



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1498-2020
LIMA NORTE
Desalojo por ocupación precaria

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, que dirige sus miras a 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. Los Plenos Casatorios Civiles atienden a ese fin.

Lima, diez de marzo de dos mil veintidós

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**: vista la causa número mil cuatrocientos noventa y ocho de dos mil veinte, 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, el demandado, **Rubén Alberto Trujillo Moreno**¹ interpuso recurso de casación, contra la sentencia de vista, de fecha 27 de enero de 2020², que **revocó** la sentencia apelada, de fecha 3 de setiembre de 2019³, que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria y reformándola, la declaró **fundada**; en los seguidos por Emma Jesús Cadenillas De la Cruz y Carlos Rosendo Brown Zegarra.

¹ Página 283.

² Página 273.

³ Página 238.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1498-2020
LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito, de fecha 8 de marzo de 2018⁴, **Emma Jesús Cadenillas De la Cruz y Carlos Rosendo Brown Zegarra**, interponen demanda de desalojo por ocupación precaria contra **Rubén Alberto Trujillo Moreno** a fin de que se disponga la desocupación y restitución de la posesión del inmueble de su propiedad, ubicado en la calle Los Eucaliptos N.º 187, urbanización Repartición, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, indicando que son propietarios del inmueble ubicado en calle Los Eucaliptos N.º 187, urbanización Repartición, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrita en la partida N.º P01308955, de páginas 9 a 23, y habiéndole cursado carta notarial, el 22 de noviembre de 2016, a la parte demandada, requiriendo la entrega del inmueble alquilado.

2. Contestación

Mediante escrito, de fecha 17 de julio de 2018⁵, el demandado, **Rubén Alberto Trujillo Moreno**, contesta la demanda, indicando que:

- Los demandantes no han expresado la verdad de los hechos, como es que ha adquirido el bien en virtud de la compraventa verbal del año 2007, pagando de forma mensual (S/ 500.00). Además ha adquirido por escrito los aires del inmueble, habiendo cancelado en su totalidad el monto de seis mil dólares americanos (USD 6,000.00). Señala que hasta la fecha no le otorgan escritura pública.
- Agrega que si bien recibió la carta notarial y la solicitud de conciliación extrajudicial, su persona jamás ha dejado de pagar lo acordado, y que

⁴ Página 29.

⁵ Página 157.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1498-2020
LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

es falso que sea ocupante precario ya que tiene un contrato verbal, por tanto tiene un título que justifique su posesión.

3. Sentencia de primera instancia

Mediante sentencia de primera instancia, de fecha 3 de setiembre de 2019, el Quinto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, declaró **infundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria, bajo los siguientes fundamentos:

- En cuanto a la condición de precariedad por parte del demandado, si bien la parte actora le cursó carta notarial, según página 24, requiriéndole la entrega del inmueble alquilado a efectos de que, con arreglo al Cuarto Pleno Casatorio antes vertido, ingrese a la condición de precario; sin embargo, ello no es factible de asumirlo, toda vez que la parte demandada posee título que justifica su posesión.
- En efecto, tal como se aprecia de los convenios de traslación de dominio a que se contraen los documentos (páginas 147 a 148), el primero de fecha 1 de setiembre del 2009 y el segundo sin fecha, los demandantes venden los aires del primer y segundo piso del inmueble materia de litigio al demandado, enajenación cuya voluntad además se exterioriza con los recibos de pago a cuenta, corrientes de las páginas 149 a 150, de fechas 21 de abril de 2010 y 28 de agosto de 2007, respectivamente.
- Dichos medios de acreditación (por el cual los actores se desprenden de parte del inmueble) no han sido materia de pronunciamiento alguno por parte de los demandantes respecto de su certeza o falsedad y menos han sido objeto de cuestionamiento probatorio alguno, llámese tacha u otro de naturaleza impugnatoria; por lo que siendo así cabe concluir que el demandado posee título que justifica su posesión, máxime que la demanda está dirigida a la restitución de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1498-2020
LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

la totalidad del bien ubicado en la calle Los Eucaliptos N.º 187, de la urbanización y distrito ya anotados, sin que se haya discriminado el área del cual el demandado sería propietario; luego la demanda debe ser desestimada.

4. Apelación

Los demandantes, **Emma Jesús Cadenillas De la Cruz y Carlos Rosendo Brown Zagarra**, interpusieron recurso de apelación, mediante escrito, de fecha 24 de setiembre de 2019⁶, alegando básicamente los siguientes argumentos:

- Ser legítimos propietarios del inmueble *sub litis*, inscrito en partida N.º P01308955.
- Haber arrendado, mediante contrato de 1 de agosto de 2009, al demandado el inmueble casa habitación materia de litigio. Refieren que el contrato venció el 31 de diciembre de 2009, pero que el demandado sigue ocupando el inmueble hasta la fecha. Añaden que remitieron carta notarial a fin que el demandado, desocupe y entregue el bien inmueble, haciendo este caso omiso al requerimiento.
- Sostienen que las indicadas compraventas de los aires del primer y segundo piso no se han llegado a formalizar, ni menos perfeccionado, ni cancelado y que los recibos de pago a cuenta de las páginas 149 y 150, de 21 de abril de 2010 y 28 de agosto de 2007 no guardan relación con la suma que establecen los mencionados contratos, cada uno por seis mil dólares americanos (USD 6,000.00).
- Así, el recibo de la página 149, de 21 de abril de 2010 es por doscientos cincuenta dólares americanos (USD 250.00), trata de una cantidad mayor relacionada con los meses de alquiler no pagados por

⁶ Página 252.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1498-2020
LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

el demandado y no consta en dicho recibo que corresponda al pago de la venta de los aires, mientras que el recibo de la página 150, de 28 de agosto de 2007 es por la suma de dos mil soles (S/ 2,000.00), no guarda relación con la venta de los aires, con lo que queda claro que el demandado no ha pagado absolutamente nada por la compraventa.

5. Sentencia de vista

Mediante sentencia de vista, de fecha 27 de enero de 2020, la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, **revocó** la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, **reformándola** la declaró **fundada**; bajo los siguientes fundamentos:

- El demandado sostiene que es propietario, de los aires del primer y segundo piso del inmueble materia de litigio, según copias legalizadas de contratos y recibos de las páginas 147 a 150, por lo que indica que tiene derecho a ocuparlo.
- Dichos documentos no tienen las características de fecha cierta que exige el artículo 245 del Código Procesal Civil y no está referidos a la casa habitación materia de arrendamiento, sino solo a los aires del predio.
- Habiéndose vencido el contrato de arrendamiento sobre el inmueble y siendo que los documentos referidos a la invocada venta de los aires que ostenta el demandado no tienen fecha cierta, no existe título que le autorice a seguir con la posesión del inmueble.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1498-2020
LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

III. RECURSO DE CASACIÓN

El demandado, **Rubén Alberto Trujillo Moreno**, ha interpuesto recurso de casación, siendo declarado procedente por esta Sala Suprema, mediante la resolución de fecha 20 de octubre de 2021, por las siguientes causales: **Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil; Infracción normativa del artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Estado; y apartamiento inmotivado del IV Pleno Casatorio Civil.**

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si las instancias de mérito han realizado adecuadamente la valoración probatoria y si se han seguido los lineamientos señalados en el Cuarto Pleno Casatorio Civil.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero. Infracciones normativas denunciadas

1. Se ha denunciado:

- a. Infracción normativa del artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Estado, indicando que el fundamento contenido en el punto 3.11 resulta una motivación falsa que denota la falta de estudio de los antecedentes y obviamente la omisión de motivar una sentencia de tanta trascendencia como es la que resuelve un tema patrimonial.
- b. Asimismo se señala que se infringe lo prescrito en el artículo 911 del Código Civil, en tanto se indica que para ser amparado dicho



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1498-2020
LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

desalojo debe declararse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del mismo.

- c. Por último, se menciona que la sentencia impugnada no se habría amparado en el precedente judicial establecido en el IV Pleno Casatorio Civil, pues este señala que no existe precariedad cuando exista cualquier acto jurídico que autorice a ejercer la posesión del bien.

Segundo. El Cuarto Pleno Casatorio Civil

2. 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.

3. En esa perspectiva, Marinoni ha sostenido que los precedentes se fundamentan: 1. En 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



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1498-2020
LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

variaciones frívolas" sobre lo que dice un texto legal contradice la seguridad jurídica⁷.

4. 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 judicial⁸.

5. 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 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 oscilaciones⁹.

6. 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

⁷ Marinoni, Luiz Guilherme (2015). *Cultura, unidad del Derecho y cortes supremas*. Lima, Raguel, p. 82.

⁸ Marinoni, Luiz Guilherme (2013). *Precedentes Obligatorios*. Lima, Palestra, pp. 136 a 220.

⁹ 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.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1498-2020
LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

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 jurídica¹⁰.

7. 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 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 semejantes¹¹.

8. 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.

9. Y para el caso particular materia de debate:

¹⁰ Primer Pleno Casatorio Civil: VII, fundamento 5.

¹¹ Primer Pleno Casatorio Civil: VII, fundamento 6, segundo párrafo.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1498-2020
LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

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.

10. Son tales términos los que se tendrán en cuenta para resolver la presente causa.

Tercero. Análisis del caso concreto

11. En tal circunstancia, se aprecia -tal como ha indicado la sentencia de primera instancia- que en las páginas 147 y 148 del expediente obran los contratos de compraventa de aires celebrados entre la parte demandante y el demandado, **los mismos que están referidos a los aires del inmueble ubicado en calle Los Eucaliptos N.º 187, urbanización Repartición, distrito de Comas**. Dicho inmueble es el mismo que ha sido materia de la demanda. Así en el petitorio se lee lo que sigue:

Recurro a usted señor juez, para interponer demanda de desalojo por ocupación precaria, con la finalidad que el Juzgado que usted dirige, disponga que el demandado cumpla con desocupar y nos restituya en la posesión del inmueble de nuestra propiedad, sito **domiciliado en la calle Los Eucaliptos N.º 187, Urbanización Repartición, distrito de Comas** [...].

12. Como se advierte, se trata del mismo inmueble cuya ocupación se solicita, siendo relevante mencionar que -también como se ha reparado en la sentencia de primera instancia- se pide la desocupación de todo el inmueble, a pesar de la existencia de un contrato de compraventa sobre los aires de dicha edificación.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1498-2020
LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

13. De otro lado, en la página 150 del expediente aparece un recibo suscrito por Emma Jesús Cadenillas De la Cruz, por la suma de dos mil nuevos soles ***“como pago a cuenta por concepto de la venta del inmueble sito en la calle Los Eucaliptos N.º 187, Urb. Repartición”***.

14. Ninguno de los documentos aquí aludidos han sido objeto de tacha; por el contrario, al momento en que los demandantes formularon su apelación, sostuvieron:

“Toda vez que si bien **existen** los mencionados documentos, pero las mencionadas compras ventas no se ha llegado a formalizar ni mucho menos perfeccionar si se tiene en cuenta que nuestra propiedad se encuentra inscrita en los Registros Públicos, además debe tener en cuenta que el demandado no ha pagado absolutamente nada en dichas compra venta y que los recibos a pago a cuenta de fojas 149 y 150 de autos, de fecha 21 de abril del 2010 y 28 de agosto del 2007, no guarda relación con la suma económica que se establece en los mencionados contratos de compras ventas [...]” (sic).

15. De tales expresiones se infiere que no se cuestiona el documento en sí, sino la existencia de pago, asunto que: **i)** resulta irrelevante para el proceso determinar la fecha cierta porque no se discute la existencia del contrato ni tampoco su temporalidad; y **ii)** existe, en los términos señalados en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, un acto jurídico que autoriza a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, siendo que si después tal acto deviene en nulo o resulta ineficaz funcionalmente es tema que por su complejidad no resulta posible de ser establecido aquí, menos cuando lo que los demandantes solicitan es que se declare la nulidad los referidos títulos (página 256), asunto imposible de realizar dado que tal vicio no resulta manifiesto.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1498-2020
LIMA NORTE

Desalojo por ocupación precaria

Cuarto. Conclusión

16. No se advierte infracción a la motivación de las resoluciones judiciales; en tanto, la sentencia impugnada argumentó las razones de su fallo; en cambio, hay infracción al artículo 911 del Código Civil y al precedente del Cuarto Pleno Casatorio Civil, dado que al desatender este se otorga la calidad de precario a poseedor que no lo era.

VI. DECISIÓN

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado, **Rubén Alberto Trujillo Moreno**; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista, de fecha 27 de enero de 2020; **actuando en sede de instancia**: **CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia, de fecha 3 de setiembre de 2019, que declaró **INFUNDADA** la demanda de desalojo por ocupación precaria. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a Ley; en los seguidos por Emma Jesús Cadenillas De la Cruz y Carlos Rosendo Brown Zegarra, 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