



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3337-2018

JUNIN
Desalojo

En los argumentos expresados por la Sala Superior, se advierte un desarrollo coherente de las razones que la llevan a estimar que los demandados tienen la calidad de ocupantes precarios, así como una debida fundamentación, desde que exponen en forma ordenada y precisa los argumentos que respaldan su decisión, organizando los hechos en relación a las normas jurídicas aplicables al caso.

Lima, nueve de agosto de dos mil veintidós

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número tres mil trescientos treinta y siete de dos mil dieciocho-Junín, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por **Anita Silvina Chahuaya Torrecillas y Alipio Marcial Raymundo Huaranga**, a folios 333, de fecha 02 de julio de 2018, contra la sentencia de vista, de fecha 06 de junio de 2018, a folios 323, que revocó la sentencia contenida en la resolución N.º 17, de fecha 21 de julio de 2015, que declaró infundada la demanda interpuesta por doña Bereniz Poma Santos, en representación de Johnnie Marcos Poma Romero y Guillermo Pedro Poma Díaz, contra Anita Silvina Chahuaya Torrecillas y Alipio Marcial Raymundo Huaranga, por ocupantes precarios, con todo lo demás que contiene y reformándola declararon fundada la demanda y dispusieron que los demandados, Anita Silvina Chahuaya Torrecillas y Alipio Marcial Raymundo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3337-2018

JUNIN
Desalojo

Huaranga, cumplan con restituir el bien inmueble indicado y descrito en el petitorio de la demanda a favor de la parte accionante, en el plazo de ley y con los apercibimientos previstos por las disposiciones legales pertinentes.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito, de fecha 11 de junio de 2012, de folios 02, **Johnnie Marcos Poma Romero y Guillermo Pedro Poma Díaz**, interpusieron demanda contra Anita Silvina Chahuaya Torrecillas y Alipio Marcial Raymundo Huaranga, a fin que desocupen el lote del Pasaje Los Guindales s/n, mz. K, lote 9, esquina con el Jirón Reenvendicación, Hechadero II–Azapampa, distrito de Chilca, provincia de Huancayo, región Junín.

Fundamentos de la demanda:

- Son copropietarios del inmueble denominado Hechadero, Azapampa, distrito de Chilca y provincia de Huancayo, inscrito en la partida electrónica N.º 02008732 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huancayo, que es herencia de su padre Pedro Poma Rodríguez, dividido en tres parcelas Hechadero I, II y III, siendo que Hechadero II se encuentra invadido por la Asociación “Pio Sarobe” cuyos asociados han reconocido su titularidad con la suscripción del contrato privado de reconocimiento mutuo, a través del cual entraron a negociar la compraventa de cada uno de los lotes cuya posesión ostentan, que fracasó por la intransigencia de sus



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3337-2018

JUNIN
Desalojo

dirigentes a pesar de invitarlos a un procedimiento conciliatorio, manifestando la intención de apropiarse de su inmueble.

- Los demandados vienen ocupando el citado inmueble como precarios, sin tener justo título que justifique su posesión, como lo establece el artículo 911 del Código Civil.

2. Contestación de la demanda

Por escrito, de fecha 24 de enero de 2013, de folio 32, los demandados, **Anita Silvina Chahuaya Torrecillas y Alipio Marcial Raymundo Huaranga**, contestan la demanda y alegan que son parte de un grupo de pobladores desplazados por la violencia política que desde el año 2004 ocupan los terrenos denominados Hechadero I, II y III. Que el terreno Hechadero II pertenece al Arzobispado de Huancayo que tiene título de propiedad por donación que le efectuaron los esposos, Felipe Salazar Fuertes y Ferbonia Blanca Loayza de Salazar y que ellos, cuentan con construcciones de material rústico, subdivididos en lotes de 80 a 90 m², con calles delimitadas, servicio de agua y energía eléctrica, por lo que en el proceso N.º 3055-2009 el juez del Sexto Juzgado Civil de Huancayo estimó que no tendrían la condición de precarios y que además contarían con la autorización del Arzobispado de Huancayo para ocupar el bien *sub litis*. Entonces existe una autorización implícita del Arzobispado para ocuparlo, así como el documento denominado “contrato privado–contrato preparatorio” que justifica su posesión.

3. Sentencia de primera instancia

El juez mediante sentencia, de fecha 21 de julio de 2015, declaró



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3337-2018

JUNIN
Desalojo

infundada la demanda, por cuanto:

- Los demandantes si bien alegan la copropiedad del inmueble *sub litis*, de la copia certificada de la partida registral N.º 02008732, aparece que son titulares del 25% por traslación de dominio por sucesión intestada de su causante Pedro Poma Rodríguez, según el asiento registral de fojas 16, y que el demandante, Johnnie Marcos Poma Romero adquirió en compraventa los derechos y acciones equivalente al 25% del total del predio de la copropietaria, Saturnina Poma Rodríguez (sin precisar la extensión superficial, los linderos y las medidas perimétricas), conforme al asiento registral, de folio 17, de lo que se puede concluir que los demandantes sólo acreditan la titularidad sólo del 50% del inmueble inscrito en la partida registral N.º 02008732 y que el 50% restante corresponde a los copropietarios Atanacio y Bacilio Poma Rodríguez.
- Del estudio de lo actuado aparece que el inmueble *sub litis* no ha sido objeto de división y partición judicial o extrajudicial que determine la ubicación material y extensión de la parte que les corresponde en propiedad por las acciones y derechos adquiridos por sucesión intestada y compraventa, de manera que la propiedad y la individualización de los lotes de terreno materia de desalojo no están debidamente acreditadas.
- Los demandados, Anita Silvina Chahuaya Torrecillas y Alipio Marcial Raymundo Huaranga, acreditan su posesión con el propio reconocimiento, el contrato privado, donde incluso acuerdan sin señalar plazo alguno, la posibilidad de una compraventa previa fijación del justiprecio, e indican además que tienen la autorización implícita del Arzobispado de Huancayo para ocuparlo, porque el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3337-2018

JUNIN
Desalojo

inmueble es de su propiedad por la donación efectuada por los esposos Felipe Salazar Fuertes y Ferbonia Blanca Loayza, por testimonio de escritura pública de donación, que corre de folios 52 a 59, corroborado con la carta, de fecha 12 de diciembre de 2013, de folios 113, donde informa al Juzgado que es propietario del mismo, y que en el año 2007 fue invadido por pobladores de extrema pobreza y desplazados por la violencia política que solicitaron a la autoridad política asentarse legítimamente en dicho lugar, por lo que el Arzobispado de Huancayo, la Municipalidad Distrital de Chilca, el Gobierno Regional de Junín, COFOPRI y la Defensoría del Pueblo arribaron a un acuerdo interinstitucional con intervención de los pobladores, suscribiéndolo, cuyo contenido se explica por sí solo.

- La donación se encuentra vigente y surte sus efectos legales por haber sido reconocida por el demandante, Johnnie Marcos Poma Romero, en su declaración en la audiencia especial complementaria (folios 133).
- El Arzobispado de Huancayo en la constancia certificada de posesión, de fecha 07 de julio de 2014 (folios 135) reconoce la posesión de los demandados del lote materia de desalojo.

4. Recurso de apelación

Por escrito, de fecha 10 de agosto de 2015, de folio 179, **Johnnie Marcos Poma Romero**, interpuso recurso de apelación, bajo los siguientes argumentos:

- El argumento del numeral 2.3.1. de la sentencia es contradictorio con los medios probatorios que obran en autos, y se inobserva el artículo 979 del Código Civil, pues los demandados, en fojas 19 y 20,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3337-2018

JUNIN
Desalojo

reconocen la propiedad a favor de los demandantes, incluso se comprometen a negociar la compraventa del inmueble.

- El criterio del Juzgado en los numerales 2.3.2. y 2.3.3. de la apelada, no se ajusta al precedente del Cuarto Pleno Casatorio Civil y deja de lado la inscripción registral del título de propiedad en la partida electrónica N.º 02008732, que data de 1996, que es oponible *erga omnes* y no evalúa que la donación es del 2007, cuando ya estaba inscrito su derecho de propiedad.
- Los contratos de fojas 19 y 20, no constituyen título posesorio válido porque son contratos preparatorios inválidos, que no consignan el precio y los requisitos del artículo 1415 del Código Civil y el plazo según el artículo 1416 y si no se establece el plazo de contratar este será de un año y a la fecha de la emisión de la sentencia el plazo ha vencido, es decir los contratos ya se encuentran fenecidos y su nulidad es absoluta.
- El *A quo* hace una interpretación contraria al precedente vinculante sobre posesión precaria y no sustenta en ninguno de sus fundamentos porque inaplica o se aparta de la citada doctrina jurisprudencial.
- La misma pretensión fue amparada por el *A quo* en el expediente N.º N.º 00663-2012-0-1501-JR-CI-05, que declaró fundada la demanda en un desalojo similar.

5. Sentencia de vista

La Sala Superior mediante sentencia de vista, revoca la sentencia de primera instancia que falla declarando infundada la demanda y reformándola declararon improcedente la demanda.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3337-2018

JUNIN
Desalojo

Al existir 2 títulos de propiedad sobre el mismo bien, la titularidad del derecho está en debate, de donde uno de ellos (Arzobispado) no cuestiona la posesión del demandado, por tanto, no estando acreditada plenamente la titularidad del predio que alegan los demandantes, debe emitirse un pronunciamiento inhibitorio declarándose improcedente la demanda.

6. Recurso de casación

Se declara fundado el recurso de casación y nula la sentencia de vista y ordenan a la Sala Superior emitir nuevo pronunciamiento, bajo los siguientes argumentos:

- Por contener un razonamiento incongruente, pues si estima que la demanda es improcedente porque se estaría discutiendo un mejor derecho de propiedad, también es, que hace caso omiso del Cuarto Pleno Casatorio Civil, cuando efectúa una calificación de los títulos aportados como pruebas en el proceso para colegir que ambas son propietarios del mismo.
- Vulnera el principio del *tantum devolutum quantum appellatum*, al no emitirse pronunciamiento sobre los agravios expuestos en el escrito de apelación.

7. Sentencia de vista

La Sala Superior revoca la sentencia de primera instancia y reformándola, la declara fundada.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3337-2018

JUNIN
Desalojo

Fundamentos principales de la sentencia:

- Los demandantes vienen a ser copropietarios de un bien de mayor extensión conforme al documento registral, de fojas 17 y el documento privado, de folios 19 y 20, sin que se hubiere cuestionado su validez.
- El bien se encuentra individualizado sobre todo porque en la cláusula tercera del contrato privado, de fojas 19 y 20, los demandados reconocen que los demandantes son propietarios del lote número 9, manzana K, correspondiente al paraje denominado Hechadero II.
- Conforme al artículo 979 del Código Civil cualquier condómino puede reivindicar el total del bien, por lo que pueden realizar actos en pro del interés común del mismo.
- La parte demandada pretende justificar su posesión en una presunta autorización del Arzobispado, en el contrato privado–contrato preparatorio que justifica su posesión y la escritura de donación, del 14 de marzo de 2006, en mérito a una minuta de la misma fecha, sin embargo, este documento no es oponible a la parte actora que tiene inscrito su derecho de propiedad en los Registros Públicos, más aún cuando también tiene el contrato privado, de fecha 20 de junio de 2011, por el cual los posesionarios reconocen a los actores su derecho de propiedad.
- El contrato de compromiso de contratar sobre un bien y precio específico justificó la posesión del bien *sub litis* a la demandada, pero al no haberse perfeccionado, feneció como acto jurídico.

III. RECURSO DE CASACIÓN

La Sala Civil Transitoria de esta Corte Suprema, por resolución de fecha 12 de marzo de 2019, ha declarado procedente el recurso de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3337-2018

JUNIN
Desalojo

casación, por las causales denunciadas de:

i) Infracción normativa material de los artículos 896 y 911 del Código Civil. **ii)** Infracción normativa procesal de los incisos 4 y 6, del artículo 50; e incisos 4 y 6, del artículo 122 del Código Procesal Civil.

IV. CUESTION JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si se ha incurrido en la infracción normativa procesal de los incisos 4 y 6, del artículo 50 e incisos 4 y 6, del artículo 122 del Código Procesal Civil y en la infracción normativa material de los artículos 896 y 911 del Código Civil.

Primero: Infracciones normativas denunciadas

1.1. Los recurrentes denuncian

a. Infracción normativa procesal de los incisos 4 y 6, del artículo 50; e incisos 4 y 6, del artículo 122 del Código Procesal Civil:

Aduce que la sentencia de vista adolece de incongruencia porque pese a reconocer la existencia del título de propiedad adquirida por el Arzobispado de Huancayo por donación respecto del predio *sub litis*, el *Ad quem* concluye equivocadamente que no es oponible el título esgrimido por los demandantes, sin embargo, no ha tomado en consideración que tratándose de un proceso de desalojo en él, no se debate la propiedad del bien inmueble, sino solo la posesión del mismo.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 3337-2018

JUNIN

Desalojo

b. Infracción normativa material de los artículos 896 y 911 del Código Civil:

La infracción normativa del **artículo 896 del Código Civil**, pues fácticamente se ha acreditado que el Arzobispado de Huancayo, quien tiene el título de propiedad inscrito respecto del inmueble materia de *litis*, no sólo autorizó a los demandados para la permanencia y ocupación del predio sino también para su formalización ante la Municipalidad Distrital de Chilca y COFOPRI lo que está plasmado en el documento “Acuerdo Institucional de 31 de marzo de 2010”, autorización para la posesión que no ha sido revocada y mantiene su vigencia a la fecha, que evidencia un derecho a la posesión sobre el bien *sub litis*.

La infracción normativa material del **artículo 911 del Código Civil**: existe errónea interpretación de esta norma porque la precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad, pues para ello, debe considerarse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, lo que no se configura en este caso porque los demandados mantienen una posesión en virtud a la autorización otorgada por el propietario del predio, el Arzobispado de Huancayo, quien a su vez lo adquirió en mérito a la donación realizada por Felipe Salazar Fuentes y Ferbonia Blanca Loayza de Salazar, mediante escritura pública que obra en autos, acto jurídico vigente que no ha sido objeto de nulidad o invalidez a la fecha, por resolución judicial firme, por lo que surte plenos efectos jurídicos.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3337-2018

JUNIN
Desalojo

1.2. Por consiguiente, al debate, se circunscribe a determinar si los demandados, Anita Chahuaya Torrecillas y Alipio Marcial Raymundo Huaranga, cuentan con título que justifique su posesión sobre el predio *sub litis*.

Segundo: El precedente vinculante y el ocupante precario

2.1. Chiarloni ha dicho que el pluralismo interpretativo es defendido por los jueces de mérito, pero más allá de los esfuerzos de estos, loables desde todo punto de vista pues a menudo desembocan en nuevos criterios que ocasionan el progreso del Derecho, “una teoría de las cien flores no puede ser aplicada a la casación” porque: “Los órganos jurisdiccionales de mérito son muchos. La Corte de Casación es una. Los jueces de mérito dicen muchas cosas. La Corte de Casación debería decir una sola palabra: la última¹”. Chiarloni ha reparado en el precio demasiado alto que se tendría que pagar por ignorar a la Corte de Casación, pues el sistema se debilita cuando no existe la unidad del Derecho.

2.2. La idea de Unidad del Derecho es la que cobra aquí singular relevancia, en tanto, asumiendo las divergencias interpretativas de los órganos jurisdiccionales, comprende que la función de la Corte Suprema es desvanecer tales divergencias con una última interpretación jurídica que solo cabe preservar aceptando la doctrina del *stare decisis*. Es aquí donde la nomofilaquia adquiere otra característica, ya no es la del control de la ley, sino se transforma en una nomofilaquia interpretativa que determina que el recurso sea *ius*

¹Chiarloni, Sergio. *Función nomofiláctica y valor del precedente*. En: Cortes Supremas. Funciones y recursos extraordinarios. Eduardo Oteiza, coordinador. Rubinzal – Culzoni, editores. Buenos Aires, 2011, p. 41.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3337-2018

JUNIN
Desalojo

constitutionis porque se presenta en el interés de la sociedad para lograr la igualdad en el Derecho. Desde luego, lo que interesa son las razones de decidir, que son las que proporcionan la previsibilidad jurídica².

2.3. Una Corte de Precedentes se enrumba a la igualdad, a la imparcialidad, a la coherencia y a la seguridad jurídica. Marinoni ha sostenido que los precedentes se fundamentan: 1. [E]n la igualdad de todos ante el derecho. No basta la igualdad en el proceso ni igualdad en las técnicas procesales, es necesaria la igualdad ante el producto de la decisión judicial. 2. En la imparcialidad, entendida como un estímulo a la función estatal para despojarla de arbitrariedad y privilegios. 3. En la coherencia, lo que supone no tratar de compatibilizar la decisión con el texto legal, sino otorgarle coherencia a la decisión, pues estas pueden dar significado distinto a un mismo texto legal. 4. En la seguridad jurídica, pues "las variaciones frívolas" sobre lo que dice un texto legal contradice la seguridad jurídica³.

2.4. En otra obra, el mismo Marinoni ha agregado otros supuestos: i) seguridad jurídica; ii) orden jurídico estable; iii) previsibilidad; iv) estabilidad; v) igualdad ante la jurisdicción, ante la ley y ante la interpretación judicial de la ley; vi) define expectativas; vii) desestimula el litigio; viii) propicia el favorecimiento de acuerdos; ix) mayor facilidad de aceptación de la decisión; x) racionalización del doble grado; xi)

² Delgado Suárez, Christian (2016). *Modelos de cortes supremas y precedentes vinculantes*. En: VII Pleno Casatorio. Propiedad vs. Crédito. Lima, Motivensa, pp. 31 a 33.

³ Ob. cit., p. 82.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3337-2018

JUNIN
Desalojo

duración razonable del proceso; xii) economía de los gastos; xiii) eficiencia del poder judicial⁴.

2.5. Del mismo parecer es Chiarloni, quien considera que la uniforme interpretación de la ley asegurada a través de la autoridad, no importa si persuasiva o vinculante, de los precedentes jurisprudenciales; apunta a defender el principio de igualdad, la predecibilidad de las decisiones, la eficiencia y la autoridad misma de la Corte Suprema.

La coherencia interna -dice- determinada por decisiones estandarizadas en un sistema de precedentes produce un reforzamiento de la institución judicial en el cuadro de los poderes del Estado, que resulta, al contrario, debilitada por la disminución de credibilidad conexas a una jurisprudencia signada por contrastes, deserciones y oscilaciones⁵.

2.6. Atendiendo a ello, el artículo 400 del Código Procesal Civil, recoge la institución del precedente judicial y lo incorpora a sede nacional. La disposición establece el procedimiento para que ello ocurra y siguiendo tal mandato la Corte Suprema, ha señalado:

“[...] el recurso de Casación no está solamente al servicio del *ius litigatoris*, puesto que la Casación deviene en un particular juicio de legitimidad, donde el acento debe ponerse en la existencia de una violación o aplicación incorrecta de la norma jurídica y por tal razón, más que centrarse en la motivación misma de la resolución de origen y el razonamiento que lleva a ella, debe hacerlo en el alcance que se da en dicha resolución a la norma legal que se ha aplicado al supuesto fáctico de origen. En consecuencia, la

⁴ Marinoni, Luiz Guilherme (2013). *Precedentes Obligatorios*. Lima, Palestra, pp. 136 a 220.

⁵ Chiarloni, Sergio. *Las tareas fundamentales de la corte suprema de casación, la heterogeneidad de los fines surgida del derecho constitucional al recurso y las recientes reformas*. En: Revista Peruana de Derecho Procesal No. XII. Communitas, Lima, 2008, pp. 39 y 40.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3337-2018

JUNIN
Desalojo

sentencia de casación debe tratar de la justicia o legalidad de la solución del caso, pero no debe prescindir de su tarea mediata uniformadora de la jurisprudencia, pues sólo así el tribunal de casación podrá cumplir la función que le es propia como órgano supremo de justicia, con lo cual estará favoreciendo la seguridad jurídica” (VII, fundamento 5, Primer Pleno Casatorio).

2.7. Y luego:

[...] la casación constituye, en definitiva, un límite fáctico de la libertad del juez en tanto y en cuanto atribuye un significado general a una norma aplicable para casos futuros similares. Significado que es necesario para proporcionar la certeza, previsibilidad e igualdad en la aplicación del Derecho que reclama todo Estado de Derecho. Por lo tanto, se está ante un límite legítimo del principio de independencia judicial que, de otro modo, permitiría interpretaciones diferentes de las normas por parte de los diversos órganos jurisdiccionales, no obstante la existencia de igualdad o similitud de los supuestos de hecho tenidos en cuenta en procesos judiciales semejantes” (VII, fundamento 6, segundo párrafo, Primer Pleno Casatorio).

2.8. En esa perspectiva, la Corte Suprema, a fin de otorgar predictibilidad a las resoluciones judiciales, en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, llevado a cabo según las disposiciones existentes en el artículo 400 del Código Procesal Civil, señaló como precedente vinculante que:

Una persona tendrá 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 mismo.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3337-2018

JUNIN
Desalojo

Tercero: El título invocado

3.1. La sentencia de vista sobre la condición de propietarios de los demandantes señala que si bien el juez de la causa indica que el bien en copropiedad tiene una extensión superficial de 25 yugadas, equivalente a 119,350 m² inscrito en la partida registral N.º 02008732 de la Oficina Registral de Huancayo, lleva a colegir que los actores vienen a ser copropietarios de un bien mayor extensión, lo que se puede comprobar en el documento registral que corre a folios 17 de los presentes autos y se corrobora con el documento privado que en fotocopia simple, corre a folios 19 y 20, sin que se advierta que haya sido cuestionado en su validez, por lo que resulta indiscutible su calidad de titulares.

3.2. En efecto, del asiento C00001 de la partida N.º 02 008732, se observa que Guillermo Pedro Poma Díaz y Johnnie Marcos Poma Romero, han adquirido el dominio del total de las acciones y derechos que sobre *sub litis*, le correspondían a su causante (fallecido *Ab Intestato*) Pedro Poma Rodríguez, por haber sido declarados sus únicos y universales herederos en el proceso notarial de sucesión intestada, inscrito con fecha 23 de diciembre de 2010; y en el asiento C00002 de la misma partida se registra que el copropietario, Johnnie Marcos Poma Romero ha adquirido el 100% de la cuota ideal (derechos y acciones que representan el 25% del total del predio) que sobre el inmueble de dicha partida le pertenecía a doña Saturnina Poma Rodríguez viuda de Carrión, acto que se inscribió con fecha 28 de marzo de 2011.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 3337-2018

JUNIN

Desalojo

3.3. Lo expuesto, se encuentra corroborado con la declaración expresa que los codemandados, Anita Silvina Chahuaya Torrecillas y Alipio Marcial Raymundo Huaranga, efectuaron en el documento denominado “contrato privado” celebrado con fecha 20 de junio de 2011, que suscribieron con los demandantes, en cuya primera cláusula se dejó constancia que los copropietarios demandantes son titulares del predio ubicado en el paraje denominado Hechadero, situado en el Barrio Azapampa, del distrito de Chilca, provincia de Huancayo, departamento de Junín, de la extensión superficial de 119,350 m². declaración que es refrendada en la cláusula tercera, donde los codemandados señalan ser poseionarios de dicho inmueble y reconocen su condición de propietarios a Johnnie Marcos Poma Romero y Guillermo Pedro Poma Díaz, sobre el lote N.º 9, manzana K, correspondiente al paraje denominado Hechadero II, verificándose que ambas partes convienen en negociar la venta del citado bien inmueble.

3.4. Conforme a los medios aportados al proceso, fluye que el título habilitante para pedir la restitución del bien es el título de propiedad inscrito debidamente en la partida registral N.º 02 008732 de la Zona Registral N.º VIII Sede Huancayo a favor de los demandantes.

Cuarto: Análisis del caso

4.1. En principio debe mencionarse que el título habilitante del demandante para solicitar la restitución se encuentra incólume, y como lo señala la Sala Superior, los demandantes vienen a ser copropietarios de un bien de mayor extensión y que en virtud del artículo 979 del Código Civil, que establece que: *“Cualquier propietario puede reivindicar el bien. Asimismo, puede promover las acciones posesorias,*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3337-2018

JUNIN
Desalojo

los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley”, están habilitados para reivindicar el total de bien, dado que el copropietario sin importar la cuota ideal que le corresponde ejerce su derecho sobre todo el bien, mientras no se produzca la división y partición del mismo y, por ello el legislador faculta a los propietarios para que de forma indistinta y sin la necesidad de poder, realicen actos en pro del interés común del bien.

4.2. Sobre la versión de los codemandados, referido a que el Arzobispado de Huancayo tiene título de propiedad inscrito sobre el inmueble *sub litis*, quien no solo autorizó su permanencia y ocupación en el bien, sino también su formalización ante la Municipalidad Distrital de Chilca y COFOPRI, según el documento denominado “Acuerdo Institucional” del 31 de marzo de 2010, el *Ad quem* señala que los recurrentes pretenden justificar su posesión en la escritura pública de donación, de fecha 14 de marzo de 2006 y minuta de la misma fecha, que contiene un acto que no puede ser oponible al derecho de propiedad inscrito que tienen los demandantes en virtud de la presentación de los títulos efectuado el 04 de octubre de 1996, como aparece del folio 15 de los actuados, así como el tracto sucesivo de la presunta donación no es coincidente con la que aparece en los Registros Públicos.

4.3. Asimismo, el *Ad quem*, respecto de la sentencia de primera instancia sometida a su revisión, señala que el juez de la demanda indica que el contrato de donación es plenamente vigente por haber sido reconocido por el demandante, sin explicar de qué modo resulta válido el título que no ha sido otorgado por los titulares registrales, ni aparentemente, por los transferentes de la parte demandante en todo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3337-2018

JUNIN
Desalojo

el tracto sucesivo. Además, señala que dicho documento otorgado con 10 años de posterioridad aproximadamente, a la inscripción registral de la parte demandante, no puede constituir un documento válido para justificar la posesión de los demandantes sobre el inmueble *sub litis*, más aún cuando la propia parte demandada, con fecha 20 de junio de 2011, mediante contrato privado, reconoce la posesión del inmueble *sub litis* a favor de los demandantes, Johnnie Marcos Poma Romero y Guillermo Pedro Poma Díaz, que significa que los demandados por voluntad propia y libre, conforme a lo estatuido en el artículo 168 del Código Civil⁶ han reconocido a los demandantes como propietarios del inmueble *sub litis*, corroborando la inscripción registral ya citada.

4.4. La Sala Superior respecto a la alegación de los demandados sobre que los demandantes en el contrato privado, de folios 19 y 20, han reconocido su posesión, señala que efectivamente ello es así, pero que también dicho acuerdo puede ser asimilado a un contrato preparatorio, pues las partes se comprometen a perfeccionar en el futuro, un contrato (se entiende de compraventa), en el que no han señalado precio, ni plazo, por lo que es de aplicación el artículo 1416 del Código Civil, que establece que *“El plazo para contratar debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, este será de un año”*. Así, dado que el acuerdo data del 20 de junio de 2011, consecuentemente ha caducado, por lo que se configura la posesión precaria.

4.5. Finalmente, el *Ad quem* señala que es de aplicación el precedente del Cuarto Pleno Casatorio Civil que establece que: *“1. Una persona*

⁶ Artículo 168 del Código Civil.- El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3337-2018

JUNIN
Desalojo

tendrá 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 mismo”, por lo que el compromiso de contratar respecto de un bien específico entre las partes justificó la posesión del bien *sub litis* a los demandados, pero al no haber sido perfeccionado ha caducado y ha fenecido como acto jurídico, no existiendo disposición legal que obligue a las partes a buscar una declaración judicial de caducidad, pues por la propia naturaleza de dicha institución jurídica el contrato se ha extinguido en su integridad.

4.6. En los argumentos expresados por la Sala Superior, se advierte un desarrollo coherente de las razones que la llevan a estimar que los demandados tienen la calidad de ocupantes precarios, así como una debida fundamentación, desde que exponen de forma ordenada y precisa los argumentos que respaldan su decisión, organizando los hechos en relación a las normas jurídicas aplicables al caso, por lo que no existe contravención a los artículos que se denuncian.

4.7. Al ser así, las razones que los recurrentes invocan en su recurso, tanto de orden procesal, como material, y que se sustentan en un supuesto título para poseer, no se ajustan al material probatorio examinado y deben someterse a los efectos de la sentencia de vista señalada, la misma que tiene la calidad de cosa juzgada y cuyos efectos se extienden no solo a las partes que intervinieron en el proceso, sino también a los terceros cuyos derechos dependen de las partes.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3337-2018

JUNIN
Desalojo

Quinto. Conclusión

Al no haberse vulnerado norma alguna, debe desestimarse el recurso de casación.

V. DECISIÓN

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los demandados, **Anita Silvina Chahuaya Torrecillas y Alipio Marcial Raymundo Huaranga**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista, de fecha 06 de junio de 2018; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a ley; en los seguidos por Johnnie Marcos Poma Romero y Guillermo Pedro Poma Díaz, sobre desalojo por ocupante precario; *y los devolvieron*. Interviene como ponente la señorita jueza suprema **Bustamante Oyague**.

SS.

BUSTAMANTE OYAGUE

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

ECHEVARRÍA GAVIRIA

RUIDIAS FARFÁN

EBO/rs/mam.