CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CAS. N° 2438-2012
UCAYALI

SUMILLA: Procede el desalojo por ocupante precario, justificado en la declaración judicial de nulidad del título que sustentaba la posesión del demandado en el inmueble.

Lima, dos de mayo de dos mil trece.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA; vista la causa número dos mil cuatrocientos treinta y ocho del dos mil doce, con sus acompañados; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

I. ASUNTO:

En el presente proceso sobre desalojo por ocupante precario, Ulises Mario Franco Mucha interpone recurso de casación, contra la Sentencia de Vista de fecha siete de mayo de dos mil doce, expedida por la Sala Especializada en lo Civil y Afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali, que confirmó la sentencia del veinticinco de octubre de dos mil once, obrante a fojas doscientos veinticuatro, que declaró fundada la demanda y ordena que el demandado proceda a desocupar el bien materia de litis.

II. ANTECEDENTES:

DEMANDA:

Por escrito de demanda de fojas setenta y cinco, el Centro Comercial La Gran Vía S.A, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Ulises Mario Franco Mucha, a efecto de que este cumpla con desocupar y hacerles entrega del Stand número veintisiete, ubicado en el Primer Piso del referido centro comercial, sito en Jirón Ucayali N° 492-494-498. Añade que con fecha quince de noviembre de dos mil dos, las mismas partes suscribieron un contrato de compra venta del citado bien inmueble, contrato que fue declarado nulo mediante sentencia del dos de noviembre de dos mil

Lpderecho.pe

nueve, expedida por la Sala Civil de Ucayali en el Expediente N° 606-2006, decisión judicial que fue ratificada al declararse improcedente el recurso de casación interpuesto por el demandado, según ejecutoria suprema del siete de junio de dos mil diez.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Mediante Sentencia de fecha veinticinco de octubre de dos mil once de fojas doscientos veinticuatro, se resuelve declarar fundada la demanda, y en consecuencia se ordena al demandado Ulises Mario Franco Mucha, dentro del plazo de seis días, desocupe y restituya a la empresa demandante, representada por Gerente General, el local comercial signado como Stand número veintisiete, ubicado en el Primer Piso del Centro Comercial La Gran Vía, sustentándose en:

Que, mediante sentencia judicial se declaró la nulidad del contrato de compra venta de bien inmueble materia de desalojo, fechado el quince de noviembre de dos mil dos, a favor de Ulises Franco Mucha, *en donde se fijaba un precio de venta en la suma de nueve mil cuatrocientos veinte dólares americanos con pago al contado.*

Que, en el referido proceso judicial, el ahora demandado no ofreció como medio de prueba el contrato de compra venta que ahora opone a la demanda desalojo, en donde se le transfiere el mismo bien al precio de seis mil quinientos dólares pagados a plazos, esto es, un contrato con precio y condiciones distintas al contrato declarado nulo en el Expediente N° 606-2006, documento que no genera convicción sobre su veracidad.

RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA:

La Sala Especializada en lo Civil y Afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali, mediante sentencia de vista del siete de mayo de dos mil doce obrante a fojas doscientos ochenta, confirmó la sentencia apelada, concluye en lo siguiente:

Que, de los medios probatorios que obran en autos se advierte que las partes celebraron primigeniamente un contrato de compra venta sobre el bien materia de litis, el quince de noviembre de dos mil dos, pactando un precio de nueve mil doscientos dólares americanos, contrato que fue declarado nulo mediante sentencia de fecha diez de marzo de dos mil nueve, la que fuera confirmada mediante sentencia de vista de fecha dos de noviembre del mismo año.

Que, el demandado asevera en la contestación de la demanda, que suscribieron un segundo contrato en la misma fecha y por el precio de seis mil quinientos dólares americanos, documento en donde se advierte contradicción en su cláusula cuarta, toda vez que si el precio fue pactado en seis mil quinientos dólares americanos y el adelanto fue de dos mil dólares americanos, el saldo debió ser de cuatro mil quinientos dólares y no los ocho mil trescientos que se consignan en el citado documento, no generando convicción en el Colegiado, respecto a su celebración.

Que, al mantenerse el demandado en posesión del bien inmueble materia de litigio, sin contar con título que justifique su posesión, y no existiendo medio probatorio que desvirtúe tal aseveración, la sentencia debe ser confirmada.

RECURSO DE CASACIÓN:

Contra la resolución dictada por la Sala Superior, la demandante interpone recurso de casación a fojas doscientos noventa y siete, el mismo que ha sido calificado mediante resolución de fecha veinticinco de julio de dos mil doce, habiendo sido declarado **PROCEDENTE** por las siguientes causales:

1. Infracción normativa por interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil, argumentando que al haber ocupado el bien materia de litis,

mediante contrato de compra venta de fecha quince de enero de dos mil dos, por el que pago una suma inicial de dos mil dólares americanos y doce cuotas de ciento treinta dólares americanos cada una, no tenía la condición de precario. Agrega que al haberse seguido entre las mismas partes, el proceso de nulidad del acto jurídico de compra venta del quince de noviembre de dos mil dos, el Centro Comercial demandante debió haber peticionado accesoriamente la restitución del bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 923 del Código Civil, motivo por el cual el recurrente adquirió de buena fe el bien e ingresó a ocuparlo con el consentimiento del vendedor.

2. Infracción normativa del artículo139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política. Esta Suprema Sala Civil, declaró además la procedencia excepcional de la referida norma en virtud a la facultad establecida en el artículo 392-A del Código Procesal Civil, y por otro lado, en razón a que uno de los fines del recurso de casación es la aplicación correcta del derecho objetivo al caso concreto, y dentro del control que realiza esta Corte Suprema, se halla el cumplimiento de las normas que enmarcan la tutela jurisdiccional efectiva, el debido proceso y la debida motivación, a efecto de evaluar si la sentencia recurrida ha sido emitida con infracción de las normas antes denunciadas.

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

Es necesario establecer que la materia en discusión estriba en determinar si el recurrente ostenta la condición de ocupante precario que se alega en el escrito de demanda; asimismo, establecer si la resolución impugnada incurre en una indebida motivación infringiendo el derecho a un debido proceso.

IV. FUNDAMENTOS:

1. Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se han infringido o no

las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio.

2. Habiéndose declarado la procedencia excepcional del recurso, conforme a lo normado en el artículo 392-A del Código Procesal Civil, esto es, por la causal de infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, y en atención a sus efectos nulificantes, corresponderá emitir pronunciamiento en primer orden, sobre este extremo del auto calificatorio.

3. Que, el derecho al debido proceso, previsto en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, comprende entre otros derechos el de obtener una resolución fundada en derecho y mediante sentencias en las que los jueces y tribunales, expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, dispositivo que resulta concordante con lo preceptuado el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo no puede dejarse de anotar la exigencia de la motivación suficiente prevista en el inciso 5 del artículo constitucional antes citado, por la cual el justiciable puede comprobar que la solución del caso en concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez, de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también los principios de rango constitucional.

4. Que, conforme se advierte del petitorio del escrito de demanda de fojas veintiuno, así como de los puntos controvertidos fijados en el acta de audiencia única de fojas doscientos dos, en el presente proceso se debate si el demandado se encuentra poseyendo el stand número veintisiete del

Centro Comercial La Gran Vía S.A.A, ubicado en el Jirón Ucayali N° 492 – 494 y 498, sin título alguno y de mala fe, alegándose que con fecha quince de noviembre de dos mil dos, el Centro Comercial celebró un contrato de compra venta respecto del bien materia de restitución, contrato que fue declarado nulo en el Expediente N° 603-2006, y que culminara con la Resolución de la Sala Civil de la Corte Suprema de fecha siete de junio de dos mil diez, que declaró improcedente el Recurso de Casación formulado por el ahora también demandado Ulises Mario Franco Mucha.

5. Que, las instancias de mérito, al declarar fundada la demanda y ordenar al recurrente, cumpla con desocupar y restituir a la empresa demandante, el local comercial materia de autos, estableció de manera uniforme: **a)** Que, de lo actuado en el expediente N° 603-2006, ofrecido como medio de prueba al presente proceso, y específicamente, de lo afirmado por el recurrente Ulises Mario Franco Mucha en la referida causa, lo cual es valorado como declaración asimilada, aparece que el contrato de compra venta de fecha quince de noviembre de dos mil dos, por el que se fija en nueve mil cuatrocientos veinte dólares el precio de venta del Stand número veintisiete del Centro Comercial La Gran Vía, fue declarado nulo por el Segundo Juzgado Especializado Civil de Coronel Portillo, mediante sentencia de fecha diez de marzo de dos mil nueve, al advertir que el citado acto jurídico adolecía de simulación absoluta; **b)** Que, dentro del Expediente N° 603-2006, el demandado Ulises Mario Franco Mucha, no ofreció como medio de prueba, el alegado segundo contrato de compra venta celebrado con el Centro Comercial demandante, fechado el mismo quince de noviembre de dos mil dos, y en donde por el mismo Stand número veintisiete, se pactó un precio de venta ascendente a seis mil quinientos dólares americanos, documento que al carecer de fecha cierta, no generaba convicción sobre su celebración.

6. Que, en ese sentido, en aplicación de lo preceptuado en el artículo 197 del Código Procesal Civil, la Sala de mérito no sólo cumplió con valorar la

declaración judicial de nulidad del contrato de compra venta del quince de noviembre de dos mil dos, contenido en el Expediente N° 603-2006, sino que además, valorando las contradicciones sobre el precio y forma de pago del inmueble, contenidas en el supuesto "segundo contrato de compra venta", con respecto al contrato primigenio, concluyó acerca de la falta de certeza en su celebración, razonamiento jurídico que a entender de esta Sala Suprema, motiva de manera suficiente el fallo impugnado, garantizándose de esta manera el derecho de las partes a obtener una resolución debidamente explicada y fundamentada en derecho, según lo dispone el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.

7. Que, en cuanto a la denunciada infracción normativa del artículo 911 del Código Civil, el impugnante refiere que al haberse declarado en el expediente N° 606-2006, la nulidad del contrato de compra venta del quince de noviembre de dos mil dos, la empresa demandante debió peticionar de manera accesoria, la restitución del bien inmueble en cuestión, ello en aplicación del artículo 1372 del Código Civil. Asimismo, refiere que en la Casación N° 1516-2002-LIMA, se estableció que: *"Es improcedente la demanda de desalojo por ocupación precaria sustentada en la resolución de pleno derecho del contrato de compra venta del inmueble y sustentado en el incumplimiento de la prestación a cargo de la demandante, cuya configuración no puede dilucidarse en esta vía, por lo que la sentencia de vista y la apelada han violentado el derecho al debido proceso de la demandada así como su derecho a la tutela jurisdiccional".*

8. Que, al respecto, es evidente que el impugnante confunde la naturaleza y efectos jurídicos de la rescisión y resolución del contrato con los de la nulidad del acto jurídico. En efecto, conforme a lo actuado en el presente proceso, aparece que el contrato de compra venta de fecha quince de noviembre de dos mil dos, fue judicialmente declarado nulo a través del proceso signado con N° 603-2006, motivo por el cual, la jurisprudencia invocada por el recurrente, Casación N° 1516-2002-Lima, referida a la

improcedencia del desalojo sustentado en un proceso de resolución de contrato, no puede modificar las conclusiones jurídicas arribadas en las instancias de mérito; tanto más, si la restitución de un bien, formulada como pretensión accesoria, deviene en facultativa y no obligatoria, tal y como pretende interpretar el demandado.

V. DECISIÓN:

Esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado por el artículo 397 del Código Procesal Civil; declararon:

a) INFUNDADO el recurso de casación de fojas doscientos noventa y siete, interpuesto por Ulises Mario Franco Mucha; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha siete de mayo de dos mil doce, obrante a fojas doscientos ochenta.

b) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por el Centro Comercial La Gran Vía S.A.A con Ulises Mario Franco Mucha, sobre desalojo por ocupación precaria; intervino como ponente el Juez Supremo señor **Calderón Castillo**.-

SS.

ALMENARA BRYSON
HUAMANÍ LLAMAS
ESTRELLA CAMA
CALDERÓN CASTILLO
CALDERÓN PUERTAS

mvc/igp

SE PUBLICO CONFORME A LEY
Dr. STEFANO MORALES INCISO
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA
16 ENE 2014

Lpderecho.pe