en el hecho de sus diligenciamientos⁹. Nos explicamos, de la carta del doce de enero de dos mil quince, por el que supuestamente se requiere al demandado Víctor Raúl Gil Martínez, el pago del saldo del precio de venta del predio sub materia, se desprende que la certificación consignada en el reverso del folio veintidós hecha por la Notaria Pública Lourdes Madeleine García Medina alude a la persona de Haydee Huamancusi Huillca y dirigida a la dirección ubicada en el jirón Ramón Castilla S/N – Mazuko, mediante correo certificado; datos que difieren del destinatario de la carta, esto es, la persona del demandado Víctor Raúl Gil Martínez y de su domicilio ubicado en la avenida Principal – Inambari (Carnicería Norith);

⁸ **Artículo 192° del Código Procesal Civil**

Son medios de prueba típicos:

1. La declaración de parte;
2. La declaración de testigos;
3. Los documentos;
4. La pericia; y
5. La inspección judicial.

Artículo 233° del Código Procesal Civil.- Documento

Es todo escrito u objeto que sirve para acreditar un hecho.

Artículo 234° del Código Procesal Civil.- Clases de Documentos

Son documentos los escritos públicos o privados, los impresos, **fotocopias**, facsímil o fax, planos, cuadros, dibujos, fotografías, radiografías, cintas cinematográficas, microformas tanto en la modalidad de microfilm como en la modalidad de soportes informáticos, y otras reproducciones de audio o video, la telemática en general y demás objetos que recojan, contengan o representen algún hecho, o una actividad humana o su resultado”.

⁹ Las notificaciones de las cartas notariales sub materias fueron realizadas por correo certificado, al amparo de lo previsto por el artículo 101° del Decreto Legislativo N° 1049, Ley del Notariado.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

circunstancias que restan de veracidad al diligenciamiento de la carta notarial de requerimiento, por ende, evidencian el incumplimiento de la regla descrita en las primeras líneas del artículo 1429 del Código Civil, lo que resta de eficacia a la notificación notarial por correo certificado; en ese sentido, no es posible asumir jurídica y válidamente que el contrato de compra venta del veinticuatro de noviembre de dos mil catorce haya sido resuelto con arreglo a ley, en tal virtud, este seguiría surtiendo sus efectos y serviría como título justificativo de la posesión que viene detentando el demandado; lo que no impide que la parte recurrente haga valer su derecho en la vía correspondiente.

6.9. En lo concerniente a la carta notarial del dos de febrero de dos mil quince, por medio del cual se hace conocer la resolución del contrato de pleno derecho, carecería de objeto su revisión desde que se ha constatado que el requerimiento para el cumplimiento de lo debido (pago del saldo de venta) no fue correctamente diligenciado, el mismo que le sirve de sustento. Además de ello, debe observarse que la certificación notarial, puesta al reverso del folio veintitrés, que si bien se consigna que dicho documento fue dirigido al demandado Víctor Raúl Gil Martínez; sin embargo, no consta observación al hecho del por qué habría sido recepcionado por Matilde Mamani Coyuri, es decir, no se anota la vinculación que tendría con el destinatario.

6.10. Las circunstancias en las que se ha desarrollado el diligenciamiento de las cartas notariales, vía correo certificado, causan que dichos documentos no sean suficientes para acreditar el cumplimiento de las reglas contempladas por el artículo 1429 del Código Civil y entender como resuelto el contrato privado de compra venta del veinticuatro de noviembre de dos mil catorce; siendo estas las razones por las que el caso de autos no se subsume dentro del supuesto descrito en el fundamento 63 del Cuarto Pleno Casatorio Civil, establecido como doctrina jurisprudencial vinculante en el literal 5.1 del punto 5 de la parte resolutive del referido Pleno Casatorio Civil;¹⁰ y no, por los motivos esgrimidos en

¹⁰ “5. Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:
5.1 Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, más no así la improcedencia.”



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

la sentencia de vista recurrida en casación, situación que hacen viable la aplicación del último párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil, en cuanto prescribe: *“La Sala no casará la sentencia por el sólo hecho de estar erróneamente motivada, si su parte resolutive se ajusta a derecho. Sin embargo, debe hacer la correspondiente rectificación.”*

6.11. Estando a lo glosado precedentemente, se colige que el error normativo denunciado por la parte casante no se configura; dado que el demandado ha señalado cuáles son los motivos y el título que le otorga derecho a poseer, constituido por el documento privado de compra venta de derechos y acciones, de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, cuya resolución al no haber satisfecho el procedimiento resolutorio contemplado en el artículo 1429 del Código Civil, mantendría su vigencia y los efectos correspondientes, entre ellos, el servir como título justificativo de la posesión ejercida por el demandado. Por estas razones, las infracciones normativas sustantivas devienen en **infundadas**.

SÉTIMO.- SOBRE EL APARTAMIENTO INMOTIVADO DEL CUARTO PLENO CASATORIO CIVIL – CASACIÓN N° 2195-2011-UCAYALI.

En relación a esta causal, fluye del recurso de casación que los recurrentes se limitan a citar una porción de su contenido, sin realizar desarrollo alguno sobre la forma cómo la Sala Superior habría resuelto apartándose del precedente vinculante invocado, lo que obstaculiza el control de legalidad que corresponde a esta Sala de Casación y hace devenir el recurso de casación, en dicho extremo, en **infundado**.

III. DECISIÓN:

Por estas consideraciones y, de conformidad con lo regulado por el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación de fecha veintitrés de enero de dos mil diecisiete, interpuesto por **Anita Maraza Honores de Solórzano, apoderada de los demandantes José Patricio Solórzano Quispe y Nieves Gumerinda Huacasi Turpo**, de fojas doscientos cincuenta y tres a doscientos sesenta y cuatro; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista dictada por la Sala Mixta de Tambopata de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, mediante resolución diecinueve, de fecha



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

veintiuno de noviembre de dos mil dieciséis, obrante de fojas doscientos dieciséis a doscientos veinte; en los seguido por *José Patricio Solórzano Quispe y Nieves Gumercinda Huacasi Turpo* contra *Víctor Raúl Gil Martínez*, sobre *desalojo por ocupación precaria*; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano*, conforme a ley; y, *los devolvieron*. **Juez Supremo ponente: Arias Lazarte.-**

S.S.

PARIONA PASTRANA

ARIAS LAZARTE

RUEDA FERNÁNDEZ

TOLEDO TORIBIO

BERMEJO RÍOS

Mam/Cmp

EL VOTO SINGULAR DE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS RUEDA FERNÁNDEZ Y TOLEDO TORIBIO, ES COMO SIGUE: -----

Nos adherimos al voto emitido por el Juez Supremo ponente señor Arias Lazarte en cuanto se declare infundado el recurso de casación de fecha veintitrés de enero de dos mil diecisiete, interpuesto por Anita Maraza Honores de Solórzano, apoderada de los demandantes José Patricio Solórzano Quispe y Nieves Gumercinda Huacasi Turpo; sin embargo, consideramos que los fundamentos son los siguientes:

I.- RECURSO DE CASACIÓN:

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fecha veintitrés de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos cincuenta y tres, interpuesto por **Anita Maraza Honores de Solórzano, apoderada de los**



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

demandantes José Patricio Solórzano Quispe y Nieves Gumercinda Huacasi Turpo, contra la sentencia de vista, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas doscientos dieciséis, que **revocó** la sentencia apelada, de fecha dieciocho de agosto de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento sesenta y uno, que declaró **fundada** la demanda; y, **reformándola** la declaró **infundada**.

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

Mediante resolución de fecha once de junio de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento cuarenta y cinco del cuadernillo de casación, se ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **a) Infracción normativa por inobservancia del artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil.** Sostiene que la sentencia de vista inobserva dicho articulado, el que establece que son deberes de los jueces fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, observancia los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia, **b) Infracción normativa por interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil.** Indica que el título con el que el demandado pretende justificar la posesión, es decir el contrato por el que Luis Beltrán Cornejo Zárate lo vende, ha sido otorgado por quien no es propietario del bien, ya que Tomás Solórzano no era propietario ni tenía poder para disponer, por lo que la supuesta venta que hace Luis Beltrán Cornejo Zárate al demandado es un documento falso que no genera convicción frente al título de los esposos José Patricio Solórzano Quispe y Nieves Gumercinda Huacasi Turpo de Solórzano que se encuentra inscrito en los Registros Públicos. Añade que la Sala Superior al emitir la sentencia de vista no ha observado el artículo 911 del Código Civil, así como el precedente vinculante contenido en la casación N° 2195-2011-Ucayali, de obligatoria observancia conforme al artículo 400 del Código Procesal Civil, **c) Infracción normativa por inaplicación del artículo 2012 del Código Civil.** Alega que, atendiendo a lo normado por el precepto legal invocado, el demandado no podía sostener una defensa en el proceso de desalojo, bajo un título que no se encuentra publicitado ni consta en los Registros Públicos; siendo evidente que la Sala Superior ha omitido pronunciarse debidamente respecto a la condición de precario que tiene el demandado, **d) Infracción normativa por interpretación incorrecta de los artículos 1429 y 1430 del Código Civil.**



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

Indica que la correcta aplicación de las normas invocadas trae como consecuencia que el demandado tiene la condición de precario, al haber fenecido el título que justificaba su posesión; dado que ante el incumplimiento de pago derivado del contrato de veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, en el que se estableció el diez de enero de dos mil quince como fecha para el pago del saldo del predio, es que se le cursó la carta notarial del doce de enero de dos mil quince, conforme al artículo 1429 del Código Civil y ante su incumplimiento se procedió conforme al artículo 1430 del Código Civil, resolviéndose el contrato con fecha dos de febrero de dos mil quince. Añade que el asunto discutido no es complejo, ya que se trata de establecer el estado de precariedad en la posesión que ejerce el demandado, siendo que la Sala Superior no ha justificado debidamente las razones por la que consideraría que el asunto es complejo y que la demanda debe ser declarada infundada; y, **e) Apartamiento inmotivado del precedente judicial “Cuarto Pleno Casatorio de la Corte Suprema de la República”**. Precisa que la sentencia de vista se apartó del precedente judicial vinculante aludido, que es de obligatoria aplicación para los magistrados de la República, conforme al artículo 400 del Código Procesal Civil, destacando el fundamento c.3 punto 63 de la sentencia del pleno citado.

III.- CONSIDERANDO:

PRIMERO: ANTECEDENTES DEL PROCESO

1.1.- Del análisis de los autos se advierte que el presente proceso ha sido iniciado con motivo de la demanda de fojas veintiocho, mediante la cual Anita Maraza Honores de Solórzano interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, solicitando que el demandado le restituya la posesión del 60.40% equivalente a 161.09586 hectáreas que corresponde como parte del fundo rústico denominado Parcela 41, Unidad Catastral 30492, ubicada en el distrito de Inambari, provincia de Tambopata, Alto Libertad, departamento de Madre de Dios, fundo matriz que tiene un área de 266.715 hectáreas, ubicado en el Kilómetro 93 de la Carretera Interoceánica Puerto Maldonado - Cusco y el pago de costas y costos del proceso.

1.2.- El Juzgado Mixto de Inambari Mazuko, perteneciente a la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, mediante sentencia, de fecha dieciocho de agosto de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento sesenta y uno, declaró



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

fundada la demanda interpuesta por Anita Maraza Honores de Solórzano en representación de José Patricia Solórzano Quispe y Nieves Gumercinda Huacasi de Solórzano sobre desalojo por ocupación precaria dirigida contra Víctor Raúl Gil Martínez y dispuso que el demandado desocupe y restituya la posesión de 60.40 % equivalente a 161.09586 hectáreas del fundo rústico denominado Parcela 41 cuya Unidad Catastral es de 30492, ubicada en el distrito de Inambari, provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, Km. 93 de la Carretera Interoceánica Puerto Maldonado – Cusco, en el término de seis días de notificada la sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento.

1.3.- Por su parte, la Sala Mixta de Tambopata de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, mediante sentencia de vista, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas doscientos dieciséis, revocó la sentencia apelada, de fecha dieciocho de agosto de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento sesenta y uno, declaró fundada la demanda interpuesta por Anita Maraza Honores de Solórzano en representación de José Patricia Solórzano Quispe y Nieves Gumercinda Huacasi de Solórzano sobre desalojo por ocupación precaria dirigida contra Víctor Raúl Gil Martínez y dispuso que el demandado desocupe y restituya la posesión de 60.40 % equivalente a 161.09586 hectáreas del fundo rústico denominado Parcela 41 cuya Unidad Catastral es de 30492, ubicada en el distrito de Inambari, provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, Km. 93 de la Carretera Interoceánica Puerto Maldonado – Cusco, en el término de seis días de notificada la sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento; y, reformándola la declararon infundada.

SEGUNDO: SOBRE LAS INFRACCIONES DENUNCIADAS

2.1.- Mediante resolución de fecha once de junio de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento cuarenta y cinco del cuadernillo de casación, se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales siguientes: **a)** Infracción normativa por inobservancia del artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil, **b)** Infracción normativa por interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil, **c)** Infracción normativa por inaplicación del artículo 2012 del Código Civil, **d)** Infracción normativa por interpretación incorrecta de los artículo 1429 y 1430 del Código Civil; y, **e)** Apartamiento inmotivado del precedente judicial “Cuarto Pleno Casatorio de la Corte Suprema de la República”.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

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 a)*, dado su efecto nulificante en caso sea amparada, y de no ser así, se procederá a examinar las causales contenidas en los *literales b), c), d) y e)*.

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 a)*, 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 recaída 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 los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer*”.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

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 [...]”.*

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*



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

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”.

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



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

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.

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 declararon infundada, dicha decisión se sustentó principalmente en que, no está acreditado en autos que se haya cumplido con resolver el contrato de compraventa de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, ya que no se puede establecer con las copias simples de las cartas notariales obrantes en autos, que se haya cumplido con la formalidad establecida en el artículo 1429 el Código Civil, con lo cual, el caso no puede ser subsumido en el supuesto de hecho establecido en el numeral 5.1 de la parte resolutive de la sentencia expedida en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, es decir, no se acreditó que el contrato haya sido resuelto, por lo que tampoco quedó probado entonces, que el demandado sea ocupante precario por resolución de tal contrato. Finalmente, se indicó que el demandado cuenta con título de propiedad que sustenta su derecho a poseer el predio materia de *litis*, por lo que no se le puede reputar como ocupante precario del mismo.

4.2.- En ese contexto, resulta factible afirmar que no se ha vulnerado el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, 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 no está comprobado que el contrato de compraventa de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce se haya resuelto conforme a ley y que el demandado tiene un título de propiedad



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

que demuestra su derecho a poseer el bien en litigio; 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 primera causal analizada merece ser **desestimada**.

QUINTO: SOBRE LA POSESIÓN PRECARIA, LA RESOLUCIÓN DE PLENO DERECHO, LA CLÁUSULA RESOLUTORIA EXPRESA Y EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

5.1.- En relación a las causales de los *literales b), c), d) y e)*, el artículo 911 del Código Civil señala que: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*.

5.2.- El mismo Código Civil, en su artículo 1429 se expone lo siguiente: *“En el caso del artículo 1428 la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto. Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios”* y en el artículo 1430 se señala que: *“Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria”*.

5.3.- Y en el artículo 2012 del referido Código Sustantivo, se menciona lo siguiente: *“Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”*.

SEXTO: SOBRE EL CUARTO PLENO CASATORIO - CASACIÓN N° 2195-2011-UCAYALI

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 numeral 5.1 del punto 5 de su parte resolutive, declaró que constituyen precedente judicial vinculante las siguientes reglas: *“Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes: 5.1 Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429 y*



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

1430 del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia”.

SÉPTIMO: SOBRE LAS CAUSALES Y EL CASO CONCRETO

7.1.- Con el objetivo de absolver las causales invocadas, es importante tener presente que a fojas diecisiete obra la minuta de compraventa de acciones y derechos, de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, mediante el cual los señores José Patricio Solórzano Quispe y su cónyuge Nieves Gumercinda Huacasi Turpo transfieren en venta acciones y derechos de la Parcela N° 41 del proyecto de adjudicación denominada Alto Libertad, ubicado en el distrito de Inambari, provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, con una extensión superficial de 266.715 m², inscrito en la Partida Electrónica N° 05007761 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios. Uno de los compradores es el señor Víctor Raúl Gil Martínez a quien se le transfirió en venta el 60.40% de los derechos y acciones del aludido predio por la suma de cincuenta y cinco mil soles (S/. 55,000.00)

7.2.- Ahora bien, la parte demandante viene alegando que el contrato de compraventa de acciones y derechos, de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, habría quedado resuelto porque el señor Víctor Raúl Gil Martínez no cumplió con pagar los cuarenta y nueve mil soles (S/. 49,000.00) que aún quedan pendientes de pago tal como se había acordado en la cuarta cláusula de la minuta que contiene el contrato antes aludido, por lo que el título del demandado habría fenecido y ocasionado su consecuente condición de ocupante precario.

7.3.- Al respecto, es imperioso remitirnos a la carta notarial, de fecha doce de enero de dos mil quince, obrante a fojas veintiuno, mediante la cual se le solicitó al señor Víctor Raúl Gil Martínez cumpla con cancelar el saldo pendiente de pago. Del documento mencionado debemos rescatar que en el reverso de fojas veintidós, se puede observar la certificación que hizo la notaria pública Lourdes



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

Madeleine García Medina, en la que se indica que la referida carta notarial era remitida a la señora Haydee Huamancusi Huillca, a la dirección ubicada en Jirón Ramón Castilla S/N – Mazuko y que fue diligenciada mediante correo certificado; sin embargo, tales datos son ajenos al verdadero destinatario de la carta, esto es, el señor Víctor Raúl Gil Martínez y a su domicilio ubicado en avenida Principal – Inambari (Carnicería Norith), lo cual deja al descubierto una serie de deficiencias en la notificación de la carta notarial de requerimiento, generando así un incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1429 del Código Civil.

7.4.- En lo concerniente a la carta notarial, de fecha dos de febrero de dos mil quince, con la que se daba por resuelto de pleno derecho el contrato de compraventa de acciones y derechos, de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, debemos precisar que si bien es cierto que en la certificación notarial obrante al reverso de fojas veintitrés, se advierte que dicha carta va dirigida al señor Víctor Raúl Gil Martínez, también lo es que no se ha indicado el motivo por el que aparece recibida por la señora Matilde Mamani Coyuri ni se señala la vinculación que tuviera con el destinatario.

7.5.- En ese sentido, queda claro que existen deficiencias en el diligenciamiento de las cartas notariales, de fecha de fecha doce de enero de dos mil quince y de fecha dos de febrero de dos mil quince, por lo que no existe certeza de que se haya cumplido con el procedimiento prescrito en el artículo 1429 del Código Civil a efectos de hacer valer la cláusula resolutoria según lo contemplado en el artículo 1430 del Código Civil; en consecuencia, lo acontecido en el caso de autos no se encuadra en lo expuesto en el numeral 5.1 del punto 5 de la parte resolutive del Cuarto Pleno Casatorio Civil contenido en la Casación N° 2195-2011- Ucayali.

7.6.- En consecuencia, el contrato de compraventa de acciones y derechos, de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce mantiene su validez y con ello el derecho del demandado, por lo que a este último no se le puede considerar como ocupante precario del bien *sub litis*, más aún si a fojas cuarenta y seis obra la transferencia de fracción de predio agrícola otorgada por Luis Beltrán Cornejo Zárate a favor del señor Víctor Raúl Gil Martínez y, en todo caso, de existir controversia en cuanto a un posible conflicto de títulos de propiedad eso deberá ser dilucidado en la vía correspondiente. Finalmente, debemos manifestar que en el presente caso, la discusión giró en torno a un desalojo por



SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS

ocupación precaria por lo que el principio de publicidad consagrado en el artículo 2012 del Código Civil resulta impertinente. Por lo tanto, las causales examinadas corresponden ser **desestimadas**.

OCTAVO: CONCLUSIÓN

La sentencia de vista emitida por el Colegiado Superior, no incurre en infracción normativa del artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil, tampoco en infracción normativa por interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil, en inaplicación del artículo 2012 del Código Civil, en interpretación incorrecta de los artículos 1429 y 1430 del Código Civil ni en apartamiento inmotivado del precedente judicial “Cuarto Pleno Casatorio de la Corte Suprema de la República”, por lo que, al haberse desestimado las causales invocadas, corresponde declarar infundado el recurso de casación.

IV.- DECISIÓN:

Por tales consideraciones, de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil, **NUESTRO VOTO** es porque se declare **INFUNDADO** el recurso de casación de veintitrés de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos cincuenta y tres, interpuesto por **Anita Maraza Honores de Solórzano, apoderada de los demandantes José Patricio Solórzano Quispe y Nieves Gumercinda Huacasi Turpo**; en consecuencia: **NO SE CASE** la sentencia de vista, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas doscientos dieciséis; en los seguidos por Nieves Gumercinda Huacasi Turpo y otro contra Víctor Raúl Gil Martínez, sobre desalojo por ocupación precaria; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *el Peruano* conforme a ley; y *se devuelva*. **Señor Juez Supremo Toledo Toribio.-**

S.S.

RUEDA FERNÁNDEZ

TOLEDO TORIBIO

Bjasm/ahv



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 11859-2018
MADRE DE DIOS