



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 4922-2019

LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

Por el principio de vinculatoriedad de los contratos: i) las partes ejecutan el contrato en sus propios términos; ii) los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes; y iii) no pueden ser modificados por alguna de las partes, salvo acuerdo de ellos. Si la parte vendedora está constituida por una persona natural y una persona jurídica, la resolución del contrato tiene que ser de consuno o, en todo caso, obrar una en representación de la otra.

Lima, veintiuno de abril de dos mil veintidós

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**: vista la causa número cuatro mil novecientos veintidós de dos mil diecinueve, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En el presente proceso sobre desalojo por ocupación precaria, la empresa demandante, **Servicios Inmobiliarios Conto Sociedad de Responsabilidad Limitada**¹ interpuso recurso de casación, contra la sentencia de vista, de fecha 9 de enero de 2019², que **confirmó** la sentencia apelada, de fecha 3 de setiembre de 2018³, que declaró

¹ Página 280

² Página 240

³ Página 175



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 4922-2019

LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria; en los seguidos con Alberto Teodoro Menacho Dextre.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha 16 de setiembre de 2016⁴, **Servicios Inmobiliarios Conto Sociedad de Responsabilidad Limitada** interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, contra **Alberto Teodoro Menacho Dextre**, a fin que se disponga la desocupación y restitución de la posesión del inmueble de su propiedad, ubicado en la manzana G, lote N.º 13, del Programa de Vivienda “Santa María de Naranjal”, distrito de San Martín de Porres, de un área de 120 m², por venir ocupándolo de manera precaria sin título alguno, indicando los siguientes argumentos:

- Suscribió un contrato con Cancio Celedonio Simeón Canchan, documento denominado “pre contrato de separación de un lote de terreno”, con fecha 30 de octubre de 1995, habiéndose solicitado los servicios de la Constructora e Inmobiliaria Mejía Sociedad de Responsabilidad Limitada, con la finalidad que efectúe la promoción y venta de los lotes de su propiedad. En la actualidad Constructora e Inmobiliaria Mejía Sociedad de Responsabilidad Limitada no está encargada de efectuar la promoción y venta de lotes de la parcela N.º 39 del ex fundo Naranjal, por haberse prescindido de sus servicios de corretaje.

⁴ Página 26



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 4922-2019

LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

- Es de conocimiento del demandado que la parcela N.º 39 UC 10648, inscrita en la ficha N.º 307228 del Registro de Propiedad de Inmueble (hoy partida N.º 43980475 del Registro de Propiedad de Inmuebles de Lima), es de propiedad de la empresa Servicios Inmobiliarios Conto Sociedad de Responsabilidad Limitada.
- La empresa corredora suscribió con el demandado un “pre contrato de separación de un lote de terreno”, con fecha 30 de octubre de 1995, mediante el cual otorgaron en venta la manzana G, lote N.º 13, del Programa de Vivienda “Santa María de Naranjal”, distrito de San Martín de Porres, de un área de 120 m², pactándose una inicial de USD 300 y 30 cuotas mensuales de USD 120, representadas en letras de cambio respectivamente.
- Al cursarles cartas y haberse requerido al demandado a través de sus familiares para que se honre la deuda, nunca han encontrado respuesta seria y responsable, a pesar que a la fecha les adeuda más de tres cuotas consecutivas.
- En cumplimiento de la cláusula quinta del contrato antes acotado, le cursó una carta notarial, el 12 de agosto del 2005, donde comunicó que daba por resuelto el “precontrato de separación de un lote terreno”; asimismo, el demandado fue invitado a conciliar, pese a ello no acudió a las dos invitaciones. Siendo ello así, la actual situación del demandado es de ocupante precario, por lo que le requieren la restitución del bien inmueble.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 4922-2019

LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

2. Rebeldía

Mediante resolución N.º 3, de fecha 20 de febrero de 2017⁵, se declaró rebelde al demandado, **Alberto Teodoro Menacho Dextre** al no haber contestado la demanda.

3. Sentencia de primera instancia

Mediante sentencia de primera instancia, de fecha 3 de setiembre de 2018, el Cuarto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, declaró **infundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria, bajo los siguientes fundamentos:

- El documento denominado “pre contrato de separación de un lote de terreno”, fue celebrado el 30 de octubre de 1995, siendo las personas que intervinieron en el acto jurídico: Constructora Inmobiliaria Mejía Sociedad de Responsabilidad Limitada y Esteban Conto Bellido en calidad de **vendedores** y como **comprador** la persona de Cancio C. Simeón Canchan, mediante el cual otorgaron en venta el lote N.º 13, de la manzana G, del Programa de Vivienda “Santa María de Naranjal”, distrito de San Martín de Porres, de un área de 120 m², pactándose una inicial de USD 300 y 30 cuotas mensuales de USD 120, representadas en letras de cambio respectivamente.
- El demandante ha referido que en cumplimiento de la cláusula quinta del contrato antes acotado, le cursó una carta notarial al comprador el 12 de agosto del 2005, comunicándole que daba por resuelto el “precontrato de separación de un lote terreno”. En efecto, del

⁵ Página 72



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 4922-2019

LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

contenido de la carta notarial que corre de páginas 14 a 16 del expediente, consta del numeral 6, punto a), la comunicación de dar por resuelto el “precontrato de separación de lote de terreno”. Sin embargo, dicha carta se encuentra suscrita solo por la persona jurídica Constructora Inmobiliaria Mejía Sociedad de Responsabilidad Limitada, no así por la persona de Esteban Conto Bellido, quien interviene en el contrato como propietario y persona natural.

- En efecto, a la fecha de la celebración del “precontrato”, los propietarios registrales eran las personas naturales Esteban Francisco Conto Bellido y María Teresa Huamán Bellido y Elmer Juan Huamán Bellido en virtud de anticipo de herencia otorgado por María Natividad Bellido Chuñocca, inscrita el 29 de noviembre de 1995; posteriormente, es transferido a favor de la empresa Servicios Inmobiliarios Sociedad de Responsabilidad Limitada, por escritura pública, de 6 de octubre de 1998, en calidad de aporte de capital, inscrito el 24 de marzo de 1999 (ver asiento C00001, de página 9), siendo posteriormente rectificadas la razón social a nombre de Servicios Inmobiliarios Conto Sociedad de Responsabilidad Limitada, según título de fecha 13 de abril de 1999 (ver asiento C00002, de página 10).
- De lo que se colige, que antes de la fecha de la carta notarial de resolución extrajudicial cursada el día 12 de agosto de 2005, el inmueble en litigio había sido transferido a la empresa ahora demandante. Siendo así, era la titular registral, quien luego del deber de comunicar la cesión de la posesión contractual, con arreglo a lo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 4922-2019

LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

dispuesto por el artículo 1435 y siguientes del Código Civil⁶, la que debía comunicar el requerimiento de pago y la carta de resolución por incumplimiento.

- No consta medio probatorio alguno por el cual se acredite y pruebe que la empresa Constructora Inmobiliaria Mejía Sociedad de Responsabilidad Limitada haya intervenido solo como promotora de ventas, como se afirma en la referida carta, ni tampoco se acredita que haya tenido facultades especiales conferidos por el titular para resolver el contrato. Siendo así no se advierte que el referido contrato se haya resuelto por el propietario con las formalidades de ley.

4. Apelación

La demandante, **Servicios Inmobiliarios Conto Sociedad de Responsabilidad Limitada**, interpuso recurso de apelación⁷, alegando básicamente los siguientes argumentos:

- El juez ha analizado el documento denominado “pre contrato de separación de un lote de terreno”, de fecha 30 de octubre de 1995, suscrito como parte vendedora por Constructora e Inmobiliaria Mejía Sociedad de Responsabilidad Limitada y como comprador Cancio Celedonio Simeón Canchán, cuando lo correcto era analizar y debatir

⁶ Artículo 1435.- *En los contratos con prestaciones no ejecutadas total o parcialmente, cualquiera de las partes puede ceder a un tercero su posición contractual.*

Se requiere que la otra parte preste su conformidad antes, simultáneamente o después del acuerdo de cesión.

Si la conformidad del cedido hubiera sido prestada previamente al acuerdo entre cedente y cesionario, el contrato sólo tendrá efectos desde que dicho acuerdo haya sido comunicado al cedido por escrito de fecha cierta.

⁷ Página 203



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 4922-2019

LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

el contrato denominado “cesión de derechos y acciones posesorias”, de fecha 11 de marzo de 2014, contrato con el cual el demandado sostiene tener justo título.

- El demandado nunca ha querido mostrar su justo título y es recién en el presente proceso que ha tomado conocimiento de su existencia.
- La Constructora e Inmobiliaria Mejía no podía resolver el pre contrato de separación de lote de terreno ya que no se encontraba con facultades para hacerlo porque no era propietaria.
- No se ha advertido la invalidez absoluta y manifiesta del contrato de cesión de derechos y acciones posesorias.
- El juez no ha tomado en cuenta la conducta procesal del demandado, quien fue declarado rebelde y no ha asistido a la audiencia respectiva, no aplicando el precedente vinculante del IV Pleno Casatorio Civil.

5. Sentencia de vista

Mediante sentencia de vista, de 9 de enero de 2019, la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, **confirmó** la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria; bajo los siguientes fundamentos:

- Respecto al lote que ocupa el demandado, tenemos que sobre este se celebró un “precontrato de separación de lote de terreno”, con fecha 30 de octubre de 1995, interviniendo como vendedores la Constructora Inmobiliaria Mejía Sociedad de Responsabilidad Limitada y el señor Esteban Conto Bellido y como comprador Cancio Celedonio Simeón Canchan, consignando los vendedores que eran



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 4922-2019

LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

propietarios del terreno rústico (3.910 hectáreas) ubicado en el Ex Fundo Naranjal parcela N.º 39 UC 10648, inscrito en la ficha N.º 307228 (actualmente partida N.º 43980475 del Registro de Propiedad Inmueble), área dentro del cual se encuentra el inmueble materia de litigio.

- Mediante carta notarial, de fecha 12 de agosto de 2005, suscrita únicamente por la Constructora Inmobiliaria Mejía Sociedad de Responsabilidad Limitada y ante el alegado incumplimiento de la cláusula quinta del citado contrato, se procedió a dar por resuelto el precontrato de separación de un lote de terreno; sin embargo, debe notarse que la referida carta notarial no fue suscrita por Esteban Conto Bellido, quien sí intervino en el contrato aludido.
- A la fecha de la carta notarial, quien figuraba como titular registral del bien de mayor extensión era la empresa Servicios Inmobiliarios Sociedad de Responsabilidad Limitada, inscrito el 24 de marzo de 1999, rectificada luego la razón social a nombre de Servicios Inmobiliarios Conto Sociedad de Responsabilidad Limitada, en fecha 13 de abril de 1999 (ver asiento C00002, de página 10), por lo que siendo así a quien le correspondía efectuar cualquier tipo de comunicación o requerimiento de pago era a la nueva propietaria registral, conforme a lo dispuesto por el artículo 1435 del Código Civil, pues la empresa Constructora Inmobiliaria Mejía Sociedad de Responsabilidad Limitada no tenía facultades para resolver contrato alguno.
- Si bien, en la carta notarial señala que actuó como promotora y no como propietaria, aquello no se verifica del precontrato, pues en él consigna ser propietaria del mismo.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 4922-2019

LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

- Por otro lado, quien se encuentra en posesión del inmueble materia de litigio, es el demandado, Alberto Teodoro Menacho Dextre, persona a quien Cancio Celedonio Simeón Canchan le transfirió los derechos y acciones que tenía sobre el lote de terreno, contrato legalizado notarialmente, que no ha sido enervado en su validez por la parte demandante.
- Por lo expuesto, al no apreciarse que la resolución del contrato se haya efectuado por persona jurídica o natural con las facultades necesarias para tal acto, este Colegiado no puede amparar la demanda.

III. RECURSO DE CASACIÓN

La demandada, **Servicios Inmobiliarios Conto Sociedad de Responsabilidad Limitada** ha interpuesto recurso de casación, siendo declarado procedente por esta Sala Suprema, mediante la resolución de fecha 6 de octubre de 2020, por las siguientes causales: **apartamento inmotivado del IV Pleno Casatorio Civil, Casación N.º 2195-2011/Ucayali; infracción normativa material del artículo 911 del Código Civil; e, infracción normativa procesal de los artículos 139, inciso 5, de la Constitución Política del Estado, I y IX del Título Preliminar, 50, inciso 3, y 122, inciso 3 del Código Procesal Civil.**

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si las instancias de mérito han motivado adecuadamente la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 4922-2019

LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

sentencia y si se ha aplicado de manera correcta las disposiciones sobre el ocupante precario.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero. Debida motivación de las resoluciones judiciales

1. La recurrente ha denunciado infracción normativa procesal de los artículos 139, inciso 5⁸, de la Constitución Política del Estado, I⁹ y IX¹⁰ del Título Preliminar, 50, inciso 3¹¹, y 122, inciso 3¹² del Código Procesal Civil. Sostiene que, conforme a las normas invocadas, es garantía constitucional y principio de la función jurisdiccional la motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho que la sustentan, en estricto resguardo de los

⁸ **Artículo 139 de la Constitución Política del Perú.-** Son principios y derechos de la función jurisdiccional: [...] **5.** La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan. [...].

⁹ **Artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil.-** Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso.

¹⁰**Artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil.-** Las normas procesales contenidas en este Código son de carácter imperativo, salvo regulación permisiva en contrario. Las formalidades previstas en este Código son imperativas. Sin embargo, el Juez adecuará su exigencia al logro de los fines del proceso. Cuando no se señale una formalidad específica para la realización de un acto procesal, éste se reputará válido cualquiera sea la empleada.

¹¹ **Artículo 50 del Código Procesal Civil.-** Son deberes de los Jueces en el proceso: [...] **3.** Dictar las resoluciones y realizar los actos procesales en las fechas previstas y en el orden que ingresan al despacho, salvo prelación legal u otra causa justificada;

¹² **Artículo 122 del Código Procesal Civil.-** Las resoluciones contienen [...] **3.** La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado [...].



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 4922-2019

LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

derechos fundamentales del debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva; sin embargo, en la sentencia de vista no hay un solo argumento coherente y racional para determinar que el demandado ostente título que justifique su posesión, en la medida que, al no haber tracto sucesivo, la transferencia del bien en litigio a su favor es manifiestamente nula.

2. En lo que atañe a la motivación de las resoluciones judiciales, debe indicarse que en múltiples sentencias este Tribunal ha señalado que la constitucionalización del deber de motivar implica que se está ante una obligatoriedad universalizada e indisponible tanto para la esfera privada como para la pública, permitiendo a las partes controlar el significado de la decisión (función endoprocesal) y posibilitando el control democrático de los jueces, que obliga, entre otros hechos, a la publicación de la sentencia, a la inteligibilidad de la decisión y a la autosuficiencia de la misma (función extraprocesal). En las mismas resoluciones judiciales, ha reparado que la motivación no significa la exteriorización del camino mental seguido por el juez, sino que exista una justificación racional de lo que se decide. Se trata de una justificación racional que es, a la vez, interna y externa. La primera consiste en verificar que: “el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente -deductivamente- válido” sin que interese la validez de las propias premisas. Por su parte, la justificación externa consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera. En esa perspectiva, la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 4922-2019

LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

justificación externa exige: i) que toda motivación debe ser congruente, de lo que sigue que no cabe que sea contradictoria; ii) que toda motivación debe ser completa, por lo que deben motivarse todas las opciones; y iii) que toda motivación debe ser suficiente, por lo que es necesario ofrecer las razones jurídicas que avalen la decisión.

3. Así las cosas, en cuanto a la justificación interna se tiene que: **i)** como premisa normativa se ha invocado el artículo 911 del Código Civil y el IV Pleno Casatorio Civil en lo que concierne al título legitimante para demandar y a la calidad de poseedor precario; **ii)** como premisa fáctica se ha indicado que el contrato ha sido resuelto por empresa que no suscribió el contrato con el señor Cancio Simeón Canchan, así como hay una cesión de derechos realizada por este ciudadano a favor de Alberto Menacho Dextre; y **iii)** como conclusión se sostiene que la demanda debe ser declarada infundada. En tal sentido, hay correspondencia formal en el silogismo jurídico elaborado.

4. En cuanto a la justificación externa se observa que se ha dado solución al conflicto de intereses atendiendo a las premisas fácticas y normativas correspondientes, por lo que se descarta infracción a la debida motivación de la resolución impugnada.

Segundo. Infracciones normativas materiales

5. Denuncia la casante que: **i)** El Colegiado de mérito se ha apartado del pleno casatorio en mención, por cuanto no ha hecho un análisis del justo título del demandado, Alberto Teodoro Menacho Dextre, toda vez que no está en discusión, ni mucho menos en debate si el pre contrato



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 4922-2019

LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

de separación de un lote de terreno, de fecha 30 de octubre de 1995, es o no válido, o si fue o no resuelto, en la medida que el único documento que justificaría la posesión del demandado es el contrato denominado cesión de derechos y acciones posesorias que adolece de invalidez absoluta y manifiesta, en tanto teniendo conocimiento de la inscripción registral debió exigir su intervención, por lo que no hay manera de demostrar el tracto sucesivo, por ende, es inválido el contrato de cesión citado; **ii)** La única manera de obtener un título válido es que el demandado hubiese contratado con la accionante, todo lo demás es absurdo, ilegal y de mala fe. Refiere que la Sala Superior no entiende el real contexto en que se ha dado la supuesta adquisición del terreno por parte del emplazado y sostiene contradictoriamente que este tendría un título que no ha sido enervado con el cual justifica su posesión; y, **iii)** El *Ad Quem* ha entrado en contradicción respecto de la validez del contrato denominado pre contrato de separación de un lote de terreno, por cuanto en el punto 4.16 de la sentencia de vista señala: “(...) *sin embargo debe de notarse que la referida carta notarial no fue suscrita por Esteban Conto Bellido, quien sí intervino en el contrato aludido*”. En ese sentido, precisa que Constructora Inmobiliaria Mejía Sociedad de Responsabilidad Limitada no podía resolver el contrato señalado, tampoco podía suscribir un contrato de compraventa o un contrato de cesión de derechos y acciones, por cuanto nunca fue la real propietaria. En puridad, dicho contrato a favor de Cancio Celedonio Simeón Canchan es nulo *ipso iure*, y se le dio la oportunidad de regularizar, pues desde que se suscribió el referido contrato, sabían a cabalidad quien era el titular registral. En esa medida, la *Constructora Inmobiliaria Mejía Sociedad de Responsabilidad Limitada* cursó la carta



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 4922-2019

LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

notarial comunicando a Cancio Celedonio Simeón Canchan hechos reales: la falta de pago, quién era el real propietario y, sobre todo, que las obligaciones y derechos deberían negociarlo con la demandante.

6. Igualmente, se indica que la Sala Superior ha realizado una interpretación errada del artículo 911 del Código sustantivo y del pleno casatorio citado por cuanto no toma en cuenta un hecho trascendental, esto es, la invalidez absoluta del título del demandado. Añade que es manifiesta la nulidad del documento del emplazado denominado “cesión de derechos y acciones posesorias” pues no hay tracto sucesivo. Finalmente, sostiene que el *Ad Quem* ha vulnerado el contenido normativo del artículo 911 del Código sustantivo, al haberle atribuido al demandado la calidad de poseedor legítimo, a pesar de que ocupa el bien en calidad de precario, por ser su título manifiestamente nulo, elaborado de mala fe, pues quién compra una propiedad de una persona ajena a la titularidad legítima (propietario) del bien inmueble.

Tercero. Los precedentes vinculantes

7. La idea de unidad del Derecho cobra singular relevancia en los órganos de vértice jurisdiccionales, en tanto, asumiéndose las posibles divergencias interpretativas, la Corte Suprema las desvanece con una última interpretación jurídica que la convierte en Corte de Precedentes, cuyo fin es establecer la igualdad en la aplicación de la ley, lograr la imparcialidad y la coherencia de los órganos jurisdiccionales al momento de resolver la causa y generar seguridad jurídica.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 4922-2019

LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

8. En esa perspectiva, Marinoni ha sostenido que los precedentes se fundamentan: 1. (E)n la igualdad de todos ante el derecho. No basta la igualdad en el proceso ni igualdad en las técnicas procesales, es necesaria la igualdad ante el producto de la decisión judicial. 2. En la imparcialidad, entendida como un estímulo a la función estatal para despojarla de arbitrariedad y privilegios. 3. En la coherencia, lo que supone no tratar de compatibilizar la decisión con el texto legal, sino otorgarle coherencia a la decisión, pues estas pueden dar significado distinto a un mismo texto legal. 4. En la seguridad jurídica, pues "las variaciones frívolas" sobre lo que dice un texto legal contradice la seguridad jurídica¹³.

9. En otra obra, el mismo Marinoni ha agregado otros supuestos: i) seguridad jurídica; ii) orden jurídico estable; iii) previsibilidad; iv) estabilidad; v) igualdad ante la jurisdicción, ante la ley y ante la interpretación judicial de la ley; vi) define expectativas; vii) desestimula el litigio; viii) propicia el favorecimiento de acuerdos; ix) mayor facilidad de aceptación de la decisión; x) racionalización del doble grado; xi) duración razonable del proceso; xii) economía de los gastos; xiii) eficiencia del poder judicial¹⁴.

10. Del mismo parecer es Chiarloni, quien considera que la uniforme interpretación de la ley "asegurada a través de la autoridad, no importa si persuasiva o vinculante, de los precedentes jurisprudenciales" apunta a

¹³ Marinoni, Luiz Guilherme (2015). *Cultura, unidad del Derecho y cortes supremas*. Lima, Raguél, p. 82.

¹⁴ Marinoni, Luiz Guilherme (2013). *Precedentes Obligatorios*. Lima, Palestra, pp. 136 a 220.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 4922-2019

LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

defender el principio de igualdad, la predecibilidad de las decisiones, la eficiencia y la autoridad misma de la Corte Suprema.

La coherencia interna –dice- determinada por decisiones estandarizadas en un sistema de precedentes produce un reforzamiento de la institución judicial en el cuadro de los poderes del Estado, que resulta, al contrario, debilitada por la disminución de credibilidad conexas a una jurisprudencia signada por contrastes, deserciones y oscilaciones¹⁵.

11. En nuestro ordenamiento jurídico, el artículo 400 del Código Procesal Civil recoge la institución del precedente judicial y lo incorpora a sede nacional. La disposición establece el procedimiento para que ello ocurra y siguiendo tal mandato la Corte Suprema ha señalado:

El recurso de Casación no está solamente al servicio del *ius litigatoris*, puesto que la Casación deviene en un particular juicio de legitimidad, donde el acento debe ponerse en la existencia de una violación o aplicación incorrecta de la norma jurídica y por tal razón, más que centrarse en la motivación misma de la resolución de origen y el razonamiento que lleva a ella, debe hacerlo en el alcance que se da en dicha resolución a la norma legal que se ha aplicado al supuesto fáctico de origen. En consecuencia, la sentencia de casación debe tratar de la justicia o legalidad de la solución del caso, pero no debe prescindir de su tarea mediata uniformadora de la jurisprudencia, pues sólo así el tribunal de casación podrá cumplir la función que le es propia como órgano supremo de justicia, con lo cual estará favoreciendo la seguridad jurídica¹⁶.

12. Y luego:

La casación constituye, en definitiva, un límite fáctico de la libertad del juez en tanto y en cuanto atribuye un significado general a una norma aplicable para casos futuros similares. Significado que es necesario para proporcionar la certeza, previsibilidad e igualdad en la aplicación del Derecho que reclama todo Estado de Derecho. Por lo tanto, se está ante un límite legítimo del principio de independencia judicial que, de otro modo, permitiría

¹⁵ Chiarloni, Sergio. *Las tareas fundamentales de la corte suprema de casación, la heterogeneidad de los fines surgida del derecho constitucional al recurso y las recientes reformas*. En: Revista Peruana de Derecho Procesal No. XII. Communitas, Lima, 2008, pp. 39 y 40.

¹⁶ Primer Pleno Casatorio Civil: VII, fundamento 5.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 4922-2019

LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

interpretaciones diferentes de las normas por parte de los diversos órganos jurisdiccionales, no obstante, la existencia de igualdad o similitud de los supuestos de hecho tenidos en cuenta en procesos judiciales semejantes¹⁷.

Cuarto. Análisis del caso concreto

13. En esa perspectiva, la Corte Suprema, a fin de otorgar predictibilidad a las resoluciones judiciales, en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, llevado a cabo según las disposiciones existentes en el artículo 400 del Código Procesal Civil, señaló como precedente vinculante que:

1. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.

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.

4. Establecer, conforme al artículo 586 del Código Procesal civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio.

14. Así las cosas se tiene que:

a. El contrato de compraventa fue celebrado, el 30 de octubre de 1995, entre la **Constructora Inmobiliaria Mejía Sociedad de Responsabilidad Limitada** y el señor **Esteban Conto Bellido** como vendedores y como comprador intervino **Cancio Celedonio Simeón Canchan** (página 12).

¹⁷ Primer Pleno Casatorio Civil: VII, fundamento 6, segundo párrafo.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 4922-2019

LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

b. Posteriormente se resolvió este contrato (15 de febrero de 2005), pero solo lo hizo Constructora Inmobiliaria Mejía Sociedad de Responsabilidad Limitada, no interviniendo en dicho acto el señor Esteban Conto Bellido (página 14).

c. Por el principio de vinculatoriedad de los contratos: i) las partes ejecutan el contrato en sus propios términos; ii) los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes; y iii) no pueden ser modificados por alguna de las partes, salvo acuerdo de ellos¹⁸. Este último punto es el relevante para decidir este caso, pues si la parte vendedora estaba constituida por una persona natural y una persona jurídica, la resolución del contrato tiene que ser de consuno o, en todo caso, obrar una en representación de la otra, lo que no ha acontecido aquí.

d. De otro lado, el inmueble fue transferido a **Servicios Inmobiliarios Sociedad de Responsabilidad Limitada**, el 6 de octubre de 1998 (página 9); por consiguiente, con mayor razón la resolución del contrato realizada por **Constructora Inmobiliaria Mejía Sociedad de Responsabilidad Limitada**, en el año 2005 no puede surtir efectos, tanto porque lo hacía sin su covendedor como porque al momento en que resolvía el contrato ya no era titular del bien (información que surge de los datos registrales y de las propias expresiones de la accionante – página 15, numeral 5).

¹⁸ Ronquillo, Jimmy. *La resolución de los contratos*. Lima 2018, Gaceta Jurídica S.A., p. 31.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 4922-2019

LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

e. Cabe señalar que la recurrente sostiene en su recurso de casación que *“efectivamente Constructora Inmobiliaria Mejía S.R.Ltda. no podía resolver el contrato antes señalado, tampoco puede suscribir un contrato de compra venta (sic) o un contrato de cesión de derechos y acciones, por la sencilla razón que nunca fue la real propietaria”* (página 282); no obstante, no fue eso lo que afirmó en la demanda, pues allí lo que sostuvo fue que la indicada empresa había intervenido *“con la finalidad de que efectúe la promoción y venta de diferentes lotes de nuestra propiedad”* (página 27) y que *“el corredor cursó con fecha 12 de agosto del 2005, una Carta Notarial al demandado, en donde le comunicamos que DABA POR RESUELTO EL PRE CONTRATO DE SEPARACIÓN DE UN LOTE DE TERRENO”* (sic., página 28), de modo que estamos ante expresiones contradictorias, siendo que debe tenerse en cuenta lo expresado en la demanda, pues ella fija los hechos de la controversia, por lo que no habiéndose establecido quién era el propietario del bien, quién transfirió el mismo y quién debía resolver el contrato aludido no es posible amparar la demanda.

f. Si bien es cierto, en las demandas de desalojo por precario debe examinarse la calidad de poseedor del demandado, no es menos verdad que cuando se afirma que se ha resuelto un contrato también debe examinarse este supuesto porque es ello lo que va a fundamentar la calidad de precario que se sostiene. En tal sentido, no se advierte error alguno en la sentencia impugnada, pues ha desarrollado su examen desde los



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 4922-2019

LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

supuestos contenidos en el artículo 911 del Código Civil, el Cuarto Pleno Casatorio Civil y los hechos propios de la demanda.

15. De otro lado, la recurrente sostiene que la cesión de derechos realizada por Cancio Celedonio Simeón Canchan a Alberto Menacho Dextre es inválida y así debe ser declarada por este Tribunal Supremo. Sin embargo, no habiéndose acreditado que se haya resuelto el contrato de compraventa a favor del cedente, no es posible atender dicha exposición, por lo que no dándose supuesto alguno de nulidad manifiesta, no cabe declaración de invalidez de oficio y no se desvirtúa el título posesorio en los términos del segundo precedente vinculante del Cuarto Pleno Casatorio Civil (“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”).

Quinto. Conclusión

Estando a lo expuesto, no se aprecia vulneración a las normas jurídicas denunciadas y debe desestimarse el recurso de casación.

VI. DECISIÓN

Por estos fundamentos y en aplicación de los artículos 397 del Código Procesal Civil declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 4922-2019

LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

interpuesto por la empresa demandante, **Servicios Inmobiliarios Conto Sociedad de Responsabilidad Limitada**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista, de fecha 9 de enero de 2019, **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a Ley; en los seguidos con Alberto Teodoro Menacho Dextre, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor juez supremo **Calderón Puertas**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

Ymbs/Mam.