



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 661-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SUMILLA.- A mérito de la resolución extrajudicial del contrato de compraventa invocado por los demandados, la posesión ejercida ha devenido en precaria por fenecimiento del título.

Lima, veintiocho de setiembre de dos mil veinte.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa el día 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 los demandados **Edgar Ruiz Chávez y Silvia Jenny Ganoza Marroquín**, obrante a foja doscientos veinte, contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número cuatro, de fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento ochenta y ocho, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, la cual confirmó la Resolución número siete, de fecha siete de diciembre de dos mil diecisiete, que declaró fundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria; y, ordenó la restitución de los inmuebles materia de demanda que forman parte del Edificio ubicado en la Avenida Javier Prado Oeste número 875, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

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

Esta Sala Suprema mediante resolución emitida con fecha trece de junio de dos mil diecinueve, obrante a foja treinta seis del cuadernillo de casación, ha declarado procedente el recurso de casación, por las siguientes causales:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 661-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

1. Infracción normativa de los artículos I y VII del Título Preliminar; e, inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil; sostiene que la Sala Superior ha vulnerado el principio de congruencia procesal al apartarse del petitorio y fundar su decisión en hechos que no han sido alegados por las partes; asimismo, se considera que la resolución emitida por la Sala Superior debe estar debidamente motivada, debiendo sujetarse a lo desarrollado en el proceso puesto que no se ha presentado en éste, documento que acredite que el derecho de propiedad de los demandados haya fenecido;

2. Infracción normativa del artículo 197 del Código Procesal Civil; se arguye que las pruebas presentadas no han sido valoradas de manera conjunta; se cuestiona el considerando octavo de la sentencia emitida por la Sala Superior, la misma que reconoce que no se ha valorado y no obra en el expediente prueba sobre la resolución del contrato de compraventa de la parte recurrente con el Banco Nuevo Mundo en liquidación; asimismo, el impugnante da cuenta de la sentencia emitida por el Décimo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, sobre desalojo por ocupación precaria, cuyo demandante ha sido el Banco Nuevo Mundo en liquidación, declarándose infundada la demanda y posteriormente consentida la sentencia; y,

3) La infracción normativa del artículo 911 del Código Civil; se indica que este artículo determina que sobre la posesión precaria, uno de los requisitos para calificarla como tal es que no haya título que justifique la posesión, lo cual no se ha establecido durante el proceso; agrega que el reconocimiento de un título fenecido debe darse por la vía judicial mediante decisión firme y definitiva.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 661-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

III. CONSIDERANDO:

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

1.1. DEMANDA: Ana María Cedrón Brandariz de Flores Araoz y Antero Flores Araoz Esparza interponen demanda de Desalojo por Ocupación Precaria obrante a fojas treinta y tres, contra Silvia Jenny Ganoza Marroqui y Edgar Ruiz Chávez, a fin de que los demandados cumplan con restituírle los inmuebles constituidos por el **Departamento número 604 y el estacionamiento número 33**, que forman parte del Edificio ubicado en Avenida Javier Prado Oeste número 875, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima (foja treinta y tres); los accionantes fundamentan la demanda señalando concretamente que mediante minuta de compraventa del veintidós de noviembre de dos mil once, elevada a escritura pública con fecha siete de diciembre de dos mil once, adquirieron el Departamento número 604, el estacionamiento número 33 y el cero punto setenta y dos por ciento (0.72%) de acciones y derechos sobre la zona de recreación del Edificio ubicado en Avenida Javier Prado Oeste número 875, distrito de San Isidro, inscribiéndose su derecho con fecha veinte de enero de dos mil doce, en las Partidas número 49055901, 110528939 y 11053171 del Registro de Predios de Lima; derecho de propiedad en el que sustentan el pedido de restitución del departamento y estacionamiento mencionado; asimismo, indican que los demandados ocupan los inmuebles materia de demanda sin ostentar título alguno, por ser poseedores precarios al no mantener con ellos ningún vínculo comercial ni contractual o de otro tipo, y que mediante carta notarial de fecha veinte de



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

CASACIÓN 661-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

setiembre de dos mil doce le pusieron en conocimiento a los demandados que son los nuevos propietarios, requiriéndole su desocupación.

1.2. CONTESTACIÓN DE EDGAR RUIZ CHÁVEZ: El demandado **Edgar Ruiz Chávez** a fojas noventa y nueve contesta la demanda, afirmando que tiene la calidad de propietario al haber adquirido los bienes de la empresa Gremco Sociedad Anónima, conjuntamente con su ex cónyuge, su codemandada Silvia Jenny Ganoza Marroquí, mediante contrato privado en el año mil novecientos noventa y ocho, que posteriormente fue elevado a escritura pública el día diez de abril de dos mil uno; agrega que el precio de venta fue de cien mil dólares americanos (US\$.100,000.00), realizando un primer pago por la suma de diez mil dólares americanos (US\$.10,000.00) y que el saldo fue cancelado mediante pagos mensuales mediante letras; también precisa que todos los pagos fueron realizados directamente por su ex cónyuge citada, pero que debido a problemas económicos y legales, la empresa Gremco Sociedad Anónima no estaba en capacidad de otorgarles la respectiva minuta de cancelación, lo cual no afecta la posesión de casi más de veinte años que ejercen.

1.3. REBELDÍA DE SILVIA JENNY GANOZA MARROQUI: Mediante Resolución número tres, de fecha cuatro de abril de dos mil diecisiete, obrante a foja ciento cuatro, se declaró rebelde a la codemandada Silvia Jenny Ganoza Marroquí.

1.4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA: Por resolución número siete de fecha siete de diciembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento treinta y cinco, se emitió sentencia que declaró fundada la demanda y ordenó que los demandados desocupen y restituyan a los demandantes los inmuebles materia de demanda. Se sustentó la decisión indicando concretamente: **1.** Que, los



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 661-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

demandantes adquirieron los inmuebles materia de litigio del Banco Nuevo Mundo en Liquidación, mediante escritura pública de fecha siete de diciembre de dos mil once, inscribiendo su derecho en las Partidas número 49055901, 110528939 y 11053171 del Registro de Predios de Lima; **2.** Que, anteriormente el Banco Nuevo Mundo en Liquidación había adquirido los inmuebles mediante escritura pública de dación en pago de fecha catorce de diciembre de dos mil diez, otorgada por Inmobiliaria Turquesa Sociedad Anónima (antes Gremco Sociedad Anónima); **3.** Que, si bien los demandados habían adquirido a la empresa Gremco Sociedad Anónima los inmueble materia de demanda, mediante compraventa con reserva de dominio elevada a escritura pública con fecha diez de abril de dos mil uno, dicho contrato se resolvió con fecha diez de noviembre de dos mil diez, en razón de que los demandados no cumplieron con pagar el saldo del precio; **4.** Que, el contrato se resolvió según instrumental a foja once (copia de la respectiva carta de resolución contractual); **5.** Que, fue tras la resolución del contrato que se efectuó la transferencia del bien, vía dación en pago, a favor del Banco Nuevo Mundo en Liquidación, inscribiéndose registralmente la transferencia de los inmuebles a su favor, para posteriormente transferirlos e inscribirlos registralmente a nombre de la sociedad conyugal demandante; y, **6)** Que, a mérito de la resolución contractual los demandados carecen de titularidad sobre los inmuebles que han sido transferidos e inscritos a favor de los demandantes, no habiendo podido desvirtuar la referida resolución de contrato sino que, en señal inequívoca de la transferencia a favor de estos últimos, la propiedad que antes se inscribió con reserva de dominio a favor de la parte emplazada, pasó luego a nombre de la referida entidad bancaria y seguidamente a nombre de los demandantes, quienes gozan de la seguridad jurídica que les provee el registro.

1.5. SENTENCIA DE VISTA: Por sentencia de vista contenida en la Resolución



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 661-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

número cuatro, de fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciocho, obrante a foja ciento ochenta y ocho, la **Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima**, confirmó la sentencia apelada que había declarado fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria; se sustentó la decisión indicando concretamente: **1.** Que, en el Cuarto Pleno Casatorio Civil la Corte Suprema de Justicia de la República acogió un concepto amplio de precario, estableciendo que esta figura se presenta en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya fenecido; **2.** Que, de las partidas registrales correspondientes a la avenida Javier Prado Oeste número 875, departamento número 104 y al estacionamiento número 33, ubicado en el distrito de San Isidro, se observa que corre inscrito el dominio de los accionantes, quienes gozan de la seguridad del registro; **3.** Que, si bien anteriormente corrían inscritos los derechos de los emplazados, esta circunstancia en nada enerva el derecho de los actuales dónimos; **4.** Que, en la Casación antes mencionada se estableció que en el proceso de desalojo por precario no procede alegarse ni discutirse, entre otros, la resolución de un contrato, y que por tanto, los alegatos referidos a que no se habría probado la resolución del contrato de compraventa celebrada entre Gremco Sociedad Anónima con los demandados, deberá de hacerse valer ante las instancias correspondientes y no en esta vía; y, **5.** Que, estando a que los accionantes han acreditado su derecho a la restitución de los inmuebles *sub litis* y que los demandados no han acreditado tener título o la existencia de circunstancia que justifique su posesión, y que sea oponible, se advierte que concurren los requisitos para que proceda el pedido de desalojo por precario conforme a lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil.

SEGUNDO.- Habiéndose declarado la procedencia de la casación por infracciones normativas de carácter procesal que de ampararse, de acuerdo al



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 661-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

artículo 396 del Código Procesal Civil modificado por Ley número 29364, impedirían emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, corresponde resolverse, en primer término, las alegadas causales, y en caso de ser desestimadas, recién procedería resolver la causal correspondiente a la infracción de carácter material.

TERCERO.- En primer lugar tenemos que la parte recurrente denuncia la infracción normativa de los artículos I y VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, así como del inciso 3 de su artículo 122; al respecto se señala específicamente:

a) Que, el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil preceptúa que la resolución debe sujetarse al mérito de lo actuado en el proceso, y que en este caso se ordena el desalojo por ocupante precario cuando se es poseedor y propietario, no obrando en los actuados, documento alguno que demuestre el fenecimiento de su derecho; asimismo, se indica que existe una sentencia con autoridad de cosa juzgada emitida en un anterior proceso de desalojo seguido por el Banco Nuevo Mundo en Liquidación, en el cual se declaró infundada la demanda por no haberse acreditado la resolución del contrato de compraventa, y en tal sentido, la posesión de los demandados es a título de propietarios, no habiéndose motivado la supuesta posesión precaria;

b) Que, el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil establece que toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus intereses, con sujeción a un debido proceso; y,

c) Que, de las normas de carácter procesal que mantienen el debido proceso resalta el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, sobre la congruencia como garantía del debido proceso, garantía que no ha sido respetada por los magistrados de segunda instancia, pues confirman la apelada sin sustentar la razón por la cual se considera que la parte demandada



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 661-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

es precaria, cuando es poseedora con título vigente e inscrito en los Registros Públicos, no existiendo prueba alguna que acredite el fenecimiento de su título, además de existir cosa juzgada en el anterior proceso de desalojo (Expediente número 1979-2011) que se interpuso en su contra, en el que se declaró infundada la demanda al verificarse que no obraba prueba alguna que acredite que su contrato haya sido resuelto y/o fenecido por alguna otra circunstancia. Asimismo, resalta que no se ha merituado su alegación respecto a que en la supuesta comunicación de resolución de su contrato no constaba recepción alguna y que solo es una copia que no acredita fecha cierta segura.

CUARTO.- Asimismo, la parte recurrente denuncia la infracción normativa procesal del artículo 197 del Código Procesal Civil, según el cual, todos los medios probatorios son valorados por el juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, y que en tal sentido, la infracción habría acontecido cuando en el considerando octavo de la sentencia de vista, la Sala Superior afirma que no procede alegarse ni discutirse en este proceso de desalojo, la resolución de un contrato y que las alegaciones al respecto tendrán que hacerse valer ante las instancias correspondientes; por ello, los impugnantes afirman que de esta manera dicho órgano jurisdiccional reconoce que no se ha valorado que no obra en el expediente prueba alguna de la resolución del contrato de compraventa; y, en mérito a ello, nuevamente se remite a la sentencia recaída en un anterior proceso de desalojo seguido por la anterior propietaria contra los demandados, donde se concluyó que la resolución contractual no había sido acreditada.

QUINTO.- Esta Sala Suprema no advierte que en el caso de autos concurren los vicios procesales denunciados por los recurrentes en el sentido de que no se habría motivado la precariedad atribuida y la inexistencia de documentos



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 661-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

que sustenten la alegada resolución del contrato de compraventa que los demandados esgrimen como título sustentatorio de su posesión puesto que de la revisión de las sentencias emitidas en primera y segunda instancia se observa que la decisión de amparar la demanda de desalojo por ocupación precaria y, en especial, de dar por probada la condición de precarios de los demandados, sí estuvo fundamentada, señalándose sustancialmente que estos últimos tenían un contrato de compraventa «con reserva de dominio» *–la vendedora se había reservado la propiedad–* y que el mismo había fenecido por haberse resuelto, haciéndose cita a la foja once donde constaba la copia de la carta de resolución de contrato¹, considerándose además que tras la resolución contractual, los inmuebles en cuyas partidas registrales constaba inscrita la compraventa con reserva de dominio a favor de los demandados, se inscribieron a nombre del Banco Nuevo Mundo y posteriormente a favor de los demandantes, esto es, que los emplazados no eran propietarios (existía una reserva de dominio y se había resuelto la compraventa) y que más bien en registros públicos eran los demandantes quienes figuran como actuales titulares registrales (propietarios).

SEXTO.- En efecto, en la sentencia de primera instancia se fundamentó la decisión indicando *–numeral 3 del tercer considerando–*: «*Que, si bien es cierto, los demandados Silvia Jenny Ganoza Marroqui y Edgar Ruiz Chávez adquirieron los mismos bienes sub litis, mediante Compraventa con Reserva de Dominio de la empresa GREMCO Sociedad Anónima por Escritura Pública de fecha diez abril de dos mil uno (fojas ochenta y siete a noventa y siete A), dicho Contrato se resuelve con fecha diez de noviembre de dos mil diez (fojas once), a razón de que demandados no han cumplido con pagar el saldo del precio de los inmuebles materia de la demanda; por lo cual seguidamente se transfirió el*

¹ Véase el numeral 3 del tercer considerando de la Sentencia (Resolución número siete) de fecha siete de diciembre de dos mil diecisiete.



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

CASACIÓN 661-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

bien mediante Dación en Pago, al Banco Nuevo Mundo en Liquidación, inscribiéndose registralmente, la transferencia de los inmuebles a su favor; para luego ser transferidos e inscritos respectivamente a favor de la sociedad conyugal demandante, los citados inmuebles, en las Partidas números 49055901, 11052839 y 11053171». Seguidamente, en el cuarto considerando de dicha sentencia se señaló: «En ese sentido, se observa que la titularidad del inmueble fue transferido a los demandantes, careciendo los demandados de título, a partir de la resolución de su contrato, para seguir poseyendo los inmuebles sub materia, transferencia real de la propiedad, cuya inscripción también consta en las partidas registrales citadas, con lo cual se acredita la propiedad de los demandantes. [...] es más en señal inequívoca de dicha transferencia -conforme consta en la partida registral respectiva-, la propiedad que antes se inscribió con reserva de dominio a favor del emplazado, pasó luego a nombre de la entidad bancaria citada; y seguidamente a nombre de los demandantes, quienes gozan de la seguridad jurídica que les provee el Registro».

SÉTIMO.- Por su parte, en la sentencia de vista se confirmó la sentencia apelada, incidiendo en que la inscripción registral de los derechos de los emplazados –compraventa con reserva de dominio– no enervaba el derecho de propiedad inscrito a favor de los demandantes; así en el sétimo considerando se señaló: «En el caso en concreto, en las Partida número 490055901 correspondiente al departamento sito en la Avenida Javier Prado Oeste número 875 departamento número 604, distrito de San Isidro; y, en la Partida número 11052839 correspondientes al Estacionamiento número 33, se aprecia que corre inscrito el dominio de los accionantes, quienes gozan de la seguridad del registro; asimismo, cabe señalar, que si bien es cierto, anteriormente corrían inscritos los derechos de los emplazados, esta circunstancia en nada enerva al



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 661-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

derecho de los actuales dóminos». La Sala Superior también sostuvo que la resolución del contrato, que cuestionaba la parte demandada, no podía ser discutida en este proceso de desalojo.

OCTAVO: El inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley número 27524, dispone que:

«Artículo 122.- 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».

Conforme lo resalta la parte recurrente, esta disposición legal le exige al juez que fundamente su decisión y que dicha fundamentación (motivación) se sujete al mérito de lo actuado. En el caso de autos, se ha cumplido con fundamentar la decisión con sujeción al mérito de lo actuado, habiéndose indicado por qué se considera que los demandados son poseedores precarios –*el título feneció a mérito de una resolución contractual extrajudicial y registralmente se observaba que había un tracto sucesivo a favor de la parte demandante, quienes aparecían como propietarios actuales*– relevando como instrumentales que respaldan tal conclusión a las respectivas inscripciones registrales.

NOVENO.- El artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil prevé, en la parte pertinente, que el juez *«no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes»*. En este caso observamos que el recurrente sustenta esta infracción indicando que la Sala Superior no ha sustentado la razón por la cual considera que la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 661-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

parte demandada es precaria, cuando posee título vigente e inscrito en los registros públicos y no existiría prueba que acredite el fenecimiento del título; frente a ello no resulta correcto sostener que el órgano jurisdiccional en mención no ha fundamentado la precariedad de los demandados, para lo cual nos remitimos a los considerandos precedentes, en las cuales se aprecian las razones por las que se concluyó que su posesión es precaria, específicamente, porque ya no tienen título vigente y los inmuebles reclamados se encuentran inscritos a nombre de los demandantes, según las partidas registrales citadas por las instancias de mérito, en donde consta que los demandados celebraron una compraventa pero con reserva de dominio, y que los nuevos propietarios son los demandantes. En todo caso, y aunque cuando en el recurso de casación al invocarse la infracción al principio de congruencia procesal del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil no se precise alguna infracción respecto al petitorio de la demanda, no está demás señalar que dicho principio tiene que ser respetado durante todo el proceso, ejecutando adecuada y concretamente aquello que ha sido petitionado.

DÉCIMO.- No se observa la infracción del artículo 197 del Código Procesal Civil en tanto propugna que el juez realice una valoración conjunta de los medios probatorios, puesto que dicha disposición legal además establece que en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustenten su decisión, observándose precisamente que en el caso de autos, las sentencias emitidas han consignado la valoración esencial y determinante realizada, justamente, en razón a la carta de resolución de contrato y de las partidas registrales conforme a las cuales se asumió que la compraventa era con reserva de dominio, que la misma había fenecido al haberse resuelto dicho contrato y que la propiedad se encontraba inscrita a nombre de los demandantes.



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

CASACIÓN 661-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

DÉCIMO PRIMERO.- Conforme a las circunstancias determinadas en la sentencia de vista, tampoco puede señalarse que exista vicio en la motivación o afectación del principio de congruencia procesal (del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil) porque supuestamente no se habrían esclarecido los cuestionamientos de los demandados a la resolución contractual, dado que la Sala Superior precisamente consideró al respecto que en ese caso no correspondía esclarecer dentro de este proceso sumarísimo, los cuestionamientos a la resolución del contrato sino que ello debía ser dilucidado en otro proceso. Consideración que precisamente tiene respaldo en la sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil.

DÉCIMO SEGUNDO.- En efecto, si nos remitimos a la sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil – Casación número 2195-2011-Ucayali, en la cual se interpretan los alcances del artículo 911 del Código Civil –que regula la posesión precaria– tenemos que en su literal b) numeral 1 sub numeral 5.1 establece como doctrina jurisprudencial vinculante que: *«5. Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes: 5.1 Los casos de resolución extrajudicial por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. [...]»*. De esta manera, los supuestos de resolución contractual «extrajudicial», esto es, aquellas resoluciones contractuales que no son determinadas mediante decisión de un juez, sí constituyen supuestos de fenecimiento del título y generan la precariedad de la posesión. Adicionalmente, en dicha sentencia, al fundamentarse en su parte considerativa cómo puede proceder el juzgador frente a los cuestionamientos a la resolución contractual, lo autoriza a emitir



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

CASACIÓN 661-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

pronunciamiento de mérito sobre el desalojo demandado sin que necesariamente tenga que pronunciarse sobre la resolución contractual.

DÉCIMO TERCERO.- Así tenemos que en el numeral I) del Considerando 63 de la referida Sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil, al analizar el supuesto de precariedad derivado de la aplicación de los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, se indicó que: *«basta que el Juez, que conoce el 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.** Siendo así, **no es necesario exigir la previa resolución judicial** del contrato, puesto que la terminación del mismo se acordó en los términos contractuales suscritos por las partes o se realizó bajo las reglas del artículo 1429 ya citado. **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 o del demandado deberá dictar sentencia declarando la fundabilidad o infundabilidad de la pretensión.** La declaración de improcedencia de la demanda se efectuará excepcionalmente y sustentándola únicamente en la falta o deficiencia de un presupuesto para la validez de la relación jurídica procesal, mas no por cuestión de fondo.»* (Negrita y subrayado agregado). En este orden de ideas, tenemos que el juzgador no puede pronunciarse sobre la validez de la resolución contractual resultante de la remisión de la carta notarial remitida para tal fin, y que excepcionalmente, cuando los hechos revistan complejidad y no le resultan convincentes los fundamentos fácticos y las pruebas, del demandante o del demandado, deberá dictar sentencia pronunciándose sobre el fondo, situación que se ha presentado en el caso de autos, donde por un lado se tiene a la parte demandante invocando la resolución contractual y su derecho de propiedad



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

CASACIÓN 661-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

que consta inscrito en los Registros Públicos, frente a la posición de los demandados, quienes si bien niegan que haya operado la resolución contractual respecto a su contrato de compraventa con reserva de dominio, cuestionando los alcances de la carta notarial remitida para tal fin, no tienen ya derecho de propiedad inscrito a su favor sino que la propiedad consta a favor de los demandantes, lo que dio lugar a que la Sala Superior opte por amparar la demanda en razón de la información derivada de los Registros Públicos y considerar que los cuestionamientos a la resolución contractual *–incluidos a la carta notarial enviada con tal finalidad–* deben hacerse valer en otra vía judicial.

DÉCIMO CUARTO.- De otro lado, con relación al argumento de la recurrente en el sentido de que en un anterior proceso de desalojo por ocupación precaria, se habría declarado infundada la demanda por no haberse acreditado la resolución contractual de la compraventa celebrada a favor de los demandados, debe señalar que si la impugnante pretendía oponer la existencia de un proceso idéntico anterior concluido con sentencia con autoridad de cosa juzgada, debió interponer *–no lo hizo–* la respectiva excepción de cosa juzgada, acreditando que precisamente concurrían los requisitos necesarios para poder advertir la existencia del proceso idéntico anterior.

DÉCIMO QUINTO.- En todo caso, debe señalarse que la sola existencia de un anterior proceso de Desalojo por Ocupación Precaria seguido contra los mismos demandados no significa que sea idéntico al nuevo proceso de desalojo por ocupación precaria, puesto que para ello sería necesario demostrar la identidad de partes, de petitorio y de interés para obrar (artículo 452 del Código Procesal Civil), de tal manera que la modificación de las circunstancias fácticas que incidan sobre el interés para obrar desvirtuarían la identidad alegada. En este litigio precisamente se observa que las instancias



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

CASACIÓN 661-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

de mérito para sustentar la existencia de una posesión precaria de parte de los demandados se han remitido a situaciones fácticas relevantes: la titularidad registral del inmueble ahora corresponde a los demandantes, quienes precisamente basándose en tal situación y un nuevo título han interpuesto la respectiva demanda de desalojo, dando lugar a un nuevo proceso.

DÉCIMO SEXTO.- En este orden de ideas, habiéndose advertido que las sentencias de instancia sí se encuentran debidamente motivadas, invocando cuáles son los medios probatorios que sustentan la decisión, no puede considerarse que se haya infringido lo previsto en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, según el cual toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus intereses, con sujeción a un debido proceso, puesto que conforme se ha analizado en los considerandos que anteceden, la decisión emitida sí respetó dicho derecho.

DÉCIMO SÉTIMO.- Habiéndose desvirtuado las causales de infracción normativa procesal, corresponde analizarse la también denunciada infracción normativa material al artículo 911 del Código Civil, disposición legal según la cual: «*La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido*», señalando los recurrentes que debe entenderse como «*precario*» a la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el demandado, y que ello no se aplicaría a su caso por ostentar el derecho de propiedad; asimismo, se indica que en el supuesto que se hable de una extinción del título también el numeral 2.2 del Pleno Casatorio Civil sobre desalojo establece como precedente vinculante, que el fenecimiento del título debe darse por vía judicial mediante decisión firme y definitiva.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 661-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

DÉCIMO OCTAVO.- Como se ha indicado, la sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil – Casación número 2195-2011-Ucayali, en su literal b) numeral 1 sub numeral 5.1 establece como doctrina jurisprudencial vinculante, que constituye uno de los supuestos específicos de posesión precaria, a la resolución contractual que se produzca conforme a los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, y que dicha resolución extrajudicial es suficiente, esto es, que no se requiere de decisión judicial previa que así lo declare. En este orden de ideas, habiendo observado las instancias de mérito que quien vendió los inmuebles a los demandados, con reserva de dominio, había resuelto extrajudicialmente la contratación, ellos no pueden afirmar que cuentan con algún título que sustente su posesión, siendo que, en todo caso, dicha resolución podría ser cuestionada en vía de acción en el proceso pertinente, dada las circunstancias ya descritas al analizar este precedente judicial.

DÉCIMO NOVENO.- De otro lado, el literal b) numeral 2 de la sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil estipula que: *«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 le 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»*. Conforme se puede observar del tenor de dicho precedente judicial, no se estableció que el fenecimiento de un título deba ser declarado previamente mediante resolución judicial firme; asimismo, si bien permite oponer a la demanda de desalojo cualquier acto jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer la posesión, en el caso de autos, las instancias de mérito determinaron que el título que había invocado para sustentar dicha posesión ya ha fenecido conforme a un supuesto específico de precariedad determinado por la referida sentencia casatoria.



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

CASACIÓN 661-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

VIGÉSIMO.- En consecuencia, no habiéndose acreditado las causales de casación planteadas por la parte recurrente, en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, el recurso interpuesto deviene **infundado**.

IV. DECISIÓN:

Fundamentos por los cuales: Declararon:

4.1. INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por los demandados **Edgar Ruiz Chávez y Silvia Jenny Ganoza Marroquín**, obrante a foja doscientos veinte; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número cuatro, de fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento ochenta y ocho, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que declaró fundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria.

4.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Antero Flores Araoz Esparza y otra, contra Edgar Ruiz Chávez y otra, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; *y los devolvieron*. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

RUIDÍAS FARFÁN

CFT / MMS