



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 15353-2016
LIMA ESTE

SUMILLA: En el caso de autos, se aprecia que el contrato suscrito entre la parte demandada y el señor Villar fue resuelto extrajudicialmente, por lo que este último transfirió el bien para otorgarle a la empresa demandante el seis de junio de dos mil once en virtud a la escritura pública sobre el Reconocimiento de Deuda y Dación en Pago, obrante a fojas veintitrés, siendo inscrita dicha adquisición en la Partida Registral N° 12666826 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por lo que encontrándose inscrito dicho derecho de propiedad, se presume cierta y produce todos sus efectos el título de la parte demandante, pues no se ha declarado judicialmente su invalidez. En ese sentido, se colige que la accionante ha cumplido con acreditar su titularidad sobre el bien inmueble y su derecho a poseer dicho bien, y la parte demandada no cuenta con título vigente alguno que le permita poseer el bien inmueble.

Lima, diecinueve de octubre
de dos mil diecisiete.-

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE
LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.-----**

VISTA; la causa número quince mil trescientos cincuenta y tres – dos mil dieciséis; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos Wong Abad – Presidente, Toledo Toribio, Yaya Zumaeta, Cartolin Pastor y Bustamante Zegarra; producida la votación con arreglo a la ley, se emite la siguiente sentencia:

I. RECURSO DE CASACIÓN:

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación obrante a fojas doscientos cuarenta y cuatro, interpuesto por los demandados **Eleodoro Enrique Amado Castillo y María Milagros Lialle Peraldo**, de fecha trece de octubre de dos mil quince, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número cinco de fecha treinta y uno de julio de dos mil quince, obrante a fojas doscientos dieciocho, emitida por la Sala Civil Descentralizada Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, que **confirmó** la sentencia contenida en la resolución once expedida cinco de agosto de dos



SENTENCIA
CASACIÓN N° 15353-2016
LIMA ESTE

mil catorce, obrante a fojas ciento setenta, que declaró **fundada** la demanda, en los seguidos por Inmobiliaria Santa Eufrasia Sociedad Anónima Cerrada contra Eleodoro Enrique Amado Castillo y María Milagros Llalle Peraldo, sobre desalojo por ocupación precaria.

II. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:

Mediante resolución suprema de fecha trece de diciembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas noventa y tres del cuadernillo de casación formado en esta Sala Suprema, se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales siguientes: **a) Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú y del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil; b) Infracción normativa del artículo 139 inciso 4 de la Constitución Política del Perú; c) Infracción normativa por interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil; y, d) Apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en la Casación N° 2195-2011-Ucayali - Cuarto Pleno Casatorio Civil.**

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO: ANTECEDENTES DEL PROCESO

De autos se advierte que el presente proceso ha sido iniciado con motivo de la demanda de fojas cuarenta y siete, mediante la cual Armando Crescencio Garro Julca en representación de Inmobiliaria Santa Eufrasia Sociedad Anónima Cerrada postula como pretensiones: **a)** El desalojo de los emplazados y todos aquellos que en el transcurso del proceso ilegalmente ingresen al predio de propiedad de la inmobiliaria demandante; y, **b)** se restituya el inmueble a la inmobiliaria mencionada.

SEGUNDO: En primera instancia, mediante sentencia de fojas ciento setenta, la demanda mencionada en el considerando precedente fue declarada fundada por el Juzgado Mixto de la Molina y Cieneguilla de la Corte Superior de Justicia



SENTENCIA
CASACIÓN N° 15353-2016
LIMA ESTE

de Lima. Dicha decisión fue confirmada por la sentencia de vista emitida por la Sala Civil Descentralizada Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, el treinta y uno de julio del dos mil quince y que obra a fojas doscientos dieciocho.

TERCERO: SOBRE LAS INFRACCIONES DENUNCIADAS

Se ha señalado como causales respecto de las cuáles se ha declarado procedente el recurso de casación a las siguientes:

a) Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado y del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil; la parte recurrente argumenta que al resolver el recurso de apelación no se han considerado todas las vulneraciones efectuadas al emitirse la sentencia de primera instancia, tales como no haber revisado las cartas que mutuamente se han dirigido los recurrentes y el señor Abelardo Villar, pues en ninguna de ellas se invocan los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, ni mucho menos se ha verificado que éstas hayan cumplido las formalidades de ley; por lo tanto, la sentencia de vista al no precisar a qué documento se refiere, ha incurrido en una motivación aparente.

b) Infracción normativa del artículo 139 inciso 4 de la Constitución Política del Estado; los demandados señalan que, habiendo revisado la página web del Poder Judicial se pudo apreciar que mediante la resolución N° 05 de fecha treinta de julio de dos mil quince se había consignado la decisión de revocar la resolución N° 07 de fecha veinte de junio de dos mil doce, que declaró improcedente la nulidad y reformando la misma declararon fundada dicha nulidad; sin embargo, posteriormente el Juzgado señala que, al descargar, hubo un error involuntario, siendo lo correcto confirmar la resolución N° 07 de fecha veinte de junio de dos mil doce que declaró improcedente la nulidad planteada por la parte demandada Eleodoro Enrique Amado Castillo, lo que demuestra falta de seriedad y veracidad en la información proporcionada.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 15353-2016
LIMA ESTE

c) Infracción normativa por interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil; la parte casacionista aduce que con fecha cuatro de julio de dos mil ocho, suscribieron un contrato privado de compraventa del predio rústico ubicado en el “Fundo Villar” descrito como Unidad Catastral N° 016327 con el señor Abelardo Hernán Villar Astete, siendo que en mérito a dicho negocio jurídico vienen ocupando el referido bien de manera continua, pacífica y pública. Asimismo, señala que en aquel contrato de compraventa no se estableció cláusula resolutoria alguna, por ende, para tener por resuelto este acto jurídico, la empresa demandante debió iniciar la acción legal correspondiente, caso contrario su título les da derecho a la posesión por mantener plena validez. Finalmente, menciona que la Sala de mérito ha efectuado una interpretación errónea de la norma invocada, pues la carta aludida en el décimo tercer considerando de la sentencia impugnada no precisa la fecha ni el tenor de la misma, así como tampoco se verifica si se cumplieron las formalidades de recepción necesarias.

d) Apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en la Casación N° 2195-2011-Ucayali –Cuarto Pleno Casatorio Civil; los recurrentes señalan que si bien la Sala Superior al argumentar que se ha producido el fenecimiento del título que los ampara, en mérito a que el señor Abelardo Hernán Villar Astete envió una carta al señor Enrique Amado Castillo, en la cual pone en conocimiento que en uso de la facultad otorgada por el artículo 1561 del Código Civil da por resuelto el contrato, este artículo está referido al incumplimiento del pago por armada, el cual debe ser materia de reclamo vía acción, más aún si el Cuarto Pleno Casatorio, se refiere a lo previsto en los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, normas que no han sido observadas en el presente caso, aunando el hecho de que en el contrato de compraventa fecha cuatro de julio de dos mil ocho no se pactó cláusula resolutoria alguna, por lo que el Colegiado Superior se ha apartado del citado precedente vinculante sin expresar las razones que motivan su pronunciamiento.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 15353-2016
LIMA ESTE

CUARTO: RESPECTO AL DERECHO A UNA DEBIDA MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES Y LA CONGRUENCIA PROCESAL

4.1. El artículo 139 inciso 5 de la Carta Magna señala lo siguiente: *“Son principios y derechos de la función jurisdiccional (...) 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”*. Asimismo, el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, prescribe: *“El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes”*.

4.2. En relación a la normativa acotada, corresponde mencionar que la Corte Suprema en el fundamento sexto de la Casación N° 21 39-2007-Lima, publicada el treinta y uno de agosto de dos mil siete, ha señalado: *“(...) además de constituir un requisito formal e ineludible de toda sentencias constituye el elemento intelectual de contenido crítico, valorativo y lógico, y está formado por el conjunto de razonamientos de hecho y de derecho en los que el magistrado ampara su decisión; por ende, la exigencia de la motivación constituye una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias; además, la motivación constituye una forma de promover la efectividad del derecho a la tutela judicial, y así, es deber de las instancias de revisión responder a cada uno de los puntos planteados por el recurrente, quien procede en ejercicio de su derecho de defensa y amparo de la tutela judicial efectiva”*.

4.3. Como es sabido uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, respecto al cual, el Tribunal Constitucional, en el fundamento décimo primero de la sentencia del Expediente N° 8125-2005-PHC/TC ha manifestado que: *“En efecto, uno de los contenidos del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una*



SENTENCIA
CASACIÓN N° 15353-2016
LIMA ESTE

respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5 del artículo 139 de la Norma Fundamental, garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. (...)”, por otro lado en el considerando séptimo de la sentencia del Expediente N° 728-2008-PHC/TC se señaló que: *“(...) es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”*.

4.4. En ese mismo horizonte, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, que forma parte del contenido esencial del derecho al debido proceso, garantiza que la decisión expresada en el fallo o resolución sea consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica, siendo exigible que toda resolución, a excepción de los decretos, contenga los fundamentos de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena. Esta garantía se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada. Su finalidad en todo momento es salvaguardar al justiciable frente a la arbitrariedad judicial, toda vez, que garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso.

4.5. Asimismo, resulta pertinente mencionar que el aforismo *“Iura Novit Curia”* está contemplado en el artículo VII del Título Preliminar del Código Civil, en dos normas que se complementan, éstas son: 1) “Los jueces tienen la obligación de



SENTENCIA
CASACIÓN N° 15353-2016
LIMA ESTE

aplicar la norma jurídica pertinente, aunque no haya sido invocada en la demanda” y 2) “El juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes”. De estas dos normas se aprecia tres supuestos de hecho: 1) **Aplicación del derecho que** corresponda, es decir, su deber normal, que fundamenta la existencia del Poder Judicial, la función jurisdiccional y los magistrados. Basado en el artículo 138 de la Constitución; así como el artículo 1 y el inciso 2 del artículo 184 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (Decreto Supremo N° 017-93-JUS); 2) **Aplicación del derecho que corresponda pues no ha sido invocado por las partes**, es decir, que cualquiera de las dos partes omita expresar las normas aplicables según los hechos mencionados en sus actos procesales; y, 3) **Aplicación del derecho que corresponda pues ha sido invocado incorrectamente por las partes**, es decir, que cualquiera de las dos partes exprese normas incorrectas según los hechos mencionados en sus actos procesales. Asimismo, el aforismo “*Iura Novit Curia*” tiene límites: 1) El juez no puede fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes; y, 2) El juez no puede ir más allá del petitorio, límites que constituyen el principio de congruencia.

4.6. En atención a lo expuesto, podemos establecer que la obligación impuesta por estos dispositivos legales a todos los órganos jurisdiccionales (incluidos los administrativos), es que atiendan todo pedido de protección de derechos o intereses legítimos de las personas, a través de un proceso adecuado, donde no solo se respeten las garantías procesales del demandante sino también del demandado, y se emita una decisión acorde al pedido formulado, el mismo que debe ser consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica; siendo además exigible que toda resolución, a excepción de los decretos, se encuentre debidamente motivada, conteniendo los fundamentos de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 15353-2016
LIMA ESTE

4.7. Se aprecia del décimo primero considerando de la sentencia de vista, que la Sala Superior ha señalado lo siguiente: *“los medios probatorios presentados por la demandante Inmobiliaria Santa Eufrasia S.A.C., como son: 1) La Copia literal de la Partida Registral N° 12666826 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, del bien Inmueble ubicado en el predio rustico denominado “Fundo Villar”, Unidad Catastral N° 016327 del Distrito de Cienegui Ila (...); 2) el Patrimonio de Escritura Pública de fecha seis de julio del dos mil once (...) sobre reconocimiento de deuda y dación en pago que celebran de una parte don Abelardo Hernán Villar Astete y de la otra parte la demandante, en la que adquiere la propiedad del inmueble antes mencionado. Medios probatorios con los cuales queda acreditado que la demandante es la actual propietaria del inmueble materia de Litis”.* Asimismo, en su décimo segundo considerando menciona: *“Que, respecto a la alegación del apelante que la sentencia meritúa una carta notarial de folios 7 a 8, sin embargo, estas corresponden a otro documento, aun mas no precisa la fecha ni el tenor de la misma, tampoco hace mención si esta cumple con los requisitos de formalidad, incurriendo en el deber de motivar debidamente las resoluciones; estando a lo antes alegado y de la revisión de autos se tiene que si bien es cierto la cita de las fojas no corresponden a la carta notarial que se señala en el considerando noveno, lo cierto también es que si hace referencia que dicha carta es la que resuelve el contrato de fecha cuatro de julio del dos mil ocho, y dicha carta si es la que obra en autos a fojas 87 y 88, y detallándose más dicho instrumento –incluso presentado por la misma demandada al contestar la demanda- esta corresponde a una carta cursada notarialmente por don Abelardo Hernán Villar Astete y dirigido al demandando, en la que le pone en conocimiento que hace uso de la facultad del artículo 1561 del Código Civil, y da por resuelto el contrato privado de compraventa de predio rústico de fecha cuatro de julio del dos mil ocho, al no cumplir con el pago de la tercera cuota cuyo vencimiento fue el cuatro de abril del dos mil nueve, por lo que al ser ello así, no es determinante para considerar el error en la cita, para que esta sea considerada de que ha incurrido en una indebida motivación”,* y en el décimo tercero considerando precisa que: *“dicha parte (demandada) ha presentado como medio probatorio obrante a fojas 87 y*



SENTENCIA
CASACIÓN N° 15353-2016
LIMA ESTE

88, una carta cursada notarialmente por don Abelardo Hernán Villar Astete y dirigido al demandado en la que el primero de los mencionados pone en conocimiento que hace uso de la facultad del artículo 1561 del Código Civil, y da por resuelto el contrato privado de compraventa del predio rustico de fecha cuatro de julio del dos mil ocho, al no cumplir con el pago de la tercera cuota cuyo vencimiento fue el cuatro de abril del dos mil nueve, por lo que en mérito de dicha carta se acredita (...) de que el vendedor dio por resuelto el contrato antes mencionado, por lo que en tal sentido ha fenecido el título que tenía los demandados, por lo que ejercitaban la posesión del bien inmueble objeto de Litis, al haberse dado por resuelto extrajudicialmente conforme a la citada carta notarial”.

4.8. En ese sentido, se advierte que el *Ad quem* ha expresado de manera suficiente y congruente las razones de hecho y de derecho que justifican su decisión puesto que efectúa el respectivo análisis del caso concreto y valoración conjunta de los medios probatorios presentados por las partes, de forma discrecional acorde al caso de autos. Cabe precisar que la infracción enunciada implica la evaluación de la existencia o no de la debida motivación y la congruencia procesal, componentes que se circunscriben al derecho al debido proceso; más no implica la evaluación de si el criterio adoptado por la Sala Superior es el correcto o no, puesto que el cuestionamiento de los razonamientos a los que ha arribado el Colegiado Superior es una circunstancia que no se subsume en la causal invocada. En consecuencia, la causal del ***literal a)*** corresponde ser ***desestimada***.

QUINTO: SOBRE LA PUBLICIDAD EN LOS PROCESOS.

5.1. El artículo 139, numeral 4 de la Constitución Política del Estado precisa que: *“Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 4. La publicidad en los procesos, salvo disposición contraria de la ley. Los procesos judiciales por responsabilidad de funcionarios públicos, y por los delitos cometidos por medio de la prensa y los que se refieren a derechos fundamentales garantizados por la Constitución, son siempre públicos”.*



SENTENCIA
CASACIÓN N° 15353-2016
LIMA ESTE

5.2. Respecto a la norma citada, cabe mencionar que “siendo una disposición básicamente aplicable el proceso penal, no lo es en modo exclusivo. La publicidad de los procesos judiciales responde a un principio procesal, dentro de los llamados principios formativos del proceso, cual es el principio de la oralidad íntimamente ligado con el principio de la inmediación, pues no puede entenderse una audiencia pública en la que las partes no estén en directo contacto con sus juzgadores. La publicidad en juicio es una de las garantías constitucionales de la administración de justicia pues permite el control social, a través de los medios de comunicación social, de la actividad jurisdiccional¹”.

5.3. En ese sentido, la publicidad en los procesos otorga la posibilidad tanto a las partes como a los terceros de acceder al desarrollo de los procesos judiciales, permitiendo el control social de la labor judicial y el comportamiento de los que participan, siendo una garantía a favor del respeto al debido proceso para la persona justiciable, y potencialmente para la sociedad; por lo que el quebrantamiento de este principio es causal de nulidad del acto privado de publicidad.

5.4. La parte recurrente sustenta la infracción de la norma en mención, señalando que, “habiendo revisado la página web del Poder Judicial se pudo apreciar que mediante la resolución N° 05 de fecha treinta de julio de dos mil quince se había consignado la decisión de “revocar la resolución N° 07 de fecha veinte de junio de dos mil doce, que declaró improcedente la nulidad y reformando la misma declararon fundada dicha nulidad”; sin embargo, posteriormente el Juzgado señala que, al descargar, hubo un error involuntario, siendo lo correcto confirmar la resolución N° 07 de fecha veinte de junio de dos mil doce que declaró improcedente la nulidad planteada por la parte demandada Eleodoro Enrique Amado Castillo, lo que demuestra falta de seriedad y veracidad en la información proporcionada”.

¹ <http://blog.pucp.edu.pe/blog/ariojabermudez/2013/05/25/el-debido-proceso-legal-en-el-per/>



SENTENCIA
CASACIÓN N° 15353-2016
LIMA ESTE

5.5. Al respecto cabe precisar que nuestro Código Procesal Civil señala que: “los jueces de oficio o a pedido de parte, y siempre que la resolución no haya quedado ejecutoriada, pueden aclarar algún concepto oscuro o dudoso, que no altere el contenido sustancial de la resolución (aclaración: artículo 406), como también puede corregir cualquier error material evidente que contenga, comprendiendo esta posibilidad, también, que el juez complete la resolución respecto de algún punto controvertido que no haya sido resuelto (corrección: artículo 407). En ambos casos, no procede la impugnación de la resolución que resuelve tanto la aclaración, como la corrección de la resolución”².

5.6. Corresponde mencionar que se verifica de la página web del Poder Judicial que efectivamente la Sala Civil Descentralizada Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, al descargar en el Sistema Integrado Judicial (SIJ) la **resolución número cinco** del treinta y uno de julio del dos mil quince proveído esa misma fecha, consignó en la **sumilla** que: **“revocaron la resolución número 7 de fecha veinte de junio del dos mil doce que declaró improcedente la nulidad, reformando la misma declararon fundada la nulidad deducida”**; y posteriormente descendieron la resolución S/N del treinta y uno de julio del dos mil quince, proveído el tres de setiembre del dos mil quince, consignando en la sumilla lo siguiente: **“por error involuntario en el descargo se consignó como fallo de la Resolución número cinco de fecha treinta y uno de julio de dos mil quince revocaron la resolución número siete de fecha veinte de junio de dos mil doce que declaró improcedente la nulidad reformando la misma declararon fundada la nulidad deducida, debiendo ser lo correcto: 1) confirmar la resolución número siete de fecha veinte de junio de dos mil doce corriente a fojas ciento treinta y cinco, que declaró improcedente la nulidad planteada por la parte demandada Eleodoro Enrique Amado Castillo; 2) confirmaron la sentencia contenida en la resolución número once de fecha cinco de agosto de dos mil catorce de fojas ciento setenta a ciento setenta y cuatro que declaro fundada la demanda de desalojo por ocupante precario (...) en consecuencia se ordena que los demandados cumplan con desocupar el**

² Morales Godo, Juan. Revista de la Maestría en Derecho Procesal, Vol. 5(1), 2014 (ISSN 2072-7976).



SENTENCIA
CASACIÓN N° 15353-2016
LIMA ESTE

inmueble". (Resaltado es nuestro); sin embargo, se advierte que la resolución número cinco notificada el seis de octubre del dos mil quince a la casilla de la parte demandada (fojas doscientos cincuenta y cinco), fue materia de corrección sólo en cuanto a la sumilla que figura en el Sistema Integral Judicial (SIJ) más no por modificación sustancial en su contenido.

5.7. Conforme a lo expuesto, se colige que la Sala Civil Descentralizada Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este incurrió en un error material que fue advertido y corregido oportunamente; por tanto, dicho error resultó ser intrascendente puesto que no se alteró el contenido ni el sentido sustancial de la decisión; no generando quebrantamiento alguno de la garantía constitucional mencionada en la norma invocada por la parte recurrente; por lo que la causal del **literal b)** corresponde ser **desestimada**.

SEXTO: SOBRE LA POSESIÓN PRECARIA

6.1. Nuestro Código Civil regula el supuesto mencionado en el artículo 911, señalando lo siguiente: *"La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido"*. Por otro lado, el IV Pleno Casatorio Civil derivado de la Casación 2195-2011-Ucayali, publicado el dieciséis de agosto de dos mil trece, se ha pronunciado respecto a la naturaleza del ocupante precario, señalando en su fundamento sesenta y uno, lo siguiente: *"se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante – sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etc.- pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello **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, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante**"*. (Resaltado es nuestro).



SENTENCIA
CASACIÓN N° 15353-2016
LIMA ESTE

6.2. Asimismo, de la lectura del fundamento sesenta y tres del Pleno Casatorio mencionado, se aprecia entre los supuestos de posesión precaria los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber **fenecido el título** que habilitaba al demandando para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que **el Juez**, que conoce el proceso de desalojo, **verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley** o el contrato, **sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución**. Excepcionalmente si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, más no así la improcedencia.

6.3. Cabe mencionar que el Pleno Casatorio en mención, precisa lo siguiente:

- ***“Precario sin título.*** *Se configura cuando el titular del derecho entrega gratuitamente a otro la posesión de un inmueble; en este contexto, el titular, a su arbitrio y en cualquier momento, puede requerir la restitución de la posesión a cargo del beneficiario, la “restitución” importa que el titular haya previamente “entregado” para configurar el derecho a solicitar el desalojo por ocupación precaria. Se configura también, cuando se ejerce en ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien. Las circunstancias “justificantes” de la posesión deben presentarse de forma clara y contundente, y ser suficientemente probadas en los actos postulatorios.*

- ***Precario con título fenecido.*** *Se presenta cuando la ocupación que se ejerce con un título fenecido se caracteriza por ser una “precariedad sobreviniente” ya que la entrega efectiva del bien por su titular se sustenta en un contrato o acto jurídico por el cual se entrega la posesión, pero que éste fue dejado sin efecto o validez por posterioridad a la ocupación del adquirente. El fenecimiento de título no puede extenderse a cualquier acto jurídico o por configurarse causal resolutoria por incumplimiento de obligaciones a que se refiere el artículo 1429 del Código Civil, entre otros supuestos, sino que tal fenecimiento debe ser declarado por la vía judicial mediante decisión firme y definitiva (...).”*



SENTENCIA
CASACIÓN N° 15353-2016
LIMA ESTE

6.4. Sin perjuicio de lo expuesto resulta pertinente mencionar que se aprecia de la revisión de autos, que el señor Abelardo Hernán Villar Astete, como propietario del inmueble con Código Catastral N° 8- 3058655-016327, ubicado en el distrito de Cieneguilla, en mérito al título de propiedad otorgada por el Ministerio de Agricultura Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural – Pett, obrante a fojas setenta y uno, suscribió con la parte demandada en su calidad de comprador, un contrato privado de compra venta de predio rústico, el cuatro de julio de dos mil ocho, obrante a fojas setenta y cuatro, acordando el precio de ciento cincuenta y seis mil trescientos veintiocho dólares americanos (US\$156,328.00), el mismo que sería pagado con veinte mil dólares americanos (US\$20,000.00) al momento la suscripción del contrato y los ciento veintiséis mil trescientos veintiocho dólares americanos (US\$126,328.00), en veintitrés (23) letras de cambio, debiendo las tres (3) primeras letras pagar el monto de veinte mil dólares americanos (US\$20,000.00) cada una, el cuatro de octubre de dos mil ocho, el cuatro de enero de dos mil nueve y el cuatro de abril de dos mil nueve respectivamente, conforme se aprecia de la cuarta cláusula del contrato en mención. Por otro lado, pactan reserva de propiedad conforme al artículo 1583 del Código Civil, por lo que el vendedor conservará la propiedad aun cuando la posesión del mismo haya sido entregada al comprador y dicha conservación tendrá vigencia hasta que el comprador cumpla con pagar la tercera armada del precio acordado.

6.5. La parte demandada alega haber efectuado pagos de cuatro mil quinientos dólares americanos (US\$ 4,500), diez mil dólares americanos (US\$ 10,000.00) y once mil dólares americanos (US\$ 11,000) los días veinte **de octubre de dos mil ocho, veintiséis de octubre de dos mil ocho y cuatro de junio de dos mil nueve**, siendo el total pagado la suma de veinticinco mil dólares americanos (US\$25,000.00), pese a que conforme a lo acordado en el contrato de compra venta mencionado, se debió haber efectuado los días cuatro **de octubre del dos mil ocho**, el cuatro de enero del dos mil nueve y el cuatro de abril del dos mil nueve, abonos que den la suma de sesenta mil dólares americanos (US\$60,000.00).



SENTENCIA
CASACIÓN N° 15353-2016
LIMA ESTE

6.6. Asimismo, se observa en autos que el señor Abelardo Hernán Villar Astete remitió carta notarial **el veintiséis de noviembre de dos mil ocho**, obrante a fojas ochenta y dos, mediante la cual requiere a la parte demandada el pago del saldo de la cuota cuyo vencimiento fue **el cuatro de octubre de dos mil ocho** dentro del plazo de setenta y dos horas, precisándole que de no cumplir dicho pago iniciaría las acciones judiciales, sin perjuicio de resolver el contrato. Mediante carta notarial remitida **el seis de enero de dos mil nueve**, el señor Villar vuelve a hacer el requerimiento de pago; no obstante, **la parte demandada mediante carta del doce de enero de dos mil nueve**, obrante a fojas ochenta y cuatro, señala que como no se le informó sobre la real situación del bien inmueble pues existe una investigación efectuada por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - Cofopri, y una resolución ministerial con la cual se da autorización al procurador de dicha entidad para iniciar acciones legales, y se dispone demandar la nulidad del título y la cancelación del asiento registral referido a la anotación de la posesión; se suspenderá la cancelación de las letras de cambio con vencimiento el cuatro de enero del dos mil nueve y las demás hasta que se resuelva el proceso iniciado. Asimismo, mediante carta del veintiséis de marzo de dos mil nueve, obrante a fojas ochenta y seis, la parte demandada solicita el saneamiento del predio y ejercerían el derecho de retención del saldo hasta que se cumpla con lo requerido.

6.7. Mediante **carta notarial del trece de abril de dos mil nueve**, obrante a fojas ochenta y siete (presentada por la misma parte demandada), el señor Hernán Villar Astete absuelve respecto al requerimiento de la parte demandada y precisa que: *“resulta evidente vuestra mala fe y su intención dolosa de eludir el pago del saldo pactado por la compra venta del inmueble en mención. Consecuentemente atendiendo a lo citado precedentemente y al hecho de que ustedes no han cumplido con pagar la tercera cuota cuyo vencimiento fue el cuatro de abril del dos mil nueve, con la facultad que me concede el artículo 1561 del Código Civil; se da por resuelto el contrato privado de Compra Venta de predio rústico (...).”*



SENTENCIA
CASACIÓN N° 15353-2016
LIMA ESTE

6.8. Si bien en la carta notarial mediante la cual se resuelve el contrato, se señala el artículo 1561 del Código Civil que establece sobre el incumplimiento de pago de armadas, lo siguiente: *“Cuando el precio debe pagarse por armadas en diversos plazos, si el comprador deja de pagar tres de ellas, sucesivas o no, el vendedor puede pedir la resolución del contrato o exigir al deudor el inmediato pago del saldo, dándose por vencidas las cuotas que estuvieren pendientes”*; ello ni el hecho que no haya convenido expresamente con la parte demandada, cláusula resolutive, no significa que el señor Villar este impedido de resolver el contrato de forma extrajudicial, pues tenía dos opciones, el derecho a ejercer la ejecución forzada de la obligación y el derecho a la resolución del contrato, derechos que conforman el pacto comisorio que se define como aquella institución "de los contratos con prestaciones recíprocas en virtud de la cual la parte cumplidora del contrato, frente al incumplimiento culpable de la contraria, tiene una opción de exigirle el cumplimiento o pedir la resolución del contrato"³.

6.9. El artículo 1429 de nuestro Código Civil regula la resolución de pleno derecho estableciendo que: **“En el caso del artículo 1428⁴ la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días**, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto. El segundo párrafo del mismo artículo agrega que **si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho**, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios.

6.10. Por tanto, la norma que contiene el artículo 1429 de nuestro Código Civil propone ambas soluciones, por un lado la exigencia de cumplimiento y por otro, la resolución; combinadas dentro de un solo esquema procedimental; es decir, la norma invocada concibe que el acreedor pueda ser titular de dos intereses generados en dos momentos diferentes, referido al interés del cumplimiento del

³ Gastaldi, José María "Pacto Comisorio" Buenos Aires 1985, pág. 41.

⁴ Artículo 1428 del Código Civil.- “En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios”.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 15353-2016
LIMA ESTE

contrato, y si desaparece dicho interés entonces surgirá en su reemplazo sustituido el interés de resolver el contrato, fijando un plazo que determinará hasta que momento subsiste su interés en la prestación.

6.11. Conforme a lo expuesto, se entiende de la norma citada que se trata un mecanismo extrajudicial de resolución, es decir de un instrumento resolutorio que opera sin necesidad de pronunciamiento de la autoridad judicial, y que por tanto puede ser actuado directamente por el acreedor⁵, siempre y cuando en el caso concreto, cumpla con la formalidad referida en el artículo 1429 del Código Civil, esto es que el requerimiento del cumplimiento de la obligación se realice por carta y que ésta se remita a su destinatario por conducto notarial, formalidad cumplida en el presente caso puesto que el señor Villar efectuó el requerimiento del cumplimiento mediante cartas remitidas por conducto notarial los días veintiséis de noviembre del dos mil ocho y el seis de enero del dos mil nueve, siendo resuelto el contrato mediante carta del trece de abril del dos mil nueve, es decir, desde el primer requerimiento ya había transcurrido más de cuatro meses en que no cumplía la parte demandada con pagar el saldo de la cuota cuyo vencimiento fue el cuatro de octubre del dos mil ocho.

6.12. Asimismo, se debe precisar que habiéndose resuelto extrajudicialmente el contrato en mención, el señor Villar dispuso del bien para otorgarle a la empresa demandante el seis de junio del dos mil once en virtud a la escritura pública sobre el reconocimiento de deuda y dación en pago, obrante a fojas veintitrés, siendo inscrita dicha adquisición en la Partida Registral N° 12666826 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por lo que encontrándose inscrito dicho derecho de propiedad, se presume cierta y produce todos sus efectos el título de la parte demandante, pues no se ha declarado judicialmente su nulidad. En ese sentido, se colige que la accionante ha cumplido con acreditar su titularidad sobre el bien inmueble y su derecho a poseerla, y la parte demandada no cuenta con título vigente alguno que le permita seguir en posesión del bien inmueble en *litis*; en consecuencia, la causal del ***literal c)*** también merece ser ***desestimada.***

⁵ http://dike.pucp.edu.pe/doctrina/civ_art65.PDF



SENTENCIA
CASACIÓN N° 15353-2016
LIMA ESTE

SÈPTIMO: CUARTO PLENO CASATORIO CIVIL N° 2195-2011-UCAYALI

Con respecto al apartamiento inmotivado de la Casación N° 2195-2011-Ucayali en que habría incurrido la Sala Superior; cabe precisar que si bien el *A quem* no la invoca expresamente, lo resuelto en la sentencia de vista es conforme a ello, puesto que el análisis sobre la resolución extrajudicial del contrato suscrito entre el señor Villar y la parte demandada se circunscribe al artículo 1429 del Código Civil, arribando a criterios con los cuales llega a determinar el fenecimiento del título de los demandados, por lo que la causal del *literal d)* corresponde ser **desestimada**.

IV. DECISIÓN:

Por tales consideraciones, de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil: declararon **INFUNDADO** el recurso de casación obrante a fojas doscientos cuarenta y cuatro, interpuesto por los demandados **Eleodoro Enrique Amado Castillo** y **María Milagros Lialle Peraldo**, de fecha trece de octubre de dos mil quince; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número cinco de fecha treinta y uno de julio de dos mil quince, obrante a fojas doscientos dieciocho, emitida por la Sala Civil Descentralizada Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este; en los seguidos por Inmobiliaria Santa Eufrasia Sociedad Anónima Cerrada contra Eleodoro Enrique Amado Castillo y otra, sobre desalojo por ocupación precaria; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano* conforme a ley; y, los devolvieron.- **Interviene el señor Juez Supremo Ponente: Toledo Toribio.**

S.S.

WONG ABAD

TOLEDO TORIBIO



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 15353-2016
LIMA ESTE**

YAYA ZUMAETA

CARTOLIN PASTOR

BUSTAMANTE ZEGARRA

Rmso/Cmp