



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

**CASACIÓN N° 708 - 2017
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria**

No existe apartamiento del precedente judicial contenido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación número 2195-2011/Ucayali): Toda vez que corresponde a los Jueces verificar si se dan los presupuestos procesales y condiciones de la acción para emitir un pronunciamiento válido sobre el fondo como ocurre en el caso de autos, en el que los hechos alegados por la actora no guardan relación con el petitorio. Artículo 427 numeral 5) del Código Procesal Civil.

Lima, catorce de setiembre de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número setecientos ocho – dos mil diecisiete, en audiencia pública de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante Compañía Promotora de Vivienda Progreso Sociedad de Responsabilidad Limitada (fojas 301), contra la sentencia de segunda instancia del seis de octubre de dos mil dieciséis (fojas 289), que revoca la sentencia apelada del nueve de diciembre de dos mil quince (fojas 221), que declara fundada la demanda y reformándola la declararon improcedente; con lo demás que contiene.

2.- ANTECEDENTES:

DEMANDA

2.1. Compañía Promotora de Vivienda Progreso Sociedad de Responsabilidad Limitada, por escrito del once de marzo de dos mil catorce (fojas 88), interpone demanda de desalojo por ocupación precaria a fin de que el demandado cumpla con desocupar el lote 01, manzana E del Programa de Vivienda Residencial Las Casuarinas de la Ensenada (hoy Asentamiento Humano Los Olivos de las Laderas de Chillón), distrito de Puente Piedra - Lima. Manifiesta que mediante contrato de cesión de derechos del veinticinco de junio de dos mil once, entregaron al



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

**CASACIÓN N° 708 - 2017
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria**

demandado el antes mencionado predio por la suma de doce mil setecientos dólares americanos (US\$ 12,700), suma que sería pagada en sesenta y cuatro cuotas mediante letras de cambio, las que sin razón ni justificación alguna dejaron de pagar. Ante tal situación la actora remitió a los demandados la carta notarial del diecinueve de enero de dos mil doce a través de la cual le requirió el pago de las cuotas adeudadas, y ante su negativa, se remitió una segunda misiva el dieciséis de enero de dos mil catorce comunicándole la resolución del contrato de cesión de derechos, convirtiéndose el demandado en ocupante precario al haber fenecido el título que poseía para su ocupación.

CONTESTACIÓN DE DEMANDA

2.2. Mediante escrito del veinte de mayo de dos mil catorce (fojas 133), Félix Zenón Valverde Villanueva, contesta la demanda solicitando se declare infundada la misma, al tener la calidad de posesionario del terreno *sub litis*, conforme fue reconocido por la Municipalidad de Puente Piedra. Agrega que, la demandante cometió en su agravio delito de estafa, como se advierte de la denuncia penal que interpuso ante la Fiscalía Mixta de Puente Piedra, pues se le hizo creer que el terreno *sub litis* era del programa de Vivienda Residencial Las Casuarinas de la Ensenada, sin embargo, dicho terreno está determinado como Asentamiento Humano Los Olivos Laderas de Chillón, distrito de Puente Piedra, como se demostró con los documentos correspondientes ante la Fiscalía Penal, siendo estos terrenos del Estado.

PUNTOS CONTROVERTIDOS

2.3. En audiencia única del veinticuatro de setiembre de dos mil catorce (fojas 155), se fijaron los siguientes puntos controvertidos: **1)** Determinar si la parte demandante es propietaria del bien *sub litis* o le asiste el derecho que se le reivindique la posesión del inmueble identificado como manzana E lote 01 del Programa de Vivienda Residencial Las Casuarinas de la



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

**CASACIÓN N° 708 - 2017
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria**

Ensenada hoy Asentamiento Humano Los Olivos de las Laderas de Chillón, Puente Piedra. Asimismo, determinar si el demandado ocupa el inmueble como precario, sin título alguno que justifique su posesión, o si el que tenía a fenecido; **2)** Determinar si la demanda debe declararse infundada en razón que el demandado no sería precario sino posesionario reconocido por la autoridad competente, tal como sostiene al contestar la demanda.

RECURSO DE APELACIÓN

2.4. Mediante escrito presentado el veintiuno de diciembre de dos mil quince (fojas 235) Félix Zenón Valverde Villanueva, interpone recurso de apelación contra la decisión de primera instancia.

SENTENCIA DE PRIMERA

2.5. Culminado el trámite correspondiente el Juez del Juzgado Mixto Transitorio de Puente Piedra (fojas 221), declaró fundada la demanda al considerar que en autos obra el contrato de cesión de derechos por el que la empresa demandada transfiere al demandado el inmueble *sub litis*, por el precio indicado, sin embargo conforme a las letras de cambio de folios quince a cuarenta y seis, se mantienen sin pagar. Respecto al demandado, no resultan amparables las alegaciones que ha expuesto por cuanto en ningún momento desvirtúa el derecho del demandado mucho menos justifica su precariedad. Además, la afirmación de que la demandante cometió en su agravio delito de estafa, al no contar con pruebas fehacientes, no desvirtúan los hechos alegados por la demandante.

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

2.6. La Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, por resolución del seis de octubre de dos mil dieciséis (fojas 289), revocó la sentencia apelada y reformándola la declaró improcedente, al determinar que la demandante solicita el desalojo del predio asumiendo que había adquirido los derechos referentes a él por contrato de cesión de



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

**CASACIÓN N° 708 - 2017
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria**

derechos que suscribió con Oscar Vicente Campos Valenzuela, sin embargo, no consta en autos que este tenga algún derecho inscrito sobre dicho predio conforme se aprecia de la copia literal P01066974, Zona Registral número IX, Sede Lima de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, correspondiente al Pueblo Joven Laderas de Chillón, en el que figura como titular el Estado, por lo que al no existir conexión lógica entre los hechos y el petitorio, corresponde declarar improcedente la demanda.

3.- CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:

Esta Suprema Sala, por resolución del dieciocho de mayo de dos mil diecisiete (fojas 38 del cuaderno de casación), ha declarado la procedencia del recurso por las siguientes causales:

(1) Apartamiento del precedente judicial contenido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación número 2195-2011/Ucayali). Sostiene que los fundamentos de la recurrida no guardan congruencia con el Cuarto Pleno Casatorio Civil, que establece como doctrina jurisprudencial vinculante que, *“una persona tendría la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante por haberse extinguido el título”*; considerando como supuestos de posesión precaria, los casos de resolución extra judicial de un contrato conforme lo dispone el artículo 1429 del Código Civil; además, inaplica el punto 5.1 del apartado b) del fallo de la sentencia aludida, que establece los casos de resolución extrajudicial de un contrato, acorde a lo señalado por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil. Que, los Jueces Superiores concluyen que la demanda resulta improcedente, lo cual no guarda coherencia con lo descrito de manera vinculante en la precitada sentencia, que a la letra dice, *“Punto 64.- En todos los casos anteriormente descritos, el juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino por el*



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

**CASACIÓN N° 708 - 2017
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria**

contrario deberá pronunciarse sobre el fondo de la controversia (...); Punto 68.- (...) que, los jueces de toda la República (...) eviten emitir sentencias inhibitorias, recomendándoles, resuelvan sobre el fondo, pronunciándose por la fundabilidad o no de la pretensión planteada (...)". Agrega que, en el presente proceso el derecho en disputa no es la propiedad sino el derecho a poseer.

(2) Infracción normativa de los artículos 1429 y 1372 - segundo párrafo - del Código Civil. Precisa que, la recurrida inaplica lo dispuesto por el artículo 1429 del Código Civil, que dispone que en el caso del artículo 1428 del Código Civil, la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra, puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor a quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato quede resuelto. Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho. Asimismo, no aplica al caso de autos el segundo párrafo del artículo 1372 del Código Civil, que desarrolla que: *"por razón de la resolución, las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento indicado en el párrafo anterior (...)"*.

4.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria consiste en determinar si los Jueces se apartaron del precedente judicial contenido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación número 2195-2011/Ucayali), y si han transgredido o no los artículos 1429 y 1372 - segundo párrafo - del Código Civil.

5.- CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si se han infringido o no las normas que garantizan el debido proceso - dentro de las que se encuentra la motivación de las resoluciones judiciales -, pues ello supone el



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

**CASACIÓN N° 708 - 2017
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria**

cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, además de cautelar el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio.

SEGUNDO.- Que, a efectos de dilucidar las infracciones denunciadas, respecto al Apartamiento Inmotivado del Precedente Judicial contenido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación número 2195-2011/Ucayali), y la infracción de los artículos 1429 y 1372 del Código Civil, se debe precisar que conforme al artículo 384 del Código Procesal Civil, uno de los fines del recurso de casación es la **uniformidad de la jurisprudencia** nacional por la Corte Suprema de Justicia.

TERCERO.- En este sentido, la uniformidad de la jurisprudencia en materia civil, **se logra a través de la emisión de precedentes judiciales**, mediante los cuales se establecen pautas de interpretación y de aplicación de observancia obligatoria para los jueces de todas las instancias, en atención a las cuales resolverán los casos esencialmente semejantes al resuelto en la casación. Ello se produce como consecuencia de un pleno casatorio de magistrados civiles, a partir de sentencias contradictorias. La decisión que tome la mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio convocado por una de las Salas Supremas Civiles, constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales hasta que sea modificado por otro precedente.

CUARTO.- Así, las Salas Civiles de la Corte Suprema dictaron el IV Pleno Casatorio Civil de fecha trece de agosto del año dos mil doce, recaída en la Casación número 2195-2011/Ucayali, en el proceso sobre desalojo por ocupación precaria, donde han establecido siete reglas que constituyen precedente judicial vinculante sobre la materia, interpretando los alcances del artículo 911 del Código Civil y de los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil, respecto a la categoría de “ocupante precario”.



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

**CASACIÓN N° 708 - 2017
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria**

QUINTO.- Cabe precisar que el precedente en mención tiene efectos vinculantes sobre todos los órganos jurisdiccionales de la República a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial “El Peruano”; por lo que, habiendo tenido lugar dicha publicación el día catorce de agosto de dos mil trece, sus efectos resultan plenamente aplicables al presente proceso, teniendo en cuenta que la sentencia de segunda instancia, materia de casación, data del treinta y uno agosto de dos mil dieciséis.

SEXTO.- En la citada Casación número 2195-2011/Ucayali, se estableció como doctrina jurisprudencial, lo siguiente: “(...) 4. *Establecer, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquél que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció*”. Quedando entendido que la probanza de la legitimidad para obrar activa estará referida al supuesto que alegue la parte actora (propietario, administrador o que idóneamente considere tener derecho a la restitución del bien).

SÉTIMO.- En el caso concreto, la actora pretende que el demandado desocupe y le restituya el inmueble ubicado en el Lote 01, manzana E del Programa de Vivienda Residencial Las Casuarinas de la Ensenada (hoy Asentamiento Humano Los Olivos de las Laderas de Chillón) distrito de Puente Piedra, porque según refiere le comunicaron que se había dado por resuelto el contrato de cesión de derechos al haber dejado de abonar más de siete cuotas y/o letras de cambio.



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

**CASACIÓN N° 708 - 2017
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria**

OCTAVO.- En este escenario la Sala Superior determinó, -al analizar la condición que le asistía a la demandante para solicitar la restitución del bien- que la Compañía Promotora de Vivienda “Progreso Sociedad de Responsabilidad Limitada”, para acreditar la titularidad del predio que tenía al suscribir el documento denominado contrato de cesión de derechos de fecha 25 de junio de 2011 con el hoy demandado Félix Zenón Valverde Villanueva (fojas 12 a 14), respecto al bien *sub litis*, que su derecho provenía del contrato de cesión de derechos de fecha treinta de octubre de mil novecientos noventa y nueve, suscrito con Oscar Vicente Campos Valenzuela y su esposa con fecha veinte de enero del dos mil, referente a la parcela El Fundo El Taro de la Ensenada del Valle Chillón Distrito de Puente Piedra Provincia y Departamento de Lima, en la cual la empresa había proyectado un Programa de Vivienda denominado Residencial Las Casuarinas de la Ensenada del Distrito de Puente Piedra, Provincia y Departamento de Lima; sin embargo, de la Ficha Registral número P01066974, el citado inmueble forma parte de uno de mayor extensión denominado Pueblo Joven Laderas de Chillón, que corresponde al Estado, en este sentido **no se incurre en el apartamiento inmotivado del precedente judicial**, alegado por la casante, toda vez que corresponde a los Jueces verificar si se dan los presupuestos procesales y condiciones de la acción para emitir un pronunciamiento válido sobre el fondo como ocurre en el caso de autos, en el que los hechos alegados por la actora no guardan relación con el petitorio, pues no basta contar con un contrato de cesión de derechos si no demostró en forma idónea que este pueda ser **ejecutado**, caso contrario a lo ordenado en el punto 5.5.1., respecto a los casos de resolución de contrato, porque en este supuesto se dan las condiciones para la resolución de un contrato extrajudicial conforme a lo previsto por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, correspondiendo aquí analizar el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio



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

**CASACIÓN N° 708 - 2017
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria**

esa resolución. Por lo que, no puede ser amparado el agravio indicado en el **acápite (i)**.

NOVENO.- En igual sentido se determina que no existe infracción a los artículos 1429 y 1372 - segundo párrafo - del Código Civil, desde que al haberse emitido una sentencia inhibitoria, conforme a lo dispuesto por el artículo 427 numeral 5) del Código Procesal Civil, no corresponde emitir pronunciamiento sobre aspectos de fondo de la controversia, por lo que la causal indicada en el **acápite (ii)**, tampoco puede ser amparada.

DÉCIMO.- Con lo expuesto se determina que en la sentencia de vista no existe Apartamiento Inmotivado del Precedente Judicial contenido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación número 2195-2011/Ucayali), ni la infracción de los artículos 1429 y 1372 del Código Civil; en consecuencia el presente recurso impugnatorio debe declararse infundado.

5.- DECISION:

Que, en consecuencia, al no configurarse las causales denunciadas, el recurso de casación debe desestimarse. Por lo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil:

5.1. Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante Compañía Promotora de Vivienda Progreso Sociedad de Responsabilidad Limitada (fojas 301); **NO CASARON** la sentencia de vista contenida del seis de octubre del dos mil dieciséis (fojas 289), que revoca la sentencia apelada que declara fundada la demanda y reformándola la declararon improcedente.

5.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a ley, en los seguidos por Compañía Promotora de Vivienda Progreso Sociedad de Responsabilidad Limitada



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

**CASACIÓN N° 708 - 2017
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria**

con Felix Zenon Valverde Villanueva, sobre desalojo por ocupación precaria. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **Huamaní Llamas.-**

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HUAMANÍ LLAMAS

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CALDERÓN PUERTAS

SÁNCHEZ MELGAREJO

Scm/Lrr.