



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

CASACIÓN 1805-2018

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SUMILLA: *Se configura la ocupación precaria cuando se posee sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el disfrute del derecho a poseer, y en el presente caso la demandada tiene tal condición, pues la cláusula novena del contrato de compraventa del 15 de setiembre de 2015, celebrado con el demandante, con el que pretende sustentar su posesión, no genera ningún efecto de protección frente al actor, toda vez que la demandada no cumplió con su obligación de entregar el bien materia de litis al demandante en el plazo especial indicado en la cláusula mencionada.*

Lima, trece de marzo de dos mil veinte.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE

LA REPÚBLICA: Vista la causa número mil ochocientos cinco– dos mil dieciocho, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Viene a conocimiento de este Supremo Tribunal el recurso de casación interpuesto por la demandada **Lileya América Galdos Rodríguez** fojas 135, contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número dos, de fecha tres de abril de dos mil dieciocho, de fojas 124, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, la cual confirmó la sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número cinco de fecha veinticuatro de julio de dos mil diecisiete, de fojas 82, que declaró fundada la demanda interpuesta por Alfonso Muñoz Canales; en consecuencia, ordenó que la demandada cumpla con restituir el inmueble ubicado en jirón Rodolfo Rutte número setecientos setenta y uno, urbanización Primavera, distrito de Magdalena del Mar (primer y segundo piso).

2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Por resolución de fecha veintiocho de mayo de dos mil diecinueve de fojas ochenta y seis del cuaderno de casación, se ha declarado procedente el



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

CASACIÓN 1805-2018

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

recurso de casación, por las causales de: **i) Infracción normativa material del artículo 1361 del Código Civil.** Se indica que para la resolución de la controversia se ha inaplicado el artículo 1361 del Código Civil, puesto que en la sentencia emitida por la Sala Superior se analiza el artículo 1552 del Código Civil, según el cual el bien debe ser entregado inmediatamente después de celebrado el contrato salvo la demora resultante de su naturaleza o de pacto distinto, y al haberse determinado conforme a dicha norma, que existió un pacto contenido en la cláusula novena del contrato de compraventa del quince de setiembre de dos mil quince, conforme al cual las partes debían acordar la fecha de entrega del inmueble, fecha que no podía ser anterior al treinta y uno de diciembre de dos mil quince, en aplicación del artículo 1361 del Código Civil debían respetarse las condiciones establecidas por la voluntad común de las partes, dado que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos.

ii) Infracción normativa material del artículo 1552 del Código Civil; se sostiene que se ha desconocido la voluntad común de las partes respecto a la entrega del predio, quienes conforme a la Cláusula Novena del contrato de compraventa del quince de setiembre de dos mil quince acordaron determinar la fecha de entrega del bien, debiendo haberse interpretado el indicado artículo 1552 del Código Civil teniendo en cuenta su artículo 1361, pues de lo contrario se aceptaría que la entrega del bien ocurra de acuerdo a lo determinado por un tercero, dándole a este actor ajeno a la voluntad común de las partes la posibilidad de modificarla a su libre albedrío.

iii) Apartamiento inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación 2195-2011-Ucayali; se señala que se ha interpretado erróneamente el numeral 2b de la parte resolutive del Cuarto Pleno Casatorio Civil, refiriendo que cuando se haga alusión a la carencia de título o fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al título de propiedad sino a cualquier otro 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; y, que en tal sentido, lo indicado en la sentencia de vista no corresponde al pacto expresado por la



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

CASACIÓN 1805-2018

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

voluntad común de las partes en la Cláusula Novena del contrato de compraventa del quince de setiembre de dos mil quince.

3. ANTECEDENTES:

Previamente a la absolución de las denuncias formuladas por la recurrente, conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso:

3.1 DEMANDA.

Mediante escrito de fojas treinta y nueve, Alfonso Muñoz Canales interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Lileya América Galdos Rodríguez, con la finalidad que le restituya el inmueble ubicado en jirón Rodolfo Rutte N° 771, Urbanización Primavera, distrito de Magdalena del Mar (primer y segundo piso).

Como fundamentos de la demanda sostiene: que con fecha 15 de setiembre de 2015 celebró con la demandada contrato de compraventa respecto al inmueble en mención, por ante Notaria Clara Carnero Avalos, en ese sentido se adquirió el inmueble mediante un préstamo dinerario a cargo del Banco Continental, encontrándose hipotecado a favor de dicha entidad; en cuanto al plazo de entrega se estableció en la novena cláusula: "*La entrega del inmueble señalado en la segunda cláusula de la presente minuta ocurrirá por mutuo acuerdo de la vendedora y los compradores, fecha que no podrá ser anterior al 31 de diciembre de 2015*", siendo el caso que dicho plazo ha culminado en exceso; y pese a las múltiples exigencias, la demandada no ha cumplido con la entrega del bien.

3.2 CONTESTACION DE DEMANDA

Contestando la demanda mediante escrito de fecha 11 de abril de 2017, de fojas 64, la demandada Lileya América Galdos Rodríguez señala que no se ha incluido en la resolución nro. 01, las razones por las que se dicta el admisorio, ya que la demanda no posee sustento legal que justifique la afirmación que ejerce posesión sin título; asimismo, al analizar la cláusula novena de la escritura pública del 31 de diciembre de 2015, se debe entender que tendría



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

CASACIÓN 1805-2018

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

que ser de su entero conocimiento que luego de dicha fecha se haya pactado una fecha de entrega; y que se advierte nulidad en la resolución, pues se ha omitido efectuar un pronunciamiento fáctico y jurídico respecto del petitorio.

3.3 SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Mediante sentencia expedida con fecha veinticuatro de julio de dos mil diecisiete, de fojas ochenta y dos, se resolvió declarar **fundada** la demanda, expresando los siguientes argumentos:

- i. La parte demandante acredita su calidad de copropietario respecto al inmueble sub litis, el cual se encuentra inscrito en el asiento C00004 de la partida registral 11062451 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en donde se advierte que él y su cónyuge Mónica Córdova Pure han adquirido el dominio del inmueble, en mérito a la compraventa celebrada con su anterior propietaria Lileya América Galdos Rodríguez.
- ii. En cuanto a los cuestionamientos de la resolución admisorio, por la demandada, es de precisar que en dicha resolución no se debe exponer la justificación del ejercicio de la posesión o analizar la exposición de los fundamentos fácticos y jurídicos, sino básicamente analizar si se ha cumplido con los requisitos de admisibilidad y procedencia, verificando los presupuestos procesales y las condiciones de la acción.
- iii. Con relación a la cláusula novena del contrato de compraventa, esta resulta sumamente clara, siendo que la vendedora (demandada) debió entregar el inmueble no antes del 31 de diciembre de 2015, no siendo admisible sostener el acuerdo de una fecha para la entrega.
- iv. La demandada no ha cumplido con acreditar la existencia de justo título que le permita una legítima posesión.

3.4. SENTENCIA DE VISTA

Elevados los autos en apelación, la Sala Superior mediante sentencia de vista de fecha tres de abril de dos mil dieciocho, de fojas ciento veinticuatro, resolvió



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

CASACIÓN 1805-2018

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

confirmar la sentencia de primera instancia expresando los siguientes argumentos:

- i. El demandante es propietario del bien sub litis, verificándose de la partida registral 11062451, que su dominio se encuentra inscrito.
- ii. Del contrato de compra venta de fecha 15 de setiembre de 2015 se evidencia que la demandada vendió el bien a la parte demandante, habiéndose convenido que se entregaría el bien después del 31 de Diciembre de 2015, es decir, se convino otorgarle a la demandada un plazo especial de entrega del bien, sin embargo, ello no significa como pretende la recurrente que la fecha deba convenirse en forma expresa, en tanto constituye una obligación innata del vendedor entregar el bien que se transfiere.
- iii. Después del 31 de diciembre de 2015 la demandada se encontraba en la obligación de entregar el bien, y debido a que no lo realizó su posesión ha devenido en precaria.
- iv. Respecto a la alegación de que en otro proceso sobre obligación de hacer se declaró improcedente la demanda, es de resaltar que fue desestimado por carecer la parte demandante de un título de ejecución, por lo que ello de forma alguna legitima la posesión de la parte recurrente, quien se encuentra en la obligación de entregar el bien. En efecto es de resaltar que no tener título de ejecución de ninguna manera significa no tener un derecho, tan solo implica que se debe reclamar en una vía más lata con un contradictorio como ha sucedido en el caso de autos.

4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Para los efectos del caso, el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que procede contra las decisiones finales emitidas por la Corte Superior en los casos previstos en la Ley. Este tipo de reclamación solo puede versar sobre los aspectos de la sentencia de instancia relativos al Derecho aplicado a los hechos establecidos, así como el incumplimiento de las



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

CASACIÓN 1805-2018

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales. En efecto, se trata de una revisión del Derecho aplicado donde la apreciación probatoria queda excluida.¹

SEGUNDO.- La Doctrina en general apunta como fines del recurso de casación el control normativo, la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo, con lo cual se busca la unidad de la legislación y de la jurisprudencia (unidad jurídica), la seguridad del orden jurídico, fines que han sido recogidos en la legislación procesal en el artículo 384 del Código Procesal Civil, tanto en su versión original como en la modificada, al precisar que los fines del recurso de casación son: *“la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la unidad de la jurisprudencia de la nación”*.²

TERCERO.-Con ese propósito, es preciso mencionar que el presente recurso de casación ha declarado procedente por infracciones normativas materiales y por el apartamiento de un precedente vinculante, más no por infracciones normativas procesales, por lo que corresponde emitir pronunciamiento solo por las denuncias efectuadas.

CUARTO.- En lo concerniente a la **infracción normativa del artículo 1361 del Código Civil**, estando a los fundamentos del recurso que nos ocupa, es necesario mencionar lo señalado en dicha norma: *“Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes, y quien niegue esa coincidencia debe probarla”*. Ahora bien, la Corte Suprema en reitera jurisprudencia como en la Casación N° 4913-2007-San Martín, del 29-04-2008, fs. 4. Sala Civil Permanente, refiere que el artículo 1361 del Código Civil recoge el principio de la fuerza vinculante de los contratos o *pacta sunt servanda*, según el cual los contratos son la expresión del acuerdo de voluntad común de las partes, mediante los cuales se crean

¹ Sánchez- Palacios P (2009). El recurso de casación civil. Editorial Jurista Editores. Pág. 32.

² Hurtado Reyes Martín, La Casación Civil. Editorial Idemsa, Pág. 99



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

CASACIÓN 1805-2018

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

obligaciones de cumplimiento obligatorio, en cuanto se haya expresado en ellos.

QUINTO.- En el presente caso, la demandada sostiene que se ha inaplicado este artículo, puesto que en la sentencia de vista se analiza el artículo 1552 del Código Civil, y al haberse determinado conforme a dicha norma que existió en la cláusula novena del contrato de compraventa del 15 de setiembre de 2015, conforme al cual las partes debían acordar la fecha de entrega del inmueble, que no podía ser anterior al 31 de diciembre de 2015, en aplicación del artículo 1361 del Código Civil, debían respetarse las condiciones establecidas por la voluntad común de las partes, dado que los contratos son obligatorios en cuanto se hayan expresado en ellos. Sobre el particular, se aprecia que en el fondo la recurrente busca una revaloración del contrato de compraventa antes referido, no obstante, la Sala Superior al analizar el título que invoca el demandante Alfonso Muñoz Canales para alegar su derecho de propiedad y por ende su derecho a la restitución del inmueble, ha establecido que de la escritura pública del 15 de setiembre de 2015, de fojas 03 al 22 en virtud de la cual el demandante adquirió la propiedad del bien *sub litis* de la demandada, se advierte que las partes han acordado en la cláusula novena que la entrega del bien se produciría por mutuo acuerdo de las partes no antes del 31 de diciembre de 2015. Asimismo, de manera correcta, en base a lo dispuesto en el artículo 1552 del Código Civil, sostiene que las partes pactaron un plazo especial de entrega del bien, esto es no antes del 31 de diciembre de 2015, y siendo que la demandada no lo hizo, pese a que tenían la obligación de hacerlo, su posesión deviene en precaria. De igual manera consideró acertadamente que lo alegado por la recurrente, de que se debió convenir en forma expresa la fecha de entrega del bien, no era necesario, toda vez que ya se había pactado una fecha especial que no cumplió la recurrente.

SEXTO.- En ese sentido, no se aprecia que la Sala Superior haya infringido el artículo 1361, por cuanto valoró correctamente el contrato de compra venta



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

CASACIÓN 1805-2018

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

celebrado entre el demandante y demandada, teniendo en cuenta su fuerza vinculante entre las partes, además, se aprecia que es acertada la aplicación del artículo 1552 del Código Civil para el caso en concreto, pues, si bien el inmueble debe ser entregado inmediatamente después de celebrado un contrato; empero, puede haber una demora que resulte de su naturaleza o de pacto distinto; y, en este caso se puede observar que las partes decidieron señalar un plazo especial para la entrega del bien sub litis (después del 31 de diciembre de 2015), lo cual pactaron de común acuerdo, y debido a que la demandada no cumplió con la entrega del bien conforme lo estipulado, su posesión deviene en precaria; en consecuencia, deben desestimarse los argumentos de la recurrente.

SÉPTIMO.- Respecto a la **infracción normativa del artículo 1552 del Código Civil**, la recurrente refiere que se ha desconocido la voluntad común de las partes en relación a la entrega del predio, que se debió interpretar el artículo 1552 del Código Civil teniendo en cuenta el artículo 1361 del mismo cuerpo legal, porque de lo contrario se aceptaría que la entrega del bien ocurra de acuerdo a lo determinado por un tercero, dándole la posibilidad de modificar la voluntad común de las partes a su libre albedrío. Sobre el particular, se aprecia que los fundamentos del recurso están dirigidos a cuestionar el contrato de compra venta celebrado entre las partes el 15 de setiembre de 2015, en el cual el demandante basa su derecho a exigir la restitución del bien; sin embargo, tal contrato ha sido debidamente valorado por las instancias de mérito, quienes han concluido que está acreditado que el demandante y la demandada celebraron un contrato de compraventa sobre el bien materia de litis, y señalaron en la cláusula novena: *“La entrega del inmueble señalado en la segunda cláusula de la presente minuta ocurrirá por mutuo acuerdo de la vendedora y los compradores, fecha que no podrá ser anterior al 31 de diciembre de 2015”*; Asimismo, se aprecia que la Sala Superior en la sentencia de vista ha señalado lo siguiente: *“Octavo: El artículo 1552 del Código Civil señala que el bien debe ser entregado inmediatamente después de celebrado*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1805-2018

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

el contrato, salvo la demora resultante de su naturaleza o de pacto distinto. Noveno: En ese sentido, en el caso de autos se convino otorgarle a la demandada un plazo especial de entrega del bien, difiriendo la entrega del mismo hasta después del 31 de diciembre de 2015, sin embargo ello no significa como pretende la recurrente que la fecha deba convenirse en forma expresa en tanto constituye una obligación innata del vendedor entregar el bien que se transfiere. Décimo: En este entendido, las alegaciones esgrimidas por la parte recurrente, no pueden ser estimadas, pues después del 31 de diciembre de 2015 aquella se encontraba en la obligación de entregar el bien, en virtud de lo cual ha devenido en precario su posesión”.

OCTAVO: De lo referido en el considerando que antecede se puede colegir que no existe infracción normativa del artículo 1552 del Código Civil, toda vez que no se desconoce la voluntad común de las partes, por el contrario, se tuvo en cuenta lo manifestado por estas en la novena cláusula del contrato de compraventa, razón por la cual no se puede sostener que la entrega del bien ocurre de acuerdo a lo determinado por un tercero y a su libre albedrío o que no se interpretó dicha norma conforme al artículo 1361 del Código Civil, en consecuencia debe desestimar la causal denunciada.

NOVENO.- En cuanto a la denuncia ***por apartamento inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio Civil- Casación número 2195-2011-Ucayali***, cabe precisar que dicha causal se presenta cuanto los jueces superiores inaplican un precedente judicial³ sin expresar las razones que sustentan su proceder, de tal manera que lo que sanciona dicha causal de casación, no es, la inaplicación del precedente judicial, sino el apartamento sin la motivación adecuada⁴, en ese entendido, la fundamentación de esta causal debe ceñirse a la existencia de desvinculación del precedente vinculante por parte del juzgador, en el que

³El vocablo precedente judicial es aquella resolución que emita la mayoría absoluta de los jueces supremos integrantes de la Sala Suprema Civil, de la Corte Suprema, al resolver controversias en los cuales se fijen reglas o criterios de aplicación de las normas que sirven de sustento a la decisión, como pautas de carácter uniformador que deben regir de forma horizontal y vertical a todos los jueces que resuelvan en el futuro casos similares. Hurtado Reyes, Martín Ibíd. Pág. 128

⁴Hurtado Reyes Martín, ibíd. Pág. 130



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1805-2018

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

no se desarrollan técnicas calificadas⁵ o principios que sustenten la no aplicación del precedente.

DÉCIMO.- En el presente caso, la recurrente alega que la Sala se aparta inmotivadamente del numeral 2b de la parte resolutive de la doctrina jurisprudencial vinculante de la sentencia Casación número 2195-2011-Ucayali, que indica que: *“cuando se haga alusión a la 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 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”*; absolviendo dicha denuncia, debe señalarse que los fundamentos que sostienen la presente causal no se encuentran dirigidos a denunciar la inaplicación inmotivada de la citada doctrina jurisprudencial, sino que se alega una supuesta omisión en la valoración de medios probatorios, específicamente de la cláusula novena del contrato de compraventa del 15 de setiembre de 2015, aspecto que no configura de modo alguno la causal denunciada. De otro lado, se tiene que la sala superior al absolver el aspecto referido a la posesión que ejerce la demandada, ha concluido que ésta es precaria puesto que no cuentan con título que justifique su posesión, conclusión que resulta acorde a la interpretación efectuada en el Cuarto Pleno casatorio respecto a título de posesión, es decir, que tanto la demandada carece de título o acto jurídico que otorgue derecho de posesión alguno sobre el bien *sub litis*, pues tal como lo ha señalado la sala superior después del 31 de diciembre de 2015 la demandada se encontraba en la obligación de entregar el bien al demandante y como no lo efectuó su posesión ha devenido en precaria, además es preciso mencionar que se acreditó el dominio del bien *sub litis*, el cual está debidamente inscrito a nombre del demandante y su cónyuge, por haberlo adquirido de la demandada, y estando que la demandada no acredita derecho de posesión sobre el inmueble *sub litis*,

⁵[...] aun en los sistemas donde el precedente es fuente principal de organización de su sistema jurídico, se han previsto de mecanismos no solo para evadir sus efectos mediante la técnica del *distinguishing* en el caso de los tribunales inferiores” - STC. 3361-2004-AA/TC.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1805-2018

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

debe desestimarse la causal denunciada; en consecuencia, el recurso deviene en infundado.

5. **DECISIÓN:**

Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Lileya América Galdós Rodríguez** por escrito de fecha diecinueve de abril de dos mil dieciocho; en consecuencia: **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número dos, de fecha tres de abril de dos mil dieciocho, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; y **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “*El Peruano*”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Alfonso Muñoz Canales contra Lileya Muñoz Canales, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. **Ponente señora Ampudia Herrera, Jueza Suprema.-**

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

RUIDÍAS FARFAN