



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

**CASACIÓN N° 3030 - 2015
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria**

Ocupación Precaria.- No habiendo certeza respecto a la resolución del contrato de compra venta primigenio, aún no puede desconocerse el contrato de arrendamiento suscrito entre los primeros compradores y los emplazados, por tal motivo, estos últimos no pueden ser considerados ocupantes precarios, de acuerdo al artículo 911 del Código Civil.

Lima, treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número tres mil treinta - dos mil quince, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia.

I. ASUNTO

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, se ha interpuesto recurso de casación mediante escrito a folios mil trescientos quince, por los codemandados Elizabeth Loyaga Gaona y Juan Francisco Acosta Tejada debidamente representados por Herberth Loyaga Gaona contra la sentencia de vista de folios mil trescientos tres, de fecha veintiuno de enero de dos mil quince, que revoca la sentencia apelada que declara infundada la demanda de desalojo por ocupante precario, y reformándola la declara fundada y ordena que la parte demandada y los litisconsortes necesarios pasivos cumplan con desocupar el inmueble.

II. ANTECEDENTES

DEMANDA:

Policarpio Quispe Canchari y su cónyuge Lidia Victoria Huauya Huamaní de Quispe a folios veinticinco, interponen demanda de desalojo por ocupación precaria contra Felipe Santiago Loyaga Argomedo, Herberth Loyaga Gaona, Franklin Loyaga Gaona, Lucila Gaona Acha, respecto del predio ubicado en Mz. R-1, Lote 09, Urbanización Residencial Ñucyana de Carabayllo, Distrito de Carabayllo. Sostienen que: i) Son propietarios del inmueble sub *litis* en virtud de



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

**CASACIÓN N° 3030 - 2015
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria**

la escritura pública de compra venta de fecha quince de octubre de dos mil siete, celebrado con su anterior propietario Banco Scotiabank, debidamente inscrito en Registros Públicos con fecha dieciséis de enero de dos mil ocho; **ii)** Los demandados vienen ocupando el predio sin tener contrato de arrendamiento ni pagar renta alguna; **iii)** La Policía Nacional con fecha veintisiete de setiembre de dos mil ocho constató que los emplazados se encuentran en posesión del inmueble; y **iv)** Han cumplido con requerir la devolución del inmueble mediante cartas notariales, las que fueron respondidas con argumentos fuera de contexto; además, los demandados no cumplieron con asistir a la invitación a conciliar.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Felipe Santiago Loyaga Argomedo cónyuge de Lucila Gaona Acha, y padre de Herberth Loyaga Gaona y Franklin Loyaga Gaona, mediante escrito a folios noventa y seis, contesta la demanda. Sostiene que: **i)** La sociedad conyugal conformada por sus padres Juan Francisco Acosta Tejada y Elizabeth Loyaga Gaona adquirieron la propiedad del inmueble mediante contrato de compra venta de fecha cinco de febrero de dos mil uno, de sus anteriores propietarios empresa Habilitaciones y Construcciones Inmobiliarias Sociedad Anónima "HABITAMESA", lo cual se acredita con las letras de cambio canceladas; **ii)** Los demandantes tenían conocimiento que el inmueble se encontraba ocupado tal como se verifica en la cláusula octava de su testimonio de escritura pública que indica que el predio se encontraba ocupado, y convienen que los compradores asumirán los gastos para la obtención de la posesión física; **iii)** Señala que su posesión se justifica en el contrato de arrendamiento de fecha tres de enero de dos mil cuatro celebrado con los propietarios.

PUNTOS CONTROVERTIDOS:

En la audiencia única de folios trescientos cuarenta y ocho se fijaron los puntos controvertidos:

- 1) Determinar si los demandantes son propietarios del inmueble sub litis.



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

**CASACIÓN N° 3030 - 2015
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria**

- 2) Determinar si los demandados tienen una posesión indebida del inmueble sub litis o tienen título que justifica su posesión.
- 3) Determinar si existe identidad entre el bien que aparece de los títulos de propiedad de los actores con el inmueble materia de posesión de los demandados.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

El Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de Carabayllo de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, emitió la sentencia de fecha catorce de mayo de dos mil catorce a folios mil doscientos treinta, que declara infundada la demanda, al considerar que: **i)** Los demandantes han acreditado ser los propietarios registrales del inmueble materia de controversia; y **ii)** Los demandados justifican su posesión mediante los contratos de arrendamiento celebrados con los propietarios del predio, quienes lo adquirieron mediante contrato de compra venta de fecha cinco de febrero de dos mil uno, el cual no ha sido declarado nulo y tampoco ha sido objeto de tacha, por tanto, conserva su valor probatorio.

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:

La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte a folios mil trescientos tres, emitió la sentencia de vista que revoca la sentencia apelada que declara infundada la demanda y reformándola la declaran fundada. Fundamenta su decisión en lo siguiente: **i)** El contrato de compra venta de fecha cinco de febrero de dos mil uno mediante el cual se justifica la posesión de los emplazados fue resuelto por la parte vendedora Banco Scotiabank por falta de pago; y **ii)** Si bien Juan Francisco Acosta Tejada y Elizabeth Loyaga Gaona - litisconsortes necesarios- sustentan su argumentación en la figura de improcedencia de la acción resolutoria, prevista en el artículo 1562 del Código Civil, por haber pagado más de la mitad del precio del bien, ello debe ser debatido en otro proceso judicial.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 3030 - 2015
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria

III. RECURSO DE CASACIÓN

Contra la decisión adoptada por la Sala Superior, Elizabeth Loyaga Gaona y Juan Francisco Acosta Tejada debidamente representados por Herberth Loyaga Gaona interponen recurso de casación mediante escrito a folios mil trescientos quince. Mediante resolución de folios treinta y tres, que obra en el cuadernillo formado en esta Sala Suprema, declaró procedente el recurso por las siguientes causales: **i) infracción normativa del artículo 911 del Código Civil.** Sostienen que no existen los presupuestos para ser declarados ocupantes precarios, pues, la carta notarial de resolución de contrato de compra venta, no fue notificada a su cónyuge Juan Francisco Acosta Tejada, a pesar de que se trataba de un bien de la sociedad de gananciales, por tanto, no ha operado la resolución contractual prevista en el artículo 1562 del Código Civil; además, no se ha tenido en cuenta que el vendedor pierde su derecho a resolver el contrato cuando ha cancelado más del 50% del precio pactado, lo cual ocurre en el presente caso, pues, el precio pactado por la venta del inmueble asciende a diez mil doscientos y 00/100 dólares americanos (\$/.10,200.00) y según el reporte de pagos se ha efectuado un pago de seis mil cuatrocientos treinta y cinco dólares americanos (\$/.6,435.00); además, el Banco Scotiabank después de resolver el contrato continuó recibiendo los pagos. Y, **ii) Apartamiento Inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio Civil recaído en el Expediente número 2195-2011-Ucayali.** El citado precedente judicial señala en el fundamento 63.1 que si el Juez advierte, como consecuencia de la valoración correspondiente, que los hechos revisten mayor complejidad y que no resultan convincentes los fundamentos fácticos y las pruebas del demandante, deberá declarar infundada la demanda de desalojo.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

4.1. Que, según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil modificado por el artículo 1 de la Ley número 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 3030 - 2015
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria

concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); propósito que se ha precisado en la Casación número 4197-2007-La Libertad¹; por tanto, esta Sala Casatoria sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

4.2. Que, reiteradas ejecutorias emitidas por la Corte Suprema de Justicia de la República han establecido que la posesión precaria es la que se ejerce de facto o de forma clandestina, sin contar con título que justifique la posesión, entendiéndose como tal a la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante.

4.3. Que, habiéndose declarado procedente el recurso por la causal de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse la causal de infracción normativa procesal, por cuanto, en caso se declare fundada dicha causal, carecería de objeto emitir pronunciamiento respecto de las otras causales de derecho sustantivo.

4.4. Que, en cuanto al apartamiento inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio Civil recaído en el Expediente número 2195-2011-Ucayali, debe precisarse que la demanda fue interpuesta con fecha veintiuno de octubre de dos mil ocho², empero el citado precedente judicial fue publicado en el diario "El Peruano" con fecha catorce de agosto de dos mil trece, por tanto, no resulta de aplicación al haber entrado en vigencia con posterioridad al inicio de la presente causa.

4.5. Que, en concreto los actores pretenden que se desocupe y restituya el inmueble materia de *litis*, atribuyéndose para tal efecto ser los propietarios en

¹ Diario Oficial El Peruano: Sentencia en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

² Ver folios veinticinco.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 3030 - 2015
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria

5 mérito a la escritura pública de compra venta y levantamiento de garantía de fecha quince de octubre de dos mil siete, obrante a folios diez, inscrita en Registros Públicos con fecha dieciséis de enero de dos mil ocho, celebrado con el Banco Scotiabank. De otro lado, los emplazados en su contestación argumentan que su derecho de posesión se justifica en el contrato de arrendamiento de fecha tres de enero de dos mil cuatro, corriente a folios noventa y uno, mediante el cual sus padres en calidad de propietarios le arrendaron el bien por el plazo de seis años.

4.6. Que, la empresa Habilitaciones y Construcciones Inmobiliarias Sociedad Anónima (en adelante HABITAMESA) mediante contrato privado de compra venta de fecha cinco de febrero de dos mil uno, a folios cincuenta y siete transfirió el inmueble sub *litis* a favor de la sociedad conyugal conformada por Juan Francisco Acosta Tejada y Elizabeth Loyaga Gaona (padres de Felipe Santiago Loyaga Argomedo - codemandado), en el que acordaron: a) El precio total asciende a la suma de diez mil doscientos dólares americanos (\$10,200.00); b) Una cuota inicial ascendente a dos mil cuarenta dólares americanos (\$2,040.00), así como, sesenta cuotas de doscientos treinta y uno con 35/100 dólares americanos (\$231.35); y c) En la cláusula novena acuerdan que la vendedora se reserva el derecho de propiedad del lote, en tanto, los compradores no hayan cumplido con cancelar el 50% del valor total del bien.

4.7. Que, posteriormente, HABITAMESA mediante escritura pública de cesión de derechos, restricciones contractuales, obligaciones y declaraciones complementarias y otorgamiento de opción de compra de fecha veintiocho de setiembre de dos mil uno³ transfirió sus derechos respecto del bien materia de *litis* al Banco Wiese Sudameris, quien resolvió el contrato primigenio e hizo uso de su opción de compra sobre el bien en razón al incumplimiento de pago de más de tres cuotas por parte de la sociedad conyugal -compradores-, logrando

³ Ver folios 402.



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

**CASACIÓN N° 3030 - 2015
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria**

inscribir su derecho de propiedad en Registros Públicos con fecha seis de agosto de dos mil cuatro⁴.

4.8. Que, el Banco Scotiabank (antes Wiese Sudameris) mediante escritura pública de compra venta y levantamiento de garantía de fecha quince de octubre de dos mil siete⁵, inscrito en Registros Públicos con fecha dieciséis de enero de dos mil ocho⁶, transfirió la propiedad del predio a la sociedad conyugal conformada por Policarpio Quispe Canchari y Lidia Victoria Huauya Huamaní, dejando constancia que el predio se encontraba ocupado por terceras personas, conviniendo que los compradores asumirán los costos que demanden recuperar la posesión física del bien.

4.9. Que, Juan Francisco Acosta Tejada y Elizabeth Loyaga Gaona en su condición de propietarios del predio mediante contrato de arrendamiento de fecha tres de enero de dos mil cuatro⁷ cedieron la posesión en favor de su hijo Felipe Loyaga Gaona y su cónyuge Lucila Gaona Acha -codemandados-, por el plazo de seis años.

4.10. Que, de lo actuado en autos, se advierte que en la cláusula octava del contrato de compra venta primigenio se acordó que la vendedora se reserva el derecho de propiedad en tanto, el comprador no haya cumplido con su obligación de cancelar el 50% del precio de venta del bien, y siendo el caso que los compradores conformados por la sociedad conyugal Loyaga - Gaona cancelaron más del 50% del valor del inmueble, no se aprecia con claridad que hubiera operado la resolución contractual, lo cual genera incertidumbre respecto del derecho que detentan los actores, de lo que se colige que dicha situación reviste cierto grado de complejidad que no puede ser analizado en el

⁴ Ver folios 400.

⁵ Ver folios 10.

⁶ Ver folios 17.

⁷ Ver folios 91.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 3030 - 2015
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria

presente proceso sino en una vía más lata.

4.11. Que, aunado a lo anterior, se tiene que el Banco Wiese Sudameris resolvió el contrato de compra venta primigenio por la vía notarial⁸ motivo por el cual se adjudicó el inmueble materia de litis; sin embargo, solo cumplió con notificar a Elizabeth Loyaga Gaona y no a su cónyuge Juan Francisco Acosta Tejada en su condición de litisconsorte necesario, incumpléndose con ello lo establecido en el artículo 93 del Código Procesal Civil.

4.12. Que, así las cosas, no habiendo certeza respecto a la resolución del contrato de compra venta primigenio, aún no puede desconocerse el contrato de arrendamiento suscrito entre los primeros compradores y los emplazados, por tal motivo, estos últimos no pueden ser considerados ocupantes precarios, de acuerdo al artículo 911 del Código Civil.

4.13. Que, de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 396 del Código Procesal Civil, al haberse amparado una infracción de carácter material, corresponde resolverse la presente *litis* actuando en sede de instancia, debiendo confirmarse infundada la demanda.

VI. DECISIÓN:

Por tales consideraciones y estando a la facultad conferida por la parte pertinente del artículo 396 del Código Procesal Civil; declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Elizabeth Loyaga Gaona y Juan Francisco Acosta Tejada debidamente representados por Herberth Loyaga Gaona; en consecuencia: **NULA** la sentencia de vista a folios mil trescientos tres de fecha veintiuno de enero de dos mil quince, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; y **actuando en Sede de instancia: CONFIRMARON** la sentencia apelada a folios mil doscientos treinta de fecha

⁸ Ver folios 642 y 644.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 3030 - 2015
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria

catorce de mayo de dos mil catorce, que declara infundada la demanda, por los fundamentos expuestos en la presente resolución. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Lidia Victoria Huauya Huamaní de Quispe y otro, con Lucila Gaona Acha viuda de Loyaga y otros, sobre desalojo por ocupación precaria; y, los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **Tello Gilardi**.-

SS.

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

Jah/Lrr.

SE PUBLICO CONFORME A LEY
DR. J. MANUEL PAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

06 JUL. 2016