



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 5238-2017

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

No constituye título que justifique la posesión, el documento privado de Promesa de Venta, puesto que éste no tiene la calidad de definitivo, sino que debe probarse que la promesa se haya hecho efectiva.

Lima, siete de marzo de dos mil diecinueve.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número 5238-2017, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación correspondiente con arreglo a Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandada **Ingrid Díaz Gil**, mediante escrito obrante a fojas trescientos cuarenta y siete, contra la sentencia de vista de fecha veinte de octubre de dos mil dieciséis, obrante a fojas doscientos treinta y tres, que **confirma** la sentencia apelada de fojas ciento noventa y ocho de fecha ocho de abril de dos mil dieciséis, que declara **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria, en consecuencia, ordena que la demandada desocupe y restituya a favor del demandante el bien inmueble materia de *litis*, en un plazo de seis días.

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

Con fecha diecinueve de febrero de dos mil catorce, mediante escrito obrante a fojas dieciocho, **José Marcial Rodas Tejada** interpone



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

CASACIÓN N° 5238-2017

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

demanda de desalojo por ocupación precaria contra la demandada a fin de requerirle que desocupe el inmueble signado como Manzana "W", Sub Lote 3-B, con frente a la Calle Antigua Panamericana Sur, Urbanización Los Huertos de Villa, Distrito de Chorrillos, argumentando lo siguiente:

- Mediante Escritura Pública de compraventa de fecha trece de noviembre de dos mil doce, el demandante con su cónyuge adquieren la totalidad de acciones y derechos que les correspondían a Carmen Rosario Vega Useda, Luis Antonio Vega Ruelas, y Teodosio Raúl Vega Ruelas, las que equivalen al área de 200 m² de un área total de 2,548.75 m², inscrito en la Partida Registral N° 12589232 del Registro de Predios de Lima-SUNARP, siendo que la parte demandada de manera arbitraria y sin ningún título que lo justifique, viene ocupando de manera precaria el inmueble, habiéndosele requerido a fin que desocupe el predio, sin embargo, no ha podido ingresar a su propiedad por cuanto la demandada ha cambiado la cerradura de la entrada.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Mediante escrito de fecha uno de julio de dos mil catorce, obrante a fojas cincuenta y dos la demandada **Ingrid Díaz Gil**, contesta la demanda argumentando lo siguiente:

- Los herederos de Víctor Raúl Vega Hernández (quien era copropietario primigenio del bien materia de autos) pretenden desconocer los derechos de Encarnación López Contreras, a quien su padre había otorgado el bien en mérito del documento privado de promesa de venta de fecha doce de julio de mil novecientos ochenta y nueve, siendo ésta última quien mediante documento de promesa de venta de fecha veintinueve de noviembre de dos mil doce, le transfiere el bien inmueble; simulando además, un contrato de compraventa de derechos y acciones de fecha trece de noviembre de dos mil doce.



3. **PUNTOS CONTROVERTIDOS**

Mediante resolución número siete de fecha trece de enero de dos mil quince, obrante a fojas noventa y tres se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

- a) Determinar si el demandante es copropietario del inmueble *sub litis*.
- b) Establecer si la parte demandada ocupa el inmueble de manera precaria o si tiene título que justifique su posesión.

4. **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Culminando el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia contenida en la resolución número diecisiete de fecha ocho de abril de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento noventa y ocho declara **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria; en consecuencia, ordena que la demandada desocupe y restituya el bien a favor del demandante, en el plazo de seis días; señalando lo siguiente:

- Que, tal como aparece de la copia literal del Asiento C00003 del Rubro: Títulos de Dominio de la Partida N° 12589232, el de mandante, José Marcial Rodas Tejada, conjuntamente con su cónyuge Lesli Jenny Aquice Alí, adquirieron la totalidad de acciones que sobre dicho inmueble correspondían a sus vendedores, teniendo por tanto la calidad de copropietario conjuntamente con doña Carmen Florencia Carbajal Loaiza.
- Que, en cuanto a la posesión de la demandada, ésta adquirió el inmueble materia de *litis*, mediante contrato de promesa de compraventa de fecha veintinueve de noviembre de dos mil doce, de Honorato Yucra Ancco y Encarnación López Contreras, y que ésta última adquirió dicho inmueble de don Víctor Raúl Vega Hernández, siendo con posterioridad que los herederos transfieren sus derechos y acciones a doña Carmen Florencia Carbajal Loaiza, pretendiendo de esta manera desconocer los derechos de doña Encarnación López Contreras, lo cual se viene discutiendo judicialmente, mediante proceso de nulidad de acto jurídico.



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

CASACIÓN N° 5238-2017

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

- Si bien es cierto, tal como aparece de la copia del contrato de promesa de venta de fecha doce de julio de mil novecientos ochenta y nueve, certificada notarialmente con fecha ocho de enero de dos mil catorce, donde aparece que Víctor Raúl Vega Hernández, transfiere a doña Encarnación López Contreras un área de 130 m², del terreno y posteriormente es transferido, mediante contrato privado de promesa de compra venta del inmueble, a favor de la demandada, documento de fecha veintinueve de noviembre de dos mil doce, lo cual también ha sido aseverado por los testigos Honorato Yucra Ancco y Encarnación López Contreras; sin embargo, de la revisión de ambos documentos, no aparece que hayan sido formalizados, ni que hayan sido inscritos o anotados preventivamente, no advirtiéndose manifiestamente, por lo expuesto, que el acto jurídico por el cual el actor adquirió el inmueble objeto de litigio, esté afectado de nulidad. De manera que, habiendo adquirido el demandante de quien aparecía con derecho para hacerlo, es decir bajo la fe registral, se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, debiendo además hacer presente que en este proceso sólo se resuelve lo relativo a la posesión del inmueble, más no sobre su propiedad.
- Que, en cuanto a lo relacionado a la construcción efectuada por la demandada en el terreno materia de litigio, habiéndose determinado que el actor tiene la calidad de copropietario del inmueble materia de *litis*, le corresponde solicitar la posesión del mismo, resultando que el hecho que la demandada haya realizado construcciones sobre el mismo no le otorga título para poseer el mismo.

5. RECURSO DE APELACION

Mediante escrito de fecha diecinueve de abril de dos mil dieciséis, obrante a fojas doscientos diecisiete, la demandada **Ingrid Díaz Gil**, interpone recurso de apelación, expresando los siguientes agravios:

- En la partida no se encuentra inscrita ninguna edificación.



- No se ha valorado los medios probatorios que concluyen que se trata de un terreno sin construir.
- En los contratos de promesa de venta de fecha doce de julio de mil novecientos ochenta y nueve y veintinueve de noviembre de dos mil doce se acredita la transferencia a Ingrid Díaz Gil.
- El Juez se encontraba en facultad de solicitar copia de lo actuado en el proceso de nulidad de acto jurídico.
- No se ha valorado la Declaración Jurada que presentó el demandante en el que se señala que es un terreno sin construir.

6. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Con fecha veinte de octubre de dos mil dieciséis, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima emite la sentencia de vista de fecha veinte de octubre de dos mil dieciséis, obrante de fojas doscientos treinta y tres que **confirma** la resolución apelada que declara **fundada** la demanda, bajo los siguientes argumentos:

Que, es en virtud del documento de promesa de venta de fecha doce de julio de mil novecientos ochenta y nueve, que Encarnación López conjuntamente con Honorato Yucra suscribieron el contrato preparatorio de Promesa de Venta de fecha veintinueve de noviembre de dos mil doce a favor de Ingrid Díaz, declarando haber adquirido el terreno de sus anteriores propietarios, lo cual no se ajusta a la verdad, pues quien aparece firmando es solo un copropietario, Víctor Raúl Vega Hernández, sin que exista independización del predio matriz a dicha fecha, pues ésta se produjo recién el trece de diciembre de dos mil diez. Así pues, no se trata de un contrato definitivo sino de una promesa de venta, y siendo que en autos no se acredita la existencia del contrato definitivo entre Víctor Raúl Vega Hernández y Encarnación López Contreras, por tanto, no se puede establecer la condición de propietaria del bien, ni que se haya encontrado facultada para venderlo a la demandada.



La demandada tenía conocimiento que los promitentes vendedores no tenían la condición de propietarios, pues aun cuando la inscripción registral no es constitutiva de derechos, lo cierto es que el contrato definitivo no se suscribió, por tanto, al no tener la condición de propietarios, no estarían en facultades de vender la propiedad que no les pertenece, de modo que su título para justificar la posesión es inválido.

Respecto a la construcción, el hecho que la demandada haya realizado construcciones no le otorga título para poseer, debiendo hacerse valer en otra vía.

III. RECURSO DE CASACION

Con fecha veinte de abril de dos mil diecisiete, el demandante mediante escrito de fojas trescientos cuarenta y siete, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha doce de enero de dos mil dieciocho, por las siguientes infracciones:

Apartamiento inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio. Argumenta que ha acreditado indubitablemente la existencia del contrato de compraventa celebrado a su favor con Encarnación López Contreras como vendedora, quien previamente adquirió el inmueble según contrato de compraventa celebrado el doce de julio de mil novecientos ochenta y nueve del señor Víctor Raúl Vega Hernández un lote de terreno inscrito en la Ficha N° 312213, la que dio lugar a la Partida N° 42117935, en el asiento C del rubro del Títulos de Dominio que indica que los cinco mil ciento noventa y siete metros cuadrados pertenecen a Víctor Raúl Vega Hernández y Antonio Vega Hernández, además la Sucesión Intestada de Víctor Raúl Vega Hernández está constituida por Carmen Rosario Vega Uceda, Luis Antonio Vega Duelas y Teudocio Vega Duelas, correspondiéndoles la Partida N° 12589232 gracias a la independización a su favor. Sostiene que durante el tiempo que ocupa el bien inmueble no hubo reclamación alguna, pues su posesión la tiene en base a un título legítimo y suficiente,



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

CASACIÓN N° 5238-2017

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

empero la sentencia de vista indica que su título no ha sido formalizado ni inscrito o anotado previamente, por tanto no justifica su posesión, contraviniendo el Cuarto Pleno Casatorio. Concluye indicando que el demandante no ha demostrado ser dueño del terreno y de las construcciones.

Asimismo, en **forma excepcional**, se ha declarado procedente el recurso de casación por **infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado**.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.

Que, la materia jurídica en debate, se centra en determinar si en el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, se ha vulnerado el debido proceso y si se ha incurrido en el apartamiento inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio Civil.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Que, el recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.

SEGUNDO.- Que, habiéndose declarado excepcionalmente la procedencia del recurso por la causal de infracción normativa procesal, cabe mencionar que esta se configura cuando en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva, o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales.



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

CASACIÓN N° 5238-2017

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

TERCERO.- Que, a efectos de determinar si la Sala Superior ha incurrido o no en infracción al debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, así como la motivación de las resoluciones judiciales, es necesario agregar que el derecho al debido proceso tiene tres elementos: **a)** el derecho de acceso a alguna de las modalidades de justicia institucionalizada previstas en el ordenamiento jurídico; **b)** el proceso mismo se ajuste a una serie de exigencias que favorezcan en la mayor medida posible a la consecución de una decisión justa; y, **c)** la superación plena y oportuna del conflicto con una decisión justa, a través de la ejecución también plena y oportuna¹. La importancia de este derecho para la protección de los derechos fundamentales ha dado lugar a que sea considerado como un principio general del derecho, garantía constitucional y como un derecho fundamental.²

CUARTO.- Que, respecto a la infracción del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, ésta se da cuando el juzgador ha cumplido con explicar los motivos de su fallo, sin embargo, lo realiza de modo insuficiente, y que si bien es cierto, no es necesario que se responda a cada uno de los alegatos de las partes, cuando la mencionada insuficiencia sea relevante, esto es, que no exprese las razones de su fallo, se estará afectando el derecho al debido proceso.³

QUINTO.- Que, al respecto cabe mencionar que en el presente caso, la sentencia de vista contiene una motivación adecuada en la que indica aquellos fundamentos de hecho y de derecho que sustentan su decisión, los mismos que son congruentes entre lo pedido y lo resuelto, ya que se observa que se ha basado en los hechos expuestos en la etapa

¹ Cfr. Castillo Córdova, Luis. "Debido proceso y tutela jurisdiccional". En: "La Constitución Comentada". Tomo III. Lima: Gaceta, 2013, p.61-62.

² Bustamante Alarcón, Reynaldo. "Derechos Fundamentales y Proceso Justo". Lima: Ara Editores, 2001, p.218.

³ Cfr. Figueroa Gutarra. El Derecho a la debida motivación. Lima: Gaceta Jurídica.2014:81-82



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

CASACIÓN N° 5238-2017

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

postulatoria, los medios probatorios aportados, admitidos y actuados válidamente al proceso, como consta en el Acta de Audiencia Única celebrada el trece de enero de dos mil quince, obrante a fojas noventa y dos; aplicándose el derecho que corresponde y ha resuelto los puntos controvertidos fijados, expresados en el Acta mencionada, determinando que, como se ha señalado en los antecedentes de la presente sentencia, la demandada no ha logrado acreditar que el documento que presenta a efectos de demostrar que cuenta con título que justifique su posesión sea uno válido, pues éste se trata de una promesa de venta, del cual no consta en autos que se haya convertido en uno definitivo, por tanto, no se puede establecerse la condición de propietaria del bien que alega.

SEXTO.- Que, en ese orden de ideas, se observa entonces que la Sala Superior no ha incurrido en infracción a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, así como a la motivación, pues uno de los aspectos del debido proceso es dar solución al conflicto suscitado, lo cual ha realizado la Sala de mérito, al exponer una motivación acorde a la posición que defiende.

SÉTIMO.- Que, ahora bien, al haberse denunciado también el apartamiento inmotivado del Cuarto Plano Casatorio, recaído en el expediente CAS. 2195-2011, básicamente sustentado en que sí se ha presentado título que justifique la posesión, el mismo que es legítimo y suficiente, sin embargo, a pesar de ello el juzgador lo ha desestimado por no haber sido formalizado; asimismo, el demandante debe probar ser dueño de las construcciones realizadas en el inmueble.

OCTAVO.- Que, sobre la materia del caso de autos, en primer término corresponde mencionar que la posesión es el derecho real reconocido en el artículo 896 del Código Civil, como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, que cumple una función legitimadora,



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

CASACIÓN N° 5238-2017

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

en virtud de la cual, el comportamiento del poseedor sobre las cosas permite que sea considerado como titular de un derecho sobre ellas, y así realizar actos derivados de aquel. Asimismo, es también una forma de posesión la posesión precaria, recogida en el artículo 911 de Código Civil, la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

NOVENO.- Que, es frente a ese último tipo de posesión que la norma pone a disposición de los litigantes la acción de desalojo, que protege la posesión y busca recuperarla de quien la posee sin justo título. Así pues, señala Sánchez – Palacios Paiva: “[la acción de desalojo, si bien pretende la restitución de la posesión de un predio, no está establecida para proteger la propiedad, (...) sino para obtener la restitución de la posesión, y por eso corresponde no solamente al propietario, sino también al arrendador y a todo al que considere tener derecho a la restitución del predio (a su posesión)]”⁴.

DÉCIMO.- Que, asimismo, el Cuarto Pleno Casatorio recaído en la sentencia de Casación 2195-2011-Ucayali⁵, ha señalado que uno de los supuestos contenidos en el artículo 911 del Código Civil, para que se dé la posesión precaria es la posesión sin título, esto es, “sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer, es decir, no necesariamente se requiere de la presencia de un acto jurídico que legitime la posesión del demandado, lo que no excluye también el caso aquel en que el uso del bien haya sido cedido a título gratuito, sin existir de por medio el pago de una renta”. Al respecto, si bien la parte demandada sustenta su supuesto derecho en el documento privado de Promesa de Venta de fecha veintinueve de noviembre de dos mil doce, este documento no puede constituir justo

⁴ Sánchez-Palacios Paiva, Manuel. “El Ocupante Precario. Doctrina y jurisprudencia Casatoria”. Lima: Jurista Editores, 2008, p. 111.

⁵ Ver fundamento 54.



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

CASACIÓN N° 5238-2017

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

título que justifique su derecho a poseer puesto que éste no tiene la calidad de definitivo, sino que se trata de un acto preparatorio, en el que incluso se pacta la obligación de indemnizar en caso de desistimiento de la obligación prometida, de modo tal que, si la promesa se hace efectiva, recién el contrato de compraventa tendrá existencia. Aunado a ello, se **advierte** que del mismo defecto adolece el documento privado de Promesa de Venta otorgado a favor de Encarnación López Contreras de fecha doce de julio de mil novecientos ochenta y nueve, del cual tampoco de **advierte** que haya adquirido calidad de definitivo.

DÉCIMO PRIMERO.- Que, en lo que respecta a las construcciones realizadas en el inmueble materia de *litis*, corresponde recordar el precedente vinculante 5.5 del Cuarto Pleno Casatorio que señala: *“Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo –sea de buena o mala fe-, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente”*. Es así pues que, como se ha expuesto en las consideraciones precedentes, la demandada Ingrid Díaz Gil, no ha demostrado debidamente poseer título que justifique su posesión, motivo por el cual, las infracciones denunciadas merecen ser desestimadas.

DÉCIMO SEGUNDO.- Que, en consecuencia, este Supremo Tribunal estima que el presente recurso de casación debe ser desestimado, al no apreciar que con tal fundamentación se haya infringido las normas de derecho procesal o material denunciadas.



V. DECISIÓN

Por estas consideraciones y en estricta aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon:

- A) INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada Ingrid Díaz Gil mediante escrito obrante a fojas trescientos cuarenta y uno; en consecuencia: **NO CASAR** la sentencia de vista de fojas doscientos treinta y tres, su fecha veinte de octubre de dos mil dieciséis.
- B) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; notificándose; en los seguidos por José Marcial Rodas Tejada con Ingrid Díaz Gil sobre desalojo por ocupación precaria. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Salazar Lizárraga**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

SALAZAR LIZÁRRAGA

ORDOÑEZ ALCANTARA

ARRIOLA ESPINO

KHM/sg