



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

**CASACIÓN 2107-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SUMILLA: “No se configura la infracción del Artículo 1529°d el Código Civil, desde que no se encuentra en discusión la consensualidad del Contrato de “Promesa de Venta” presentado en otro proceso sobre la misma materia de desalojo por ocupación precaria, en el que ahora se pretende justificar la posesión ejercida por la parte demandada; ni la infracción del Artículo 923 del Código Civil, que regula el ejercicio de los derechos inherentes a la propiedad cuando ésta se encuentra acreditado, situación que difiere de lo que es controversia en el caso de autos, donde el contrato de “Promesa de Venta” ha perseguido justificar la posesión ejercida por la parte accionante, sin éxito en sede de instancia”.

Lima, once de mayo
de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número dos mil ciento siete-dos mil quince en la fecha y producida la votación conforme a ley, procede a emitir la siguiente resolución: -----

I.- ASUNTO: -----

En el presente proceso sobre Desalojo por Ocupación Precaria, el demandado Hugo Antonio Jaimes Valderrama ha interpuesto Recurso de Casación¹ contra la Sentencia de Vista expedida mediante resolución número diecinueve de fecha veinte de abril de dos mil quince², en el extremo que confirma la sentencia apelada de primera instancia emitida mediante resolución número catorce de fecha once de septiembre de dos mil catorce³, que declaró fundada la demanda sobre Desalojo por Ocupación Precaria. -----

II.- ANTECEDENTES DEL PROCESO: -----

¹ Inserto de folios 432 a 440.

² Inserta de folios 407 a 413.

³ Inserta de folios 349 a 353.



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

**CASACIÓN 2107-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

2.1. Demanda: -----

El veintiséis de julio de dos mil trece⁴ Carlos Andrés Mederos Montes acude al órgano jurisdiccional interponiendo demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, solicitando que el demandado Hugo Antonio Jaimes Valderrama desaloje y restituya el inmueble de su propiedad ubicado en el Jirón Francisco Moreno (*antes Jirón Santa Rosa*) números 892-898, Distrito de Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida número 07028403 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, haciendo extensiva su demanda a todas las personas que pudieran encontrarse dentro del predio. Expone como fundamentos principales de su petitorio lo siguiente: **a)** Es propietario del bien sub *litis* al haberlo adquirido por Contrato de Compra Venta de su anterior propietario Juan Francisco Dávila Vichivichi, a través de su apoderado Luis Antenor Mederos Dávila, el catorce de diciembre de dos mil doce; **b)** El inmueble de su propiedad viene siendo ocupado por el demandado en calidad de precario, no teniendo justo título ni contrato válido que lo haga poseedor del mismo; **c)** El catorce de junio de dos mil trece remitió al demandado Carta Notarial haciendo de su conocimiento su condición de propietario del inmueble, concediéndole un plazo para su desocupación sin que hasta la fecha haya recibido respuesta alguna; y, **d)** Frente a la negativa de desocupar el predio se vio obligado a invitarlo a conciliar, sin llegar a ningún acuerdo conforme al Acta número 222-2013 (*expediente número 206-2013*). -----

2.2. Contestación a la demanda por parte del demandado: -----

Mediante escrito presentado el cuatro de septiembre de dos mil trece⁵, el demandado Hugo Antonio Jaimes Valderrama propone la Excepción de Cosa

⁴ Escrito de demanda inserto de folios 23 a 28.

⁵ Corriente de folios 107 a 116, subsanado por escrito de folios 201 a 205.



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

**CASACIÓN 2107-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Juzgada y absuelve el traslado de la demanda, indicando que: **a)** No obstante que la parte demandante adquirió la propiedad del inmueble sub materia por Escritura Pública de fecha catorce de diciembre de dos mil doce, inscrita el día veinte del mismo mes y año en el Asiento C00002 de la Partida número 07028403 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, ha esperado hasta el veinte de junio de dos mil trece para hacerlo de su conocimiento mediante Carta Notarial; **b)** El transferente del actor, Juan Francisco Dávila Vichivichi, a través de su apoderado Luis Antenor Mederos Dávila, desde el año dos mil siete ha pretendido despojarlo de la posesión, como así consta en el expediente número 04721-2007-0-1801-JR-CI-64 sobre Desalojo por Ocupación Precaria en contra del recurrente y del tercero llamado Walter Astoquilca Noa, proceso en el que por sentencia de fecha veintiocho de noviembre de dos mil ocho se declaró fundada la demanda y por Sentencia de Vista de fecha veinticuatro de enero de dos mil once se confirmó dicho fallo en cuanto a Walter Astoquilca Noa, y se revoca en cuanto al recurrente, declarando improcedente la demanda en dicho extremo, además que por Ejecutoria Suprema número 1204-2011 de fecha diecinueve de mayo de dos mil once se declaró improcedente el Recurso de Casación interpuesto por el demandante, con lo que se acredita que el recurrente no es poseedor precario y la improcedencia del actual proceso de Desalojo por la misma causal; y, **c)** Ha acumulado más de diez años de posesión pacífica, pública y continua, por lo que ha interpuesto demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio en contra de Juan Francisco Dávila Vichivichi, expediente número 4191-2009-0-1801-JR-CI-12, proceso en el cual ante la venta realizada a favor del actor, por resolución número seis de fecha veinticuatro de junio de dos mil trece se le incorporó en tal causa; y, **d)** La demanda no es sustentada jurídicamente por norma que tipifique la posesión que ejerce como precaria, lo que es requisito esencial para la acción ejercitada. -----



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

**CASACIÓN 2107-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

2.3. Sentencia de Primera Instancia: -----

Mediante resolución número catorce de fecha once de septiembre de dos mil catorce⁶, el Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima declaró fundada la demanda, señalando principalmente que: **i)** Conforme al Asiento C00002 de la Copia Literal de la Partida número 07028403⁷, el accionante ha adquirido la propiedad del inmueble materia de autos, a mérito de la Compra Venta celebrada por Escritura Pública de fecha catorce de diciembre de dos mil doce, acreditando así su propiedad sobre el inmueble materia de este proceso y, encontrándose inscrito el acto, le es aplicable el Artículo 2013° del Código Civil; y, **ii)** La demanda sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio interpuesta por el demandado ha sido declarada infundada conforme a la sentencia de fecha seis de noviembre de dos mil doce⁸, la que ha sido confirmada por Sentencia de Vista de fecha diecinueve de septiembre de dos mil trece⁹, y por Auto Calificatorio de esta Sala Suprema Civil se declaró procedente el Recurso de Casación interpuesto por el demandado, por lo que se ha configurado la posesión precaria que alude el artículo 911° del Código Civil. -----

2.4. Recurso de Apelación: -----

El veintidós de septiembre de dos mil catorce¹⁰ el demandado Hugo Antonio Jaimes Valderrama ejercita su derecho impugnatorio contra la sentencia de primera instancia, esgrimiendo sustancialmente los siguientes argumentos: **a)** Corresponde al demandante probar que el recurrente es ocupante precario y

⁶ Obrante de folios 349 a 353.

⁷ Inserta a folios 16.

⁸ Inserta en copia simple de folios 75 a 88.

⁹ Aparece en copia simple el Auto Calificatorio Supremo del 15 de abril de 2014, donde se anota la Sentencia de Vista dictada en el proceso sobre Prescripción Adquisitiva, inserta de folios 333 a 335.

¹⁰ Recurso obrante de folios 359 a 361.



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

**CASACIÓN 2107-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

que el título que justifica su posesión antes de interponer su demanda ya había fenecido, y al demandado acreditar que tiene título vigente; **b)** La demanda devienen improcedente en atención a que en anterior proceso de Desalojo por Ocupación Precaria mediante sentencia ejecutoriada, se ha declarado que la posesión que ejerce sobre el predio no es precaria, sino legítima, sujeta a la decisión que se emita en el proceso sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio que viene tramitando; y, **c)** No se ha tomado en cuenta todos los medios probatorios actuados con los que se acredita que no es ocupante precario. -----

2.5. Sentencia de Vista: -----

La Cuarta Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima mediante resolución número diecinueve de fecha veinte de abril de dos mil quince¹¹, emite la Sentencia de Vista que confirma la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda, argumentando primordialmente lo siguiente: **i)** La titularidad que ostenta el demandante se acredita con la Copia Literal de la Partida número 07028403, donde corre inscrita la Compra Venta del predio sub *litis* de fecha veinte de diciembre de dos mil doce, obrando inscrita además en el Asiento B00002 la nomenclatura municipal del inmueble a Jirón Francisco Moreno, y a folios quince la numeración actual del mismo, signado con los números 892 y 898, de acuerdo a los Certificados Municipales números 1397 y 1398-2012-GDU/MDS de fecha once de octubre de dos mil doce, expedidos por la Municipalidad Distrital de Surquillo; **ii)** Si bien es cierto que en la Sentencia de Vista de fecha veinticuatro de enero de dos mil once, expedida por la Quinta Sala Especializada en lo Civil de Lima, proceso número 4721-2007, se ha reconocido al demandado como poseedor legítimo en virtud al Contrato de “Promesa de Venta” que presentara en aquél proceso, sin embargo el Artículo 1416° del Código Civil establece el plazo máximo de

¹¹ Inserta de folios 407 a 413.



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

**CASACIÓN 2107-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

compromiso de contratar, el cual no será mayor de un año y cualquier exceso se reduce a dicho límite, por lo que en aplicación del Artículo 2004° del acotado Código el aludido contrato ya caducó, feneciendo con ello el título que justificaba la posesión del accionado; y, **iii)** En cuanto a la alegación del demandado de poseer el predio sub materia como propietario, por estar ocupándolo por más de diez años en forma ininterrumpida, continua y pública, motivo por el cual persigue la declaración de propiedad por Prescripción Adquisitiva, debe decirse que la adquisición de un bien por usucapión es declarativa, requiriendo la existencia de un título otorgado por la autoridad competente que declare a su favor el derecho de propiedad alegado, situación jurídica de la que no goza el requerido a la desocupación, siendo que ese proceso iniciado por el recurrente se encuentra en trámite. -----

III.- RECURSO DE CASACIÓN: -----

El demandado Hugo Antonio Jaimes Valderrama con fecha diecinueve de mayo de dos mil quince interpone Recurso de Casación contra la Sentencia de Vista, siendo declarado procedente por este Tribunal Supremo mediante resolución de fecha veintidós de septiembre del mismo año, obrante de fojas treinta y cinco a treinta y ocho del Cuaderno respectivo, por **Infracción Normativa Procesal de los Artículos 139° incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Perú, I del Título Preliminar, 188° y 197° del Código Procesal Civil y 7° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, e Infracción Normativa Sustantiva del Artículo 1529° del Código Civil.** -----

IV.- ASUNTO JURÍDICO EN DEBATE: -----

En el caso particular, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si el título exhibido por el demandado en el proceso número 4721-2007 sobre



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

**CASACIÓN 2107-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Desalojo por Ocupación Precaria, seguido por Juan Francisco Dávila Vichivichi, consistente en el Contrato de “Promesa de Compra Venta” justifica o no la posesión que ostenta el demandado, y si a su favor ha operado la prescripción adquisitiva de dominio respecto del predio sub materia. -----

FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----

PRIMERO.- 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 de la República, conforme lo precisa el Artículo 384° del Código Procesal Civil. En materia de casación es factible el control de las decisiones jurisdiccionales, con el propósito de determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el Derecho al Proceso Regular, teniendo en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, precaviendo sobre todo el ejercicio del Derecho a la Defensa de las partes en conflicto. -----

SEGUNDO.- Por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del Recurso¹², debiendo sustentarse el mismo en aquellas previamente señaladas en la ley, pudiendo por ende interponerse por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, así como la falta de congruencia de lo decidido con las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso¹³, por lo

¹² Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, página 359.

¹³ De Pina Rafael, Principios de Derecho Procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F, 1940, página 222.



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

**CASACIÓN 2107-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

que en tal sentido si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que éstas pueden darse en la forma o en el fondo. -----

TERCERO.- La infracción procesal se configura cuando en el desarrollo de la causa no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han soslayado o alterado actos del procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva, el órgano judicial deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en evidente quebrantamiento de la normatividad vigente y de los principios procesales o hasta fundamentales. -----

CUARTO.- En el caso particular, y como se ha adelantado, se ha declarado procedente el Recurso de Casación por causales de infracción normativa procesal y material, por lo que en primer término debe procederse con el análisis de la infracción de normas de carácter procesal, desde que si por ello se declarara fundado el Recurso, su efecto nulificante implicaría la anulación de lo actuado hasta donde se advirtiera el vicio, con disposición, en su caso, de un nuevo pronunciamiento por el respectivo órgano de instancia, careciendo de objeto en tal supuesto emitir decisión sobre la infracción material invocada por el casacionista en el escrito de su propósito. -----

Sobre el debido proceso: -----

QUINTO.- El debido proceso formal constituye una garantía constitucional que asegura que en la tramitación de una causa se respeten determinados requisitos mínimos que, en general, se considera que comprenden los siguientes criterios: **a)** Derecho a ser oportunamente informado del proceso, a efectos de otorgar un tiempo razonable para preparar la defensa; **b)** Derecho a ser juzgado por un Juez imparcial, esto es que no tenga interés en un determinado resultado de la *litis* bajo su dirección; **c)** Derecho a la tramitación



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

**CASACIÓN 2107-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

oral de la causa y a la defensa de un profesional (*publicidad del debate*); **d)** Derecho a la prueba; **e)** Derecho a ser juzgado sobre la base del mérito de lo actuado; y, **f)** Derecho al Juez legal. Aquel derecho continente es fundamental y asiste a todos los sujetos que plantean pretensiones ante los órganos resolutores de conflictos. -----

SEXTO.- Así también, el derecho al debido proceso, consagrado en el inciso 3) del Artículo 139° de la Constitución Política del Perú¹⁴, comprende a su vez, entre otros derechos de los ya señalados en el considerando precedente, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante decisiones en las que los Jueces expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, dispositivo que es concordante con lo preceptuado por el inciso 3) del Artículo 122° del Código Procesal Civil¹⁵ y Artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial¹⁶. Además, la exigencia de motivación suficiente prevista en el inciso 5) del Artículo 139° de la Constitución Política del Perú¹⁷, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de la fundamentación fáctica de lo actuado y la aplicación de las disposiciones jurídicas pertinentes, y no de una arbitrariedad de los magistrados, por lo que en ese entendido es posible afirmar

¹⁴ **Artículo 139° inciso 3) de la Constitución Política del Perú.**- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

¹⁵ **Artículo 122° inciso 3) 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.

¹⁶ **Artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.**- Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan. Esta disposición alcanza a los órganos jurisdiccionales de segunda instancia que absuelven el grado, en cuyo caso, la reproducción de los fundamentos de la resolución recurrida, no constituye motivación suficiente.

¹⁷ **Artículo 139° inciso 5) 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.



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

**CASACIÓN 2107-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo infringe normas legales, sino también principios de nivel constitucional. -----

SÉPTIMO.- En esa misma línea, cabe anotar que la motivación escrita de las resoluciones judiciales en sociedades pluralistas como las actuales, importa el deber de justificar las decisiones jurídicas, de tal manera que sean aceptadas por la sociedad y que el Derecho cumpla su función de guía¹⁸. Igualmente, la obligación de fundamentar las sentencias, propias del derecho moderno, se ha elevado a categoría de deber constitucional, a mérito de lo cual la Corte Suprema de Justicia de la República ha señalado en el Primer Pleno Casatorio, Casación número 1465-2007-CAJAMARCA, una similar posición a la adoptada por el Tribunal Constitucional Nacional en el expediente número 37-2012-PA/TC, fundamento 35, en el sentido que: *“La motivación de la decisión judicial es una exigencia constitucional; por consiguiente, el juzgador para motivar la decisión que toma debe justificarla, interna y externamente, expresando una argumentación clara, precisa y convincente, para mostrar que aquella decisión es objetiva y materialmente justa, y por tanto, deseable social y moralmente. ---*

OCTAVO.- Asimismo, el proceso regular en su expresión de motivación escrita de las resoluciones judiciales, entiende que una motivación defectuosa puede expresarse en los siguientes supuestos: **a) Falta de motivación propiamente dicha**: se presenta cuando se advierte una total ausencia de motivación en cuanto a la *decisum* jurisdiccional emitida en el caso materia de conflicto, sea en el elemento fáctico y/o jurídico; **b) Motivación aparente**: cuando el razonamiento en la sentencia sea inconsistente y/o sustentado en conclusiones vacías que no guardan relación con el real contenido del proceso; **c) Motivación insuficiente**: cuando se vulnera el principio lógico de la razón suficiente, es decir que el sentido de las conclusiones a las que arriba el juzgador no se

¹⁸ ATIENZA, Manuel. “Las razones del Derecho”. Centro de Estudios Constitucionales. Madrid 1991, páginas 24 y 25.



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

**CASACIÓN 2107-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

respaldan en pruebas fundamentales y relevantes, de las cuales éste debe partir en su razonamiento para lograr obtener la certeza de los hechos expuestos por las partes y la convicción que lo determine en un sentido determinado, respecto de la controversia planteada ante la judicatura; y, **d) Motivación defectuosa en sentido estricto**: cuando se violan las leyes del hacer/pensar, tales como la no *contradicción* (*nada puede ser y no ser al mismo tiempo*), la de *identidad* (*correspondencia de las conclusiones a las pruebas*), y la del *tercio excluido* (*una proposición es verdadera o falsa, no hay tercera opción*), entre otros, omitiendo los principios elementales de la lógica y la experiencia común. -----

NOVENO.- Finalmente, es permitido anotar sobre el tópico que nos ocupa, que se debe entender que el Derecho a la Motivación de las Resoluciones Judiciales tiene como una de sus expresiones al Principio de Congruencia, el cual exige la identidad que debe mediar entre la materia, las partes, los hechos del proceso y lo resuelto por el juzgador, en virtud a lo cual los Jueces no pueden otorgar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido, ni fundar sus decisiones en hechos no aportados por los justiciables, con obligación entonces de pronunciarse sobre las alegaciones expuestas por las partes, tanto en sus escritos postulatorios como, de ser el caso, en sus medios impugnatorios, de tal manera que cuando se decide u ordena sobre una pretensión no postulada en el proceso, y menos fijada como punto controvertido, o a la inversa, cuando se excluye dicho pronunciamiento, se produce una incongruencia, que altera la relación procesal y transgrede las garantías del proceso regular. En el sentido descrito, se tiene que la observancia del Principio de Congruencia implica que en toda resolución judicial exista: **1) Coherencia** entre lo petitionado por las partes y lo finamente resuelto, sin omitir, alterar o excederse de dichas peticiones (*congruencia externa*); y, **2) Armonía** entre la motivación y la parte resolutive (*congruencia*



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

**CASACIÓN 2107-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

interna), de tal manera que la *decisum* sea el reflejo y externación lógica, jurídica y congruente del razonamiento del juzgador, conforme a lo actuado en la causa concreta, todo lo cual garantiza la observancia del Derecho al Debido Proceso, resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias, conforme a lo establecido por el Tribunal Constitucional en el fundamento jurídico número once de la sentencia número 1230-2003-PCH/TC¹⁹. En tal escenario, corresponde también a este Supremo Tribunal determinar si la decisión adoptada por la Sala de mérito fue expedida respetando lo dispuesto por el Artículo 50° inciso 6) del Código Procesal Civil, concordante con el mencionado Artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, *que disciplinan que los Magistrados tienen la obligación de fundamentar los autos y las sentencias bajo sanción de nulidad, respetando los Principios de Jerarquía de las normas y el de Congruencia.* -----

El control de las decisiones jurisdiccionales y el debido proceso en el caso concreto: -----

DÉCIMO.- Ingresando al análisis de la infracción normativa procesal que sirve de fundamento al Recurso de Casación, se observa que el recurrente invoca como agravio la vulneración al debido proceso (*específicamente al Principio Probatorio*), al considerar que bajo una indebida apreciación, actuación y valoración de los medios probatorios aportados a la causa, se ha declarado fundada la demanda sobre Desalojo por Ocupación Precaria, lo que *-a su decir-* generó una resolución con falta de conexión, dando lugar a la emisión de una sentencia contradictoria con la emitida en el expediente número 4318-2009 sobre Desalojo por Ocupación Precaria, seguido por Juan Francisco Dávila Vichivichi contra el recurrente y Walter Astoquilca Noa. Es en el contexto de lo detallado que este Supremo Colegiado verificará si la Sentencia de Vista se

¹⁹ Tribunal Constitucional, Sentencia N° 1230-2003-PCH/TC



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

**CASACIÓN 2107-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

encuentra debidamente justificada externa e internamente, y si además ha respetado las reglas de la motivación en estricto. -----

DÉCIMO PRIMERO.- En lo concerniente a la *justificación interna*, la que consiste en verificar que el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente o deductivamente válido, sin que interese la validez de las propias premisas, se tiene que el orden lógico propuesto por la Sala Superior para descalificar el título que pretende oponer el demandado, ha sido como sigue: **premisa normativa:** lo dispuesto en el Artículo 1416° del Código Civil ²⁰, referido al plazo del compromiso de contratar, en concordancia con lo preceptuado por el Artículo 2004° ²¹ del citado cuerpo legal, respecto al Principio de Legalidad en el plazo de caducidad; **premisa fáctica:** el demandado niega tener la calidad de ocupante precario debido a que mediante sentencia judicial de fecha veintiocho de noviembre de dos mil ocho²², dictada en el expediente número 4721-2007, seguido ante el Quincuagésimo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima por Juan Francisco Dávila Vichivichi, si bien se declaró fundada la demanda seguida en su contra y contra Walter Astoquílca Noa, ésta al ser apelada fue revocada por la Sala Superior Civil mediante resolución número diecisiete de fecha veinticuatro de enero de dos mil once ²³ respecto del recurrente, declarándola improcedente en dicho extremo, y que por Ejecutoria Suprema de fecha diez de mayo de dos mil once ²⁴ esta Sala Suprema declaró improcedente el Recurso de Casación interpuesto, por lo que en ese sentido se le ha reconocido que es legítimo poseedor del inmueble materia de autos en virtud al Contrato de “Promesa de Venta” que presentará en aquel proceso, no siendo ocupante precario; y,

²⁰ Artículo 1416° del Código Civil.- El plazo del compromiso de contratar debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, éste será de un año.

²¹ Artículo 2004° del Código Civil.- Los plazos de caducidad los fija la ley, sin admitir pacto contrario.

²² Inserta en copia de folios 41 a 45.

²³ Corriente en copia de folios 46 a 51.

²⁴ Inserta en copia de folios 53 a 56.



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

**CASACIÓN 2107-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

conclusión: no obstante lo resuelto en el citado proceso judicial, el Artículo 1416° del Código Civil prevé que el plazo máximo de l compromiso de contratar no será mayor de un año y que todo exceso se reduce a dicho límite de tiempo, por lo que conforme a lo preceptuado por el Artículo 2004° del Código invocado, el derecho que justificaba la posesión del demandado sobre el predio objeto del proceso ya caducó, desde que el compromiso de contratar que alude el referido Contrato no se ha materializado en el lapso de un año de su celebración. En ese contexto, se aprecia que la deducción lógica del Colegiado Superior es compatible con el silogismo que ha establecido, por lo que se puede concluir que su resolución presenta una debida justificación interna. -----

DÉCIMO SEGUNDO.- En lo que se refiere a la *justificación externa*, ella consiste a decir de Manuel Atienza, en controlar la adecuación o solidez de las premisas²⁵, lo que supone que las normas contenidas en la *premisa normativa* sean normas aplicables en el ordenamiento jurídico y que la *premisa fáctica* sea la expresión de una proposición verdadera²⁶. En esa apariencia, este Supremo Tribunal considera que la justificación externa realizada por la Sala Superior es adecuada, desde que las premisas indicadas son las correctas para resolver la materia en controversia, al haber atendido a los términos de lo que fue objeto debatible y puntos controvertidos²⁷. En atención a la corrección de las premisas normativa y fáctica, la conclusión a la que arribó la Sala Superior fue la adecuada, existiendo debida justificación externa. Por tanto, debe rechazarse la casación por las infracciones normativas procesales

²⁵ ATIENZA, Manuel. Las razones del Derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.

²⁶ MORENO, Juan José y Vilajosana, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, página 184.

²⁷ Fijados en la Audiencia Única del 10 de julio de 2014 obrante de folios 282 a 286, consistentes en: Establecer si la parte demandante tiene facultad para solicitar la restitución del inmueble objeto de la pretensión. Establecer si el demandado tiene la condición de ocupante precario y como consecuencia de ello debe desocupar y restituir a la parte actora el inmueble materia de *litis*.



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

**CASACIÓN 2107-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

denunciadas, al advertirse un desarrollo argumentativo suficiente y válido, con apreciación razonada de las pruebas ofrecidas, admitidas y actuadas. -----

DÉCIMO TERCERO.- El recurrente también ha denunciado infracción normativa material del Artículo 1529° del Código Civil, concordante con el Artículo 923° del mismo cuerpo legal, bajo el argumento que se ha considerado con restricción los alcances de la transferencia del inmueble sub *litis*, porque se niega que con la compra venta celebrada, así como se adquirieron los derechos y acciones que constituyen activos, también se adquirieron las cargas y obligaciones que constituyen el pasivo. -----

DÉCIMO CUARTO.- A ese respecto, el legislador en el Artículo 1529° del Código Civil, intentando definir a la compra venta, señala que a través de ella el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero, de donde se desprende que lo que caracteriza y tipifica a la compra venta es su carácter consensual, toda vez que la propiedad, cuando es inmobiliaria, se transfiere por el simple consentimiento de los contratantes, de acuerdo a la concordancia de esa disposición con el Artículo 949° del mismo Código. Entre sus principales elementos encontramos la precisión del bien objeto de la venta y el precio, seguidas de las obligaciones de los contratantes (*vendedor y comprador*) y de las modalidades que puedan adoptarse, según lo que legislan el Artículo 1571° y siguientes del Código Civil. En ese contexto, si bien en el caso particular no se encuentra en debate la validez del Contrato de "*Promesa de Venta*" con el cual el demandado pretende justificar la posesión del inmueble sub materia, no puede escapar del análisis que corresponde a este Supremo Tribunal, el hecho que dada la naturaleza de ese Contrato -*presentado en la causa judicial número 4721-2007 como uno preparatorio o de compromiso de celebrar a futuro el Contrato definitivo*- resulta pertinente aplicar las reglas que el ordenamiento civil prevé al respecto, como



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

**CASACIÓN 2107-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

la contenida en el Artículo 1416° del Código Civil, que regula el plazo de compromiso de contratar, que disciplina un límite temporal en el entendido que no se puede mantener un compromiso ilimitado o *sine die*, por lo que la Sala Superior correctamente aplicó la disposición denunciada y las restantes que invoca, para evaluar la solidez de la prueba principal que opone el demandado a la pretensión de Desalojo. -----

DÉCIMO QUINTO.- En ese escenario, la alegada infracción del Artículo 1529° del Código Civil no se configura en el caso de autos, desde que no se encuentra en discusión la consensualidad del Contrato de “Promesa de Venta” presentado en el expediente número 4721-2007, menos aún su validez, como ya lo han establecido los órganos de mérito en el referido proceso sobre Desalojo por Ocupación Precaria seguido por Juan Francisco Dávila Vichivichi contra el demandado y Walter Astoquilca Noa, cuya ejecución se ha cumplido conforme al Acta de lanzamiento de fecha veinticinco de mayo de dos mil doce²⁸. Tampoco se advierte infracción del Artículo 923° del Código Civil, pues lo resuelto por la instancia superior de mérito no vulnera la norma contenida en el dispositivo legal citado, que regula el ejercicio de los derechos inherentes a la propiedad cuando ésta se encuentra acreditada, situación que difiere de lo que es controversia en el caso planteado, donde el documento aludido ha perseguido justificar la posesión ejercida por el accionado, sin éxito en sede de instancia. -----

DÉCIMO SEXTO.- De otro lado, se atribuye el demandado la calidad de propietario a mérito de la posesión ininterrumpida, continua, pública y pacífica por más de diez años sobre el predio sujeto a materia, para lo cual afirma estar siguiendo un proceso sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio. Sobre el particular es pertinente anotar que de acuerdo al descargo de actos procesales

²⁸ Inserta en copia certificada de folios 57 a 60



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

**CASACIÓN 2107-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

que aparecen en el Reporte del Sistema Integrado Judicial de la causa número 4191-2009, referido al citado proceso judicial incoado por el demandado contra Juan Francisco Dávila Vichivichi, hasta la fecha aquél no ha obtenido sentencia firme que lo declare propietario, por lo que desde dicha óptica su aseveración no suma al sostenimiento de la denuncia formulada por el casante. -----

DÉCIMO SÉPTIMO.- En la línea de ideas expuesta, se verifica de los pronunciamientos finales de los órganos judiciales de mérito, que éstos han declarado y confirmado la fundabilidad de la demanda, sosteniendo que Hugo Antonio Jaimes Valderrama no ha desvirtuado la posesión precaria que se le atribuye, no siendo suficiente para ello la existencia del Contrato de Promesa de Venta examinado en el proceso civil número 4721-2007, ni el proceso sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio número 4191-2009 iniciado por el demandado contra Juan Francisco Dávila Vichivichi. -----

DÉCIMO OCTAVO.- Por tanto, como se ha logrado comprobar en sede de instancia, el recurrente Hugo Antonio Jaimes Valderrama no cuenta con título que justifique la posesión que ejerce sobre el inmueble sub materia, por lo que el Recurso de Casación debe ser desestimado. -----

Por los fundamentos expuestos y de acuerdo a lo regulado además por el Artículo 397° del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el Recurso de Casación interpuesto por el emplazado Hugo Antonio Jaimes Valderrama; en consecuencia **NO CASARON** la Sentencia Vista contenida en la Resolución número diecinueve de fecha veinte de abril de dos mil quince obrante de fojas cuatrocientos siete a cuatrocientos trece expedida por la Cuarta Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “*El Peruano*” bajo responsabilidad; en los seguidos por Carlos Andrés Mederos



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

**CASACIÓN 2107-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Montes con Hugo Antonio Jaimes Valderrama sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor De La Barra Barrera por licencia del Juez Supremo Señor Mendoza Ramírez. Ponente Señor Yaya Zumaeta, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

YAYA ZUMAETA

DE LA BARRA BARRERA