

Los indicios a que hace referencia la Sala de Vista tendrían que estar compulsados con otros a los efectos de formar una prueba, circunstancia que no ha sido desarrollada por la instancia de mérito; vulnerándose con ello el deber de motivación a que están obligados los magistrados no pudiendo amparar su decisión basados en las tratativas del demandado y que demostrarían la existencia de un contrato de compra venta en su favor, no involucrando mayor material probatorio que ampare dicha suposición, lo cual acarrea a su vez la vulneración al debido proceso.

Lima, dieciocho de julio de dos mil diecinueve.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** con el expediente acompañado; vista la causa número 2809-2018, en Audiencia Pública de la fecha; y producida la votación correspondiente con arreglo a la Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente sentencia.

**I.- MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata de un recurso de casación interpuesto por el demandante **Hilde Villarreal Silva**, contra la sentencia de vista de fecha catorce de mayo de dos mil dieciocho, obrante a fojas doscientos setenta y seis, que **revoca** la sentencia apelada de fecha once de octubre de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos seis, que declara **fundada** la demanda de desalojo por ocupante precario y **reformándola** la declararon **infundada**.

**II. ANTECEDENTES**

**1. DEMANDA**

Mediante escrito postulatorio de demanda obrante de fojas diez a trece, subsanada a fojas veinticuatro, **Hilde Villarreal Silva** interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Manuela Aguilar

Becerra y Ricardo César Alvarado Peña, pretendiendo que se le restituya la posesión del Primer Piso del Inmueble ubicado en Calle Héroes Civiles N° 183, del Distrito y Provincia de Chiclayo. Como sustento de su demanda expone los siguientes argumentos:

- Con fecha veintidós de octubre del dos mil quince, el recurrente adquirió la propiedad del bien inmueble, ubicado en la calle Héroes Civiles N°s 183 – 187 del Distrito de José Leonardo Ortiz, Departamento de Lambayeque, inscrito en la Partida Electrónica P11004502.
- Los demandados iniciaron la posesión del primer piso del inmueble *sub litis*, mediante Contrato de Arrendamiento celebrado con la anterior propietaria Zoila Vanessa Sierra León.
- Con fecha diez de noviembre del dos mil quince, el recurrente ha cumplido con comunicar a los demandados que el bien ha sido transferido, y se les solicitó la restitución o la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento; sin embargo, hasta la fecha éstos se han rehusado.

## **2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

Mediante escrito de fecha quince de junio de dos mil dieciséis, obrante a fojas sesenta y seis, los demandados **Ricardo César Alvarado Peña y Manuela Aguilar Becerra de Alvarado**, contestan la demanda alegando que:

- El demandante solo ha adquirido acciones y derechos que pertenecían a su vendedora Zoila Vanessa Sierra León, quien a su vez, los adquirió de su causante José Antonio Benjamín Sierra Arcentales, quien era propietario de un porcentaje de 81.43% de acciones y derechos del inmueble de *litis*, por lo que el demandante no pudo adquirir la totalidad del inmueble.

- José Antonio Benjamín Sierra Arcentales, primero les cedió el inmueble en arrendamiento y posteriormente celebraron contratos de compraventa con entrega de arras.
- Con fechas cuatro de junio de dos mil diez y dieciocho de octubre de dos mil diez, los demandados suscribieron contratos preparatorios de compraventa con el propietario José Antonio Benjamín Sierra Arcentales, estipulando de común acuerdo el precio en doscientos cincuenta mil dólares americanos (US\$ 250,000.00) por la totalidad del bien inmueble, para lo cual el vendedor prometió adquirir las acciones y derechos restantes de su coherederos, sin embargo, falleció intempestivamente.
- Se ha seguido un proceso sobre consignación de arrendamiento y ofrecimiento de pago, recaído en el expediente N° 2325-2014, que acreditan haber cancelado los arriendos que les correspondían a mérito del contrato de arrendamiento, hasta el mes de diciembre de dos mil quince, consecuentemente argumentan que no se les puede calificar de precarios.

### **3. PUNTOS CONTROVERTIDOS**

Mediante resolución número nueve de fecha siete de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento cuarenta y cinco, se fijó como punto controvertido:

Determinar si corresponde ordenar el desalojo de los codemandados del inmueble ubicado en la Calle Héroes Civiles N° 183 – Primer Piso del Distrito y Provincia de Chiclayo, dada la condición de precarios del emplazado.

### **4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Culminado el trámite correspondiente, mediante sentencia contenida en la resolución número uno, de fecha once de octubre de dos mil dieciséis, obrante a fojas doscientos seis, el Quinto Juzgado en lo

Civil de Chiclayo declara **fundada** la demanda interpuesta por Hilde Silva Villarreal, sobre desalojo por ocupación precaria; en consecuencia: ordena que los demandados Manuela Aguilar Becerra y Ricardo César Alvarado Peña, desocupen y restituyan al demandante la posesión del Primer Piso del Inmueble ubicado en la Calle Héroes Civiles N° 183, del Distrito José Leonardo Ortiz, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque, e inscrito en la Partida P11004502 de la Oficina de Registros Públicos, por las siguientes consideraciones:

- El derecho de propiedad se corrobora con el mérito de la Escritura Pública de fecha veintidós de octubre del dos mil quince, que obra de folios cincuenta y tres, donde consta la transferencia a favor del demandante, Hilde Villarreal Silva, del 81.432% de las acciones y derechos del inmueble inscrito en la Partida Registral N°11004502, por la suma de Ciento Cincuenta Mil Nuevos Soles (S/.150,000.00), que hace su anterior propietaria Zoila Vanessa Sierra León. Dicho ello, se encuentra acreditada la calidad de copropietario del hoy demandante.
- Los demandados han expuesto que celebraron primero con José Antonio Benjamín Sierra Arcentales, causante del demandante, un contrato de arrendamiento y luego contratos preparatorios de compra venta del bien con entrega de arras.
- Al respecto, se advierte del Contrato de Arrendamiento, obrante a folios treinta y seis, que la codemandada Manuela Aguilar Becerra, celebró Contrato de Arrendamiento con José Antonio Benjamín Sierra Arcentales; sin que se haya acreditado que el contrato se encuentre inscrito los Registros Públicos como para exigir que el hoy demandante, se obligue a respetarlo; cuanto más si la fecha de vencimiento que se consigna en el contrato de arrendamiento es del quince de abril del año dos mil seis,

encontrándose a la fecha en exceso vencido, no resultando título que justifique la posesión de los demandados.

- De otro lado en cuanto a la existencia de contratos preparatorios de compra venta sobre el bien de *sub litis*, no resultan ser más que Contratos Preparatorios de Compra Venta, de los que no se ha acreditado que se hayan perfeccionado mediante la respectiva minuta, por lo que no constituyen título suficiente para alegar y acreditar algún derecho de propiedad sobre el inmueble de autos, y que descartan la copropiedad alegada por los demandados.

## **5. RECURSO DE APELACIÓN**

Mediante escrito de fecha catorce de noviembre de dos mil diecisiete obrante a fojas doscientos trece, los demandados interponen recurso de apelación, indicando como agravios:

- La resolución impugnada le causa agravio a sus poderdantes por cuanto se les está obligando a desocupar y restituir la posesión, no obstante haber acreditado su legítima posesión sobre el inmueble que consta de una Galería de diez stands comerciales, así también han acreditado la calidad de copropietarios que ostentan sus padres sobre el indicado inmueble, con documentos suscritos por el propietario causante de la vendedora del demandante, doña Zoila Vanesa Sierra León;
- Existe el proceso No. 073-2016 seguido ante el Cuarto Juzgado Civil de Chiclayo, sobre retracto de venta contra el demandante y la vendedora, en el que se ha depositado el íntegro del precio de venta pactado en el contrato de transferencia de acciones y derechos;
- El demandante nunca ha poseído el inmueble que ocupan sus padres, y que el Expediente Judicial N° 4263- 2010 sobre División y Partición seguido entre los copropietarios, José

Antonio Benjamín Sierra Arcentales y Juan Francisco Sierra Arcentales que se encuentra en ejecución y pendiente a realizarse la partición del inmueble entre los sucesores de don José Antonio Benjamín Sierra Arcentales y el copropietario Juan Francisco Sierra Arcentales; y,

- La sentencia contiene una motivación deficiente al no haberse valorado debidamente los documentos presentados por sus padres, pues su título no ha fenecido, son documentos públicos vigentes, y no han sido tachados, quien tampoco ha negado la existencia del proceso de retracto.

#### **6. SENTENCIA DE VISTA**

Mediante resolución número veintidós, la Primera Sala Especializada en lo Civil, expide la sentencia de vista fecha catorce de mayo de dos mil dieciocho, obrante a fojas doscientos setenta y seis que **revoca** la sentencia apelada de fecha once de octubre de dos mil dieciséis, que declara **fundada** la demanda; y **reformándola** la declara **infundada**, por los siguientes fundamentos:

- El demandante no ha cumplido con acreditar que ostenta de manera exclusiva la propiedad del inmueble, solo ha adquirido el 81.432%, de las acciones y derechos del inmueble del cual era propietaria Zoila Vanessa Sierra León, es decir, que el demandante solo es copropietario del inmueble. Asimismo, de la revisión del proceso de división y partición, se tiene que no existe certeza de qué personas adquirió dichas acciones y derechos Zoila Vanesa Sierra León, vendedora del accionante.
- Con el contrato de arras confirmatorias, con firmas legalizadas se acredita que el demandado Ricardo César Alvarado Peña, ha adquirido el derecho a poseer el inmueble materia de *litis* por parte de sus legítimos copropietarios, don José Antonio Benjamín Sierra Arcentales, casado con doña Obdulia León de Sierra,

pues se ha acreditado las tratativas que han tenido ambos contratantes para celebrar de manera definitiva el contrato de compra venta, habiendo cumplido con cancelar dicho justiciable la suma de sesenta y un mil dólares americanos (US\$61,000.00) por la citada venta. Si bien al demandado no se le podría calificar como copropietario del inmueble *sub litis*, en tanto que no ha acreditado que ha formalizado el contrato definitivo de compra venta, en autos tampoco se ha acreditado que dicho contrato ha sido resuelto, o alguna de las partes se ha retractado, por lo tanto se encontraría legitimado para poseer el inmueble *sub litis* en mérito al citado contrato de arras.

- La parte demandada ha presentado dicho contrato de arras por medio del cual se acredita que con el copropietario mayoritario del inmueble *sub litis* están en tratativas de celebrar un contrato definitivo de compra venta y que incluso el demandado habría cancelado parte del precio convenido, este hecho constituye un indicio sobre la existencia del contrato de compraventa al que hace referencia el emplazado.

### **III. RECURSO DE CASACIÓN**

Esta Sala Suprema por resolución de fecha veinticuatro de setiembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas cuarenta y uno del cuadernillo de casación, declara procedente el recurso de casación interpuesto por la parte recurrente **Hilde Villarreal Silva**, por las causales de:

**a) Contravención de los artículos 1414°, 1416°, 1417°, 1418°, 1480° y 1483° del Código Civil.** Refiere que los Magistrados de la Primera Sala Superior de Lambayeque erróneamente indican que los demandados tienen derecho a ostentar legítimamente la posesión del bien inmueble objeto del *litis*, el *Ad quem* no debió determinar como título habilitante de posesión el contrato

preparatorio con arras; ya que esta clase de contrato no transfiere la propiedad sino tan solo un compromiso de contratar por un término de un año; resulta que en el año dos mil once se cumplió dicho plazo, caducando el derecho de celebrar el contrato de compraventa; por lo tanto se debió declarar infundado el recurso de apelación presentado por el demandado.

Además, se debe considerar que el título posesorio que alegan tener los demandados es el último contrato de arrendamiento que feneció el veinte de abril de dos mil seis, no habilitando su ocupación por lo que los convierten en precarios; aunque los demandados señalan tener mérito suficiente para ejercer la posesión y propiedad respecto al bien inmueble, al haber otorgado arras de retractación con don José Antonio Benjamín Sierra Arcentales; sin embargo, se determina que éste no suscribió el Contrato de Transferencia en propiedad del primer piso del bien *sub litis*.

**b) Contravención de los artículos I y VII del Título Preliminar, 197°, 50° inciso 6 y 122° inciso 3 del Código Proce sal Civil concordante con el artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Perú.** Señala la falta cometida al momento de emitir la Sentencia de Vista, al considerar el cuestionamiento respecto al bien inmueble que tenga distinta numeración a la consignada en la demanda, se precisa por error material de numeración municipal está consignado como Héroes Civiles 183–187, pero es una unidad inmobiliaria registrada, el objeto de *litis* es el primer piso del bien inmueble con ubicación en la Calle Héroes Civiles N°183 Chiclayo, reconociendo el derecho de propiedad al señor José Antonio Benjamín Sierra Arcentales respecto al inmueble *sub litis*, siendo que él suscribió el contrato de arras con los demandados y posterior a ello la sucesión hereditaria a Zoila Vanesa Sierra León (adquiriendo solo los derechos y acciones sobre el bien inmueble y



no la obligación de dar cumplimiento al contrato preparatorio con arras); y haciendo uso de su derecho transfirió al demandante la titularidad de los derechos y acciones sobre el bien inmueble materia de *litis*, inscribiéndolo el mismo ante los Registros Públicos en la Partida Registral N°11004502 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral N°II de Chiclayo.

**c) Infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de las Constitución Política del Perú.** Indica el recurrente, que mediante Sentencia de Vista el *Ad quem* inobservó las normas en comento al emitir una resolución carente de fundamentos de hechos idóneos y razonables para dicha resolución, con una interpretación sesgada, aislada y sin valorarse conjuntamente con otras pruebas concluyó que el *contrato preparatorio con arras no ha caducado*, y por lo tanto otorga legitimidad como un acto jurídico habilitante de posesión.

#### **IV.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE**

La materia jurídica en debate consiste en determinar si la motivación esbozada por la Sala Superior ha incurrido o no en indebida motivación; asimismo, si el contrato preparatorio con arras constituye legítimo título para poseer, otorgándole al demandado a poseer el bien *sub litis*.

#### **V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

**PRIMERO.-** En materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, -dentro del cual se encuentra la motivación de las resoluciones judiciales-, considerando que esto supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial y cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio.

**SEGUNDO.**- A efectos de dilucidar las infracciones denunciadas, se debe precisar que las normas procesales denunciadas por la parte recurrente lo constituyen el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, en ese ámbito, para el desarrollo de un debido proceso debe tenerse en cuenta la plena actuación del Principio de Congruencia, que implica el límite del contenido de una resolución judicial, debiendo ésta ser dictada de acuerdo con el sentido y alcances de las peticiones formuladas por las partes; para observar el respeto al Principio de Congruencia, el Juez al momento de resolver debe atenerse a los hechos de la demanda y de su contestación, que hayan sido alegados y probados; de producirse una transgresión a este principio procesal el efecto será la nulidad de la resolución judicial, conforme a lo dispuesto en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, así como de acuerdo a los incisos 3 y 4 del artículo 122 del mismo cuerpo legal.

**TERCERO.**- Asimismo el Tribunal Constitucional ha establecido que *“el derecho al debido proceso previsto por el artículo 139.3º de la Constitución Política del Perú, aplicable no sólo a nivel judicial sino también en sede administrativa e incluso entre particulares, supone el cumplimiento de todas las garantías, requisitos y normas de orden público que deben observarse en las instancias procesales de todos los procedimientos, incluidos los administrativos y conflictos entre privados, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto que pueda afectarlos”*. Agrega que *“el derecho al debido proceso comprende, a su vez, un haz de derechos que forman parte de su estándar mínimo; entre estos derechos constitucionales, especial relevancia para el presente caso adquiere el derecho a la motivación de las resoluciones”*; respecto a la garantía constitucional de la

motivación refiere que *“En todo Estado constitucional y democrático de Derecho, la motivación debida de las decisiones de las entidades públicas –sean o no de carácter jurisdiccional– es un derecho fundamental que forma parte del contenido esencial del derecho a la tutela procesal efectiva. El derecho a la motivación debida constituye una garantía fundamental en los supuestos en que con la decisión emitida se afecta de manera negativa la esfera o situación jurídica de las personas. Así, toda decisión que carezca de una motivación adecuada, suficiente y congruente, constituirá una decisión arbitraria y, en consecuencia, será inconstitucional”*.

**CUARTO.-** Que, en este contexto tenemos que la Sala Superior ha sustentado su decisión de revocar la apelada amparándose por un lado: en que las arras confirmatorias sólo son válidas en los contratos preparatorios a tenor de lo prescrito en el artículo 1480 del Código Civil y conforme al artículo 1483 del mismo cuerpo legal si se celebra el contrato definitivo quien recibe las arras las devolverá o las imputará sobre su crédito según la naturaleza de la prestación; y por otro lado señala que al demandado no se le podría calificar como copropietario del inmueble *sub litis* en tanto que no se ha acreditado que haya formalizado el contrato definitivo de compra venta, sin embargo, tampoco se ha acreditado que dicho contrato haya sido resuelto.

**QUINTO.-** Que lo argumentado implica un contrasentido que la Sala deberá dilucidar, toda vez, que si la base para desestimar la demanda está dirigida a señalar que el demandado cuenta con título que justifica su posesión, no obstante ello no se aprecia que la propia Sala Superior haga un análisis de cual sería el título que lo acredita, estando a que ha señalado que el demandado no califica como copropietario en tanto que no se ha formalizado el contrato definitivo, contrato definitivo que en buena cuenta conforme lo

advierte este Supremo Colegiado sería el documento que justificaría la posesión o que lo autorizaría para ejercerla.

**SEXTO.**- De otro lado se aprecia que el Colegiado señala que la parte demandada con el propietario mayoritario del inmueble están en tratativas de celebrar un contrato definitivo de compra venta, agrega que ello constituye un indicio sobre la existencia del contrato de compra venta al que hace referencia el demandado

**SÉTIMO.**- Que, no se aprecia un análisis claro de los contratos de arras presentados por la parte demandada y que fueron celebrados por esta parte con José Antonio Benjamín Sierra Arcentales y que si éstos tendrían o no la calidad de definitivos y con ello determinar si producen certeza en los justiciables a los efectos de constituir un título que justifique la posesión de la parte demandada. Por el contrario la Sala Superior se basa en que hay indicios sobre la existencia del contrato de compraventa definitivo al que hace referencia la parte demandada estando a las tratativas con el propietario mayoritario.

**OCTAVO.**- Que en ese sentido los indicios a que hace referencia la Sala de Vista tendrían que estar compulsados con otros medios probatorios a los efectos de formar una prueba, circunstancia que no ha sido desarrollada por la instancia de mérito; vulnerándose con ello el deber de motivación a que están obligados los magistrados no pudiendo amparar su decisión basado en las tratativas del demandado y que demostrarían la existencia de un contrato de compraventa en su favor, no involucrando mayor material probatorio que ampare dicha suposición, lo cual acarrea a su vez la vulneración al debido proceso.

**NOVENO.**- Siendo ello así la Sala deberá emitir nuevo pronunciamiento valorando los medios probatorios obrantes en autos

los cuales deben producirle certeza a los efectos de estimar o desestimar la demanda.

**VI.- DECISIÓN:**

Estando a las consideraciones expuestas y en aplicación a lo establecido en el artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon:

- a) **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Hilde Villarreal Silva**, en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fecha catorce de mayo de dos mil dieciocho que revoca la sentencia apelada de fecha once de octubre de dos mil diecisiete, que declara **fundada** la demanda de desalojo por ocupante precario y **reformándola** la declararon **infundada**;
- b) **ORDENARON** que la Sala Superior emita nuevo pronunciamiento, teniendo en cuenta lo señalado en la presente resolución.
- c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Hilde Villarreal Silva con Manuela Aguilar Becerra y otro, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente el Juez Supremo señor **Salazar Lizárraga**.

**S.S.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HURTADO REYES**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**ARRIOLA ESPINO**

**KHM/sg**



**EL VOTO EN MINORÍA, DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO ORDÓÑEZ  
ALCÁNTARA, ES COMO SIGUE:**

Lima, dieciocho de julio de dos mil diecinueve

**I. MATERIA DEL RECURSO**

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante, **Hilde Villarreal Silva** (fojas doscientos ochenta y seis), contra la sentencia de vista, de fecha catorce de mayo de dos mil dieciocho (fojas doscientos setenta y seis), que resolvió **revocar** la sentencia apelada, de fecha once de octubre de dos mil diecisiete (fojas doscientos seis), que declaró **fundada** la demanda; y **reformándola**, declararon **infundada** la demanda sobre desalojo por ocupación precaria.

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Mediante escrito de fojas diez a trece, subsanada a fojas veinticuatro, Hilde Villarreal Silva, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, contra Manuela Aguilar Becerra y Ricardo César Alvarado Peña, pretendiendo que se le restituya la posesión del primer piso del inmueble ubicado en calle Héroes Civiles N.º 183-187, provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque. Como fundamentos de su demanda la parte demandante sostuvo los siguientes argumentos:

- a) Con fecha veintidós de octubre de dos mil quince, el recurrente adquirió la propiedad del bien inmueble, ubicado en la calle Héroes Civiles N.º 183-187, del distrito de José Leonardo Ortiz, inscrito en la Partida Electrónica P11004502.
- b) Los demandados tienen la posesión del primer piso del inmueble de *litis*, habiéndola iniciado mediante contrato de arrendamiento con la anterior propietaria, Zoila Vanessa Sierra León.
- c) Con fecha diez de noviembre de dos mil quince, el recurrente ha cumplido con comunicar a los demandados que el bien ha sido transferido, y se les solicitó la restitución o la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento, sin embargo, hasta la fecha éstos se han rehusado.

## **2. Sentencia de primera instancia**

Tramitada la causa conforme a su naturaleza, la jueza del Quinto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, mediante sentencia de fecha once de octubre de dos mil diecisiete (fojas doscientos seis), declaró **fundada** la demanda; sosteniendo los siguientes fundamentos:

- a) El derecho de propiedad sobre el inmueble de *litis*, se corrobora con el mérito de la Escritura Pública, de fecha veintidós de octubre de dos mil quince, que obra de fojas cincuenta y tres a cincuenta y cinco, donde consta la transferencia a favor del demandante, Hilde Villarreal Silva, del 81.432% de las acciones y derechos del inmueble ubicado en calle Héroes Civiles N.º 183, del distrito de José Leonardo Ortiz, provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque, e inscrito en la Partida Registral N.º 11004502,

encontrándose por ello habilitado para interponer la presente acción de desalojo, a tenor del artículo 979, del Código Civil, que faculta a cualquier copropietario a promover acción de desalojo.

- b)** Se advierte del Contrato de Arrendamiento, de fojas treinta y seis y vuelta, de fecha veinte de abril de dos mil cinco, que se acompaña a la contestación de demanda, que la codemandada, Manuela Aguilar Becerra, celebró contrato de arrendamiento con José Antonio Benjamín Sierra Arcentales; sin que se haya acreditado que el contrato se encuentre inscrito en registros, como para exigir que el hoy demandante, tras haber adquirido un bien dado en arrendamiento por un anterior propietario o copropietario, se obligue a respetarlo; tanto más si la fecha de vencimiento que se consigna en el contrato de arrendamiento, es la de fecha quince de abril de dos mil seis, encontrándose a la fecha vencido, no resultando título que justifique la posesión de los demandados.
- c)** De otro lado, en cuanto a la existencia de contratos preparatorios de compraventa sobre el bien de *litis*, de fechas cuatro de junio y dieciocho de octubre de dos mil diez, celebrados entre el codemandado, Ricardo César Alvarado Peña y José Antonio Benjamín Sierra Arcentales, obrantes de fojas treinta y siete a treinta y ocho, se aprecia de ellos bajo las mismas afirmaciones de los hoy demandados, que tales contratos respecto al bien de *litis*, no resultan ser más que contratos preparatorios de compraventa, de los que no se ha acreditado que se hayan perfeccionado mediante la respectiva minuta, por lo que no constituyen título suficiente para alegar y acreditar algún derecho de propiedad



sobre el inmueble de autos, y que descartan la copropiedad alegada por los demandados.

### **3. Sentencia de vista**

Elevados los autos a la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, mediante sentencia de vista, de fecha catorce de mayo de dos mil dieciocho (fojas doscientos setenta y seis), **revocó** la sentencia apelada, que declaró fundada la demanda; y, **reformándola** declararon **infundada** la demanda. Siendo sus argumentos los siguientes:

- a) El demandante no ha cumplido con acreditar que ostenta de manera exclusiva la propiedad del inmueble *sub litis*, pues se acredita que el demandante solo ha adquirido el 81.432% de las acciones y derechos del inmueble ubicado en la calle Héroes Civiles N.º 183 del distrito de José Leonardo Ortiz, de la provincia de Chiclayo, del cual era propietaria, Zoila Vanessa Sierra León; es decir que, el demandante solo es copropietario del inmueble indicado.
  
- b) Con el contrato de arras confirmatorias, con firmas legalizadas notarialmente, que en copia certificada obra a fojas treinta y siete, se acredita que el demandado, Ricardo César Alvarado Peña, ha adquirido el derecho a poseer el inmueble materia de *litis* por parte de sus legítimos copropietarios, José Antonio Benjamín Sierra Arcenales, casado con Obdulia León de Sierra, pues se ha acreditado las tratativas que han tenido ambos contratantes para celebrar de manera definitiva el contrato de compraventa, habiendo

cumplido con cancelar dicho justiciable, la suma de sesenta y un mil dólares americanos (USD 61,000.00) por la citada venta.

- c) Si bien al demandado no se le podría calificar como copropietario del inmueble *sub litis*, en tanto que no ha acreditado que ha formalizado el contrato definitivo de compraventa, en autos tampoco se ha acreditado que dicho contrato ha sido resuelto, o algunas de las partes se ha retractado, por lo tanto, se encontraría legitimado para poseer el inmueble *sub litis* en mérito al citado contrato de arras. Mediante la apreciación de esta documental que constituye un indicio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 276, del Código Procesal Civil, se ha corroborado lo afirmado por la parte demandada en relación a la existencia de un pre contrato de compraventa, el cual es título suficiente para legitimar su posesión, quitándole la calidad de ocupante precario (ilegítimo).

#### **4. Recurso de casación**

Este Supremo Tribunal conforme a los términos del auto de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho (fojas cuarenta y uno, del cuadernillo de casación), ha declarado **procedente** el recurso de casación interpuesto por **Hilde Villarreal Silva**, por las siguientes infracciones:

- i) **Contravención de los artículos 1414, 1416, 1417, 1418, 1480 y 1483, del Código Civil.** Refiere que los magistrados de la Primera Sala Superior de Lambayeque, erróneamente indican que los demandados tienen derecho a ostentar legítimamente la posesión del bien inmueble objeto del *litis*, el *Ad quem* no debió determinar

como título habilitante de posesión el contrato preparatorio con arras; ya que ésta clase de contrato no transfiere la propiedad sino es tan solo un compromiso de contratar por el término de un año; resulta que en el año dos mil once, se cumplió dicho plazo, caducando el derecho de celebrar el contrato de compraventa; por lo tanto se debió declarar infundado el recurso de apelación presentado por el demandado. Además, se debe considerar que el título posesorio que alegan tener los demandados es el último contrato de arrendamiento que feneció el veinte de abril de dos mil seis, no habilitando su ocupación y los convierte en precarios; aunque los demandados señalan tener mérito suficiente para ejercer la posesión y propiedad respecto al bien inmueble, al haber otorgado arras de retractación con José Antonio Benjamín Sierra Arcentales; sin embargo, se determina que éste no suscribió el contrato de transferencia en propiedad del primer piso del bien *sub litis*.

**ii) Contravención de los artículos I y VII del Título Preliminar, 197, 50, inciso 6, y 122, inciso 3, del Código Procesal Civil; concordante con el artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Perú.** Menciona la falta cometida al momento de emitir la sentencia de vista, al considerar el cuestionamiento respecto al bien inmueble que tenga distinta numeración a la demanda, y precisa que por error material de numeración municipal está consignado como Héroe Civiles N.º 183–187, pero es una unidad inmobiliaria registrada, el objeto de *litis* es el primer piso del bien inmueble con ubicación en la calle Héroe Civiles N.º 183, Chiclayo, reconociendo el derecho de propiedad a José Antonio Benjamín Sierra Arcentales, respecto al inmueble *sub litis*, siendo que él

suscribió el contrato de arras con los demandados y posterior a ello, por sucesión hereditaria, doña Zoila Vanessa Sierra León, adquirió los derechos y acciones sobre el bien inmueble y no la obligación de dar cumplimiento al contrato preparatorio con arras; y haciendo uso de su derecho transfirió al demandante la titularidad de los derechos y acciones sobre el bien inmueble materia de *litis*, inscribiéndolo el mismo ante los Registros Públicos en la Partida Registral N.º 11004502 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral N.º II de Chiclayo.

**iii) Infracción normativa del artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Perú.** Indica el recurrente, que mediante sentencia de vista, el *Ad quem* inobservó las normas en comento al emitir una resolución carente de fundamentos de hechos idóneos y razonables para dicha resolución, con una interpretación sesgada, aislada y sin valorarse conjuntamente con otras pruebas concluyó que el contrato preparatorio con arras no ha caducado, y por lo tanto otorga legitimidad como un acto jurídico habilitante de posesión.

### **III. CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR**

La materia jurídica en debate a dilucidar por esta Sala Suprema, consiste en determinar si han acaecido las infracciones normativas denunciadas que determinen la revocación de la sentencia de vista impugnada, tal como lo solicita el recurrente.

### **IV. FUNDAMENTOS**

**Primero.-** Respecto a las infracciones normativas denunciadas por el recurrente en los puntos **i), ii) y iii)**; corresponde señalar, en principio,

que todos los fundamentos que las sustentan están dirigidos a cuestionar el título de la parte demandada para estar en posesión del inmueble *sub litis*, por lo que corresponde absolverlas en conjunto. En tal sentido, advirtiéndose que el debate sobre el fondo gira en torno a determinar si los demandados cuentan con título para poseer, corresponde dilucidar tal aspecto, pues de ello depende su calificación jurídica como poseedores precarios.

**Segundo.-** En tal sentido, si bien es cierto, el Contrato de Arrendamiento, de fecha veinte de abril de dos mil cinco, con el que contaban los demandados, venció el veinte de abril de dos mil seis, pues fue suscrito por el plazo de un año, cierto es también que, con fecha **dieciocho de octubre de dos mil diez**, el codemandado, Ricardo César Alvarado Peña, celebró con José Antonio Benjamín Sierra Arcentales (uno de los primigenios copropietarios del inmueble sub materia) **un contrato de compraventa con arras** respecto del inmueble *sub litis*, sito en la calle Héroes Civiles N.º 183-187 de la ciudad de Chiclayo, pactándose la suma de doscientos cincuenta mil dólares americanos (USD 250,000.00) como el precio de enajenación del inmueble, precisándose que a la fecha de suscripción de dicho contrato, el vendedor recibió la suma de cuarenta y seis mil dólares americanos (USD 46,0000.00) mediante cheque de gerencia a su nombre en el Banco de Crédito del Perú (cláusula segunda), y dejándose constancia conforme a los términos de la cláusula quinta que, con fecha **cuatro de junio de dos mil diez**, también celebraron un contrato similar y en el que se entregó al vendedor la suma de quince mil dólares americanos (USD 15,000.00), es decir, que en total **la parte demandada ya habría cancelado la suma de sesenta y un**

**mil dólares americanos (USD 61,000.00).** Cabe precisar, además, que ambos contratos cuentan con firmas certificadas notarialmente.

**Tercero.**- De lo expuesto en el considerando precedente, no cabe duda para el suscrito, sobre la existencia de un contrato preparatorio entre la parte demandada y uno de los copropietarios del inmueble sub materia (y que el demandante no lo ha cuestionado en cuanto a su existencia, más aun si éste cuenta con firmas certificadas notarialmente), y siendo que no se ha acreditado en autos que el contrato haya sido resuelto o que alguna de las partes se haya retractado; por lo cual, a criterio del suscrito, más allá de dilucidar si dicho contrato está vigente o no, resulta claro que éste **constituye un acto jurídico que autoriza a poseer** el inmueble *sub litis* a favor de los demandados, a efectos de lo cual, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación N.º 2195-20 11-Ucayali, el mismo que establece como segunda regla vinculante que: *“cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo 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”* (énfasis agregado).

Siendo ello así, se puede concluir que los demandados no ostentan la calidad de ocupantes precarios, pues cuentan con un acto jurídico a su favor que los autoriza a poseer el inmueble *sub litis*.

**Cuarto.**- De lo expuesto en los considerandos precedentes, se desprende que la sentencia de vista impugnada ha sido expedida conforme al mérito de lo actuado y del derecho, y ha sido el resultado de un proceso en el que se ha respetado el debido proceso de las partes, teniendo en cuenta que éste es un derecho complejo que está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos. En ese sentido, es menester recalcar que el artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Perú, consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la observancia del debido proceso. Razones por las cuales, al haberse desvirtuado la existencia de las infracciones normativas denunciadas en los puntos i), ii) y iii), el recurso de casación propuesto deviene en infundado.

#### **V. DECISION**

Por los fundamentos expuestos y en aplicación del artículo 397, del Código Procesal Civil, **MI VOTO** es porque se declare: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante, **Hilde Villarreal Silva** (fojas doscientos ochenta y seis); en consecuencia, **NO SE CASE** la sentencia de vista, de fecha catorce de mayo de dos mil dieciocho (fojas doscientos setenta y seis), emitida por la Primera Sala Civil Superior de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque; **DISPUSO** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Hilde Villarreal



Silva, contra Ricardo César Alvarado Peña y otra, sobre desalojo por ocupación precaria; *devuélvase*.

**S.**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

*Hhh/Mam.*