



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4899-2017
JUNÍN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SUMILLA.- El artículo 911 del Código Civil nos conduce a establecer que deben probarse dos condiciones copulativas: a) Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende; y, b) Que la parte emplazada ocupe el bien sin título o el que tenía hubiere fenecido.

Lima, veintinueve de mayo de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número cuatro mil ochocientos noventa y nueve - dos mil diecisiete, en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación correspondiente, emite la presente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por los demandados **Walter Vilcañaupa Raymundo y Patricia Hermelinda Rondón Sinche**, obrante a fojas ciento noventa y tres, contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número trece, de fecha diez de julio de dos mil diecisiete, corriente a fojas ciento cuarenta y nueve, la cual confirmó la sentencia de primera instancia en cuanto declaró fundada en parte la demanda; en consecuencia, ordenó que los demandados desocupen el local comercial ubicado en la avenida Ferrocarril número 1189 del distrito y provincia de Huancayo, de una extensión superficial de doscientos seis punto cincuenta y cinco metros cuadrados (206.55m²) dentro del plazo de seis días bajo apercibimiento de lanzamiento.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Esta Sala Suprema mediante la Resolución de fecha quince de marzo de dos mil dieciocho, obrante a fojas cuarenta y seis del cuadernillo de casación, declaró procedente el recurso formulado por los demandados Walter Vilcañaupa Raymundo y Patricia Hermelinda Rondón Sinche por las siguientes causales: **a) Apartamiento del precedente judicial establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil mediante la sentencia recaída en la Casación número 2195-2011-Ucayali**, sostienen que cuando se hace alusión a la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4899-2017
JUNÍN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

carencia de título o al fenecimiento del mismo no se refiere al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad sino a cualquier acto jurídico que faculte a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer. Tanto en su escrito de contestación de demanda como en su recurso de apelación de sentencia, han manifestado que celebraron un contrato verbal de promesa de compraventa con la demandante sobre el predio submateria, por la suma de doscientos mil dólares americanos (US\$.200,000.00), habiendo abonado ciento dieciséis mil dólares americanos (US\$.116,000.00); por lo tanto, el mencionado contrato se ha perfeccionado de acuerdo a los artículos 1352, 1361 y 1362 del Código Civil, habida cuenta que está identificado el bien y han pagado parte del precio pactado; **b) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil**, arguyen que cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo no se refiere al documento que haga alusión al título de propiedad sino a cualquier acto jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien; en el caso que nos ocupa, celebraron un contrato verbal de promesa de compraventa con la demandante sobre el predio *sub litis*, en el que está identificado el bien y han abonado parte del precio convenido; en consecuencia, no son ocupantes precarios de dicho bien; y, **c) Infracción normativa de los artículos 1429 y 1430 del Código Civil**, señalan que, en el supuesto de la resolución extrajudicial de un contrato, se configura la posesión precaria por fenecimiento del título cuando se da por resuelto el contrato mediante carta previa; en el presente caso, la demandante no ha resuelto el contrato de arrendamiento conforme a las citadas normas, sino que ha procedido de otra manera al amparo de otros dispositivos legales; por lo tanto, no se ha configurado el supuesto de posesión precaria invocado en la demanda.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine*, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. Es así que es de verse de fojas veintiocho, **Gelacia Velita Arroyo viuda de Ramos**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4899-2017
JUNÍN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

representada por **Lourdes Felicita Castro Velita**, interpone acción de Desalojo por Ocupación Precaria, a efectos que Walter Vilcañaupa Raymundo y Patricia Hermelinda Rondón Sinche restituyan la posesión del local comercial ubicado en la avenida Ferrocarril número 1189 del distrito y provincia de Huancayo.

1.1. Fundamenta su pretensión indicando:

1.1.1. Que los demandados fueron inquilinos a través de un contrato de arrendamiento de fecha veinte de setiembre de dos mil diez, el cual culminó el treinta y uno de diciembre de dos mil once. Antes de su fenecimiento, las partes acordaron verbalmente el incremento de la merced conductiva, es así que para los años dos mil doce y dos mil trece, el pago del alquiler de local comercial sería de tres mil dólares americanos (US\$.3,000.00) mensuales, por lo que los demandados realizaron un depósito adelantado en los años dos mil once y dos mil doce a la cuenta de ahorros del Banco Continental por la suma de treinta y seis mil dólares americanos (US\$.36,000.00) por año.

1.1.2. Para los años dos mil catorce y dos mil quince, el pago del alquiler del local comercial fue pactado por la suma de cuarenta mil dólares americanos (US\$.40,000.00) anuales, los cuales fueron depositados por año adelantado, alquiler que sería hasta el treinta de diciembre de dos mil quince.

1.1.3. El día trece de enero de dos mil dieciséis, se les cursó la carta notarial a los demandados para que desocupen el inmueble alquilado, asimismo, fueron invitados en dos oportunidades a conciliar, pero no se llegó a ninguna solución, de tal manera, que se vio en la necesidad de interponer la presente demanda.

SEGUNDO.- Tramitada la causa de acuerdo a su naturaleza, mediante la sentencia contenida en la Resolución número ocho, de fecha diez de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento once, dictada por el **Sexto Juzgado Civil de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín**, se declaró fundada en parte la demanda; en consecuencia, ordenó que los demandados desocupen el local comercial ubicado en la avenida Ferrocarril número 1189 del distrito y provincia de Huancayo de una extensión superficial de doscientos



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4899-2017
JUNÍN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

seis punto cincuenta y cinco metros cuadrados (206.55m²) dentro del plazo de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento, dejando a salvo el derecho de propiedad que invoca la parte demandada, a efectos de que lo haga valer en vía de acción; infundada la propia demanda en el extremo que solicita el pago de una indemnización por daños y perjuicios por la suma de sesenta mil dólares americanos (US\$.60,000.00), se exonera a la parte demandada del pago de costas y costos del proceso.

2.1. El *a quo* sustenta dicha decisión indicando:

- La posesión de la parte demandada, respecto del predio en litigio ha devenido en precaria por fenecimiento de su título de arrendamiento y en virtud de la carta notarial de fecha trece de enero de dos mil dieciséis.
- La condición de propietaria de la demandada no es susceptible de discutirse ni dilucidarse en este proceso.
- Los montos depositados por la arrendataria a favor de la demandante y que dan cuenta las instrumentales de fojas cincuenta y siguientes, por sí solos, no acreditan de modo indubitable la existencia del alegado contrato de compraventa celebrado entre las partes y por ende, resulta insuficiente para que sea considerada un título justificativo de su posesión, tampoco dicha cuestión puede determinarse en este proceso sumarísimo.

TERCERO.- Apelada esta decisión por Walter Vilcañaupa Raymundo y Patricia Hermelinda Rondón Sinche y concedida por Resolución número nueve, de fecha diez de mayo de dos mil diecisiete, obrante fojas ciento veintiocho, la **Sala Superior Civil Permanente de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín**, emite la sentencia de vista contenida en la Resolución número trece, de fecha diez de julio de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento cuarenta y nueve, que confirmó la sentencia de primera instancia en cuanto declaró fundada en parte la demanda; en consecuencia, ordenó que los demandados desocupen el local comercial ubicado en la avenida Ferrocarril número 1189 del distrito y provincia de Huancayo, de una extensión superficial



de doscientos seis punto cincuenta y cinco metros cuadrados (206.55m²) dentro del plazo de seis días bajo apercibimiento de lanzamiento.

3.1. El *ad quem* sostiene que:

- Los *vouchers* que han presentado los demandados no constituyen en sí mismos un título que acredite la posesión sobre el bien materia de *litis* con la finalidad de no tener la calidad de ocupantes precarios.
- Los *vouchers* tampoco demuestran por sí, la existencia del contrato de promesa de compraventa y, teniendo en cuenta que se debe contar título que justifique la posesión, se concluye que los demandados no cumplieron con acreditar que ostenten algún título, menos aún que este no haya fenecido, por lo que, sí tienen la condición de precarios, resultando así amparable la demanda incoada y desestimados los agravios de los recurrentes.

CUARTO.- En principio, es necesario precisar que en materia de casación es factible realizar el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el Derecho al Debido Proceso, tomándose en consideración que este supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio del derecho de defensa de las partes en litigio.

QUINTO.- En cuanto al *ítem a)* del Título II de la presente resolución, se desprende que la denuncia formulada guarda relación con el apartamiento de los precedentes establecidos en la Casación número 2195-2011-Ucayali, bajo la premisa que no se ha meritado que entre las partes existe un contrato de promesa de compraventa celebrado de forma verbal y que justificaría el uso y disfrute del bien materia de *litis*.

SEXTO.- Hay que recordar aquí que la vinculación de los órganos judiciales al Pleno Casatorio responde a la lógica de uniformizar la jurisprudencia



atendiendo a uno de los fines del recurso de casación. En efecto, la existencia de numerosos jueces implica que puedan existir tantas interpretaciones como juzgadores existan. Para evitar esa anarquía jurídica que atenta contra la unidad del derecho nacional que “quedaría amenazada y destruida por la superposición, sobre la ley nominalmente única, de numerosas interpretaciones judiciales contemporáneas, ya de suyo perjudiciales, pero más temibles todavía como fuentes de perturbación de la jurisprudencia futura”¹ se constituyó el órgano casatorio que sirve como intérprete final ofreciendo orientaciones uniformes de cómo deben entenderse las normas, generales y abstractas. Esta unificación, es una en el espacio, no en el tiempo, lo que posibilita que pueda reinterpretarse la norma de acuerdo a los nuevos alcances que puedan existir. Ella, además, se vincula a los principios constitucionales de igualdad y seguridad jurídicas, por el que ante supuestos semejantes la norma jurídica se aplicará o interpretará de manera similar. En realidad, con más propiedad debe hablarse del principio de igualdad en la aplicación de la ley, lo que implica “*un derecho subjetivo a obtener un trato igual, lo que significa que a supuestos de hecho iguales, deben serle aplicadas unas consecuencias jurídicas también iguales*”, protegiéndose así la previsibilidad en la resolución judicial, “*esto es, la razonable confianza de que la propia pretensión merecerá del Juzgador la misma respuesta obtenida por otros en casos iguales*”². Con respecto a la seguridad jurídica, lo que se busca -ha dicho Guzmán Flujá- es establecer “*una línea unitaria de aplicación legal para conseguir un cierto grado de previsibilidad del contenido de las resoluciones judiciales de las controversias*”³.

¹ Calamandrei, Piero. Casación Civil. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires, Argentina, 1959, p. 15.

² Fernández Segado, Francisco. El sistema constitucional español. Dykinson. Madrid 1991, pp. 208-209. Nada de lo señalado significa que los Tribunales no puedan modificar sus fallos, pero ello exigirá la no identidad de los rasgos sustanciales de los supuestos de hecho y la motivación del cambio de criterio. Si ello no existe se habrá vulnerado el principio de igualdad en la aplicación de la ley.

³ Guzmán Flujá, Vicente C. El Recurso de Casación Civil (control de hecho y de derecho). Tirant lo blanch, Valencia 1996, p. 26. Fernández Segado, antes que “previsibilidad” prefiere el término “predictibilidad” que conceptúa como el “poder predecir de antemano las consecuencias jurídicas de nuestros propios actos” (Fernández Segado, Francisco. El sistema constitucional español. Dykinson. Madrid 1991, p. 99). Por su parte, Carrión Lugo ha sostenido que la casación tiene como propósito “la preservación de la uniformidad de los criterios jurisprudenciales ante situaciones más o menos iguales, evitándose el otorgamiento de tutelas judiciales diferentes o contradictorias (Carrión Lugo, Jorge. El Recurso de casación en el Perú. Editora y Distribuidora Jurídica Grijley E.I.R.L., Lima 1997, p. 68)”. Mientras que Monroy Gálvez ha indicado: “Otro fin del recurso de casación es lograr la uniformización de la jurisprudencia nacional. Íntimamente ligado al fin descrito en el párrafo anterior (fin pedagógico) la casación pretende que las decisiones judiciales, al organizarse alrededor de las pautas que la corte de casación, encuentren organicidad y unicidad, la que a su vez debe producir varios efectos secundarios. Así, la uniformidad de la jurisprudencia permitirá que no se inicien procesos que de antemano se advierte no van a tener acogida en los órganos jurisdiccionales. Si mientras se sigue un proceso se expide una decisión casatoria en otro con elementos idénticos, se podrá alegar a favor en este - y con considerable contundencia- el escrito de la corte de casación” (Carrión Lugo, Jorge. El Recurso de casación en el Perú. Editora y Distribuidora Jurídica Grijley E.I.R.L., Lima 1997, p. 68).



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4899-2017
JUNÍN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SÉTIMO.- La sentencia correspondiente al Cuarto Pleno Casatorio Civil fue dictada por los jueces integrantes de las salas civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación número 2195-2011-Ucayali y su publicación se produjo en el diario oficial El Peruano el catorce de agosto de dos mil trece.

7.1. En él se trataron diversos asuntos relacionados con el proceso de desalojo por ocupación precaria y los diversos supuestos en los que este se presenta dentro de la casuística, estableciéndose como doctrina jurisprudencial vinculante, bajo los alcances del artículo 400 del Código Procesal Civil, diversos criterios, entre los cuales se encuentran los previstos en el punto “2.- Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”.

7.2. En el caso que nos ocupa, los demandados aducen la vulneración del referido precedente, al no haberse considerado que existe un contrato de promesa de compraventa respecto al bien *sub litis*, el cual, los autoriza a ostentar la posesión del bien. Sobre el particular, debe considerarse que ha sido un argumento recurrente de los demandados sostener la existencia de un contrato de promesa de compraventa verbal, el cual se acreditaría con los *vouchers* de depósitos bancarios a favor de la demandante, corrientes de fojas cincuenta a cincuenta y cuatro, no obstante, este tema ha sido ampliamente discernido por los Tribunales de Mérito, estableciéndose que no se ha cumplido con demostrar la existencia del referido contrato, puesto que solo se cuenta con la versión de los demandados, la cual resulta insuficiente para acreditar la celebración del mismo.

OCTAVO.- A la luz de la doctrina más difundida, entre ella el jurista Eugenio María Ramírez, sostiene que: *“si la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, entonces se posee*



*precariamente cuando se usa un bien, conociendo que es ajeno y sin intención de apropiárselo*⁴; por ende, la precariedad es una especie de característica de la posesión ilegítima de mala fe, cuyas causales para nuestra dogmática jurídica son: a) Falta de existencia del título (nunca existió); b) El título que dio vida a la posesión ha fenecido o caducado. En ese sentido, se puede afirmar que el artículo 911 del Código Civil nos conduce a establecer que deben probarse dos condiciones copulativas: a) Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende; y, b) Que la parte emplazada ocupe el bien sin título o el que tenía hubiere fenecido.

NOVENO.- Con lo antes mencionado, tenemos que ha quedado definido por las instancias de mérito que no se logró acreditar la existencia del contrato de promesa de compraventa verbal, máxime si este, ha sido negado por la accionante mediante sus escritos de fojas ciento uno y ciento cuarenta y tres, en este sentido, los demandados no demostraron la existencia de algún acto jurídico que los autorice a ejercer la posesión, de conformidad con los lineamientos establecidos en el Pleno Casatorio número 2195-2011-Ucayali, por ende, deviene en precario su ejercicio, configurándose el supuesto que se describe en el artículo 911 del Código Civil, por lo que, no se ha incurrido en errónea interpretación del referido dispositivo sustantivo, tal como se sostiene en el **ítem b)** del Título II, por cuanto de la sentencia de vista se aprecia que lo relacionado a dicha norma ha sido desarrollada con criterio lógico jurídico, estableciendo con claridad que la demandante justificó su condición de propietaria con la Escritura Pública de Partición, División, Adjudicación, Subdivisión e Independización de fecha cuatro de diciembre de mil novecientos noventa y seis, obrante a fojas diecisiete, mientras que los demandados carecen de título vigente que los autorice a mantener la posesión del bien.

9.1. En consecuencia, al no constituir por sí solo los *vouchers* de depósitos bancarios, títulos que permitan la posesión que ejercen los demandados y, siendo que la accionante acreditó la celebración de diversos contratos de

⁴ RAMÍREZ CRUZ, Eugenio María. Tratado de Derechos Reales, Editorial Rodhas, p. 531.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4899-2017
JUNÍN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

arrendamiento sobre el predio ubicado en la avenida Ferrocarril número 1189 del distrito y provincia de Huancayo y que los demandados permanecieron en el inmueble pese a que se dio por concluido el contrato de arrendamiento verbal y fue requerida la restitución del mismo mediante la carta notarial de fecha trece de enero de dos mil dieciséis, obrante a fojas nueve, correspondía atender el pedido de la demandante.

DÉCIMO.- Finalmente, en cuanto al *ítem c)* del Título II, sobre la infracción normativa de los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, los demandados aducen que los supuestos contratos verbales no fueron resueltos; sin embargo, conforme se ha mencionado en la sentencia impugnada, los contratos de arrendamiento fueron de duración indeterminada, por lo que, debió proceder de conformidad con el artículo 1703 del Código Civil, condición que fue satisfecha a través de la carta notarial de fojas nueve, mediante la cual se pone fin a los contratos de arrendamientos celebrados y se solicita la restitución del bien, por consiguiente, se concluye que la sentencia recurrida contiene una correcta interpretación de las normas sustantivas y el precedente vinculante establecido en la Casación número 2195-2011-Ucayali, debiendo procederse de conformidad con lo regulado en el artículo 397 del Código Procesal Civil.

IV. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas y al amparo de lo previsto en el artículo 397 del Código Procesal Civil:

4.1. Declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los demandados **Walter Vilcañaua Raymundo y Patricia Hermelinda Rondón Sinche** (fojas ciento noventa y tres); en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número trece, de fecha diez de julio de dos mil diecisiete, (fojas ciento cuarenta y nueve), la cual confirmó la sentencia de primera instancia en cuanto declaró fundada en parte la demanda; en consecuencia, ordenó que los demandados desocupen el local comercial ubicado en la avenida Ferrocarril número 1189 del distrito y provincia de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4899-2017
JUNÍN
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

provincia de Huancayo, de una extensión superficial de doscientos seis punto cincuenta y cinco metros cuadrados (206.55m²) dentro del plazo de seis días bajo apercibimiento de lanzamiento.

4.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Gelacia Velita Arroyo viuda de Ramos contra Walter Vilcañaupa Raymundo y otra, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; *y los devolvieron*. Ponente Romero Díaz, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CAMELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

AROS / MMS / AAV / CSC