



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

**CASACIÓN 3657-2014  
JUNÍN  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**SUMILLA:** La sentencia de vista vulnera el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, porque adolece de incongruencia omisiva de carácter recursiva, pues los argumentos expuestos por el Colegiado Superior no cumplen con dar respuesta a todos los agravios expuestos por la parte recurrente en su recurso de apelación, en atención a la regla de derecho: "tantum appellatum quantum devolutum"; específicamente los detallados en el punto cinco del referido escrito, a través del cual el recurrente alega que se ha hecho caso omiso al artículo 1416 del Código Civil, respecto al plazo de vigencia de los contratos privados celebrados entre las partes, extremos que requieren ser analizados a fin de verificar si los demandados son ocupantes precarios.

Lima, veintitrés de setiembre  
de dos mil quince.-

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

**LA REPÚBLICA:** Vista la presente causa número tres mil seiscientos cincuenta y siete – dos mil catorce; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

**MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:** -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por Johnnie Marcos Poma Romero a fojas doscientos noventa, contra la sentencia de vista de fojas doscientos setenta y siete, de fecha veinte de agosto de dos mil catorce, expedida por la Primera Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, que confirma la sentencia apelada de fojas doscientos seis, de fecha veinte de mayo de dos mil catorce, que declara improcedente la demanda interpuesta por Johnnie Marcos Poma Romero y otro contra Ruperto Teófilo Núñez Duran y otros, sobre Desalojo por Ocupación Precaria. -----

**CAUSALES Y FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN:** -----

Esta Sala Suprema mediante resolución de fojas treinta y ocho del presente cuadernillo, de fecha treinta y uno de marzo de dos mil quince, declaró procedente el referido recurso de casación por las siguientes causales: **a) Infracción normativa procesal de los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú y 122 inciso 4 del Código Procesal Civil**, al señalar que: **i) La sentencia de vista no se pronuncia sobre los agravios**



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

**CASACIÓN 3657-2014  
JUNÍN**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

denunciados en el recurso de apelación, como es, en este caso que el *A quo* emite pronunciamiento contrario a lo alegado en su escrito de apelación (fundamento primero del escrito de apelación); se aparta inmotivadamente del precedente vinculante establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil (fundamento segundo y tercero del escrito de apelación) y que los contratos privados no le genera ninguna protección a los demandados (fundamento quinto del escrito de apelación); y, **ii)** El argumento expuesto por el *Ad quem* demuestra que no ha merituado la valoración probatoria, por cuanto de los contratos preparatorios suscritos entre las partes se observa que no justifica la posesión de los demandados en el inmueble *sub litis*, porque dichos contratos han fenecido por vencimiento del plazo, pues conforme el artículo 1416 del Código Civil al no haberse establecido el plazo del compromiso de contratar este documento ha vencido al primer año de haberse suscrito, encontrándose los demandados inmersos en la figura del ocupante precario establecido en el artículo 911 del Código Civil; **b) Infracción normativa material de los artículos 1416 y 911 del Código Civil;** en razón a que la sentencia de vista se ha referido a los contratos preparatorios, sin tener en consideración la aplicación del artículo 1416 del Código Civil, al señalar que tales documentos deben contener una fecha determinada o determinable para cumplirse con celebrar el contrato definitivo y de no tener dicho plazo su vigencia será de un año; es decir, por imperio del artículo citado, el plazo de vigencia de dichos contratos son de doce meses (un año) plazo que se encuentra vencido a la fecha y de acuerdo al artículo 911 del Código Civil los demandados son precarios por el fenecimiento del título posesorio que tenían; y, **c) Apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil,** al señalar que los jueces de mérito se han apartado sin motivación alguna del precedente vinculante establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil a pesar de que dicha circunstancia se ha puesto de conocimiento del *Ad Quem* en el fundamento sétimo del recurso de apelación. -

**CONSIDERANDO:** -----



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

**CASACIÓN 3657-2014  
JUNÍN**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**PRIMERO.-** Que, del escrito de demanda de fojas dos, se aprecia que Guillermo Pedro Poma Díaz y Johnnie Marcos Poma Romero interponen demanda de Desalojo por Ocupación Precaria contra Ruperto Teófilo Núñez Duran y su esposa Renne Gloria Dorregaray Villazana, Camilo Lile Ayzanua Canchanya y su esposa Herlinda Elludia Quilca Sullca, y Marcelo De La Cruz Torres y su esposa Rafaela Loli de De La Cruz, solicitando que se ordene a los demandados cumplan con desalojar los lotes ubicados en: **i)** El Pasaje Los Álamos sin número, Manzana N, Lote 7, entre el Jirón Los Incas y el Jirón Reenvendicación, Hechadero II Azapampa, Distrito de Chilca, Provincia de Huancayo - Región Junín; **ii)** La Avenida Torre Tagle sin número, Manzana R Lote 6, esquina con el Jirón Reenvendicación, Hechadero II – Azapampa, Distrito de Chilca, Provincia de Huancayo - Región Junín; y, **iii)** El Pasaje Los Pinos sin número, Manzana P, Lote 7, esquina con el Jirón Reenvendicación, Hechadero II - Azapampa, Distrito de Chilca, Provincia de Huancayo - Región Junín; lotes que viene posesionando en calidad de ocupantes precarios por no haber suscrito la Escritura Pública de compraventa correspondiente, más costas y costos del proceso. -----

**SEGUNDO.-** Que, admitida a trámite la demanda, los emplazados fueron declarados rebeldes por resolución de fojas ciento dos, llevándose a cabo la Audiencia Única y la Inspección Judicial, conforme se advierte a fojas ciento ocho y ciento veintidós respectivamente. Posteriormente mediante sentencia de primera instancia de fecha veinte de mayo de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos seis, el *A quo* declaró improcedente la demanda interpuesta, tras concluir que la parte actora no ha cumplido con identificar plenamente los bienes inmuebles materia de desalojo, al no indicar el área, colindancias y medidas perimétricas de cada uno de ellos. Refiere además que, con el contrato privado celebrado entre las partes con fecha veinticinco de junio de dos mil once, asimilable a un contrato preparatorio cuya ineficacia jurídica no ha sido declarada, los demandantes han autorizado a los demandados la toma de posesión de los lotes, por lo que si bien no se ha fijado el precio en forma precisa, o no se ha proseguido con las negociaciones o no se ha celebrado el



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

**CASACIÓN 3657-2014  
JUNÍN**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

contrato definitivo, la posesión que ostentan los demandados es ilegítima, mas no precaria. -----

**TERCERO.**- Que, mediante escrito de fojas doscientos dieciséis, la parte demandante ha interpuesto recurso de apelación alegando como agravios los siguientes: **i)** El *A quo* en la diligencia de Inspección Judicial ha descrito y delimitado claramente las características de los lotes de los cuales se pide desalojo; asimismo, los demandados al contestar la demanda han señalado como sus domicilios reales los lotes de los cuales se pide la restitución de la posesión; **ii)** Con respecto al compromiso de contratar se ha inobservado el artículo 1416 del Código Civil, por cuanto al no establecer el plazo de contratar, el plazo que regula este contrato es de un año, en ese sentido los documentos fueron firmados en el mes de junio de dos mil once y a la fecha de emisión de la sentencia el plazo ha vencido en exceso. -----

**CUARTO.**- Que, el *Ad quem*, mediante sentencia de vista de fecha veinte de agosto de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos setenta y siete, confirma la apelada concluyendo que si bien en la diligencia de Inspección Judicial se han descrito y delimitado claramente las características de los lotes materia de desalojo, sin embargo, entre las partes existe un reconocimiento de propiedad y posesión mediante contratos privados, no existiendo prueba alguna que acredite que dichos contratos hayan quedado sin efecto o no sean vigentes; por ende, la posesión ejercida por los demandados no es precaria. -----

**QUINTO.**- Que, habiéndose declarado procedentes las denuncias sustentadas en vicios *in procedendo* como vicios *in iudicando*, corresponde efectuar en primer término el análisis de la causal procesal, toda vez que de resultar fundada ésta, dada su incidencia en la tramitación del proceso y su efecto nulificante, carecería de sentido emitir pronunciamiento respecto de la causal material. -----

**SEXTO.**- Que, en cuanto a la causal de infracción normativa procesal, la parte recurrente alega que se han infringido los artículos 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú y 122 inciso 4 del Código Procesal Civil, invocando esencialmente que la sentencia de vista no se pronuncia sobre los



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

**CASACIÓN 3657-2014  
JUNÍN  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

agravios denunciados en el recurso de apelación, se aparta inmotivadamente del precedente vinculante establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil y que los contratos privados no le generan ninguna protección a los demandados, porque dichos contratos han fenecido por vencimiento del plazo, pues conforme el artículo 1416 del Código Civil, al no haberse establecido el plazo del compromiso de contratar este documento ha vencido al año de haberse suscrito, encontrándose los demandados inmersos en la figura del ocupante precario establecido en el artículo 911 del Código Civil. -----

**SÉTIMO.**- Que, el Derecho al Debido Proceso y a la Tutela Jurisdiccional Efectiva, reconocidos en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, garantizan al justiciable, ante su pedido de tutela, el deber del órgano jurisdiccional de impartir justicia dentro de los estándares mínimos que su naturaleza impone; así mientras que la *Tutela Judicial Efectiva*, supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia (derecho de acción), como la eficacia de lo decidido en la sentencia (derecho a la ejecución de las resoluciones judiciales); el *Debido Proceso*, significa la observancia de los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso, bajo sus dos expresiones: la de carácter formal, que comprende el derecho a un juez natural, al procedimiento preestablecido, al derecho de defensa y la motivación de las decisiones judiciales y la de carácter sustantiva, relacionada a los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer. -----

**OCTAVO.**- Que, por otra parte, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, consagrado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, garantiza que los Jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de Administrar Justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley, pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. Bajo este contexto, el contenido esencial del derecho y principio de motivación de las resoluciones judiciales se respeta siempre que exista fundamentación



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

**CASACIÓN 3657-2014  
JUNÍN  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma la resolución judicial expresa una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión. -----

**NOVENO.**- Que, en ese sentido, una debida motivación de las resoluciones judiciales obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa), pues el dejar incontestadas las pretensiones o el desviar la decisión del marco del debate jurídico, generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva). ---

**DÉCIMO.**- Que, en el caso de autos, la Sala Superior desestima la pretensión de la actora, alegando que no existe prueba que los contratos privados celebrados entre las partes hayan quedado sin efecto o no sean vigentes, por lo que la posesión que ejercen los demandados no es precaria; sin embargo, a juicio de este Supremo Tribunal, tal razonamiento vulnera el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, porque adolece de *incongruencia omisiva de carácter recursiva*, pues los argumentos expuestos por el Colegiado Superior no cumplen con dar respuesta a cada uno de los agravios expuestos por la parte apelante, en atención a la regla de derecho: *tantum appellatum quantum devolutum*; toda vez que la apelante ha expuesto como agravio en su escrito de apelación de fojas doscientos dieciséis, que el plazo de los contratos privados o compromisos de contratar ha vencido en exceso, porque a tenor del artículo 1416 del Código Civil, cuando no se establece el plazo de contratar, el plazo que regula este contrato es de un año; aseveración que no ha merecido respuesta conforme a derecho por parte de la Sala Superior, quien en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 122 inciso 4 del Código Procesal Civil, debió fundamentar su decisión respecto de este agravio, máxime cuando dicho análisis es determinante, ya que podría afectar el sentido de la decisión final. -----

**DÉCIMO PRIMERO.**- Que, en consecuencia, este Supremo Tribunal advierte



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

**CASACIÓN 3657-2014  
JUNÍN  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

en el caso en concreto, que la sentencia de vista vulnera la exigencia de la motivación suficiente de las resoluciones judiciales, en razón a que la Sala Superior omite pronunciarse respecto de todos los agravios denunciados por el demandado en su recurso de apelación de fojas doscientos dieciséis, específicamente los detallados en el punto cinco del referido escrito, a través del cual el recurrente alega que se ha hecho caso omiso al artículo 1416 del Código Civil respecto al plazo de vigencia de los contratos privados celebrados entre las parte procesales, extremos que requieren ser analizados a fin de verificar si los demandados son ocupantes precarios. Por tal razón, es evidente que la sentencia de vista impugnada no solo incumple con el requisito de la motivación adecuada y suficiente, sino que además afecta las garantías y principios del Debido Proceso y la Tutela Jurisdiccional Efectiva, consagrados en el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, al no haber dado respuesta a todos los agravios formulados por el recurrente en su recurso de apelación, configurándose la causal de infracción normativa procesal denunciada. -----

**DÉCIMO SEGUNDO.**- Que, por las razones anotadas, frente a la invalidez insubsanable de la sentencia de vista, la causal procesal denunciada por los recurrentes debe ser estimada, correspondiendo disponer que la Sala de Mérito emita un nuevo pronunciamiento con arreglo a Ley, a efectos de que analice todos los agravios acusados por los demandantes en su recurso de apelación, con el fin de resolver debidamente la pretensión demandada; careciendo de objeto emitir pronunciamiento por las causales de infracción normativa material denunciadas. -----

**DECISIÓN:** -----  
Estando a las consideraciones expuestas y conforme a lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Johnnie Marcos Poma Romero a fojas doscientos noventa; por consiguiente **CASARON** la resolución impugnada, en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fojas doscientos setenta y siete, de fecha veinte



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

**CASACIÓN 3657-2014  
JUNÍN  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

de agosto de dos mil catorce, expedida por la Primera Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín; **ORDENARON** que la Sala Superior expida nuevo fallo, con arreglo a derecho y a lo actuado; **SIN OBJETO** pronunciarse por las causales de infracción normativa material denunciadas por el recurrente; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Johnnie Marcos Poma Romero y otro contra Ruperto Teófilo Núñez Duran y otros, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Ponente Señor Mendoza Ramírez, Juez Supremo.-

**S.S.**

**MENDOZA RAMÍREZ**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**VALCÁRCEL SALDAÑA**

**CABELLO MATAMALA**

**MIRANDA MOLINA**

Aac/Gct/Nac

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

79 ENE 2016