



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

**CASACIÓN 1741-2014  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**Sumilla:** La debida motivación de las resoluciones judiciales

Es a la vez un principio y un derecho, que forma parte del debido proceso, preceptuado en el **inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, concordante con el inciso 3 del artículo 139 del mismo cuerpo normativo, así como en el inciso 6 del artículos 50 e incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil. En tal orden de ideas, se aprecia que las instancias de mérito han emitido sus fallos consignando sus consideraciones de hecho y de derecho en forma ordenada y coherente, dando estricto cumplimiento al deber de motivación contenido en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú; cabe precisar que resulta claro que ambas sentencias de mérito han establecido el derecho a la restitución del bien *sub litis* que ostenta la demandante (en su calidad de propietaria del mismo, con derecho inscrito en los Registros Públicos), así como la falta de título posesorio de la demandada, pues el que en su oportunidad tuvo, ha fenecido.

Lima, tres de julio de dos mil quince.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número mil setecientos cuarenta y uno – dos mil catorce, en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación correspondiente, emite la presente sentencia. -----

**MATERIA DEL RECURSO:** -----

Se trata del recurso de casación interpuesto, a fojas doscientos sesenta y ocho, por Francis Juana Garamendi Chuchón, contra la sentencia de vista de fojas doscientos cincuenta y cinco, su fecha doce de mayo de dos mil catorce, expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la sentencia apelada que declara fundada la demanda. -----



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

**CASACIÓN 1741-2014  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** -----

Esta Sala Suprema mediante resolución de fojas veinticinco del presente cuadernillo, su fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce declaró al amparo del artículo 392 – A del Código Procesal Civil la procedencia excepcional del recurso de casación interpuesto, por la causal de infracción normativa de derecho procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, concordante con los artículos 50, 122 y 197 del Código Procesal Civil. ----

**CONSIDERANDO:** -----

**PRIMERO.-** Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine*, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que a fojas treinta y cuatro, Sara Tenorio Torres interpone demanda de desalojo contra Francis Juana Garamendi Chuchón, solicitando que la demandada cumpla con desocupar el inmueble sito en Manzana B, Lote 13, frente a la Calle B (hoy Conde de Castellar), Urbanización Los Carrizales, Distrito de Surco, Lima. Como fundamentos de su demanda sostiene que: **a)** Es propietaria del inmueble materia de *litis*, conforme lo acredita con la Partida número 11448522; **b)** El bien lo adquirió el diecinueve de setiembre de dos mil once; **c)** La demandada pretende justificar su posesión precaria aduciendo que el veintitrés de marzo de mil novecientos ochenta y nueve celebró un Contrato Privado de Compromiso de Compra Venta de un Lote de Terreno con Jorge Preciado Gutiérrez (fallecido) y Anita Ávalos viuda de Preciado (anterior propietaria); y **d)** El referido documento motivó un proceso judicial de Otorgamiento de Escritura Pública, el cual se declaró infundada, al considerarse que el señalado contrato está sujeto al plazo de un año, no renovándose tácitamente y estando a que ha transcurrido en exceso dicho plazo sin que se haya firmado el contrato definitivo no asiste el derecho al Otorgamiento de Escritura Pública; por tanto, el título por el cual poseía la demandada ha fenecido. -----



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

**CASACIÓN 1741-2014  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**SEGUNDO.**- Tramitada la demanda según su naturaleza, el juez de la causa, mediante sentencia de fojas ciento veintiocho, su fecha trece de marzo de dos mil trece, declaró fundada la demanda. Como fundamentos de su decisión sostiene que: **1)** La demandante ha acreditado tener título de propiedad sobre el inmueble *sub litis*, el cual se encuentra inscrito en los Registros Públicos; **2)** El documento privado que ostenta la demandada es legítimo, conforme ha quedado acreditado con la pericia grafotécnica de fojas sesenta y cuatro, realizado en un proceso penal; **3)** Tal como consta de fojas trece al quince, la demandada solicitó judicialmente el otorgamiento de escritura pública, emitiéndose sentencia que declaró infundada la demanda, declarándose consentida en el mes de mayo del año dos mil; y **4)** La sentencia que desestimó la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública instaurado por la demandada consideró que el contrato presentado por ésta es uno preparatorio y que caducó al vencer el plazo de un año de vigencia; por tanto, si bien es cierto que la demandada ha venido ocupando el inmueble con justo título, éste ha fenecido conforme lo declaró la citada sentencia; en consecuencia, la demandada deviene en precaria y corresponde el desalojo. -----

**TERCERO.**- Apelada la mencionada la Sala Superior mediante sentencia de fojas doscientos cincuenta y cinco, su fecha doce de mayo de dos mil catorce, la confirma. Como sustento de su decisión manifiesta que: **1)** Si bien es cierto que el título que ostenta la demandante es de fecha posterior al contrato privado a favor de la demandada, veintitrés de marzo de mil novecientos ochenta y nueve de fojas cincuenta y ocho, no es menos cierto que el aludido contrato, de conformidad con el artículo 1414 del Código Civil, genera solamente una obligación de hacer; vale decir, dicha prestación consiste en celebrar el contrato definitivo dentro del plazo fijado por las partes o dentro del máximo legal de un año, siendo que cualquier exceso se reducirá a este plazo, tal como lo prevé el artículo 1416 del Código Civil, contrato que se caracteriza por ser autónomo y distinto al definitivo, entendiéndose que al vencimiento del plazo máximo o al convenido por las partes, el compromiso de contratar se extingue definitivamente; y **2)** El contrato de promesa de compra venta que



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

**CASACIÓN 1741-2014  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

ostenta la demandada ha fenecido, pues no ha sido renovado ni se ha extendido el contrato definitivo; por lo que la posesión de ésta deviene en precaria, de conformidad con el artículo 911 del Código Civil. -----

**CUARTO.-** En principio, cabe reseñar los argumentos esenciales que han sustentado las sentencias emitidas por ambas instancias de mérito: **a)** La demandante ha acreditado tener título de propiedad sobre el inmueble *sub litis*, el cual se encuentra inscrito en los Registros Públicos; **b)** El contrato de promesa de compra venta (en que la demandada sustenta su derecho de posesión) ha fenecido al haber vencido el plazo de un año establecido por el artículo 1416 del Código Civil; asimismo, al no haber sido renovado de conformidad con lo estipulado por el artículo 1417 del Código Civil; **c)** No se ha extendido el contrato de compra venta definitivo; y **d)** La posesión de la demandada se configura como precaria, de conformidad con el artículo 911 del Código Civil. -----

**QUINTO.-** En tal orden de ideas, se aprecia que las instancias de mérito han emitido sus fallos consignando sus consideraciones de hecho y de derecho en forma ordenada y coherente, dando estricto cumplimiento al deber de motivación contenido en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 139 inciso 3 del mismo cuerpo normativo, así como en los artículos 50 inciso 6 y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil; cabe precisar que resulta claro que ambas sentencias de mérito han establecido el derecho a la restitución del bien *sub litis* que ostenta la demandante (en su calidad de propietaria del mismo, con derecho inscrito en los Registros Públicos), así como la falta de título posesorio de la demandada, pues el que en su oportunidad tuvo ha fenecido. Es decir, no existe vulneración alguna de las normas precedentemente citadas. -----

**SEXTO.-** Analizando sí se ha producido vulneración de la norma contenida en el artículo 197 del Código Procesal Civil, se tiene lo siguiente: Se aprecia que en los fundamentos consignados en el considerando tercero, apartados b), c) y d), de la sentencia de primera instancia, así como en el considerando cuarto de la sentencia de vista, las instancias de mérito han efectuado una debida



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

**CASACIÓN 1741-2014  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

valoración de los medios probatorios ofrecidos por la demandada que tienen relevancia para la dilucidación de la controversia planteada en el proceso. Asimismo, no se advierte que los medios probatorios ofrecidos por dicha parte y no valorados en las sentencias que enerven de algún modo los fallos emitidos. En consecuencia, tampoco se advierte que exista infracción del artículo 197 del Código Procesal Civil. -----

**DECISION:**

Por las consideraciones expuestas y al amparo de lo previsto en el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Francis Juana Garamendi Chuchón de fojas doscientos sesenta y ocho; **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas doscientos cincuenta y cinco, su fecha doce de mayo de dos mil catorce, expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Sara Tenorio Torres contra Francis Juana Garamendi Chuchón sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor De La Barra Barrera por licencia del Juez Supremo Señor Miranda Molina. Ponente Señora Huamaní Llamas, Jueza Suprema.

**S.S.**

**MENDOZA RAMÍREZ**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**VALCÁRCEL SALDAÑA**

**CABELLO MATAMALA**

**DE LA BARRA BARRERA**

FAC / CGV / KPF

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

10 6 MAY 2016

Dr. ÁLVARO CÁCERES PRADO  
Secretario(e)  
Sala Civil Transitoria  
CORTE SUPREMA