



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2633-2014
LIMA
Desalojo por ocupación precaria

Lima, veintiuno de marzo de dos mil dieciocho.

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Es materia de grado, el recurso de casación interpuesto por el demandante José Helmer Huatuco Solís, contra la sentencia de vista de fecha dos de julio de dos mil catorce de fojas ciento ochenta, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda y, reformándola la declara infundada, en los seguidos contra Josefina Fernández Coca, sobre desalojo por ocupación precaria.

SEGUNDO.- El recurso de casación es formal y excepcional, procedente en supuestos estrictamente determinados por la ley, tiene por objeto que el Tribunal de Casación revise y revoque o anule las resoluciones expedidas por las Salas Superiores como órganos de segundo grado, que pongan fin al proceso, correspondiendo al impugnante puntualizar claramente, cual es la infracción normativa material o procesal incurrida o cual es el precedente judicial que inmotivadamente se ha apartado el juzgador, demostrando la incidencia directa de cada una de las infracciones que se denuncian, sobre la decisión impugnada, en razón que en sede casatoria no se interpreta, integra, subsana o remedia el recurso.

TERCERO.- " ... El recurso de casación, constituye un medio impugnatorio de naturaleza formal y extraordinario; donde lo extraordinario del recurso resulta de los limitados motivos en los que procede, en tal sentido el artículo 384 del Código Procesal Civil, ha previsto que los fines del recurso extraordinario de casación, vienen a ser la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2633-2014
LIMA
Desalojo por ocupación precaria

uniformidad de la jurisprudencia nacional; de ésta definición se persuade que el recurso de casación, tiene una función esencialmente nomofiláctica, función que resulta ajena la revisión de los hechos y la actividad probatoria desplegada en las instancias de mérito; por ello, el recurso de casación sólo procede por la ilegalidad en la decisión y no con la finalidad de cuestionar el criterio de los Magistrados y la valoración del caudal probatorio y el aspecto fáctico del proceso; lo que es ajeno al debate casatorio ..." (Casación Nro. 1558-2012/Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31.01.2013, pág. 39383).

CUARTO.- El debido proceso constituye una garantía constitucional de la administración de justicia, consagrada en el artículo ciento treinta y nueve inciso tres de la Constitución Política del Estado concordante con el artículo I del Título Preliminar del Código Civil, los artículos ocho y diez de la Declaración Universal de los Derechos del Hombre, el artículo seis del Convenio Europeo para la protección de los Derechos Humanos y Libertades Fundamentales y artículo catorce del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos.

El debido proceso es un principio jurídico procesal o sustantivo, en cuya virtud toda persona tiene derecho a ciertas garantías mínimas durante la tramitación de un proceso, como es el derecho de defensa, el derecho al juez natural, el derecho a la doble instancia, el derecho a probar, el derecho a impugnar, el derecho de ser oído, el derecho a ser oportunamente informado del proceso, el derecho a ser juzgado por un juez imparcial, el derecho a ser juzgado sobre la base del mérito del proceso, entre otros; así también el debido proceso se encuentra orientado a exigir una decisión justa.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2633-2014
LIMA
Desalojo por ocupación precaria

QUINTO.- La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, constituye igualmente una garantía constitucional consagrada en el artículo ciento treinta y nueve inciso cinco de la Constitución Política del Estado concordante con el artículo doce del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial e incisos tres y cuatro del artículo ciento veintidós y cincuenta inciso seis del Código Adjetivo, en cuya virtud, las resoluciones judiciales deben contener los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan la decisión, con la cita de la norma aplicable e incidir respecto de todos los puntos controvertidos en el proceso, no pudiendo el juzgador fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes, conforme prevé el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

SEXTO.- El IV Pleno Casatorio Civil ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante 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 quién lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo; asimismo, cuando se hace alusión a la carencia del título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad, sino el derecho a poseer.

SEPTIMO.- Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha once de abril del dos mil dieciséis, que corre a folios cien y siguientes del cuaderno de casación, ha declarado procedente el indicado recurso interpuesto por el demandante José Helmer Huatuco Solis, por las siguientes causales: **Infracción normativa de los artículos I, II, VII y IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil, artículos**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2633-2014
LIMA

Desalojo por ocupación precaria

139 incisos 3, 5 y 14 de la Constitución Política del Perú; artículos 50 incisos 4 y 6 y 122 incisos 3, 4 del Código Procesal Civil, se ha alegado que la sentencia de vista que revoca la sentencia de primera instancia y declara infundada la demanda, se ha desnaturalizado, ya que dos de los magistrados de la Sala no se adhieren al fundamento veinte de la sentencia, por lo que la Sala Suprema debe declarar Nula la sentencia, debiendo tenerse en cuenta que para que haya una sentencia válida deben concurrir tres votos conformes; igualmente considera que la sentencia de la Sala se ha expedido , teniéndose como supuestos hechos no invocados en la demanda, ni en su contestación, ni en la sentencia apelada de primera instancia; es decir, asegura que la Sala Civil Superior ha incurrido en violación flagrante del debido proceso, la motivación de las resoluciones judiciales y el derecho de defensa.

Sostiene que las sentencias objeto del recurso de casación, ha omitido precisar los fundamentos de hecho y de derecho que legitiman el derecho de la demandada para declarar infundada la demanda, por cuanto se hace referencia a un grupo de personas y no a la demandada, omite pronunciarse sobre los fundamentos en que se sustenta la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda, por lo que al no haberse pronunciado sobre hechos que no constituyen los fundamentos de la apelación, se ha incurrido en causal de nulidad.

Indica que existe un apartamiento inmotivado del precedente judicial, al haber extendido el concepto de ocupante precario a otras figuras que protegen el derecho de propiedad, los cuales no corresponden a la pretensión demandada y forzadamente pretende aplicar el plazo de los interdictos, cuando en el 'presente caso no se hace referencia al despojo, cuya restitución deberá hacerse efectivo bajo la acción interdictal.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2633-2014
LIMA
Desalojo por ocupación precaria

OCTAVO.- Procediendo al análisis de las infracciones por las que se ha declarado procedente el recurso de casación, se advierte que la Sala Civil al momento de resolver el caso materia de Litis no tuvo en cuenta los argumentos esgrimidos por la parte apelante, en su recurso de apelación, en el que señalaba que la sentencia cuestionada es una sentencia extra petita, al pronunciarse solo respecto de la propiedad del accionante, como si fuera propietario del lote y de la construcción existente y no señalar en el fallo que es poseedor propietario de la construcción y que las constancias de posesión expedidas por la Municipalidad del El Agustino son títulos justificativos de su posesión legítima; sin embargo se pronuncia sobre hechos no invocados en la demanda, que no han sido materia de apelación y que no han sido objeto de debate probatorio, como es el hecho de considerar que la parte demandada se encuentra amparada en el acápite 7) de la decisión jurisprudencial vinculante, desarrollada en el décimo noveno considerando, esto es, prescripción del plazo de un año para recuperar el bien luego de la invasión u ocupación unilateral del poseedor, por tanto no cabe recurrir a la vía de desalojo, sino al proceso de conocimiento.

NOVENO.- Tratándose de un proceso de desalojo por ocupación precaria, la Sala Civil debió verificar si los fundamentos expuestos en la sentencia expedida por el A Quo eran o no correctos, verificar si la demandada tiene la condición de precaria, esto es, si carece de título para poseer el bien, si las constancias expedidas por la Municipalidad El Agustino se ajustan a derecho, si constituyen un medio probatorio idóneo, para acreditar la posesión, si la Municipalidad tiene facultades para otorgar o reconocer posesión a la demandada, si dichas constancias son títulos que justifiquen la permanencia de la emplazada o sí se



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2633-2014
LIMA
Desalojo por ocupación precaria

Configura la posesión precaria prevista en el artículo novecientos once del Código Civil y finalmente si se encuentra plenamente identificado el bien.

DECIMO.- De otro lado, se advierte que el fundamento central de la sentencia expedida por la Sala de Revisión, es que el plazo para interponer la demanda de desalojo por ocupación precaria ha prescrito, atendiendo al fundamento sesenta y cinco del IV Pleno Casatorio, al haber superado el plazo de un año contemplado en el artículo seiscientos uno del Código Procesal Civil, para interponer la pretensión interdictal, sin embargo en la demanda de desalojo por ocupación precaria no es aplicable el supuesto invocado, por las siguientes razones:

- a) Un precedente no puede constituir plazos de prescripción, solo la ley puede fijar los plazos de prescripción, en virtud del principio de legalidad en plazos prescriptorios, regulado por el artículo dos mil del Código Civil.
- b) Existe la prohibición expresa establecida en el artículo un mil novecientos noventa y dos de declarar de oficio la prescripción extintiva, la norma establece que el juez no puede fundar sus fallos en la prescripción si no ha sido convocada.

DÉCIMO PRIMERA.- Corresponde en consecuencia, amparar el presente recurso casatorio por la causal de infracción normativa procesal, a fin de que el Ad Quem emita nueva resolución conforme a los lineamientos establecidos en la presente resolución.

Por estas consideraciones y en aplicación del artículo trescientos noventa y seis, inciso uno del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2633-2014
LIMA
Desalojo por ocupación precaria**

casación interpuesto por el demandante **José Helmer Huatuco Solís**, de fecha seis de agosto de dos mil catorce, obrante a folios doscientos diecisiete; **NULA** la sentencia de vista de fecha dos de julio del dos mil catorce; **ORDENARON** que la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima emita nuevo fallo, bajo los fundamentos expuestos en la presente ejecutoria suprema, **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "*El Peruano*" , bajo responsabilidad; notificándose; en los seguidos por José Helmer Huatuco Solís con Josefina Fernández Coca, sobre desalojo por ocupación precaria; y se devuelva.

SS.

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZARRAGA

DE LA BARRA BARRERA

SANCHEZ MELGAREJO

JFBB/jja

El relator que suscribe certifica que la doctor Sánchez Melgarejo no vuelve a firmar su voto que fuera suscrito con fecha el diecinueve de julio del dos mil diecisiete, por cuanto a la fecha no encontrarse en la Corte Suprema de Justicia de la República



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2633-2014
LIMA
Desalojo por ocupación precaria

No cabe confundir el derecho del propietario con el derecho del poseedor, razón por la cual el título posesorio excede “el documento que haga elusión exclusiva al título de propiedad” y está constituido por “acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho de posesión”.

Lima, veintiuno de marzo de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; con el expediente administrativo acompañado, vista la causa número dos mil seiscientos treinta y tres - dos mil catorce, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, con lo expuesto en el dictamen del Ministerio Público, emite la siguiente sentencia de vista:

I. ASUNTO

Es materia del recurso de apelación interpuesto por el demandante José Helmer Huatuco Solís, contra la sentencia de fecha dos de julio de dos mil catorce (página ciento ochenta), expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda y, reformándola, la declara infundada.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha veintidós de julio de dos mil once (página veintiocho), José Helmer Huatuco Solís, interpone demanda de desalojo por ocupante precario, solicitando se le restituya el inmueble ubicado en Av. Ponce Palacios Mz. A, Lote 10. Asentamiento Humano Ovalo Vicentelo Bajo, Distrito de El Agustino, Provincia y Departamento de Lima, que viene ocupando en forma precaria la demandada Josefina Fernández Coca, el mismo que forma



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2633-2014
LIMA
Desalojo por ocupación precaria

parte de un terreno de mayor extensión de su propiedad, y la demolición de lo indebidamente construido sobre dicho predio. Señala que la emplazada, en forma violenta ha usurpado parte del inmueble de su propiedad, ocupando el mismo en una extensión de 90 m² aproximadamente, y sin autorización del recurrente propietario han iniciado una construcción. El recurrente es propietario del inmueble, el mismo que forma parte de un terreno de mayor extensión de su propiedad, cuyo dominio en copropiedad se encuentra debidamente inscrito en los Registros Públicos de Lima, en el asiento 8 y 9 fojas 238, 239 y 240 del Tomo 729 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

2. Contestación de la demanda

Mediante escrito de fojas ochenta y tres, Josefina Fernández Coca contesta la demanda indicando que es falso que haya ingresado al inmueble en forma violenta, pues en la denuncia penal interpuesta se declaró no ha lugar a formalizar denuncia. Señala que tienen posesión del inmueble desde el año mil novecientos noventa y uno, habiendo efectuado construcciones consolidadas, la misma que es en forma continua, pacífica y pública, por lo que queda demostrado que las afirmaciones del accionante son falsas.

3. Sentencia de primera instancia

Mediante sentencia de fecha veintiocho de agosto de dos mil trece (página ciento cuarenta y uno) el juez declaró fundada la demanda, al concluir que la Municipalidad de El Agustino no es propietaria del inmueble materia de litigio, y, como tal, no tenía facultades para otorgar o reconocer la posesión de la demandada del inmueble de propiedad del demandante, por lo tanto, la constancia de posesión otorgada por la Municipalidad, a favor de la demandada, no resulta ser un título que justifique la posesión de la misma sobre el inmueble. Se agrega que de la inspección judicial ordenada en autos



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2633-2014
LIMA
Desalojo por ocupación precaria

al inmueble materia de litigio, se verifica que existe una construcción, pero debe tenerse en cuenta que la misma ha sido efectuada recientemente. En tal sentido, al haber acreditado el demandante su propiedad, la demanda debe ser declarada fundada.

III. SENTENCIA DE VISTA

Mediante sentencia de vista número cinco, del dos de julio de dos mil catorce se revocó la sentencia de primera instancia, y, reformándola, la declaró infundada al considerar que el demandante no señala en qué año la demandada usurpó su propiedad, observándose que ello habría ocurrido en 1991. En esa perspectiva, la Sala Superior estima que resulta aplicable el considerando 65 del IV Pleno Casatorio Civil, al haber prescrito en exceso la posibilidad de accionar por la vía del interdicto y, de manera indirecta, con acciones sumarias como el desalojo, quedando solo habilitado el proceso de conocimiento, de conformidad con el artículo 601 del Código Procesal Civil.

IV. RECURSO DE CASACION

La Suprema Sala mediante resolución de fecha cuatro de mayo de dos mil dieciséis ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el demandante José Helmer Huatuco Solís, por la infracción normativa de los artículos I, III, VII y IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil; infracción normativa de los artículos 139 incisos 3,5 y 14 de la Constitución Política del Estado e infracción normativa del artículo 50 incisos 4 y 6; y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil al haber sido expuestas las referidas infracciones con claridad y precisión, señalándose además la incidencia de ellas en la decisión impugnada.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2633-2014
LIMA
Desalojo por ocupación precaria

Primero.- Que, el debido proceso formal constituye una garantía constitucional que asegura que en la tramitación de un proceso, se respeten unos determinados requisitos mínimos¹. Tales requisitos, que han sido objeto de discusión², en general se considera que abarcan los siguientes criterios: (i) Derecho a ser oportunamente informado del proceso (emplazamiento, notificación, tiempo razonable para preparar la defensa); (ii) Derecho a ser juzgado por un juez imparcial, que no tenga interés en un determinado resultado del juicio; (iii) Derecho a tramitación oral de la causa y a la defensa por un profesional (publicidad del debate); (iv) Derecho a la prueba; (v) Derecho a ser juzgado sobre la base del mérito del proceso; y, (vi) Derecho al juez legal. Derecho fundamental que asiste a todos los sujetos de derecho a plantear sus pretensiones o a ser juzgados por auténticos órganos jurisdiccionales, creados mediante Ley Orgánica, pertenecientes al Poder Judicial, respetuosos con los principios constitucionales de igualdad, independencia y sumisión a la ley, y constituidos con arreglo a las normas comunes de competencia preestablecidas.

Segundo.- Con respecto a defectos en la motivación de la sentencia debe señalarse lo que sigue:

1. La obligación de fundamentar las sentencias propias del derecho moderno se ha elevado a categoría de deber constitucional. En el Perú el artículo 139, inciso 5, de la Constitución del Estado señala que: *“Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se*

¹ Carocca Pérez, Alex. El debido proceso y la tutela judicial efectiva en España. Normas Legales. Octubre, 1997, pp. A 81 - A 104.

² Por ejemplo, para Bernardis, por su parte, considera, siguiendo la jurisprudencia norteamericana, que ese “máximo de mínimos” estaría constituido por los requisitos de notificación y audiencia (notice and hearing). Bernardis, Luis Marcelo de. La garantía procesal del debido proceso. Cultural Cuzco Editor. Lima 1995, pp. 392-414.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2633-2014
LIMA
Desalojo por ocupación precaria

sustentan”. Igualmente el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial prescribe: “*Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustenta...*”. Estando a lo dicho este Tribunal Supremo verificará si la sentencia se encuentra debidamente justificada externa e internamente, y si además se han respetado las reglas de la motivación en estricto.

2. Que se haya constitucionalizado el deber de motivar implica que se está ante una obligatoriedad universalizada e indisponible tanto para la esfera privada como para la pública. Además, siendo la motivación un instrumento comunicativo cumple funciones tanto endoprocesales como extraprocesales.

3. En el primer caso (función endoprocesal) la motivación permite a las partes controlar el significado de la decisión. Pero además permite al juez que elabora la sentencia percatarse de sus yerros y precisar conceptos, esto es, facilita la crítica interna y el control posterior de las instancias revisoras³. En el segundo supuesto (función extraprocesal) se posibilita el control democrático de los jueces, que obliga, entre otros hechos, a la publicación de la sentencia, a la inteligibilidad de la decisión y a la autosuficiencia de la misma⁴. Por lo tanto, los destinatarios de la decisión no son solo las partes, sino lo es también la

³ Aliste Santos, Tomás Javier. La motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires, p.p. 157-158. Guzmán, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá 2013, pp. 189-190.

⁴ Igartua Salaverría, Juan. El razonamiento en las resoluciones judiciales. Palestra-Temis, Lima-Bogotá 2014, p. 15. Aliste Santos, Tomás Javier. La motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires, p.p. 158-159. De lo que sigue que la actividad del juez también se vincula a los fenómenos políticos, sociales y culturales del país y que la sentencia es, también, un acto de gobierno y plantea un programa de comportamiento social. Guzmán, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá 2013, p. 195.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2633-2014
LIMA
Desalojo por ocupación precaria

sociedad, en tanto el poder jurisdiccional debe rendir cuenta a la fuente del que deriva su investidura⁵.

4. De otro lado, es ya común mencionar que la motivación no significa la exteriorización del camino mental seguido por el juez, pues ello implicaría considerar que no importa la decisión en sí misma, ni lo racional o arbitraria que ésta pueda ser, sino solo el proceso mental que llevó al juez a emitir el fallo. Por el contrario, la motivación como mecanismo democrático de control de los jueces y de control de la justicia de las decisiones exige que exista una justificación racional de lo que se decide, dado que al hacerlo no solo se justifica la decisión sino se justifica el mismo juez, ante las partes, primero, y ante la sociedad después, y se logra el control de la resolución judicial⁶.

5. Tal justificación racional es interna y externa. La primera consiste en verificar que: *“el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente -deductivamente- válido”* sin que interese la validez de las propias premisas. Por su parte, la justificación externa consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas⁷, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera⁸.

6. En esa perspectiva, la justificación externa exige⁹: (i) que toda motivación debe ser congruente, de lo que sigue que no cabe que sea contradictoria; (ii)

⁵ La motivación de la sentencia civil. Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación. México 2006, pp. 309-310.

⁶ Igartua Salaverría, Juan. Ob. cit., pp. 19 a 22.

⁷ Atienza, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.

⁸ Moreso, Juan José y Vilajosana, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, Pág. 184.

⁹ Igartua Salaverría, Juan. Ob. cit., p. 26.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2633-2014
LIMA
Desalojo por ocupación precaria

que toda motivación debe ser completa, por lo que deben motivarse todas las opciones; y (iii) que toda motivación debe ser suficiente, por lo que es necesario ofrecer las razones jurídicas que avalen la decisión.

7. Teniendo en cuenta los conceptos antes señalados, la motivación puede presentar diversas patologías que en estricto son la motivación omitida, la motivación insuficiente y la motivación contradictoria¹⁰. En esa perspectiva:

7.1. En cuanto a la motivación omitida: (a) Habrá omisión formal de la motivación cuando no hay rastro de la motivación misma. (b) Habrá omisión sustancial de la motivación cuando exista: (i) motivación parcial que vulnera el requisito de completitud; (ii) motivación implícita cuando no se enuncian las razones de la decisión y ésta se hace inferir de otra decisión del juez; y (iii) motivación *per relationem* cuando no se elabora una justificación autónoma sino se remite a razones contenidas en otra sentencia. .

7.2. Habrá motivación insuficiente, entre otros supuestos, cuando no se expresa la justificación a las premisas que no son aceptadas por las partes, no se indican los criterios de inferencia, no se explican los criterios de valoración o no se explica por qué se prefiere una alternativa y no la otra.

7.3. Habrá motivación contradictoria cuando existe incongruencia entre la motivación y el fallo o cuando la motivación misma es contradictoria.

¹⁰ En términos del Tribunal Constitucional: *motivación aparente* cuando en una determinada resolución judicial parece que se justifica la decisión pero su contenido no explica las razones del fallo; *motivación insuficiente* cuando no hay un mínimo de motivación exigible y *motivación incongruente* cuando se dejan incontestadas las pretensiones o se desvía la decisión del marco del debate judicial. Sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente número 00037-2012-PA/TC. Sobre las patologías de la motivación ver: Igartua Salaverría, Juan. Ob. cit., pp. 27 a 33.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2633-2014
LIMA
Desalojo por ocupación precaria

8. Por último, lo que debe motivarse es¹¹: a. La decisión de validez respecto a la disposición aplicable al caso. b. La decisión de interpretación en torno al significado de la disposición que se está aplicando. c. La decisión de evidencia, esto es, a los hechos que se tienen como probados. d. La decisión de subsunción relativa a saber si los hechos probados entran o no en el supuesto de hecho que la norma contempla. e. La decisión de consecuencias¹².

Tercero.- En esa perspectiva en cuanto a la justificación interna (que consiste en verificar que “el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente - deductivamente- válido” sin que interese la validez de las propias premisas), se advierte que el orden lógico propuesto por la Sala Superior ha sido el siguiente: (i) Como **premisa normativa** la sentencia ha considerado fundamentalmente los artículos 911, 921 y 923 del Código Civil y artículos 585, 586 y 587 del Código Procesal Civil. (ii) Como **premisa fáctica** la Sala Superior ha indicado que es aplicable el considerando 65 del Cuarto Pleno Civil de la Corte Suprema, en tanto que se encuentra demostrado que los demandados se encuentran en ocupación del inmueble materia de litigio desde el año 1991, sin embargo pese a que el título del demandante data desde el año 1987, plantea su demanda luego de veinte años. (iii) Como **conclusión** la sentencia considera que ha operado el plazo de prescripción para poder accionar en la vía del interdicto, y solo le queda accionar en un proceso de conocimiento. Tal análisis lógico es compatible formalmente, esto es, las premisas generan la conclusión efectuada por lo que existe justificación interna.

¹¹ Igartua Salaverría, Juan. Ob. cit., p.34. En palabras de Michele Taruffo: a. La individuación de la *ratio decidendi*; b. La individuación de la norma. c. La constatación de los hechos; d. La calificación jurídica de los hechos concretos del caso. e. La decisión; y La racionalidad del razonamiento decisorio. Ver: ob. cit., pp. 210 a 232.

¹² Casación 1900-2014-Loreto. Casación 2163-2014-Lima. Casación 437-2015-Lima. Casación 2159-2013-Lima. Casación 1744-2014-Tacna. Casación 1523-2014-La Libertad. Casación 697-2014-Lima. Casación 2616-2014-Lima. Casación 3789-2014. Casación 3925-2013-Arequipa. Casación 1406-2014-Junín. Casación 2372-2014-Lima.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2633-2014
LIMA
Desalojo por ocupación precaria

Cuarto.- En lo que concierne a la justificación externa, ésta consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas¹³, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera¹⁴. Este Tribunal Supremo estima que la justificación externa realizada por la Sala Superior no es la adecuada.

Quinto.- Así, se observa que la sentencia estima que no procede la demanda dado que se ha superado el plazo de 1 año contemplado en el artículo 601 del código procesal civil, por lo que siendo que el título que ostenta el demandante data del año 1987, el plazo para interponer una demanda en proceso sumario ha prescrito, atendiendo al fundamento 65 del Cuarto Pleno Civil de la Corte Suprema.

Sexto.- Tal interpretación es equivocada dado que el supuesto invocado no es aplicable a esta demanda de desalojo por precario. En efecto:

1. El sétimo precedente del Cuarto Pleno Casatorio Civil prescribió: *“En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601 del Código Procesal Civil, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien”.*
2. El precedente se sustentaba en el fundamento 65 del referido Pleno, cuyo tenor es el siguiente: *“En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601 del Código Procesal Civil, que permite abrir el debate de la posesión en un proceso plenario, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, evidencia, sin duda que el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien, puesto que, al haber sido negligente en la defensa de su posesión durante el plazo de un año, mal puede*

¹³ Atienza, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.

¹⁴ Moreso, Juan José y Vilajosana, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, Pág. 184.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2633-2014
LIMA
Desalojo por ocupación precaria

pretender usar un procedimiento sumario para recuperar su bien, dado que el despojo presupone que ha sido el mismo accionante quien padeció ese acto de desposesión ilegítima". No hay más referencia en la sentencia casatoria que justifique el indicado precedente.

3. La sentencia expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Lima (expediente 00115-2014), después de citar el fundamento 65 del Pleno, concluye que habiendo transcurrido (en el caso en cuestión) veinte años de la posesión ejercida por la demandada *"ha prescrito en exceso la posibilidad de accionar en la vía del interdicto; en consecuencia, no cabe el uso de las acciones sumarias como el desalojo, pues solo le queda el proceso de conocimiento, de conformidad con el artículo 601 del Código Procesal Civil"*. Y, luego, agrega: *"Por lo expuesto, se concluye que la parte demandada se encuentra amparada en el acápite 7) de la decisión jurisprudencial vinculante (...), esto es, la prescripción del plazo de un año para recuperar el bien luego de la invasión u ocupación unilateral del poseedor, por tanto, no cabe recurrir a la vía del desalojo, sino al proceso de conocimiento"* (considerandos vigésimo tercero y vigésimo cuarto).

4. De lo expuesto, se colige que para dicha resolución judicial: (i) Hay una analogía que permite que el plazo de prescripción prescrito para el caso de interdictos pueda ser utilizado en los casos de desalojo por precario. (ii) Esta prescripción genera que después de transcurrido un año de "la invasión u ocupación unilateral", no es posible recuperar el bien por la vía del desalojo y debe invocarse el proceso de conocimiento. (iii) Lo expuesto, además, se encuentra en consonancia con lo indicado en el sétimo precedente del IV Pleno Casatorio Civil.

5. Sin embargo, no es posible admitir tal interpretación porque:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2633-2014
LIMA
Desalojo por ocupación precaria

a. Un precedente no puede constituir plazos de prescripción, desde que no son los precedentes vinculantes los que fijan dichos plazos, sino solo la ley, conforme lo indica el artículo 2000 del código civil.

b. Si existiera prescripción extintiva, ésta tendría que ser invocada, porque conforme lo dispone el artículo 1992 del Código Civil ella no opera de oficio.

6. En tan sentido, se hace necesario realizar una interpretación del sétimo precedente vinculante del IV Pleno Casatorio Civil que sea compatible con las demás normas del ordenamiento jurídico, pues de no ser así, a los problemas que se han indicado en el apartado anterior, se uniría la posibilidad de sostener que el artículo 601 del Código Procesal Civil es un plazo de caducidad (aunque expresamente allí se detalla que es uno de prescripción extintiva¹⁵) y que la prescripción puede operar de oficio, razonamiento que podría surgir de la lectura de la expresión utilizada por el fallo casatorio: “el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo”.

7. Pero, además, si tal prescripción existiera y el desalojo por precario no pudiera ser utilizado luego de vencido el plazo de un año, entonces el precedente 5.6 del mismo IV Pleno Casatorio, referido a la relación entre el desalojo y la *usucapio*, no tendría razón de ser, porque en (casi) todos los casos, al usucapiente no declarado le bastaría invocar tener la posesión más de un año para colocarse en la situación del sétimo precedente.

8. Es, atendiendo a lo expuesto, que este Supremo Tribunal considera –en aplicación netamente restringida- que la hipótesis que regula el referido precedente es la que tiene como base la relación que puede existir entre interdictos posesorios y desalojo por precario y, por ende, que solo será de aplicación cuando en el desalojo por precario se alegue que el demandante

¹⁵ Asunto que en orden teórico es discutible, pero que aquí no está en cuestión.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2633-2014
LIMA
Desalojo por ocupación precaria

que está poseyendo materialmente un bien ha sido despojado del mismo o ha sido perturbado en su posesión, es decir, cuando lo que se invoque sean los supuestos típicos del interdicto por recobrar y retener. En los demás supuestos, tal precedente no habilita el uso de la excepción de prescripción extintiva ni mucho menos su declaración de oficio.

Sétimo. - No obstante, a pesar de descartar la motivación de la Sala Superior, este Tribunal estima que la solución a la que se arriba es la adecuada y, por tanto, en aplicación del segundo párrafo del artículo 397 del código procesal civil, no declarará fundada la casación, haciendo la precisión respectiva en la fundamentación del fallo casatorio.

Octavo. - Así:

1. Con respecto al derecho que invoca el demandante, se tiene que no existe controversia en torno al título de propiedad del demandante, esto es, que el demandante adquirió el inmueble con fecha 23 de febrero de 1987 (folio seis) y ha inscrito la transferencia en el Registro de Propiedad Inmueble, conforme se advierte en la ficha registral No. 11058135 (folios 42).

2. En cambio, se encuentra en discusión si la demandada posee título para poseer, lo que descartaría su condición de precario. La demandada refiere que cuenta con los siguientes títulos:

- a. La Resolución de la Primera Fiscalía Mixta de El Agustino, por el cual desestima la denuncia que hiciera el demandante contra la demandada (folio 71).
- b. Copia Legalizada del Padrón de los conformantes del Asentamiento Humano Óvalo de Vicentelo Bajo (folio 76).
- c. Resolución de Alcaldía N° 0539 de fecha 10 de julio de 1993, con el cual la Municipalidad Distrital de El Agustino, reconoce como



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2633-2014
LIMA
Desalojo por ocupación precaria

Asentamiento Humano, al grupo humano que está incorporada la demandada (folio 77).

- d. Resolución Jefatural N°02-2009-UPVPRPP-GEMU-MDEA , de fecha 05 de febrero de 2009, con el cual se reconoce a la Junta Directiva del Asentamiento Humano Óvalo de Vicentelo Bajo (folio 78).
- e. Constancia de posesión N° 036-98-GDU/MDEA y 265- 10-GDU/MDEA, de fecha 26 de mayo de 2008 y 01 de julio de 2010, respectivamente, los que fueron expedidos por la Municipalidad Distrital de El Agustino (folios 80 y 81).
- f. Fotografías correspondiente al bien inmueble materia de litigio, construida con material noble (folio 82).

3. A criterio de este Tribunal Supremo los documentos presentados por la demandada constituyen títulos posesorios que le quitan la calidad de precario, pues:

- a. Han sido otorgados por entidad estatal, dentro de un procedimiento administrativo, lo que les confiere veracidad y genera un grado de confianza en la eficacia de lo allí decidido.
- b. La entidad municipal les reconoce tres hechos sustanciales: (i) que son un asentamiento humano, esto es, una agrupación que está “conformado por un conjunto de viviendas habitadas con ánimo de permanencia, destinados principalmente a vivienda, vivienda - comercio, casa huerta u otro similar, cuyos pobladores cuenten con documentos que acrediten su posesión (...)”, conforme lo prescribe el artículo 3.2 del Decreto Supremo 013-99-MTC; (ii) que están poseyendo el bien desde el año 1991; y (iii)



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2633-2014
LIMA
Desalojo por ocupación precaria

que tal posesión tiene un fin: sanear física y legalmente la posesión para que los poseedores se conviertan en propietarios.

c. En ese contexto -y teniendo en cuenta que los documentos analizados deben ser examinados a la luz no de lo que el especialista en Derecho puede determinar, sino lo que el ciudadano común considera razonable- es que este Tribunal considera que se está ante título que justifica la posesión que no puede ser desvirtuado por la vía del proceso de desalojo por precario.

d. A ello debe agregarse que no cabe confundir el derecho del propietario con el derecho del poseedor, razón por la cual el título posesorio excede “el documento que haga elusión exclusiva al título de propiedad” (Fundamento 51 del Cuarto Pleno Casatorio Civil) y está constituido por “**acto** o **hecho** que justifique el derecho al disfrute del derecho de posesión” (Fundamento 54 del referido Pleno).

e. Esas razones nos llevan a señalar que aquí no se da la figura del ocupante precario por la presencia de título que justifica la posesión.

Noveno.- Finalmente, si bien es cierto en el expediente 2252-2015 este Tribunal declaró improcedente una casación interpuesta por Pedro Ramos Mayhuasca contra José Helmer Huatuco Solís, en caso similar, debe dejar presente que entonces no emitió pronunciamiento de fondo, sino solo calificó el recurso de casación y que, en todo caso, se aparta de lo allí señalado y asume como nuevo criterio interpretativo el que aquí se está indicando, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

VI. DECISIÓN



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2633-2014
LIMA
Desalojo por ocupación precaria**

Por estas consideraciones y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil: Nuestro Voto es por que Declare **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Jose Helmer Huatuco Solís**, mediante escrito de fecha seis de agosto de dos mil catorce; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “*El Peruano*” conforme a ley; en los seguidos con Josefina Fernández Coca, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas.-**

SS.

TELLO GILARDI

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

Jvp/larf

El relator que suscribe certifica que la doctora Rodríguez Chávez no vuelve a firmar su voto que fuera suscrito con fecha el dieciséis de agosto de dos mil dieciséis, por cuanto a la fecha no encontrarse en la Corte Suprema de Justicia de la Republica.