



La motivación insuficiente se produce cuando la “fundamentación” expresada por el órgano jurisdiccional no contiene el mínimo de razones que resultan exigibles para fundamentar la decisión adoptada en ella.

Lima, diecisiete de julio de dos mil dieciocho.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número 4574-2017, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente conforme a ley; emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO.

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala el recurso de casación interpuesto por el demandado **Cipriano Granizo García**, obrante a fojas doscientos ochenta y ocho, contra la sentencia de vista de fecha once de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos setenta y uno, que **confirma** la sentencia apelada de fecha dos de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas doscientos veintiséis, que declara **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria.

II. ANTECEDENTES

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones:

1. DEMANDA

Por escrito obrante de fojas setenta y nueve, **Compañía y Promotora PROVELANZ E.I.R.L.**, interpone demanda a efectos que el órgano jurisdiccional disponga el desalojo del emplazado Cipriano Granizo García del inmueble ubicado en la Manzana “L”, Lote N° 18, Programa de



Vivienda Residencial Villas de Oquendo, 2da Etapa, Callao. Como sustento del petitorio expone lo siguiente:

Que mediante contrato de compra venta de fecha once de noviembre de dos mil siete, la demandante entregó al demandado el bien materia de *litis*, por la suma de doce mil ochocientos sesenta y dos dólares (\$ 12,862.00), pagaderos en setenta y un letras de cambio y/o cuotas, de la cuales el demandado dejó de abonar más de quince cuotas y/o letras de cambio. Asimismo, indica que debido a la morosidad del demandado interpuso una demanda de resolución de contrato y otros por falta de pago, recaído en el Expediente N° 1004-2010, siendo que mediante sentencia de fecha veinticinco de mayo de dos mil once, se declaró infundada la demanda en todos sus extremos; sin embargo, al ser apelada, la Sala Superior, mediante sentencia de vista de fecha veinte de noviembre de dos mil doce, revocó la apelada en el extremo que declara infundada la demanda y reformándola declaró **fundada** la demanda, en consecuencia **resuelto el contrato de compra venta** celebrado con el demandado.

Que al haberse declarado resuelto judicialmente el contrato de compra venta y por ende fenecido el título que sustentaba la posesión, por lo que, el demandado debe de restituirle la posesión física del inmueble materia de *litis*.

2. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

Por escrito obrante a fojas ciento doce, el **emplazado Cipriano Granizo García** contesta la demanda, solicitando que sea desestimada en todos sus extremos. Señala que, celebró con la demandante un contrato de Compra Venta con fecha once de noviembre de dos mil siete, por tal motivo se le hizo entrega del bien materia de *litis*, y por el cual pagó más de tres mil dólares americanos (US\$.3,000.00): añade, que sí dejó de pagar, fue de manera justificada conforme se puede apreciar de las



Cartas Notariales remitidas al accionante con fecha diez de junio de dos mil ocho y veintitrés de noviembre de dos mil nueve, de las mismas no ha obtenido respuesta alguna hasta la fecha. Finalmente, alega que posteriormente se ha enterado que el contrato adolecía de un defecto de fondo, pues la vendedora no ha probado la titularidad sobre el bien materia de *litis*; es decir no adjunta documento alguno ni mucho menos inscripción registral.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS

Mediante resolución número cinco, de fecha catorce de agosto de dos mil catorce, obrante a fojas ciento sesenta y siete, el Juez de Primera Instancia ha fijado como puntos controvertidos los siguientes:

(i) Determinar si el demandado ostenta la calidad de ocupante precario del inmueble construido en la Manzana L, Lote N° 18 - Programa de Vivienda Villas Oquendo - 2da Etapa- Callao. (ii) Determinar si procede la restitución del inmueble a la accionante.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Por sentencia de fecha dos de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas doscientos veintiséis, el Sexto Juzgado Especializado en lo Civil del Callao, ha declarado **fundada** la demanda, al considerar que el demandante basa su demanda en lo resuelto por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, mediante sentencia de vista de fecha veinte de noviembre de dos mil doce, que declara **resuelto el contrato de compra venta de fecha once de noviembre de dos mil siete**, celebrado entre la demandante Compañía y Promotora PROVELANZ E.I.R.L. con el demandado Cipriano Granizo García, en tal sentido mediante sentencia con calidad de cosa juzgada, **se ha dado por concluido el título por el que el demandado conservaba la posesión del bien**. Argumenta que **si bien el demandado indica que el**



demandante no es propietario del bien, se debe tener en cuenta que conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, para tener legitimidad activa basta considerar tener derecho a la restitución para poder presentar la demanda. En consecuencia, se ha determinado que el demandado no ha acreditado poseer el inmueble mediante un título vigente y debido a que el concepto jurídico de ocupante precario a que se refiere el artículo 911 del Código Civil, es la del uso del bien sin título ni vínculo contractual alguno con el propietario y sin pagar la renta, por lo que la demanda de desalojo por ocupación precaria debe ser amparada.

5. RECURSO DE APELACIÓN.

Mediante escrito de fojas doscientos treinta y cuatro **el demandado Cipriano Granizo García** interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que el juzgado debió evaluar la sentencia expedida en el expediente N° 1004-2010, con respecto al derecho de cosa juzgada, sin embargo, no lo ha hecho, vulnerando lo establecido en el artículo 123 del Código Procesal Civil y el inciso 2 del artículo 139 de la Constitución, además, que debió analizar la validez de la relación procesal; que, al no haberlo hecho vulnera de manera grave el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva. Señala que no se ha tomado en cuenta sus argumentos esgrimidos en su contestación de demanda, en cuanto a la manifestación de falta de legitimidad para obrar de la demandante y las construcciones introducidas en el predio materia de *litis*.

6. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Por sentencia de vista, de fecha once de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos setenta y uno, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao, ha **confirmado** la sentencia de primera instancia que declaró **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria. Para sustentar esta decisión señala que en el Expediente N° 01004-2010, la pretensión principal era la resolución del



contrato de compraventa suscrito entre las partes y accesoriamente se solicitó el desalojo del inmueble, demanda que ha sido declarada **fundada**, es decir se resolvió el contrato de compraventa y respecto al desalojo accesorio la Sala Civil, consideró que el hecho de declarar fundada la pretensión principal (resolución de contrato) no conlleva automáticamente a declarar fundada la pretensión condicionada, pues es necesario probar el hecho por lo que no procede ordenar el desalojo solicitado, desestimando dicho extremo de la demanda. En consecuencia, el petitorio en el Expediente 01004-2010 fue de resolución de contrato y el del presente proceso es de desalojo por ocupación precaria, por lo que no existe identidad de pretensiones en los referidos procesos.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el demandado Cipriano Granizo García, por las siguientes causales:

- A) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado**, alega que debió analizarse en forma adecuada si la parte demandante posee o no el derecho a disfrutar de la posesión, ya sea en calidad de propietario, arrendador o administrador y en el presente caso, refiere que no se encuentra acreditado si demanda en calidad de propietario, arrendador o administrador, por lo que, indica que ese agravio no ha sido resuelto por la Sala Superior, cometándose así una grave infracción a lo dispuesto en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, y al debido proceso.
- B) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil**, señala que en la pretensión de desalojo por ocupación precaria, en principio se debe establecer si la parte demandante ha acreditado su derecho a la restitución del bien inmueble, en consecuencia, indica que para que



prosperare la acción de desalojo por esa causal se requiere la concurrencia inexorable que el actor acredite su derecho a la restitución del bien al tener la condición de propietario, arrendatario o administrador o encontrarse dentro de alguno de los supuestos contenidos en el artículo 586 del Código Procesal Civil, que legitima a interponer la demanda, sin embargo, precisa que la parte demandante no ha acreditado al interponer su demanda en la condición en que demanda y el *Ad quem* tampoco ha resuelto tal agravio, por lo tanto, se ha incurrido una errónea interpretación del artículo 911 del Código Civil, ya que de la sentencia de vista se aprecia que lo relacionado a dicha norma no ha sido desarrollado con criterio lógico jurídico.

C) Infracción normativa de los artículos I del Título Preliminar y 586 del Código Procesal Civil, debido a que no se ha realizado una interpretación correcta, dado que el artículo 586 del Código Procesal Civil, precisa claramente quienes pueden interponer demanda de desalojo, empero, alega que en el presente proceso en principio no se ha determinado si la demandante demanda en calidad de propietario, arrendador o administrador infringiendo lo establecido en la citada norma. Asimismo, refiere que al no haberse aplicado correctamente las normas denunciadas, se vulnera en forma grave su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y por ende al debido proceso.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

La materia jurídica en discusión se centra en examinar si las sentencias dictadas por las instancias de mérito han cumplido con el estándar de motivación exigido por el derecho al debido proceso; y si al amparar la demanda se ha infringido las normas materiales denunciadas.



V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

1. El **artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política**, consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la observancia del debido proceso. Éste, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración¹.
2. Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación, consagrado por el **artículo 139, inciso 5 de la Carta Política**, por el cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que 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 aquéllas dentro de la controversia.

Este derecho no solo tiene relevancia en el ámbito del interés particular correspondiente a las partes involucradas en la *litis*, sino que también juega un papel esencial en la idoneidad del sistema de justicia en su conjunto, pues no debe olvidarse que una razonable motivación de las resoluciones constituye una de las garantías del proceso judicial, directamente vinculada con la vigilancia pública de la función jurisdiccional, por la cual se hace posible conocer y controlar las razones por las cuales el juez ha decidido una controversia en un sentido

¹ Corte IDH. OC-9/87 "Garantías Judiciales en Estados de Emergencia", párrafo 28.



determinado; implicando, en ese sentido, un elemento limitativo de los supuestos de arbitrariedad.

3. Ahora bien, a fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación, en los términos antes reseñados, conviene recordar que, según lo ha sostenido esta Suprema Corte, *“el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones internas o psicológicas que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar cuáles sean éstas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia 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”*².
4. En este contexto, tanto la doctrina como la práctica jurisdiccional han desarrollado diversas clasificaciones para hacer referencia a los distintos modos en que los parámetros de la debida motivación a los cuales se ha hecho referencia precedentemente pueden verse afectados –viciados– en una resolución judicial. Entre ellas, se encuentra comprendida la denominada motivación insuficiente, la cual ha sido descrita por el Tribunal Constitucional en los siguientes términos: *“Se refiere, básicamente, al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada (...) la insuficiencia, vista aquí en términos generales, sólo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la ‘insuficiencia’ de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo”*.

En este orden de ideas, se desprende que la motivación insuficiente se produce cuando la “fundamentación” expresada por el órgano

² Casación N° 6910-2015, de fecha dieciocho de agosto de dos mil quince.



jurisdiccional no contiene el mínimo de razones que resultan exigibles para fundamentar la decisión adoptada en ella.

5. En el presente caso, se advierte que la Sentencia de vista ha confirmado la sentencia de primera instancia, que declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria al concluir que el demandante fundó su demanda en lo resuelto por la Segunda Sala Civil del Callao, mediante sentencia de vista de fecha veinte de noviembre de dos mil doce, en la cual revoca la sentencia apelada de fecha veinticinco de mayo de dos mil once, en el extremo que declara infundada la demanda de resolución de contrato y reformándola en dicho extremo declara fundada la demanda, y en consecuencia resuelto el contrato de compra venta de fecha once de noviembre de dos mil siete celebrado entre la parte demandante con el demandado, en tal sentido mediante sentencia con calidad de cosa juzgada, se ha concluido el título por el que el demandado conservaba la posesión del bien; y que si bien el demandado indica que el demandante no es propietario del bien, se debe tener en cuenta que conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil para tener legitimidad activa basta considerarse tener derecho a la restitución para poder presentar la demanda.
6. Asimismo, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao, sostiene que en el Expediente N° 01004-2010, se resolvió la pretensión de resolución del contrato de compraventa suscrito entre las partes y accesoriamente solicitó el desalojo del inmueble, demanda que ha sido declarada fundada, es decir se resolvió el contrato de compraventa y respecto al desalojo accesorio la Sala Civil consideró que el hecho de declarar fundada la pretensión principal (resolución de contrato) no conlleva automáticamente a declarar fundada la pretensión condicionada, pues es necesario probar el hecho, por lo que no procede ordenar el desalojo solicitado, desestimando dicho extremo de la demanda, por lo que procede su amparo en este proceso.



7. A partir de lo señalado, puede advertirse que, la instancia superior ha sustentado su decisión bajo la premisa de que el demandante es propietario del inmueble materia de controversia en mérito a la sentencia de vista expedida en el Expediente N° 1004-2010, sobre resolución de contrato.
8. En ese contexto, debe señalarse que la controversia radica en determinar si procede amparar la demanda de desalojo, en mérito al derecho de propiedad alegado por el demandante, entendiendo que este último, es presupuesto para el amparo de su pretensión. Empero, la sentencia de vista elude este debate, al no realizar un debido análisis de la legitimidad para obrar de la parte accionante; concluyendo que para que se tenga legitimidad solo basta que el demandante alegue tener el derecho de restitución; omisión que resulta más reprochable si se tiene en cuenta lo establecido en el artículo 586 del Código Procesal Civil: *“Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución”.* Así como lo establecido por la Corte Suprema en su fundamento 59 de la Casación N° 2195-2011- Ucayali, Cuarto Pleno Casatorio Civil, el cual señala *“dentro de esta línea de interpretación corresponde establecer, concordantemente, en cuanto al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, con lo cual se colige que el desalojo por ocupación precaria no exige de modo alguno que deba ser incoado únicamente por quien ostenta la propiedad del bien, dado que además de éste, se encuentran legitimados los otros sujetos mencionados, quienes resultan tener calidad para solicitar la entrega en posesión del inmueble, con lo cual cobra fuerza lo dicho respecto al artículo 585°, en cuanto a que el término “restitución” se debe*



entender en un sentido amplio y no restringido. Quedando entendido que la probanza de la legitimidad para obrar activa estará referida al supuesto que alegue la parte actora (propietario, administrador o que idóneamente considere tener derecho a la restitución del bien)". Por lo que, el sujeto activo podrá ser todo aquel que sea el titular del derecho, por el cual se requiere la restitución de la posesión.

9. En ese sentido, según lo determinado en el Cuarto Pleno Casatorio (doctrina jurisprudencial vinculante), el juez en el caso concreto debe determinar si el sujeto activo es titular del derecho del cual pretende su restitución, ya sea a título de propietario, administrador, etc. En el caso de autos, si bien en la sentencia de vista de fecha veinte de noviembre de dos mil doce, expedida en el Expediente N° 1004-2010, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao declaró fundada la demanda de resolución de contrato entre las partes, empero, dicho proceso no determina que el accionante a la fecha de interposición de la demanda haya sido el titular del derecho de propiedad del bien *sub litis*.
10. Siendo ello así, este Colegiado Supremo advierte que la fundamentación esgrimida en la sentencia de vista para sustentar la decisión de amparar la demanda, a pesar de aparentar corrección, resulta únicamente superficial, dado que ha rehusado dar una respuesta adecuada al contradictorio, incurriendo de este modo en una afectación al derecho fundamental al debido proceso, consagrado en el artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política, en su vertiente de derecho a la motivación. Razón por la cual, corresponde a esta Sala Suprema actuar de conformidad con lo previsto en el artículo 396, inciso 1, del Código Procesal Civil.

11. Denuncias de carácter material

Al haberse determinado en los párrafos precedentes que la sentencia de vista objeto de impugnación ha incurrido en una vulneración al debido



proceso, carece de objeto emitir mayor pronunciamiento en cuanto a la denuncia casatoria de carácter material.

VI. **DECISIÓN:**

A) Por las consideraciones expuestas, y de conformidad con el artículo 396 numeral 1 del Código Procesal Civil: Declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado **Cipriano Granizo García**, a fojas doscientos ochenta y ocho; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha once de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos setenta y uno.

B) **ORDENARON** al *ad quem* que dicte un nuevo pronunciamiento en atención a los lineamientos descritos en esta resolución.

C) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano"; bajo responsabilidad; en los seguidos por la Compañía y Promotora PROVELANZ E.I.R.L. con Cipriano Granizo García, sobre desalojo por ocupación precaria; y *los devolvieron*. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Salazar Lizárraga**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

RC/sg.