



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 617-2017

LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SUMILLA.- Es nula la sentencia que ampara la demanda de desalojo por ocupación precaria sustentada en una resolución contractual, si no se pronuncia respecto a los medios probatorios admitidos con los cuales la parte demandada procura desvirtuar la resolución contractual en que se ha sustentado la precariedad de su posesión.

Lima, nueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE

LA REPÚBLICA: Vista la causa número seiscientos diecisiete - dos mil diecisiete; en Audiencia Pública de la fecha, y producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, expide la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandada **Nancy Margarita García Eguía** (folios 211) contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número seiscientos ocho, de fecha veinte de julio de dos mil dieciséis (folios 179) expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en cuanto resolvió confirmar la sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número nueve, de fecha veintinueve de diciembre de dos mil quince (folios 146), que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, en consecuencia, ordenó que la demandada Nancy Margarita García Eguía desocupe y entregue a la demandante Constructora Promotora Inmobiliaria “Nuevo Amanecer” Sociedad Anónima Cerrada, los lotes cuatro y veinte de la manzana G, del Programa de Vivienda “Santa Isabel de Carabaylo”, segunda etapa, ubicado en el distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima.

II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha seis de abril de dos mil diecisiete [folios 74 del cuadernillo de casación], ha declarado procedente el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 617-2017

LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

recurso de casación por las siguientes causales: **1) Infracción normativa del artículo IV del Título Preliminar y del artículo 188 del Código Procesal Civil**, señalándose que la recurrida infringe las reglas del silogismo jurídico y de la inferencia, pues interpreta de manera errónea el Cuarto Pleno Casatorio Civil, al establecer que la demandada se encuentra en situación de ocupante precaria del bien *sub litis* por incumplimiento de sus obligaciones contractuales, por causal de resolución de contrato, no habiendo actuado ni merituado los medios probatorios presentados por la parte demandada, consistentes en la demostración de la vigencia de los contratos suscritos con la empresa demandante el catorce de julio de dos mil diez, donde obran los *vouchers* de pago en autos, con lo cual se demostró fehacientemente que se ha cumplido con los pagos de las armadas establecidas en los contratos privados de separación de lote de terreno con la parte demandante; por lo tanto, se demuestra que la recurrente nunca ha incurrido en posesión precaria, como lo han determinado erróneamente las sentencias de primera y segunda instancia; **2) Infracción normativa material por interpretación errónea de los artículos 896, 905, 911, 1220, 1361, 1430 y 1561 del Código Civil**, debido a que: **a)** La recurrente ha demostrado haber cumplido con el pago de las armadas en las fechas pactadas, situación que le otorga la calidad de poseedora de buena fe, evidenciándose la interpretación errónea en las sentencias de primera y segunda instancia respecto del artículo 896 del Código Civil; **b)** La resolución impugnada no toma en cuenta lo establecido en los artículos 1549 y 1551 del Código Civil, dispositivos legales que deben ser corroborados con lo señalado en el recurso de apelación de fecha cinco de enero de dos mil dieciséis, y en la contestación de la demanda donde se señaló que la demandada ha cumplido con los pagos y armadas pactadas en los contratos de fecha catorce de junio de dos mil diez, y que la parte demandante, de mala fe no los quiso canjear por las letras pactadas; **c)** La sentencia de vista no ha tomado en cuenta lo señalado en el artículo 1220 del Código Civil, que



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 617-2017

LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

debe ser corroborado y analizado conjuntamente con lo acordado en el contrato suscrito entre la parte demandante y la recurrente; es decir, se debe considerar pagada y cumplida la obligación respecto de las armadas canceladas en su oportunidad; **d)** En aplicación de los artículos 1361 y 1430 del Código Civil se pactó que la empresa vendedora comunicaba su decisión de resolver el contrato mediante carta notarial dirigida a la compradora, y por efecto de tal resolución de contrato la vendedora se obliga a devolver el pago realizado con una deducción del treinta y cinco por ciento (35%); es decir, de la resolución del contrato surge la obligación de devolución, compromiso que no ha cumplido la empresa demandante, pues no ha devuelto suma alguna; por lo tanto, mientras no devuelva el dinero pagado no opera la resolución del contrato; y, **3) Apartamiento inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio Civil, Sentencia Casatoria número 2195-2011 Ucayali**; señalándose que las sentencias de primera y segunda instancia, al momento de determinar la “supuesta” situación de precariedad de la parte demandada, no han tomado en cuenta que la situación contractual reviste mayor complejidad, por lo que al amparo de lo establecido en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, el Juez debe observar el Principio de Congruencia. Las sentencias no han realizado un análisis exhaustivo acerca de si los hechos revisten mayor complejidad, limitándose a transcribir los mismos, así como los artículos del Código Civil de forma literal, sin haberles otorgado mayor interpretación.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Previamente a la absolución del recurso de casación examinado, es necesario hacer un recuento de lo acontecido en el presente proceso, a fin de poder evaluar si efectivamente se incurrieron en las infracciones normativas denunciadas.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 617-2017

LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

a) DEMANDA.- Constructora Promotora Inmobiliaria “Nuevo Amanecer” Sociedad Anónima Cerrada interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Nancy Margarita García Eguía respecto de los lotes números 4 y 20 de la manzana G del Programa de Vivienda “Santa Isabel de Carabayllo”, segunda etapa, ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima (folios 55 y 66); asimismo, solicitó accesoriamente la restitución y entrega de los dos inmuebles, la demolición de toda construcción realizada, y una compensación equitativa por el uso a razón de cien dólares americanos (US\$.100.00) por mes por cada inmueble desde el momento de celebración del contrato. La empresa demandante sostiene que con la demandada suscribió con fecha catorce de junio de dos mil diez, dos contratos privados de separación de lote de terreno, uno por el lote número 4 y otro por el lote número 20, ambos de la manzana G del Programa de Vivienda “Santa Isabel de Carabayllo”, segunda etapa, los mismos que han sido resueltos de pleno derecho en aplicación de la cláusula tercera de dichos contratos y del artículo 1430 del Código Civil, remitiéndole las respectivas cartas notariales de fecha dieciséis de abril y tres de marzo de dos mil catorce, debido a que la recurrente se atrasó en el pago de más de tres cuotas consecutivas; precisa que respecto al contrato por el lote cuatro, la demandada pagó cuarenta y tres de las sesenta letras suscritas, siendo su último abono el día catorce de marzo de dos mil catorce cuando pagó la cuota con vencimiento al catorce de enero de dos mil catorce, mientras que en cuanto al contrato por el lote veinte, ha pagado cuarenta y dos de las sesenta letras suscritas, siendo el último abono el día catorce de febrero de dos mil catorce, cuando pagó la cuota que vencía el catorce de enero de dos mil catorce.

b) CONTESTACIÓN: La demandada **Nancy Margarita García Eguía** contesta la demanda (folios 112) indicando sustancialmente que es falso que solamente haya efectuado sus pagos, respecto al primer contrato hasta el mes de marzo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 617-2017

LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

de dos mil catorce, y respecto al segundo contrato hasta el mes de febrero de dos mil catorce, puesto que abonó todas las cuotas que le exigía la empresa demandante; que anteriormente le había entregado a la accionante varios *vouchers* de pago, los mismos que no canjeó por las letras de cambio respectivas, conforme lo demuestra con la Carta Notarial número 26857, debido a que la parte demandante se negaba a recibir los documentos en mención; que desde el dos de octubre de dos mil trece la demandante se negó a recibir los *vouchers* de pago, no canjeándole ninguna letra de cambio y solicitándole que desocupe los lotes de terreno ya que tenía otra persona a quien dárselos en venta; que nunca estuvo atrasada tres cuotas, siendo que las supuestas letras atrasadas sí fueron canceladas y las acompaña a su escrito de contestación; que su error fue no remitirle los *vouchers* de pago a la demandante; y que no se pueden resolver los contratos suscritos debido a que ha cumplido con el pago de sus cuotas, siendo de aplicación el artículo 1562 del Código Civil.

c) SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA: Por Resolución número nueve, de fecha veintinueve de diciembre de dos mil quince, se emitió sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda en todos sus extremos (folios 146), puesto que consideró que de las copias de las letras de cambio de folios treinta y cinco a cincuenta y dos se observa que la demandada ha incumplido con los pagos pactados, no resultando amparable sus alegaciones en el sentido de que su único error fue no enviar los *vouchers* de pago a la demandante, dado que revisados los recibos de folios noventa y dos a noventa y siete evidencia que si bien pudo haber pagado algunos meses, incurrió en el incumplimiento que se le imputa; asimismo, se señala que no era aplicable lo dispuesto en el artículo 1562 del Código Civil puesto que conforme a la cláusula tres de cada uno de los contratos, era necesario que la demandada haya cumplido con pagar el noventa y cinco por ciento del precio pactado por



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 617-2017

LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

cada inmueble, lo que no ha ocurrido; finalmente señala que son atendibles los pedidos de demolición y de pago de compensación, atendiendo a la precariedad de la demandada y a que conforme a la referida cláusula tres, las partes pactaron que en caso de resolución de contrato la vendedora descontará el treinta y cinco por ciento de lo abonado.

d) SENTENCIA DE VISTA: Mediante Resolución número seiscientos ocho, de fecha veinte de julio de dos mil dieciséis se emitió sentencia de vista, dictada por la **Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte** que confirmó la sentencia apelada en cuanto a la pretensión de desalojo, y la revocó respecto a las pretensiones de demolición y pago de compensación, declarando improcedente la demanda en tales extremos. Se fundamentó la decisión señalando que los títulos de la demandada (contratos de fecha catorce de junio de dos mil diez) fenecieron debido a que en aplicación de su cláusula tercera, se cursaron las cartas notariales de fecha dieciséis de abril y tres de mayo de dos mil catorce, respectivamente, dando por concluidas las relaciones contractuales con la emplazada; en cuanto al artículo 1562 del Código Civil se indica que el Código Civil vigente no contempla el supuesto de improcedencia de resolución contractual si es que se ha pagado más del cincuenta por ciento (50%) del precio establecido, existiendo dicha posibilidad solo si existe pacto entre las partes, lo que no ocurre en el caso de autos; agrega que los *vouchers* presentados por sí solos no enervan la eficacia de las resoluciones contractuales, habida cuenta que la presunta ineficacia de ellas se discute como oposición en otro proceso; que, en consecuencia, la demandada es ocupante precaria al haber fenecido los títulos que tenía, debiendo prosperar la pretensión principal de desalojo y la accesoria de restitución de la posesión, mas no así las pretensiones de demolición y compensación, las cuales deben ventilarse en otra vía.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 617-2017

LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SEGUNDO.- Habiéndose declarado la procedencia de la casación por una causal de infracción normativa procesal que de ampararse, de acuerdo al artículo 396 del Código Procesal Civil modificado por Ley número 29364, impediría emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, corresponde resolverse, en primer término, la alegada causal, y en caso de ser desestimada, recién procedería resolver la causal de infracción normativa material y el alegado apartamiento inmotivado del precedente judicial.

TERCERO.- Se ha declarado la procedencia de la casación por la causal de **infracción normativa procesal del artículo IV del Título Preliminar y del artículo 188 del Código Procesal Civil**, señalándose que la recurrida infringe las reglas del silogismo jurídico y de la inferencia, pues interpreta de manera errónea el Cuarto Pleno Casatorio Civil, al establecer que la demandada se encuentra en situación de ocupante precaria del bien *sub litis* por incumplimiento de sus obligaciones contractuales, por causal de resolución de contrato, no habiendo actuado ni merituado los medios probatorios presentados por la parte demandada, consistentes en la demostración de la vigencia de los contratos suscritos con la empresa demandante el catorce de julio de dos mil diez, donde obran los *vouchers* de pago en autos, con lo cual se demostró fehacientemente que se ha cumplido con los pagos de las armadas establecidas en los contratos privados de separación de lote de terreno con la parte demandante; por lo tanto, se demuestra que la recurrente nunca ha incurrido en posesión precaria, como lo han determinado erróneamente las sentencias de primera y segunda instancia.

CUARTO.- El artículo IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil contiene el *Principio de Iniciativa de Parte y de Conducta Procesal*, y estipula que: «*El proceso se promueve solo a iniciativa de parte, la que invocará interés y legitimidad para obrar. No requieren invocarlos el Ministerio Público, el*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 617-2017

LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

procurador oficioso ni quien defiende intereses difusos. Las partes, sus representantes, sus Abogados y, en general, todos los partícipes en el proceso, adecúan su conducta a los deberes de veracidad, probidad, lealtad y buena fe. El Juez tiene el deber de impedir y sancionar cualquier conducta ilícita o dilatoria».

QUINTO.- Los argumentos esgrimidos por la recurrente que han sido reseñados en el tercer considerando precedente, giran concretamente en torno a que ha sido considerada ocupante precaria y, sobre esa base declarada fundada la pretensión de desalojo mediante una resolución que adolece de vicios de motivación que incide sobre los medios probatorios que ha presentado durante el proceso; esto es, sobre aspectos que difieren del contenido normativo del artículo IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil que regula quiénes pueden promover la instauración de un proceso civil, cuál es la conducta que deben observar las partes y el deber del juez de impedir y sancionar cualquier conducta ilícita o dilatoria, por lo que, este Colegiado no advierte infracción de esta norma procesal.

SEXTO.- De otro lado, el artículo 188 del Código Procesal Civil establece que «*Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones*». Siendo la finalidad de los medios probatorios acreditar las afirmaciones que sobre los hechos efectúan las partes, producir certeza en el juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar las decisiones judiciales, dicha finalidad no se alcanza si las partes ofrecen medios probatorios y los mismos, tras ser admitidos y actuados, no son valorados por el juez o si la sentencia no contempla la necesaria fundamentación sobre ellos. En ese sentido, una sentencia en la cual no se han valorado los medios probatorios en los cuales las partes han sustentado sus



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 617-2017

LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

afirmaciones o que no contiene la requerida fundamentación al respecto, infringe el citado artículo 188 del Código Procesal Civil, y consecuentemente, constituye una vulneración del derecho a un debido proceso.

SÉTIMO.- En sentido similar, el Tribunal Constitucional al pronunciarse sobre el derecho a la prueba ha señalado¹: **«Existe un derecho constitucional a probar, aunque no autónomo, que se encuentra orientado por los fines propios de la observancia o tutela del derecho al debido proceso. Constituye un derecho básico de los justiciables de producir la prueba relacionada con los hechos que configuran su pretensión o su defensa. Según este derecho, las partes o un tercero legitimado en un proceso o procedimiento, tienen el derecho a producir la prueba necesaria con la finalidad de acreditar los hechos que configuran su pretensión o defensa. Así, por ejemplo, el artículo 188 del Código Procesal Civil establece que los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones. Se trata de un derecho complejo que está compuesto por el derecho a ofrecer medios probatorios que se consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia. La valoración de la prueba debe estar debidamente motivada por escrito, con la finalidad de que el justiciable pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectiva y adecuadamente realizado. [...]»** (negritas agregadas).

OCTAVO.- De autos se advierte que se admitieron y actuaron los medios probatorios (*vouchers*) ofrecidos por la demandada, con los cuales procura

¹ Fundamento número 15 de la Sentencia del Expediente número 06712-2005-HC/TC.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 617-2017

LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

acreditar que antes de la emisión de las cartas notariales de resolución contractual de pleno derecho, sí realizó el pago de las cuotas supuestamente impagas que dieron lugar a la resolución de los dos contratos privados de separación de lotes de terreno del catorce de julio de dos mil diez; por lo que correspondía que al momento de resolver la controversia se valoren dichos medios probatorios, pronunciándose sobre ellos, puesto que, como se ha indicado, de acuerdo al artículo 188 del Código Procesal Civil, una de las finalidades de los medios probatorios es fundamentar las decisiones judiciales.

NOVENO.- Revisada la sentencia de vista se advierte que la Sala Superior no merita los *vouchers* bancarios de pago pues considera que los cuestionamientos a la eficacia de las resoluciones contractuales debe ser discutida como oposición en otro proceso judicial y que la demandada no ha procedido de tal manera. Así tenemos que en el considerando once de la sentencia de vista sostiene textualmente: «*Los voucher bancarios de pago presentados por la demandada (pp. 92-97), por sí solos, no enervan la eficacia de las resoluciones de los contratos, habida cuenta que la presunta ineficacia de ellas se discute como oposición en otro proceso, lo que la demandada no ha realizado*».

DÉCIMO.- En este orden de ideas, es evidente que la Sala Superior no amerita los comprobantes de pago con los cuales la parte demandada cuestiona la resolución contractual producida puesto que considera, sin mayor fundamento jurídico, que tal situación debe ser ventilada en otro proceso judicial, lo cual vulnera el citado artículo 188 del Código Procesal Civil; máxime si de la sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación número 2195-2011 Ucayali, se desprende la posibilidad de valorar los medios probatorios para la dilucidación de la controversia, puesto que conforme al numeral I) de su fundamento número 63, en los casos de resolución extrajudicial de un contrato,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 617-2017

LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

conforme a lo dispuesto por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble, para lo cual bastará que el juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de la resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución, y que si 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 o del demandado» deberá dictar sentencia declarando la fundabilidad o infundabilidad de la pretensión.

DÉCIMO PRIMERO.- En este orden de ideas, estando acreditado que la sentencia de vista recurrida ha incurrido en la infracción normativa procesal del artículo 188 del Código Procesal Civil, lo cual incide en el derecho a un debido proceso, de conformidad con el inciso 1 del artículo 396 del Código mencionado, en su versión modificada por el artículo 1 de la Ley número 29364, deberá anularse la recurrida y ordenarse a la Sala Superior que expida nueva resolución.

IV. DECISIÓN:

Por estos fundamentos, de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon:

4.1. FUNDADO el recurso de casación interpuesto por la demandada **Nancy Margarita García Eguía** (folios 211), **CASARON** la Sentencia impugnada, y en consecuencia, declararon **NULA** la sentencia de vista contenida en la Resolución número seiscientos ocho, de fecha veinte de julio de dos mil dieciséis (folios 179) expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 617-2017

LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

de Justicia de Lima Norte; **ORDENARON** que la Sala Superior emita nueva sentencia que se encuentre debidamente motivada.

4.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Constructora Promotora Inmobiliaria Nuevo Amanecer Sociedad Anónima Cerrada contra Nancy Margarita García Eguía, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

CFT / MMS / EEV