



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

CASACIÓN N° 2066 - 2016

Ventanilla

Desalojo por Ocupación Precaria

Existencia de Título Justificante de la Posesión.- De la conversación entre la actora y el hermano de la accionada, y lo actuado en autos, se advierte la existencia de un contrato verbal de compra venta del inmueble sub litis, al existir consentimiento, precio y cosa, por tanto, resulta evidente que la parte emplazada detenta un título que justifica su posesión, de conformidad con el artículo 911 del Código Civil, concordante con el IV Pleno Casatorio Civil.

Lima, veinticuatro de noviembre de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número dos mil sesenta y seis - dos mil dieciséis, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO:

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, se ha interpuesto recurso de casación mediante escrito a folios ciento cuarenta y siete, por la demandada Rosa Amelia Plasencia Abad contra la sentencia de vista a folios ciento quince, de fecha 15 de abril de 2016, que revoca la sentencia apelada que declara infundada la demanda de desalojo por ocupante precario, y reformándola la declararon fundada y ordena que la parte demandada cumpla con desocupar el inmueble.

II. ANTECEDENTES:

2.1. DEMANDA:

Teófila Carmen Arce Flores a folios veintidós, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Rosa Amelia Plasencia Abad, respecto del predio ubicado en la Mz E1, Lote 1, Sub sector V, Sector B, distrito de Ventanilla, provincia del Callao. Sostiene que: **i)** Es propietaria registral del inmueble *sub litis*, lo que acredita con la ficha registral adjunta



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2066 - 2016
Ventanilla
Desalojo por Ocupación Precaria

a la demanda; **ii)** Entregó en uso su inmueble a la demandada Amelia Plasencia Abad, con fecha 14 de noviembre del año 2009, porque no contaba con un lugar donde vivir con sus hijos, bajo la condición que lo restituya en octubre del año 2010; **iii)** La emplazada se aprovechó de esta generosidad para quedarse a vivir por varios años, sin querer desocuparlo, aprovechándose de que la actora radica en los Estados Unidos de Norte América y solo de manera esporádica viene al Perú; y **iv)** La demandante a la fecha no puede hacer uso de su real derecho de posesión, toda vez, que dicho inmueble se encuentra ocupado de manera ilegal por la demandada, sin título ni documento que lo justifique, encontrándose en calidad de precaria.

2.2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

Rosa Amelia Plasencia Abad, mediante escrito a folios sesenta y ocho, contesta la demanda. Sostiene que: **i)** Es cierto que el inmueble materia de proceso se encuentra a nombre de la demandante; no obstante, haberse realizado una inmovilización temporal de la Partida Registral por diez años, con fecha 14 de marzo del año 2015; **ii)** Acordó con la demandante un contrato verbal de compra venta y se canceló aproximadamente el 50% del precio pactado sobre el inmueble materia de proceso, siendo que el precio ascendía a la suma de diez mil dólares americanos (US\$. 10,000), que sería cancelado en dos partes, la primera el 24 de febrero del año 2010, en que se depositó por transferencia interbancaria de WACHOVIA BANK, NA al DREDIT UNION OF SOUTHERN CALIFORNIA, por la suma de cuatro mil novecientos ochenta dólares americanos (US\$ 4,980), a la cuenta que tiene o tenía la demandante, lo que ha generado una denuncia penal por la comisión de los delitos contra El Patrimonio - Estafa, contra la Fe Pública, en la modalidad omisión de declaración, que viene ventilándose por ante la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2066 - 2016
Ventanilla
Desalojo por Ocupación Precaria

Primera Fiscalía Penal de Ventanilla, en donde la declarante ha manifestado que dicho dinero le fue entregado por concepto de alquiler adelantado; y **iii)** Agrega que, el saldo sería cancelado a su retorno del extranjero, promesa que realizó verbalmente, a la celebración de la correspondiente escritura pública, no desconfiando de su palabra en virtud que acordamos con un inquilino de nombre Eliseo que residía en dicho inmueble, por ello desde el año 2010 reside en dicha propiedad, en compañía de sus hijos y viene pagando el impuesto predial y ha realizado construcciones de un cerco perimétrico, dormitorio y otras refacciones como dueña del bien inmueble.

2.3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

El Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Ventanilla, emitió sentencia de fecha 29 de setiembre de 2015 a folios ochenta y cinco, que declara infundada la demanda, al considerar que: **i)** De la conversación registrada en el CD, entre la actora y el hermano de la accionada, se advierte que la accionante se retracta de la venta del inmueble, porque no pensaba que su hija iba a regresar al Perú y acepta haber recibido la suma de cuatro mil novecientos ochenta dólares americanos (US\$ 4,980), como parte de pago por el precio total del inmueble ascendente a diez mil dólares americanos (US\$ 10,000), incluso pretendía devolver el monto recibido, lo cual se acredita con el voucher de depósito bancario obrante en autos; y **ii)** En virtud de lo antes expuesto, se verifica la existencia de un contrato verbal de compra venta del inmueble sub materia, pues, se aprecia las partes, el consentimiento, la cosa y el precio, de conformidad con lo previsto en el artículo 1529 del Código Civil, por tanto, la demandada no tiene la condición de ocupante precaria, pues, detenta un título que justifica su



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2066 - 2016
Ventanilla
Desalojo por Ocupación Precaria

posesión.

2.4. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:

La Sala Mixta Permanente de la Corte Superior de Justicia de Ventanilla a folios ciento quince, emitió sentencia de vista que revoca la sentencia apelada que declara infundada la demanda y reformándola la declaran fundada. Fundamenta su decisión en lo siguiente: **i)** Del voucher bancario se advierte que no fue la demandada quien efectuó el pago a favor de la demandante, sino que fue María E. Ingunza, lo que no ha sido tomado en consideración por el *A quo*, habiendo por el contrario, realizado una mera inferencia de la conversación sostenida por la demandante con el hermano de la demandada (Cesar Plasencia Abad), la cual se reprodujo del CD de grabación en audiencia única; **ii)** La citada transferencia no fue realizada a favor de la demandante Teófila Carmen Arce Flores, pues, en dicho documento se consigna que la beneficiaria es una persona de nombre 'Carmen Lancaster', de quien no se tiene mayores datos, por lo que no se puede concluir que se trate de la misma persona; **iii)** En ese sentido, la inferencia de que la demandada habría transferido la suma de cuatro mil novecientos ochenta dólares americanos (US\$ 4,980.00) a la demandante, no resulta correcto; **iv)** No existe prueba que acredite la existencia de un contrato verbal de compraventa y que este reúna los elementos necesarios que prevé la ley, pues, en el caso de autos, solo existen meras sospechas de su real celebración, más aún, si de la conversación entre la demandante y el hermano de la demandada, la primera reiteró "no lo voy a vender", lo que implica que la compraventa no se habría celebrado, a decir de la propia demandante, circunstancia tal que evidencia que no ha existido consentimiento de las partes para su celebración, es más, tampoco se advierte medio de prueba que acredite



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2066 - 2016
Ventanilla
Desalojo por Ocupación Precaria

que el precio que se habría pactado sea la suma de diez mil dólares americanos (US\$10,000.00).

III. RECURSO DE CASACIÓN:

Contra la decisión adoptada por la Sala Superior, Rosa Amelia Plasencia Abad interpone recurso de casación mediante escrito a folios ciento cuarenta y siete. Este Tribunal de Casación por resolución a folios cuarenta y nueve, que obra en el cuadernillo formado en esta Sala Suprema, declaró procedente el recurso por lo siguiente:

i) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil.

Sostiene que la Sala Superior no ha tenido en cuenta que cuando el Cuarto Pleno Casatorio recaído en la Sentencia de Casación número 2195-2011-Ucayali, hace alusión a la carencia del 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 faculte 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. Precisa que, de las versiones de la actora, tanto en la solicitud extrajudicial y en la carta notarial de fecha 04 de marzo de 2015, no establecen de ninguna manera que la recurrente tenga la condición de ocupante precaria, toda vez, que es la propia demandante la que acepta haber celebrado un contrato verbal, lo que constituye un acto jurídico que autoriza a ejercer la posesión del bien, aunado a ello, se debe tener en cuenta el pago que se le hizo a la actora por la suma de cuatro mil novecientos ochenta dólares americanos (US\$ 4,980.00), lo que corrobora la existencia del contrato verbal de compra venta.

Agrega que, el audio revela que la demandante es la misma persona que Carmen Lancaster, en razón a haberse casado en Estados Unidos,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2066 - 2016
Ventanilla
Desalojo por Ocupación Precaria

siendo ella quien recibió el dinero para luego decir que ya no quiere vender, por lo que resulta irrelevante que el propietario del dinero sea la recurrente o sus hermanos.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

4.1. Que, según lo establecido en 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 (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); propósito que se ha precisado en la Casación número 4197-2007/La Libertad¹; por tanto, esta Sala Casatoria sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por la causal declarada procedente.

4.2. Que, la Corte Suprema de Justicia en el Cuarto Pleno Casatorio recaído en la Sentencia de Casación número 2195-2011-Ucayali², estableció como precedente judicial que, cuando se hace alusión a la carencia del 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 faculte 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; de lo que se infiere que para ser considerado poseedor precario, debe darse la ausencia absoluta de cualquier

¹ Diario Oficial El Peruano: Sentencia en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

² Publicado en el Diario Oficial "El Peruano" con fecha 14 de agosto de 2013.



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

CASACIÓN N° 2066 - 2016

Ventanilla

Desalojo por Ocupación Precaria

circunstancia o situación que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante.

4.3. Que, en concreto la actora pretende que se desocupe y restituya el inmueble materia de *litis*, atribuyéndose para tal efecto ser la propietaria registral desde el año 2004, lo cual acredita con la ficha registral obrante a folios seis; de otro lado, la emplazada refiere que viene poseyendo el inmueble en virtud de un contrato verbal de compra venta celebrado con la accionante mediante el cual canceló aproximadamente el 50% del precio total del valor del predio materia de controversia.

4.4. Que, en la audiencia única de fecha 17 de setiembre de 2015, se actuó el audio CD de la conversación sostenida entre César Plasencia Abad (hermano de la demandada) y la accionante, en la que se aprecia que la actora afirma de manera espontánea: “no lo voy a vender”, “las cosas han cambiado”, “si quieres puede seguir viviendo”, “pero no lo voy a vender”, “no voy a venderla”, “no pensé que mi hija iba a regresar a Perú”, “si quieres el dinero, ahorita te mando el dinero”; luego más adelante el hermano de la accionada le pregunta a la actora “¿te mandé como cinco mil no?”, y la demandante responde “tú no me mandaste, me mandó tu hermana”.

4.5. Que, asimismo, en dicha audiencia doña Yeline Lourdes Arce Aulestia, en su condición de apoderada y prima de la actora declaró que el inmueble no lo vendió, sino que lo dio en cesión de uso, porque la demandada tenía problemas familiares; además, señaló que desconoce la razón del voucher, pero tiene entendido que dicho pago no era para comprar ni alquilar el predio; aseveración que se condice con lo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2066 - 2016
Ventanilla
Desalojo por Ocupación Precaria

expresado en el minuto 26 aproximadamente de la conversación que consta en el CD, en el que la demandante afirma que la emplazada no tenía a donde ir; y con la carta notarial de fecha 04 de marzo de 2015 a folios dieciséis.

4.6. Que, se advierte la Transferencia Interbancaria de Wachovia Bank, N.A. al Credit Union of Southern California por la suma de cuatro mil novecientos ochenta dólares americanos (US\$. 4,980), que realizó María E. Igunza a favor de Carmen Lancaster, con fecha 24 de febrero de 2010, lo cual resulta ser coincidente con la declaración de la demandante que afirma haber recibido una suma de dinero, y del contexto de la conversación grabada en el CD fluye inexorablemente que se trata de la suma de un pago a cuenta del monto total del precio bien, ascendente a diez mil dólares americanos (US\$10,000.00), tal como lo alega la accionada en su contestación de demanda.

4.7. Que, de lo antes expuesto, se colige que la afirmación de la accionante tanto en su declaración en la audiencia única a través de su apoderada, como en la carta notarial remitida a la accionante, de fecha 04 de marzo de 2015, en el sentido de que no vendió el predio, desconoce el voucher de pago y requiere la restitución del bien, resulta ser contradictorio a las propias afirmaciones de la actora en la grabación de la conversación del CD, en la que se evidencia que se retracta de la venta del bien, en razón a que su hija va a regresar al Perú, e incluso pretende devolver el dinero recibido como parte de pago por el predio al hermano de la emplazada; así como, a la misma transferencia bancaria; debiendo precisarse que dichas instrumentales no han sido cuestionadas en forma ni fondo, por lo que se entiende que el depósito



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

CASACIÓN N° 2066 - 2016

Ventanilla

Desalojo por Ocupación Precaria

fue consignado a la actora.

4.8. Que, así las cosas, de la conversación entre la actora y el hermano de la accionada, y lo actuado en autos, se advierte la existencia de un contrato verbal de compra venta del inmueble *sub litis*, al existir consentimiento, precio y cosa, por tanto, resulta evidente que la parte emplazada detenta un título que justifica su posesión, de conformidad con el artículo 911 del Código Civil, concordante con el IV Pleno Casatorio Civil.

4.9. Que, de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 396 del Código Procesal Civil, al haberse amparado una infracción de carácter material, corresponde resolverse la presente *litis* actuando en sede de instancia, debiendo confirmarse infundada la demanda.

V. DECISIÓN:

5.1. FUNDADO el recurso de casación interpuesto por Rosa Amelia Plasencia Abad a folios ciento cuarenta y siete; en consecuencia: **NULA** la sentencia de vista a folios ciento quince, de fecha 15 de abril de 2016, emitida por la Sala Mixta Permanente de la Corte Superior de Justicia de Ventanilla; **y actuando en Sede de instancia: CONFIRMARON** la sentencia apelada a folios ochenta y cinco, de fecha 29 de setiembre de 2015, que declara infundada la demanda, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

5.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Teófila Carmen Arce Flores con Rosa Amelia Plasencia Abad, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y, los devolvieron. Conforman la Sala los



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

**CASACIÓN N° 2066 - 2016
Ventanilla
Desalojo por Ocupación Precaria**

Jueces Supremos señores Miranda Molina y Yaya Zumaeta, por licencia de las Juezas Supremas señoras Tello Gilardi y del Carpio Rodríguez. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **Rodríguez Chávez**. -
SS.

MIRANDA MOLINA

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

YAYA ZUMAETA

DE LA BARRA BARRERA

Jah./Lrr.

LPDERECHO.PE