

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3702-2016

TACNA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SUMILLA.- El artículo 911 del Código Civil señala que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; por ende, para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos: a) que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; b) que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, c) que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada

Lima, veintitrés de agosto de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número tres mil setecientos dos - dos mil dieciséis, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. RECURSO DE CASACION:

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Luís Fernando Espinoza Aguirre** (fojas 364) contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número cuarenta, de fecha catorce de julio de dos mil dieciséis (fojas 348), expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Tacna, la cual confirmó la sentencia apelada contenida en la Resolución número treinta y dos, de fecha once de marzo de dos mil dieciséis que declaró fundada la demanda.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil dieciséis (folios 37 del cuadernillo de casación), ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de: **i) Infracción normativa procesal de los incisos 3 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, sosteniéndose que la parte demandante, a sabiendas, que debía demandarse a la Sucesión de Laura Barbarán Venancino, pide que se considere solamente en el proceso a Fernando Espinoza Aguirre, lo que es aceptado por el Juzgado, violentando el Debido Proceso y causando

indefensión en los herederos de Laura Barbarán Venancino, esto en concordancia con lo establecido en el artículo 660 del Código Civil, no permitiéndosele a sus herederos demostrar que ellos no han sido notificados con la resolución del contrato, porque desde el dieciséis de noviembre de dos mil diez, los derechos, obligaciones del contrato pasan a ellos, por lo que se debe anular tanto la sentencia de vista así como todo lo actuado, a fin de incorporar al proceso a los herederos de Laura Barbarán Venancino; y, **ii) Infracción normativa material de los artículos 911 y 1430 del Código Civil**, afirmándose que el contrato de compraventa de fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro sigue vigente por lo siguiente: **a)** Con fecha treinta de noviembre de dos mil seis se dirigió una Carta Notarial de resolución de contrato en contra de Luís Fernando Solís Ordóñez y Cecilia Murre Marca del contrato de compraventa respecto del inmueble materia del proceso, sin embargo esta carta está dirigida a personas diferentes a las partes intervinientes en el contrato, por lo que no surte efecto jurídico alguno; **b)** Posteriormente con fecha veintinueve de marzo de dos mil once, se hace llegar una Carta Notarial de Aclaratoria de Resolución de Contrato (no una de Resolución de Contrato) a Luís Fernando Espinoza Aguirre y Laura Barbarán Venancino, por ello no tiene ningún efecto jurídico y el contrato no ha fenecido, por cuanto, se envió a una persona fallecida, en este caso a Laura Barbarán Venancino.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- El petitorio de la demanda de fojas 34, subsanada a fojas 146, tiene por objeto que el Órgano Jurisdiccional ordene la restitución a favor de **Visión Integral Para el Desarrollo Alternativo Visa Perú** respecto del bien inmueble ubicado en la Urbanización Ciudad de Dios, Manzana M, Lote número 18 del Centro Poblado Leguía, Provincia y Departamento de Tacna de un área de ciento veinte metros cuadrados (120 m²), el cual se encuentra inscrito en la Ficha número P20042115 de los Registros Públicos de Tacna,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3702-2016

TACNA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

refiriendo que el demandado Luís Fernando Espinoza Aguirre viene ocupando el referido inmueble de manera precaria, sin tener título alguno que justifique su posesión por cuanto el que tenía ha fenecido, no teniendo a la fecha documento alguno que acredite su legitimidad.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, mediante la Resolución número trece, de fecha veintidós de noviembre dos mil doce (folio 149) y corrido traslado a la parte demandada **Luís Fernando Espinoza Aguirre** se apersona al proceso y mediante escritos de fojas 60 y 154 respectivamente, contesta la demanda señalando sustancialmente haber celebrado con la demandante en fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro un Contrato de Compraventa a plazos en moneda extranjera, con reserva de propiedad, hipoteca y pacto rescisorio y/o resolutorio; en ese sentido, refiere ostentar título de propiedad conforme a la minuta existente sobre el referido inmueble, además de haber cancelado los servicios de impuesto predial y energía eléctrica; señala que la resolución del contrato efectuada por la demandante mediante Cartas Notariales de fecha treinta de noviembre de dos mil seis, y aclaratoria de fecha veintinueve de marzo de dos mil once no pueden surtir efecto jurídico alguno al encontrarse dirigida a Laura Barbaran Venancino (esposa del demandante) quien se encuentra fallecida; agrega que existen edificaciones que le pertenecen al haber levantado su vivienda y efectuado las construcciones que resultan ser de su propiedad.

TERCERO.- Mediante sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número treinta y dos, de fecha once de marzo de dos mil dieciséis (fojas 301), se declaró fundada la demanda sobre Desalojo por Ocupante Precario al haberse establecido que el demandante acredita la titularidad del predio sub materia conforme a la Partida Registral número P20042485 de la Zona Registral número XIII - Sede Tacna, otorgada a su favor. En cuanto al demandado, se establece que no presenta documento alguno que acredite

contar con autorización para detentar la posesión del predio *sub litis* por cuanto el contrato de compraventa a plazos celebrado con la demandante ha quedado resuelto con las cartas notariales de fecha treinta de noviembre de dos mil seis y veintinueve de marzo de dos mil once y conforme a lo acordado en la cláusula décima del referido contrato, de lo que se concluye que el contrato ha quedado sin efecto y por consiguiente el demandado tiene la condición de ocupante precario, además se precisa, según el referido acuerdo contractual, que la parte demandante se ha reservado la propiedad del bien *sub litis* hasta la cancelación de la totalidad del precio (cláusulas quinta y novena), la misma que al no haber ocurrido ha imposibilitado la transferencia del inmueble a favor del demandado; por lo demás, se establece que si bien el emplazado afirma haber realizado edificaciones sobre el inmueble sub materia, no obstante, en atención a la naturaleza del proceso por ocupación precaria y lo señalado en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, no procede dilucidar el derecho de propiedad de las construcciones alegadas, por lo que se deja a salvo el derecho del demandado para que lo haga valer conforme a ley.

CUARTO.- Apelada la sentencia de primera instancia, la **Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Tacna** mediante la sentencia de vista contenida en la Resolución número cuarenta, de fecha catorce de julio de dos mil dieciséis (fojas 348) confirmó la sentencia apelada que declara fundada la demanda, señalando esencialmente que el demandado no acredita con título alguno que justifique su posesión, en ese sentido, si bien argumenta ser propietario del predio sub materia, sin embargo, ello no se encuentra acreditado en forma alguna por cuanto del contrato de compraventa a plazos celebrado con la demandante se advierte que el mismo fue pactado con reserva de propiedad, estableciéndose como condición para la transferencia de la propiedad, la cancelación en su totalidad del precio pactado, el mismo que no se concretó por incumplimiento en el pago, por lo que el demandado no puede ejercer derecho de propiedad sobre el citado bien, más aun cuando el referido contrato

ha quedado resuelto mediante Cartas Notariales, advirtiéndose por lo demás que si bien la Carta Notarial de fecha treinta de noviembre de dos mil seis fue dirigida a persona distinta, sin embargo, dicho error fue corregido con la Carta Notarial Aclaratoria de fecha veintinueve de marzo de dos mil once al encontrarse correctamente dirigido al demandado; además, ante el fallecimiento de Laura Barbaran Venancino, no procede notificación alguna a su sucesión dado que esta última jamás tuvo la titularidad del bien *sub litis*, asimismo, si bien la demanda se admitió originalmente contra el demandado y su cónyuge, sin embargo frente al fallecimiento de esta última, el proceso continuó su trámite solo contra el demandado al haberlo así solicitado la demandante, admitiéndose la demanda en esos términos sin que el demandado hubiese cuestionado dicha decisión.

QUINTO.- La función del debido proceso a que se contrae el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú está dirigida a asegurar los derechos fundamentales consagrados en la Magna Lex, otorgándole a toda persona la posibilidad de recurrir a la Justicia para obtener la tutela jurisdiccional de los derechos individuales, a través de un procedimiento legal en que se dé oportunidad razonable y suficiente de ser oído, ejercer el derecho de defensa, producir prueba y de obtener una sentencia que decida la causa dentro del plazo establecido por Ley.

SEXTO.- El recurrente, al denunciar la infracción normativa de los incisos 3 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, se sustenta en la violación del debido proceso que ha causado indefensión a los herederos de la sucesión Laura Barbaran Venancino por cuanto, según refiere, la demandante a sabiendas que debía emplazarse a dicha sucesión, solicitó que el emplazamiento de la demanda fuese únicamente con el demandado Luís Fernando Espinoza Aguirre, solicitud que al haber sido aceptado por el órgano jurisdiccional ha vulnerado sus derechos constitucionales invocados.

SÉTIMO.- En el caso de autos, se advierte que mediante Resolución número doce, de fecha veintiséis de octubre de dos mil doce (foja 139), el juez de la causa declaró la nulidad e insubsistencia de todo lo actuado a partir del auto admisorio de fojas 39 inclusive, declarando la inadmisibilidad de la demanda, disponiendo que la demandante proceda a la subsanación de la misma por cuanto se había procedido a admitir a trámite una demanda en contra de Laura Barbaran Venancino cuando a dicha fecha se encontraba fallecida.

OCTAVO.- La demandante, subsanando la omisión incurrida, mediante escrito de fojas 146, solicita que la demanda se entienda únicamente con el demandado Luís Fernando Espinoza Aguirre, solicitud que en efecto fue acogida positivamente por él *A quo* mediante Resolución número trece, de fecha veintidós de noviembre de dos mil doce (foja 149), por cuya razón la demanda continuo su trámite procesal teniendo como único emplazado al recurrente, sin que se advierta que el demandado hubiese impugnado o cuestionado dicha decisión jurisdiccional, decisión que en consecuencia quedó consentida al no interponerse recurso de impugnación alguno y siendo así es preciso señalar que en sede casatoria no se pueden denunciar vicios que durante el proceso se dejó convalidar, como ahora pretende el recurrente, motivo por el cual no existe contravención al debido proceso ni afectación al derecho defensa, por lo que debe declararse **infundada la denuncia** en este extremo.

NOVENO.- De otro lado, el recurrente denuncia la infracción normativa de los artículos 911 y 1430 del Código Civil, señalando en concreto que el contrato de compraventa de fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro continúa vigente por cuanto las Cartas Notariales sobre Resolución de Contrato se encuentran dirigidas a personas diferentes a los que habían intervenido en el referido Contrato de Compraventa, además de haberse remitido a una persona fallecida.

DÉCIMO.- En el caso sub materia, se encuentra acreditado en sede de instancia, que el nexo que une a ambas partes radica en un contrato (título) de Compraventa a plazos en moneda extranjera, con reserva de propiedad y cláusula resolutoria expresa, la misma que tiene como consecuencia inmediata, que en caso de incumplimiento de alguna de las condiciones allí establecidas (cláusula décima), dicho vínculo se extinga y se procede a la devolución de lo que inicialmente se había pactado. Debemos resaltar, que este tipo de resolución extracontractual se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria; es así, que de autos se advierte que la demandante se hizo valer de la citada cláusula resolutoria comunicando vía cartas notariales -véase a fojas 32 y 33- al domicilio materia del presente proceso, convirtiéndose el demandado a partir de ese momento en poseedor precario, por cuanto el título contenido en el Contrato de Compraventa que ostentaba se extinguió.

DÉCIMO PRIMERO.- En el contexto precedentemente señalado, se aprecia que si bien la Carta Notarial de Resolución de Contrato de fecha treinta de noviembre de dos mil seis se encontraba dirigida a Luís Fernando Solís Ordóñez y Cecilia Murre Marca, sin embargo, se aprecia que la dirección allí señalada era la correcta por cuanto correspondía al inmueble que hoy es materia del presente proceso, a ello se agrega además que mediante Carta Notarial aclaratoria de fecha veintinueve de marzo de dos mil once se precisó los nombres correctos de los compradores así como las causales de resolución de contrato.

DÉCIMO SEGUNDO.- En relación a este último punto, es menester precisar que la causal que generó la Resolución del Contrato de Compraventa se debió a que el demandado, entre otra causal, había incumplido con el pago de más de dos cuotas mensuales, lo que en efecto se evidencia de las citadas cartas notariales, así como del Informe número 06-2013 de fecha veintiséis de

setiembre de dos mil trece (fojas 248 a 250) donde se da cuenta que el demandado y su cónyuge han efectuado amortizaciones por un total de quinientos cincuenta dólares americanos (US\$.550.00) correspondientes a las mensualidades de enero de mil novecientos noventa y cinco a julio de mil novecientos noventa y nueve, motivo por el cual existe un saldo deudor no pagado de mil trescientos treinta y un dólares americanos (US\$.1,331.00), medios probatorios que por lo demás no han sido desvirtuados ni cuestionados por el demandado.

DÉCIMO TERCERO.- De lo anterior, se desprende por consiguiente que no se aprecia infracción de las normas materiales denunciadas al haberse verificado la existencia de los elementos constitutivos que configuran el supuesto del artículo 911 del Código Civil sobre Ocupación Precaria al haber quedado debidamente establecido en sede de instancia que el demandado no ostenta título alguno que justifique su posesión sobre el predio materia de autos, teniendo en cuenta que el Contrato de Compraventa suscrito por ambas partes había quedado resuelto de pleno derecho en aplicación del artículo 1430 del Código Civil por cuanto el demandado no había cumplido con la prestación a su cargo establecida en la cláusula resolutoria que operaba automáticamente (cláusula décima); por lo que el agravio denunciado en este apartado carece igualmente de sustento.

DÉCIMO CUARTO.- En el sentido descrito, se determina en consecuencia por un lado que el derecho de propiedad del predio materia de desalojo se encuentra nítidamente acreditado a favor de la demandante y por su parte la condición de ocupante precario del recurrente se encuentra suficientemente establecida dado que durante el decurso del proceso, el demandado no ha demostrado con medio probatorio alguno encontrarse en posesión del referido inmueble con título que justifique su posesión.

IV. DECISION:

Por tales consideraciones, en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil:

4.1. Declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Luís Fernando Espinoza Aguirre** (fojas 364), en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número cuarenta, de fecha catorce de julio de dos mil dieciséis (fojas 348), expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Tacna.

4.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad, en los seguidos por Visión Integral Para el Desarrollo Alternativo -Vida Perú- contra Luís Fernando Espinoza Aguirre, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Interviene el Señor Juez Supremo Calderón Puertas por licencia del Señor Juez Supremo De La Barra Barrera. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

MIRANDA MOLINA

CALDERÓN PUERTAS

CÉSPEDES CABALA

TORRES VENTOCILLA