

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

**CASACIÓN 145-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

<p>SUMILLA: “En sentido estricto, se tiene que la observancia del principio de congruencia implica que en toda resolución judicial exista: 1) Coherencia entre lo peticionado por las partes y lo finalmente resuelto, sin omitir, alterar o excederse de dichas peticiones (congruencia externa); y, 2) Armonía entre la motivación y la parte resolutive (congruencia interna), de tal manera que la decisión sea el reflejo y externación lógica, jurídica y congruente del razonamiento del juzgador, conforme a lo actuado en la causa concreta, todo lo cual garantiza la observancia del derecho al debido proceso, resguardando a los particulares de las decisiones arbitrarias”.</p>

Lima, once de octubre
de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista en audiencia pública de la presente fecha la causa número ciento cuarenta y cinco – dos mil diecisiete; y producida la votación conforme a ley, se procede a emitir la siguiente sentencia: -----

I. MATERIA DEL RECURSO: -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Felipe Rodríguez Rojas y Aurora Angélica Hervías Gonzales**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número cuatro de fecha catorce de octubre de dos mil dieciséis, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirmó la apelada que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria y, en consecuencia, ordena a la parte demandada cumpla con desocupar el inmueble ubicado en la manzana 3146, lote 23, urbanización Santa Modesta, distrito de Santiago de Surco y hacer entrega del mismo al demandante en el término de seis días, con costas y costos del proceso. -----

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO: -----

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

**CASACIÓN 145-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Esta Sala Suprema Civil Transitoria mediante resolución de fecha veintitrés de marzo de dos mil diecisiete declaró la procedencia del recurso de casación por **la infracción normativa procesal de los incisos 3) y 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, y la no observancia del IV Pleno Casatorio Civil número 2195/2011-UCAYALI, y la infracción normativa material de los artículos 911° y 2015° del Código Civil** ; sostiene que no se ha considerado que la habilitación urbana que ha dado origen a la identidad predial del inmueble *sub judice* (manzana 3146, lote 23) ha sido dejada sin efecto y, por ende, a la fecha la real identidad del predio es la identificada como manzana A, lote 42, agregando que la Sala ha sesgado su derecho posesorio acreditado con el contrato de compraventa de fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y siete, en virtud del cual, ha edificado tres pisos. Asimismo, señalan los recurrentes que al haber sido dejada sin efecto la matriz que diera lugar a la independización y adjudicación a favor de Manuel Jesús Lariena Castro, a través de la Resolución número 1206-2011-RASS de fecha nueve de noviembre de dos mil once, la misma que corre inscrita en la partida 12714806, no pueden haberse efectuado traslaciones de dominio u anotaciones en observancia del principio de tracto sucesivo recogido en la norma material invocada. Del mismo modo, los impugnantes precisan que la recurrida ha vulnerado el principio de congruencia procesal ya que la Sala no ha tenido en cuenta lo resuelto por la Casación número 4538-2015/LIMA, que establece que el proceso de desalojo está dirigido a dilucidar quién tiene derecho a poseer y no a declarar el mejor derecho de propiedad. Por último, manifiestan los recurrentes que no se ha observado la doctrina jurisprudencial vinculante establecida por el IV Pleno Casatorio número 2195/2011-UCAYALI. -----

III. CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Que conforme lo establece el artículo 384° del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1° de la Ley número 29364, el recurso de

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

**CASACIÓN 145-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia. Por tanto, este Tribunal Supremo debe cumplir con pronunciarse sobre los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes. -----

SEGUNDO.- Sobre la alegada infracción normativa procesal del inciso 3) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú referido al debido proceso, debe señalarse que este derecho constituye uno de los principios rectores de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, y supone el cumplimiento de todas las garantías, requisitos y normas de orden público que deben observarse en las instancias procesales de todos los procedimientos a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto que pueda afectarlos. -----

TERCERO.- Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación, consagrado por el inciso 5) del artículo 139° de la Carta Política del Perú, 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 justifiquen lógicamente y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquellas dentro de la controversia. Este derecho se ve afectado cuando la instancia judicial no fundamenta su decisión o lo hace en forma insuficiente. Dicha insuficiencia solo resultará relevante si resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo. -----

CUARTO.- A fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación, en los términos antes reseñados, conviene recordar que el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones psicológicas que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar cuáles sean estas;

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

**CASACIÓN 145-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

sino que, por el contrario, exige necesariamente una exposición clara y coherente en la sentencia que no solo explique, sino que justifique lógicamente la decisión adoptada, en base a las pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso. -----

QUINTO.- El derecho a la motivación de las resoluciones judiciales tiene como una de sus expresiones al principio de congruencia, el cual exige la identidad que debe mediar entre la materia, las partes, los hechos del proceso y lo resuelto por el juzgador, en virtud a lo cual los jueces no pueden otorgar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido, ni fundar sus decisiones en hechos no aportados por los justiciables, con obligación entonces de pronunciarse sobre las alegaciones expuestas por las partes, tanto en sus escritos postulatorios como, de ser el caso, en sus medios impugnatorios, de tal manera que cuando se decide u ordena sobre una pretensión no postulada en el proceso, y menos fijada como punto controvertido, o a la inversa, cuando se excluye dicho pronunciamiento, se produce una incongruencia, lo que altera la relación procesal y transgrede las garantías del proceso regular. En sentido estricto, se tiene que la observancia del principio de congruencia implica que en toda resolución judicial exista: **1)** Coherencia entre lo petitionado por las partes y lo finalmente resuelto, sin omitir, alterar o excederse de dichas peticiones (congruencia externa); y, **2)** Armonía entre la motivación y la parte resolutive (congruencia interna), de tal manera que la *decisum* sea el reflejo y externación lógica, jurídica y congruente del razonamiento del juzgador, conforme a lo actuado en la causa concreta, todo lo cual garantiza la observancia del derecho al debido proceso, resguardando a los particulares de las decisiones arbitrarias.

SEXTO.- Bajo ese contexto, corresponde invocar la sentencia dictada en el IV Pleno Casatorio Civil de fecha trece de agosto de dos mil doce, recaída en la Casación número 2195-2011/Ucayali, sobre desalojo por ocupación precaria, cuya inobservancia ha sido denunciada por la parte recurrente. En virtud al referido Pleno, las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la

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

**CASACIÓN 145-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

República han establecido siete reglas que constituyen precedente judicial vinculante sobre la materia, interpretando los alcances del artículo 911° del Código Civil y los artículos 585° y 586° del Código Procesal Civil, respecto a la categoría de “ocupante precario”. En dicha casación, se estableció como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente: “(...) 2. *Cuando se hace alusión a la carencia de 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*” (subrayado nuestro). -----

SÉTIMO.- En el caso de autos, mediante escrito del dieciséis de mayo de dos mil doce, corriente a fojas veintiséis, Manuel Jesús Lariena Castro interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra los recurrentes, Felipe Rodríguez Rojas y Aurora Angélica Hervías Gonzales. El Juez del Vigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, mediante sentencia de fecha cuatro de setiembre de dos mil quince, corriente de fojas cuatrocientos once a cuatrocientos catorce, declaró fundada la demanda precisando que los demandados no han acreditado haber adquirido un derecho del titular del inmueble *sub judice*, ya que los que aparecen ahí como transferentes de la propiedad no aparecen registrados como titulares del bien en ninguno de los asientos de las Partidas 44702924 y 12714806, referidas al inmueble *sub litis*; por lo que no habiendo participado el propietario del inmueble en esas supuestas transferencias dichos títulos devienen manifiestamente en ineficaces. La Tercera Sala Civil de Lima, mediante sentencia de vista de fecha catorce de octubre de dos mil dieciséis, de fojas quinientos a quinientos siete, confirmó la apelada sustentando su decisión en que el documento de la parte demandada no constituye título que legitime la posesión. Asimismo, agrega la sentencia de segunda instancia que la declaración de nulidad en sede administrativa del acto de habilitación urbana e independización de lotes, en nada enerva el derecho adquirido por el demandante derivado del acto de división y partición y

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

**CASACIÓN 145-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

consecuente adjudicación celebrado con los demás copropietarios. -----

OCTAVO.- Fundamentando su pretensión casatoria, los impugnantes alegan que la Sala Superior ha sesgado su derecho posesorio acreditado con el contrato de promesa de compraventa de fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y siete, en virtud del cual, ha edificado tres pisos, precisando que dicha prueba constituye título suficiente para poseer, lo que desvirtúa la condición de precariedad de la posesión ejercida por los recurrentes sostenida por la sentencia de vista al señalar que no cuentan con título que justifique y legitime su posesión.-----

NOVENO.- Al respecto, conforme al citado Pleno Casatorio, en el proceso de desalojo por ocupación precaria no puede discutirse la propiedad del bien sino el derecho a poseer, por lo que si bien la parte demandante ha acreditado la propiedad y, por tanto, su derecho a poseer, ello debe concurrir con la falta de título de la parte demandada o, en su defecto, que el mismo ha fenecido, conforme al artículo 911° del Código Civil, cuya in fracción se denuncia en el presente recurso de casación. En el caso de autos, los recurrentes sustentan su derecho en el documento de fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y siete otorgado por Ignacio Tacza; no obstante, la sentencia impugnada en su fundamento décimo quinto ha precisado que no se ha acreditado la titularidad del referido señor Tacza para que pueda transferir válidamente la posesión del inmueble *sub litis*, por lo que en el mismo fundamento, no pudiendo dicho documento ser considerado un título válido que pueda enervar el derecho de posesión que le corresponde al accionante. En tal sentido, no se advierte inobservancia o apartamiento del precedente establecido en el IV Pleno Casatorio Civil como ha sostenido la parte recurrente, toda vez que el mismo hace referencia a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, por lo que no puede tratarse de cualquier documento otorgado por quien no ha tenido derecho al bien, sino de un título que meridianamente cumpla con el requisito de haber sido otorgado por quien, al

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

**CASACIÓN 145-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

menos en apariencia, haya tenido algún derecho sobre el bien. -----

DÉCIMO.- Conforme a lo expuesto en el fundamento anterior, tampoco se advierte incongruencia procesal en la sentencia de vista como lo han denunciado los recurrentes al sostener que no se ha tenido en cuenta lo resuelto en la Casación número 4538-2015/LIMA, en el que el demandado entró en posesión del bien en virtud a documento otorgado por Juan Torres Manco, quien por un período de tiempo obtuvo la inscripción del derecho de propiedad a su favor, que establece que *el proceso de desalojo está dirigido a dilucidar quién tiene derecho a poseer y no a declarar el mejor derecho de propiedad*, por cuanto en el caso de autos, la sentencia recurrida no ha desarrollado un análisis respecto a la titularidad de la parte demandada sino que se ha pronunciado sobre la falta de legitimidad del título para poseer. En consecuencia, no podría tratarse de un supuesto de incongruencia procesal por cuanto la sentencia de vista ha venido desarrollando el razonamiento conforme a lo decidido, existiendo coherencia y armonía entre lo sostenido en su motivación, referido a que el documento de los demandados no constituye título que legitime su posesión, y lo plasmado en la parte resolutive, no advirtiéndose mención alguna a declaración de propiedad en base a los títulos presentados por las partes. -----

DÉCIMO PRIMERO.- Por otra parte, los recurrentes señalan infracción al principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 2015° del Código Civil invocado en el recurso, por cuanto consideran que al haber sido dejada sin efecto la matriz que diera lugar a la independización y adjudicación a favor de Manuel Jesús Lariena Castro, a través de la Resolución número 1206-2011-RASS de fecha nueve de noviembre de dos mil once, la misma que corre inscrita en la partida 12714806 correspondiente al inmueble materia de la *litis*, ya no existe identidad predial al diferir lo inscrito con lo existente por la jurisdicción municipal. Sobre este extremo, la sentencia de vista, en su fundamento décimo cuarto, ha concluido que el demandante ha adquirido la titularidad del inmueble

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

**CASACIÓN 145-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

como consecuencia de la división y partición de la masa hereditaria de su causante, Máximo Lariena Canales, a través del acto de adjudicación celebrado con los otros copropietarios, por lo que la nulidad declarada por la mencionada resolución en relación a la independización de los lotes, constituye un acto administrativo que no enerva el derecho adquirido por el demandante por la referida adjudicación y que se encuentra inscrito en una partida registral.

DÉCIMO SEGUNDO.- En consecuencia, habiéndose expedido la sentencia de vista conforme a los principios constitucionales de observancia del debido proceso y la debida motivación que debe existir en las resoluciones judiciales, corresponde declarar infundado el presente recurso, toda vez que los recurrentes, durante la secuela del proceso, han tenido oportunidad de apersonarse al proceso e interponer los recursos impugnatorios correspondientes, no advirtiéndose afectación alguna.-----

Fundamentos por los cuales, y en aplicación de lo regulado por el artículo 397° del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO**: el recurso de casación interpuesto por **Felipe Rodríguez Rojas y Aurora Angélica Hervías Gonzales**; en consecuencia, **NO CASARON** la resolución de vista corriente de fojas quinientos a quinientos siete, de fecha catorce de octubre de dos mil dieciséis, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON**: la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos por Manuel Jesús Lariena Castro contra Felipe Rodríguez Rojas y otra sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

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

**CASACIÓN 145-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

MIRANDA MOLINA

CÉSPEDES CABALA

**EL VOTO EN MINORÍA DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO DE LA BARRA
BARRERA, ES COMO**

SIGUE:=====

MATERIA DEL RECURSO: -----

----Se trata del recurso de casación interpuesto por **Felipe Rodríguez Rojas y Aurora Angélica Hervías Gonzales**, contra la Sentencia de Vista contenida en la

Resolución número cuatro de fecha catorce de octubre de dos mil dieciséis, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirmó la apelada que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria y, en consecuencia, ordena a la parte demandada cumpla con desocupar el inmueble ubicado en la manzana 3146, lote 23, urbanización Santa Modesta, distrito de Santiago de Surco y hacer entrega del mismo al demandante en el término de seis días, con costas y costos del proceso. -----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO: -----

Esta Sala Suprema Civil Transitoria mediante resolución de fecha veintitrés de marzo de dos mil diecisiete declaró la procedencia del recurso de casación por las causales de: **1) Infracción normativa material del artículo 911° del Código Civil**, sostiene que no se ha considerado que la habilitación urbana que ha dado origen a la identidad predial del inmueble *sub judice* (manzana 3146, lote 23) ha sido dejada sin efecto y, por ende, a la fecha la real identidad del predio es la identificada como manzana A, lote 42, agregando que la Sala ha sesgado su derecho posesorio acreditado con el contrato de compraventa de fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y siete, en virtud del cual, ha edificado tres pisos; **2) Infracción normativa material del artículo 2015° del Código Civil**, señala que al haber sido dejada sin efecto la matriz que diera lugar a la

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

**CASACIÓN 145-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

independización y adjudicación a favor de Manuel Jesús Lariena Castro, a través de la Resolución número 1206-2011-RASS de fecha nueve de noviembre de dos mil once, la misma que corre inscrita en la Partida 12714806, no pueden haberse efectuado traslaciones de dominio u anotaciones en observancia del principio de tracto sucesivo; **3) Infracción normativa procesal de los incisos 3) y 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú**, argumenta que se ha vulnerado el principio de congruencia procesal ya que la Sala no ha tenido en cuenta lo resuelto por la Casación número 4538-2015/LIMA, que establece que el proceso de desalojo está dirigido a dilucidar quién tiene derecho a poseer y no a declarar el mejor derecho de propiedad; y, **4) La no observancia del IV Pleno Casatorio Civil número 2195/2011-UCAYALI**, indicando que la ejecutoria suprema prevé que lo que se discutirá será la posesión y no la propiedad. -----

CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE: -----

La cuestión jurídica de control en sede casatoria consiste en determinar si los Jueces Superiores, al emitir la recurrida, han transgredido o no lo normado por los artículos 139 incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Perú, 911 y 2015 del Código Civil; así como si se han apartado del precedente judicial vinculante establecido en el IV Pleno Casatorio Civil (Casación número 2195-2011-Ucayali) de fecha trece de agosto de dos mil doce, sobre desalojo por ocupación precaria.-----

CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Que conforme lo establece el artículo 384° del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley número 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia. Por tanto, este Tribunal Supremo, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir con pronunciarse sobre los fundamentos

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

**CASACIÓN 145-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

del recurso, por las causales declaradas procedentes. -----

SEGUNDO.- Este Supremo Colegiado en el cuadernillo formado a propósito del recurso de casación interpuesto, ha declarado procedente el recurso por las causales de infracción normativa procesal y material, en ese sentido, conforme a la regla jurídica establecida en el artículo 388 del Código Procesal Civil, corresponde primero emitir pronunciamiento respecto a la causal de infracción normativa procesal, pues de ampararse acarrearía la nulidad de la impugnada, resultando innecesario el pronunciamiento sobre las demás causales. -----

TERCERO.- Sobre la alegada infracción normativa procesal del inciso 3) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú referida al debido proceso, debe señalarse que este derecho, conforme a la doctrina es un derecho humano o fundamental que asiste a toda persona por el solo hecho de serlo, constituye uno de los principios rectores de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, y supone el cumplimiento de todas las garantías, requisitos y normas de orden público que deben observarse en las instancias procesales de todos los procedimientos a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto que pueda afectarlos, se le conoce como el debido proceso en su dimensión procesal; en tanto que el debido proceso sustantivo no solo exige que la resolución sea razonable, sino esencialmente justa. -----

CUARTO.- Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación, consagrado por el inciso 5 del artículo 139 de la Carta Política del Perú, 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 justifiquen lógicamente y razonablemente, en base a los hechos acreditados y a las pruebas admitidas, actuadas y debidamente valoradas en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por

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

**CASACIÓN 145-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

aquellas dentro de la controversia. Este derecho se ve afectado cuando la instancia judicial no fundamenta su decisión o lo hace en forma insuficiente. Dicha insuficiencia solo resultará relevante si resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo. -----

QUINTO.- A fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación, en los términos antes reseñados, conviene recordar que el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar cuales sean estas; sino que, por el contrario, exige necesariamente de una exposición clara y coherente en la sentencia que no solo explique, sino que justifique lógicamente la decisión adoptada, en base a las pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso. -----

SEXTO.- El derecho a la motivación de las resoluciones judiciales tiene como una de sus expresiones al principio de congruencia, el cual exige la identidad que debe mediar entre la materia, las partes, los hechos del proceso y lo resuelto por el juzgador, en virtud a lo cual los jueces no pueden otorgar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido, ni fundar sus decisiones en hechos no aportados por los justiciables, con obligación entonces de pronunciarse sobre las alegaciones expuestas por las partes, tanto en sus escritos postulatorios como, de ser el caso, en sus medios impugnatorios, de tal manera que cuando se decide u ordena sobre una pretensión no postulada en el proceso, y menos fijada como punto controvertido, o a la inversa, cuando se excluye dicho pronunciamiento, se produce una incongruencia, lo que altera la relación procesal y transgrede las garantías del proceso regular. En sentido estricto, se tiene que la observancia del principio de congruencia implica que en toda resolución judicial exista: **1)** Coherencia entre lo petitionado por las partes y lo finalmente resuelto, sin omitir, alterar o excederse de dichas peticiones (congruencia externa); y, **2)** Armonía entre la motivación y la parte resolutive (congruencia interna), de tal manera que la *decisum* sea el reflejo y externación

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

**CASACIÓN 145-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

lógica, jurídica y congruente del razonamiento del juzgador, conforme a lo actuado en la causa concreta, todo lo cual garantiza la observancia del derecho al debido proceso, resguardando a los particulares de las decisiones arbitrarias.

SÉTIMO.- Bajo ese contexto, corresponde invocar la sentencia dictada en el IV Pleno Casatorio Civil de fecha trece de agosto de dos mil doce, recaída en la Casación número 2195-2011-Ucayali, sobre desalojo por ocupación precaria, cuya inobservancia ha sido denunciada por la parte recurrente. En virtud al referido Pleno, las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República han establecido siete reglas que constituyen precedente judicial vinculante sobre la materia, interpretando los alcances del artículo 911 del Código Civil y los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil, respecto a la categoría de “ocupante precario”. En dicha casación, se estableció como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente: “(...) 2. *Cuando se hace alusión a la carencia de 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” (subrayado nuestro). -----*

OCTAVO.- En el caso de autos, mediante escrito del dieciséis de mayo de dos mil doce, corriente a fojas veintiséis, Manuel Jesús Lariena Castro interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra los recurrentes, Felipe Rodríguez Rojas y Aurora Angélica Hervías Gonzales. El Juez del Vigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, mediante sentencia de fecha cuatro de septiembre de dos mil quince, corriente de fojas cuatrocientos once a cuatrocientos catorce, declaró fundada la demanda precisando que la nulidad de un acto administrativo no afecta el derecho de propiedad que ostenta el demandante, que los demandados no han acreditado derecho de propiedad sobre el inmueble *sub litis*, ya que los títulos presentados no constituyen títulos para poseer y que las construcciones efectuadas pueden ser demandadas en otro proceso. -----

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

**CASACIÓN 145-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

NOVENO.- Los demandados apelaron la indicada sentencia argumentando que el inmueble objeto de desalojo no corresponde al de los recurrentes, que no se ha tomado en cuenta que los contratos presentados no han sido declarados inválidos judicialmente, que no se ha acreditado el derecho de propiedad del demandante y que no se ha adjuntado documento idóneo que acredite que el inmueble construido sea con fecha posterior a la adjudicación. -----

DÉCIMO.- La Tercera Sala Civil de Lima, mediante sentencia de vista de fecha catorce de octubre de dos mil dieciséis, de fojas quinientos a quinientos siete, confirmó la apelada sustentando que los documentos presentados por el demandante evidencian la titularidad del inmueble como consecuencia de la división y partición de la masa hereditaria del causante don Máximo Lariena Canales y si bien las resoluciones que dispusieron la habilitación del terreno matriz, por medio del cual se independizó el inmueble materia de la presente acción, fueron declaradas nulas, este suceso administrativo no enerva el derecho adquirido por el demandante por adjudicación; que el argumento de la parte demandada que se trata de bienes distintos queda desvirtuada con la carta remitida por la Municipalidad de Santiago de Surco, en el que se determina que ambas direcciones corresponden al mismo inmueble, cuyo desalojo se pretende; asimismo agrega que el contrato de promesa de venta presentado por los demandados por sí solo no constituye un título que legitime la posesión del bien, por tener el carácter de preparatorio al definitivo de compraventa y no acreditarse la titularidad del vendedor Ignacio Tacza. -----

DÉCIMO PRIMERO.- Fundamentando su pretensión casatoria, los impugnantes alegan que la Sala Superior no ha tenido en cuenta que el proceso de desalojo por ocupación precaria está dirigido a dilucidar quién tiene derecho a poseer y no a declarar el derecho de propiedad, que se ha sesgado su derecho posesorio acreditado con el contrato de promesa de compraventa de fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y siete, en virtud del cual, ha edificado tres pisos, precisando que dicha prueba constituye título suficiente para poseer, lo que desvirtúa la condición de precariedad de la posesión,

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

**CASACIÓN 145-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

sostenida por la sentencia de vista al sostener que no cuentan con título que justifique y legitime su posesión.----

DÉCIMO SEGUNDO.- Al respecto, conforme al citado Pleno Casatorio, en el proceso de desalojo por ocupación precaria no puede discutirse la propiedad del bien sino el derecho a poseer, por lo que si bien la parte demandante ha acreditado la propiedad y, por tanto, su derecho a poseer, ello debe concurrir con la falta de título de la parte demandada o, en su defecto, que el mismo ha fenecido, conforme al artículo 911 del Código Civil, cuya infracción se denuncia en el presente recurso de casación. En el caso de autos, los recurrentes sostienen que su posesión es a título de propietarios, sustentan su derecho en el documento de promesa de compraventa de fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y siete otorgado por Ignacio Tacza, el cual tiene plena vigencia y valor jurídico al no haber sido impugnada, edificando sobre el bien una fábrica de 3 pisos de material noble que constituye su vivienda, documento que no fue materia de análisis por las instancias.-----

DÉCIMO TERCERO.- El contrato de promesa de compraventa a favor de los demandados en realidad es un contrato de compraventa, en razón que se encuentra identificado el bien materia de venta, el precio y la entrega del inmueble; no obstante el Juzgado consideró que dicho documento no acredita que los demandados hayan adquirido un derecho de propiedad sobre el inmueble, ya que los que aparecen como transferentes de la propiedad no aparecen registrados como titulares del bien *sub litis*, por lo que son títulos manifiestamente ineficaces, razonamiento que ha sido confirmado por la Sala Superior sin tener en cuenta que este proceso de desalojo no protege la propiedad sino la posesión y conforme lo dispone el IV Pleno Casatorio sobre Desalojo: *“Cuando se hace alusión a la carencia de 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”*.-----

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

**CASACIÓN 145-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

DÉCIMO CUARTO.- De lo antes expuesto, se advierte que la resolución impugnada infringe el deber de motivación de la resolución judicial contenida en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, por tanto ambas instancias han incurrido en la infracción normativa de carácter procesal, por lo que corresponde anular la sentencia apelada y ordenar al juez de primera instancia que expida otra sentencia, debiendo de ser el caso, recurrir a las pruebas de oficio que considere conveniente a fin de dilucidar esta controversia con arreglo a ley, conforme a lo preceptuado por el artículo 396 inciso 3 del Código Procesal Civil; precisando que esta decisión en modo alguno comporta ningún tipo de apreciación por el suscrito, sino que se limita a sancionar con nulidad una resolución que no expuso la debida motivación.-----

DÉCIMO QUINTO.- En virtud de los efectos nulificantes de la sentencia casatoria, carece de objeto emitir pronunciamiento respecto de las demás causales sustantivas propuestas por los casantes.-----

En aplicación de lo regulado por el artículo 396 del Código Procesal Civil, **MI VOTO** es porque se declare: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Felipe Rodríguez Rojas y Aurora Angélica Hervías Gonzales**; en consecuencia, **SE CASE** la resolución de vista corriente de fojas quinientos a quinientos siete, de fecha catorce de octubre de dos mil dieciséis, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; e **INSUBSISTENTE** la apelada de fecha cuatro de setiembre de dos mil quince, obrante a folios cuatrocientos once y siguientes que declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria; **SE ORDENE** que el *A quo* emita nuevo fallo conforme a los lineamientos previamente expuestos; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos por Manuel Jesús Lariena Castro contra Felipe Rodríguez Rojas y otra sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y se *devuelvan.*-

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

**CASACIÓN 145-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**S.
DE LA BARRA BARRERA**