



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

**CASACIÓN 3222-2016
LA LIBERTAD**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SUMILLA: *La Sala Superior ha incurrido en infracción normativa del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, ya que no ha explicado por qué le otorga mayor valor probatorio a la Constancia de Posesión de fojas ciento doce, que señala determinado metraje, y no a la Declaración Jurada del Predio.*

Lima, siete de junio
de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE

LA REPÚBLICA: Vista la causa número tres mil doscientos veintidós – dos mil dieciséis; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia: -----

I. ASUNTO: -----

En el presente proceso de Desalojo por Ocupación Precaria el demandado Hilmer Elder Figueroa Quispe ha interpuesto recurso de casación mediante escrito obrante a fojas quinientos catorce, contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos noventa y ocho, de fecha uno de octubre de dos mil quince, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, que confirmó la sentencia apelada de fojas trescientos cuarenta y cinco, de fecha diecisiete de setiembre de dos mil catorce, que declaró fundada la demanda sobre Desalojo por Ocupación Precaria. -----

II. ANTECEDENTES: -----

1. DEMANDA: -----

El nueve de mayo de dos mil once, mediante escrito obrante a fojas veintiocho, subsanado a fojas treinta y ocho, María Lucinda Escobar Pascual y Roger Feliberto Saona Borda interponen demanda de Desalojo por Ocupación Precaria contra Victoriano Figueroa Ibáñez y otros; con ella pretende que se le restituya la posesión del inmueble de cincuenta y cinco metros cuadrados (55 m²) que se encuentra ubicado en la calle Los Ángeles número 226, Lote 17-A,



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

**CASACIÓN 3222-2016
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Manzana 16, Barrio 1, sector La Unión, Pueblo Joven “El Porvenir”, distrito de “El Porvenir”, Provincia de Trujillo, argumentando que: -----

- Los padres de los demandantes, adquirieron el bien inmueble de la Municipalidad de Trujillo, con el Título de fecha veintiséis de julio de mil novecientos ochenta y cinco y lo inscribieron en Registros Públicos el catorce de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, el mismo que consta de un área de doscientos ochenta y dos punto nueve metros cuadrados (282. 9 m²). -----
- Los padres de los demandantes solicitaron ante la Municipalidad Distrital de El Porvenir la sub división del lote de terreno, obteniendo la Resolución Gerencial de la Municipalidad Distrital de El Porvenir número 478-2009-GDU-MDP, de fecha veintidós de setiembre de dos mil nueve, que declara la subdivisión sin cambio de uso en dos sub lotes: Lote 17 y Lote 17-A. ----

- Sus padres les donan mediante Escritura Pública el cien por ciento (100%) de las acciones y derechos del Lote 17-A, inmueble que fue inscrito en la Partida Electrónica número P14181691. -----
- Los ocupantes precarios aprovechando la ancianidad de sus padres ingresaron al inmueble de su propiedad ocupando una parte del mismo perjudicando su derecho de propiedad, negándose en todo momento a desocupar dicho ambiente a pesar de haberlo solicitado en varias oportunidades y en forma oral haciendo caso omiso a sus peticiones verbales. -----

2. CONTESTACIÓN: -----

Los demandados contestan la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, argumentando que: -----

- No tienen la condición de ocupantes precarios, en razón de que ellos ocupan en su condición de propietarios la casa habitación signada con el número 226 de la avenida Los Ángeles, Barrio 1, Sector Unión, El Porvenir que es un inmueble totalmente diferente del que se solicita el



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

**CASACIÓN 3222-2016
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

desalojo, en cuanto a su ubicación, numeración, estructura, dimensiones, fecha de construcción de la vivienda, etc., dichos inmuebles son colindantes entre sí. -----

- Asimismo, el Lote 17-A siempre ha estado bajo su posesión y propiedad de las construcciones y en cuyo lote ha sido empadronado el codemandado Victoriano Figueroa Ybáñez, así como esta ordenado en la Resolución de fecha veinticuatro de octubre de mil novecientos ochenta y tres, por el Concejo Distrital El Porvenir, dictada en el Expediente número 1921-83. -----
- Los padres de los demandantes bajo ningún pretexto estaban en condiciones de donar a los demandantes el sub lote 17-A, porque dicho sub lote está fuera de las medidas y del área que el Concejo les otorga en el Título de Propiedad número 2-001-01391, de fecha veintiocho de junio de mil novecientos ochenta y cinco, por ello el Asiento Registral que aparece en la ficha que se ha presentado por los demandantes es fruto del dolo, la mala fe, un acto lícito que linda con el delito. -----
- Los funcionarios del Concejo participando dolosamente o sorprendidos por los demandantes en lugar de sub dividir el lote 17 y reducirlo en sus medidas, aumentan las medidas originarias consignadas en el título de propiedad otorgado al padre del demandante Saona Rojas al que le suman las medidas del Lote 17-A creando la ficción de que el Lote 17-A es parte del Lote 17, lo que no es así, porque con mucha anterioridad el lote ya estaba dividido correspondiendo a los padres del demandante Saona Rojas y esposa el Lote 17 y al demandado Victorino Figueroa y esposa el Lote 17-A en su integridad. -----
- Los padres de los demandantes con el título otorgado por el Concejo Provincial de Trujillo, lo único que podían donar es del área del cual fueron titulados pero de ninguna manera donar el Lote 17-A, menos las construcciones que son de posesión y propiedad de Victoriano Figueroa Ybáñez, esposa y familia. -----



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

**CASACIÓN 3222-2016
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA: -----

El diecisiete de setiembre de dos mil catorce, mediante Resolución número veintisiete, obrante a fojas trescientos cuarenta y cinco, el Segundo Juzgado Civil Transitorio de Descarga de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, declaró fundada la demanda, ordenando la restitución de sesenta y uno punto ochenta y tres metros cuadrados (61.83 m²), señalando que: -----

- De los medios probatorios se aprecia que el inmueble que vienen poseyendo los demandados se encuentra ubicado en calle Los Ángeles número 226, Lote 17-A, Manzana 16, Barrio 1, Sector La Unión, del Pueblo Joven de El Porvenir, del distrito El Porvenir, encontrándose dicho inmueble dentro del inmueble de mayor extensión de propiedad de los demandantes. -----
- Respecto del inmueble que vienen ocupando los demandados no han opuesto título alguno que justifique su posesión situación que acredita su condición de ocupantes precarios, encontrándose obligados a restituir el mismo a favor de sus legítimos propietarios. -----
- En cuanto a las construcciones existentes en el inmueble materia de *litis*, en autos no obra documento que acredite que los demandados tengan derecho de propiedad sobre los mismos; sin embargo, ello no puede ser óbice para que los propietarios del inmueble materia de *litis* accedan a la restitución de la posesión a que tienen derecho en virtud a la propiedad que legítimamente ostentan al ser titulares con derecho inscrito. -----

4. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA: -----

El uno de octubre de dos mil quince, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, emite la sentencia de vista de fojas cuatrocientos noventa y ocho, que confirma la sentencia apelada que declara fundada la demanda, bajo los siguientes argumentos: -----

- Los demandantes han acreditado su condición de propietarios del inmueble ubicado en calle Los Ángeles, Lote 17-A, Manzana 16, Barrio 1, Sector La Unión, Pueblo Joven El Porvenir, del Distrito de El Porvenir, con



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

**CASACIÓN 3222-2016
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

un área de ochenta y siete punto cuarenta y nueve metros cuadrados (87.49 m²) conforme figura de la Partida Electrónica número P14181691.

- El inmueble que poseen los demandados es el ubicado en la calle Los Ángeles número 226, Lote 17-A, Manzana 16, Barrio 1, Sector La Unión, Pueblo Joven El Porvenir, del distrito de El Porvenir, solo respecto de un área de sesenta y uno punto ochenta y tres metros cuadrados (61.83 m²), quedando plenamente individualizado el bien, así como la propiedad recaída en los demandantes. -----
- Los demandados no han incorporado título alguno que acredite la legitimidad de su posesión, motivo por el cual ostentan la condición de ocupantes precarios. -----
- Ha quedado acreditado el derecho de los demandantes propietarios a disfrutar de la posesión del bien *sub litis*. -----
- Los demandantes son propietarios del inmueble ubicado en calle Los Ángeles, Lote 17-A, Manzana 16, Barrio 1, Sector La Unión, Pueblo Joven El Porvenir, del distrito de El Porvenir, con un área de ochenta y siete punto cuarenta y nueve metros cuadrados (87.49 m²), de los cuales solo el sesenta y uno punto ochenta y tres metros cuadrados (61.83 m²) ocupan los demandados; y por esta última área que los propietarios interponen demanda de desalojo porque los demandados están en posesión de parte del predio de su propiedad. -----

III. RECURSO DE CASACION: -----

El veinticinco de mayo de dos mil dieciséis, Hilmer Elder Figueroa Quispe, mediante escrito de fojas quinientos catorce, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha quince de setiembre de dos mil dieciséis, por las siguientes infracciones: -----

- a. **Infracción normativa de carácter procesal del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil:** De la revisión del petitorio de la demanda y del fallo tanto de primera como de segunda instancia se



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

**CASACIÓN 3222-2016
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

determina palmariamente que tanto el juzgador y el colegiado han ido más allá del petitorio, toda vez que mientras se demanda la restitución de cincuenta cinco metros cuadrados (55.00 m²), se ordena la entrega de sesenta y uno punto ochenta y ocho metros cuadrados (61.88 m²), esto es una mayor área no pretendida por los demandantes. Que el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil prohíbe de modo taxativo al Juez ir más allá del petitorio de la demanda por el principio de congruencia. -----

- b. Infracción normativa del artículo 197 del Código Procesal Civil:** El Colegiado al resolver la causa no ha hecho una valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados al proceso, al ordenar que los demandados hagan entrega del bien inmueble ubicado en la calle Los Ángeles número 226, de sesenta y uno punto ochenta y uno metros cuadrados (61.81 m²), como si este fuese propiedad de los mismos; sin embargo, la Partida Electrónica número P14181691 no especifica de que se trate de dicho inmueble. Asimismo, existe el mérito de la inspección judicial donde señala que se dejó constancia que esta diligencia se realizaba en el predio sub materia, estos medios de prueba resultaban insuficientes para identificar al bien *sub litis* y la propiedad de los demandantes sobre el mismo, toda vez que para ello era necesario llevar a cabo la intervención de peritos ingenieros civiles que colijan la ubicación del predio *sub litis* respecto del bien a que se refiere la Partida Electrónica número P14181691. -----

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----

PRIMERO.- Que, el recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil. -----

SEGUNDO.- Que, la infracción procesal se configura cuando en el desarrollo del proceso no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han



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

**CASACIÓN 3222-2016
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva, el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales. -----

TERCERO.- Que, el derecho al debido proceso tiene tres elementos: **a)** El derecho de acceso a alguna de las modalidades de justicia institucionalizada previstas en el ordenamiento jurídico; **b)** El proceso mismo se ajuste a una serie de exigencias que favorezcan en la mayor medida posible a la consecución de una decisión justa; y, **c)** La superación plena y oportuna del conflicto con una decisión justa, a través de la ejecución también plena y oportuna¹. La importancia de este derecho para la protección de los derechos fundamentales ha dado lugar a que sea considerado como un principio general del derecho, garantía constitucional y como un derecho fundamental.² -----

CUARTO.- Que, así pues, corresponde analizar la infracción normativa del artículo VII del Título Preliminar del Código Civil, que recoge el aforismo *iura novit curia*³, esto es, que los jueces deben aplicar el derecho que corresponda aunque no haya sido invocado o haya sido erróneamente invocado, pero sin modificar los hechos alegados por las partes, de lo contrario dicha resolución devendría en nula por incongruencia procesal. Frente a ello debe recordarse que, son las partes intervinientes quienes delimitan la controversia sobre la cual versará el proceso, y por tanto, también la decisión final. Siendo ello así, no corresponde al juez ampliar el debate procesal o resolver sobre cuestión que no fue objeto de la demanda, así como tampoco declarar un derecho no reclamado al plantearse la acción. -----

¹ Cfr. Castillo Córdova, Luis. "Debido proceso y tutela jurisdiccional". En: "La Constitución Comentada". Tomo III. Lima: Gaceta, 2013, p.61-62.

² Bustamante Alarcón, Reynaldo. "Derechos Fundamentales y Proceso Justo". Lima: Ara Editores, 2001, p.218.

³ Los jueces tienen la obligación de aplicar la norma jurídica pertinente, aunque no haya sido invocada en la demanda.



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

**CASACIÓN 3222-2016
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

QUINTO.- Que, en ese sentido, el juez al resolver el proceso no puede ir más allá de lo pedido por las partes, toda vez que en virtud al principio de motivación de las resoluciones debe existir coherencia entre lo pedido y lo resuelto, lo contrario sería incurrir en una indebida motivación expresada en su variante de motivación sustancialmente incongruente⁴, que se produce cuando se modifica o altera el debate procesal, sin dar respuesta a las pretensiones planteadas por las partes, lo que a su vez implica poner en estado de indefensión a las partes. -----

SEXTO.- Que, sin embargo, como se ha señalado en los antecedentes de la presente resolución, el recurrente argumenta la infracción mencionada en que las instancias de mérito han resuelto que se ordene la restitución de sesenta y uno punto ochenta y tres metros cuadrados (61.83 m²), esto es, diferente a lo pretendido en la demanda, que consistía en la restitución de cincuenta y cinco metros cuadrados (55 m²). -----

SÉTIMO.- Que, en tal sentido, debe examinarse la sentencia de vista a fin de determinar si se ha incurrido en indebida motivación que afecte al debido proceso. Dicho ello, de la sentencia de vista se advierte que ésta ha basado su argumentación en que los demandantes han acreditado la propiedad de la calle Los Ángeles, Lote 17-A, Manzana 16, Barrio 1, Sector La Unión, del Pueblo Joven de El Porvenir, distrito de El Porvenir, de un área de ochenta y siete punto cuarenta y nueve metros cuadrados (87.49 m²), mientras que los demandados que ocupan el bien ubicado en la calle número 226, Lote 17-A, el cual según el Certificado de Posesión de fojas ciento doce, ocupa un área de sesenta y uno punto ochenta y tres metros cuadrados (61.83 m²), no han logrado aportar título alguno que legitime su posesión. -----

OCTAVO.- Que, esta Sala Suprema al análisis de lo actuado advierte que: **i)** El predio matriz tenía un área de doscientos ochenta y dos punto noventa metros

⁴ Cfr. STC Exp. N° 728-2008-PHC/TC, publicada el 23 de octubre de 2008. Fundamento jurídico 7.



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

**CASACIÓN 3222-2016
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

cuadrados (282.90 m²), que al ser desmembrado se constituyeron los Lotes 17 de sesenta y dos punto noventa y cinco metros cuadrados (62.95 m²) y 17-A de ochenta y siete punto cuarenta y nueve metros cuadrados (87.49 m²); **ii)** Para el Lote 17-A se trasladó la Partida número P14181691, en la que consta la donación realizada mediante Escritura Pública de fecha quince de diciembre de dos mil nueve, que a favor de los demandantes realizaron sus padres; **iii)** Los demandantes ante el requerimiento del juez obrante a fojas treinta y tres, mediante aclaración de demanda obrante a fojas treinta y ocho, solicitan que los demandados desocupen un área aproximada de cincuenta y cinco metros cuadrados (55 m²) que son de su propiedad; **iv)** En la Inspección Judicial llevada a cabo el veintiuno de octubre de dos mil once, se fijó como primer punto controvertido: determinar si los demandados vienen ocupando en forma precaria un área de cincuenta y cinco metros cuadrados (55 m²) del inmueble; **v)** Asimismo, a efectos que en dicho acto el demandante precise al personal del juzgado cual es físicamente el área cuya restitución pretende, advierten un área que es utilizada como baño y un dormitorio signada con el número 220, pero que la municipalidad le ha asignado la numeración 224, la cual conjuntamente con el área que ocupa el demandado conformaría el Lote 17-A de su propiedad, y que el área restante y cuya ocupación pretende es la que corresponde a la numeración 226 y que es ocupada por los demandados, pudiéndose apreciar además que dicha área esta efectivamente ocupada por los demandados; **vi)** El Certificado de Posesión número 174-2011/GDU-MDP hace constar que el inmueble ocupado por Victoriano Figueroa Ybañes, ubicado en calle Los Ángeles número 226, tiene un área de sesenta y uno punto ochenta y tres metros cuadrados (61.83 m²); y, **vii)** Por otro lado, en la Declaración Jurada del predio obrante a fojas noventa y ocho antes mencionado, se señala que el área de terreno tiene sesenta y tres punto noventa metros cuadrados (63.90 m²). -----

NOVENO.- Que, siendo ello así, la Sala Superior ha incurrido en infracción normativa del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, ya que no ha explicado por qué le otorga mayor valor probatorio a la Constancia de



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

**CASACIÓN 3222-2016
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Posesión de fojas ciento doce, que señala determinado metraje, y no a la Declaración Jurada del Predio. Sin perjuicio de ello, y atendiendo a que no se ha determinado exactamente cuál es el metraje del inmueble ubicado en la calle número 226, el análisis se debió ceñir a lo expresamente solicitado por el demandante en el escrito de su demanda, esto es a los cincuenta y cinco metros cuadrados (55 m²), los cuales además fueron materia del primer punto controvertido; mas aun cuando de autos no existe otro medio probatorio que respalde sus fundamentos. -----

DÉCIMO.- Que, en consecuencia, este Supremo Tribunal estima que merece ampararse el recurso de casación por la infracción normativa de orden procesal, por lo que corresponde que se reenvíe la presente causa a la sala Superior a fin que emita nueva resolución. -----

V. DECISIÓN: -----

Por estos fundamentos y de conformidad con lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: -----

- 1. FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Hilmer Elder Figueroa Quispe a fojas quinientos catorce; por consiguiente, **CASARON** la resolución impugnada; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas cuatrocientos noventa y ocho, de fecha uno de octubre de dos mil quince, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad. -----
- 2. ORDENARON** que la Sala Superior emita nueva resolución conforme a los lineamientos previstos en la presente resolución. -----
- 3. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por María Lucinda



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

**CASACIÓN 3222-2016
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Escobar Pascual y otro contra Hilmer Elder Figueroa Quispe y otros, sobre Desalojo por Ocupación Precaria y otro; *y los devolvieron*. Ponente Señora Céspedes Cabala, Jueza Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA