



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

**CASACIÓN 3064-2016
HUAURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Sumilla: Al sostener, la impugnante que, se incurre en error al determinar que los emplazados no tienen la calidad de ocupantes precarios, en virtud a que la recurrente autorizó el ingreso, también lo es que inobserva que tales afirmaciones, se orientan a cuestionar aspectos de hecho, los mismos que ya han sido materia de apreciación y valoración probatoria por las instancias superiores, quienes conforme a lo indicado precedentemente, concluyeron que la demanda deviene en infundada al no haberse acreditado la calidad de ocupante precario de los emplazados, pues conforme a las disposiciones previstas por el Artículo 1365° del Código Civil, no se puso fin al contrato verbal de uso por plazo indeterminado con la Carta Notarial, por lo que el recurso de casación en este extremo también debe declararse infundado, al no evidenciarse transgresión alguna al derecho de la recurrente.

Lima, cinco de mayo
de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número tres mil sesenta y cuatro - dos mil dieciséis, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

I. MATERIA DEL RECURSO: -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Elisa Rivadeneyra Conde** contra la Sentencia de Vista expedida por la Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura que confirma la decisión apelada que declara infundada la demanda. -----

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO: -----



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

**CASACIÓN 3064-2016
HUAURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Esta Sala Suprema Civil Transitoria mediante resolución de fecha trece de setiembre de dos mil dieciséis, declaró procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **a) Infracción normativa del Artículo 139° inciso 5) de la Constitución Política del Perú**, señala que la Sala Superior ha vulnerado el derecho a la motivación, al no haber realizado de manera conjunta y razonada las pruebas ofrecidas en autos, como la Escritura Pública de compraventa, ya que a criterio errado del órgano superior el significado del inmueble es equivalente o equiparable a un terreno y no a una casa, lo cual carece de lógica; y **b) Infracción normativa del Artículo 911° del Código Civil**, menciona que es evidente la equivocación en la que incurre la Sala Superior al argumentar que los demandados no tienen la calidad de ocupantes precarios, por cuanto la demandante dio la autorización para que ingresen a la propiedad, contraviniendo dicho precepto legal. Asimismo, debe considerarse que la demandante entregó gratuitamente la posesión del inmueble, por un acto de parentesco, por lo cual no fijo plazo alguno para la devolución del bien. Aunado a ello, no es requisito de procedibilidad en los presentes autos, requerir la restitución del inmueble mediante Carta Notarial cursada a los demandados, por cuanto no se está dando por terminado ningún contrato o título alguno que lo ampare. -----

III. CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Habiéndose declarado procedente el recurso por las infracciones normativas procesales como materiales, corresponde efectuar el análisis respecto a la primera a fin de determinar si el razonamiento sobre el cual se sustenta el fallo se ha realizado respetando el debido proceso, regulado por el Artículo 139° incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Perú. -----



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

**CASACIÓN 3064-2016
HUAURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SEGUNDO.- Si bien, el proceso judicial es un método racional de debate y un instrumento para la solución pacífica de los conflictos intersubjetivos de intereses que se suscitan en la convivencia, resulta evidente que para que dicha finalidad se alcance debe haber una exacta relación o correspondencia (concordancia) entre la pretensión del actor, la oposición del demandado, los elementos de prueba válidamente recolectados e incorporados y la decisión del tribunal lo cual se conoce como “**congruencia**” principio normativo que limita las facultades resolutorias del juez por el que debe existir identidad entre lo resuelto y controvertido oportunamente por los litigantes en relación a los poderes atribuidos en cada caso al órgano jurisdiccional por el ordenamiento jurídico¹. -----

TERCERO.- Entonces la motivación de las resoluciones judiciales, constituye una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que los jueces tuvieron en cuenta para pronunciar sus sentencias resguardando a los particulares y a la colectividad las decisiones arbitrarias. En tal sentido, debe entenderse, que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso en cuestión sólo pueden ser evaluados para contrarrestar las razones expuestas en la resolución acotada, de modo que los medios probatorios del proceso en cuestión, sólo puedan ser evaluados para contrarrestar las razones expuestas, **más no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis.** -

CUARTO.- La parte recurrente, fundamentando su pretensión, sostiene que se afectó su derecho a obtener una resolución dictada conforme a derecho, por cuanto no se han valorado en forma conjunta los medios probatorios consistente en la Escritura Pública de compraventa, ya que según el criterio errado de la Sala, el significado del inmueble es equivalente o equiparable a un

¹ *Rioja, Bermúdez Alexandre La congruencia procesal X CONGRESO NACIONAL DE DERECHO PROCESAL GARANTISTA*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3064-2016
HUAURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

terreno y no a una casa. -----

QUINTO.- Esta Corte Suprema, en el Cuarto Pleno Casatorio recaído en la Casación número 2195-2011-Ucayali dictada el día trece de agosto de dos mil doce, sobre la calidad de ocupante precario, determinó que conforme a los lineamientos consagrados por el Artículo 911° del Código Civil, *la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía, ha fenecido*, por lo que corresponde al *demandante acreditar dicho derecho sobre el bien materia de litis o cuando menos tener derecho a la restitución del mismo y al emplazado a probar que tiene derecho vigente que justifica la posesión que ejerce sobre el predio no siendo objeto en este tipo de procesos la validez o invalidez del título*. -----

SEXTO.- Siendo así, debe tenerse en cuenta que el Artículo 1351° del Código Civil, establece que el contrato, viene a ser el acuerdo de dos o más partes, para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. proveyendo en su Artículo 1026°, como una modalidad contractual, la figura jurídica del uso, el mismo que conforme a las reglas previstas por el Artículo 1021° numeral 1) se extingue, por el cumplimiento de los plazos máximos previstos por el Artículo 1001° del Código acotado o por el establecido en el acto constitutivo. -----

SÉPTIMO.- Sin embargo, debe observarse que la posibilidad de dar fin al contrato por decisión unilateral en el caso de contratos de "ejecución continuada" resulta diminuta, habida cuenta que este tipo de contratos son una especie del género denominado "contratos de duración" entre los que se hallan tanto los contratos de "ejecución continuada" (tracto continuo) como los



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

**CASACIÓN 3064-2016
HUAURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

contratos de "ejecución periódica" (tracto sucesivo)². Y, como quiera que la extensión del plazo no puede dejarse librada a la incertidumbre, el Código a través de los lineamientos previstos en el Artículo 1365° del Código Civil, permite en este tipo de contratos, que cualquiera de las partes ponga fin a la relación contractual cursando un aviso a la parte contraria, por vía notarial, con una anticipación no menor de treinta días. Pues, la razón de ser de esta norma es constituirse en una alternativa para dar finalización, por acto unilateral, a las relaciones contractuales continuadas y sin plazo, cuando ello no sea posible por acuerdo entre las partes (es decir, por mutuo disenso), ya que de no lograrse el mutuo acuerdo extintivo la relación continuaría *ad infinitum*, obligando perpetuamente a las partes aun cuando alguna de ellas no tuviera interés económico en continuar con el contrato³. -----

OCTAVO.- De lo actuado en el proceso se advierte lo siguiente: **1)** En mérito a las facultades inscritas en la Partida Registral número 08024088, Elisa Rivadeneyra Conde, pretende se disponga el desalojo por ocupación precaria de los demandados respecto del inmueble ubicado en la Calle Prolongación Olaya número 216 Huacho, con una extensión de sesenta y cuatro metros cuadrados (64.00m²), por haberlo adquirido mediante Escritura Pública de fecha dos de noviembre de mil novecientos ochenta y cinco, refiriendo como argumentos de hecho que cedió en uso la propiedad -alojamiento- a los emplazados por un tiempo. **2)** Absuelta la demanda, el juez de la causa, en audiencia única llevada a cabo el nueve de setiembre de dos mil trece, fija como puntos controvertidos lo siguiente: **a)** Determinar, si la demandante, es

² **Código Civil Comentado, por los 100 mejores especialistas:** Contratos en General -Conclusión del contrato de plazo indeterminado, artículo 1365° del Código Civil. Gaceta Jurídica Tomo VII página 165-166.

³ **De La Puente y La Valle, Manuel.** El Contrato en General, Tomo 1/. Biblioteca Para Leer el Código Civil, Vol. XI. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, 1996. Tomado del Código Civil Comentado Gaceta Jurídica Tomo VII pagina 165-166.



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

**CASACIÓN 3064-2016
HUAURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

propietaria del inmueble *sublitis*; **b)** Determinar si, lo demandados no tienen justo título, que justifique su posesión o se haya extinguido el que tenían; **c)** Determinar si es exigible la restitución del inmueble a favor de la actora; y **d)** Se determine la calidad de propietario de lo edificado en el predio materia de restitución. **3)** Por sentencia emitida el veintinueve de diciembre de dos mil quince, se declaró infundada la demanda, al considerar que del testimonio de escritura pública aparejado a la demanda así como de la Partida Registral, la actora acredita ser propietaria del bien sub litis, dejando establecido que ello no es el único supuesto para amparar la demanda, pues la actora no acredita ser dueña de la construcción efectuada sobre el terreno de su propiedad, más aún si también señala que autorizó a los demandados para que ingresen a vivir a su predio, resultando justificada la estancia de los mismos sobre el bien; y, **4)** Impugnada que fue dicha decisión, esta fue confirmada por la Sala Superior por considerar que en el presente caso los demandados no pueden ser considerados precarios porque ingresaron al inmueble con la autorización de la propietaria, cesión que se efectuó ejerciendo las facultades de propietaria conforme a las disposiciones reguladas por los Artículos 1002° y 1026° del Código Civil. Asimismo se dejó, establecido que la duración de la cesión no está regulado en un contrato o acto jurídico documentado; y, si bien la demandante señala que ha requerido, cosa distinta sería se hubiera notificado dando un plazo para que desocupen mediante medios que permitan tener certeza del acto como es una Carta Notarial. No siendo aplicable el Pleno Casatorio. -----

NOVENO.- Atendiendo a la denuncia invocada, y habiendo procedido con el análisis de autos, esta Sala Suprema determina, que la decisión recurrida, no vulnera los alcances regulados por el Artículo 139° incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Perú, toda vez que la Sala Superior, efectuando una correcta interpretación del Artículo 911° del Código Civil, establece que no corresponde la calidad de ocupante precaria a la parte demandada, en razón a



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

**CASACIÓN 3064-2016
HUAURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

que el título con el cual justifica su posesión, se sustenta en el contrato -verbal- de uso por plazo indeterminado, que la propia actora reconoce se efectuó, el mismo que al no haberse extinguido conforme a las reglas previstas por el Artículo 1365° del Código Civil -esto, es haber cursado una carta notaria- estaría vigente. Siendo esto así; y, estando a la afirmación que expone la recurrente para sustentar su casación, está orientada a rebatir lo decidido, el recurso debe declararse infundado en cuanto a éste extremo se refiere. -----

DÉCIMO.-Habiéndose, desestimado la infracción procesal, corresponde emitir pronunciamiento sobre la denuncia material del Artículo 911° del Código Civil. -

DÉCIMO PRIMERO.- En principio debe considerarse que la denuncia de una norma material, debe estar orientada a que bajo la alegación de una incorrecta interpretación o una indebida aplicación de la norma, deba revertirse el razonamiento efectuado por el órgano de mérito. Sin embargo, al sostener, la impugnante que, se incurre en error al determinar que los emplazados no tienen la calidad de ocupantes precarios, en virtud a que la recurrente autorizó el ingreso, también lo es que inobserva que tales afirmaciones, se orientan a cuestionar aspectos de hecho, los mismos que ya han sido materia de apreciación y valoración probatoria por las instancias superiores, quienes conforme a lo indicado precedentemente, concluyeron que la demanda deviene en infundada al no haberse acreditado la calidad de ocupante precario de los emplazados, pues conforme a las disposiciones previstas por el Artículo 1365° del Código Civil, no se puso fin al contrato verbal de uso por plazo indeterminado con la Carta Notarial, por lo que el recurso de casación en este extremo también debe declararse infundado, al no evidenciarse transgresión alguna al derecho de la recurrente. -----



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

**CASACIÓN 3064-2016
HUAURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

DÉCIMO SEGUNDO.- Esta Sala Suprema considera, que a tenor de las disposiciones previstas por el Artículo 397° del Código Procesal Civil y conforme a lo indicado en el punto 5.5, del Cuarto Pleno Casatorio recaído en la casación número 2195-2011 Ucayali, las aseveraciones vertidas por la Sala de mérito en el punto 3.14 de la Sentencia de Vista -cuando, sostiene que las construcciones de dos pisos efectuadas sobre el inmueble sublitis, no puede ser razón para que no prospere el desalojo- también lo es que, las mismas deben ser materia de pronunciamiento en el proceso correspondiente, más no en uno de desalojo por ocupante precario, como el que es materia de autos. ----

Por las consideraciones expuestas y a tenor de lo establecido en el Artículo 397 del Código Procesal Civil declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Elisa Rivadeneyra Conde** obrante a fojas cuatrocientos setenta y seis; **NO CASARON** la Sentencia de Vista contenida en la resolución número treinta y cinco de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis obrante a fojas cuatrocientos sesenta y uno, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura que confirma la decisión impugnada que declara infundada la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos por Elisa Rivadeneyra Conde con Fany Ramírez Valladares y otros sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-**S.S.**

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA



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

**CASACIÓN 3064-2016
HUAURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**