



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

Ocupante precario:

Se configura la ocupación precaria cuando se posee sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el disfrute del derecho a poseer.

Lima, nueve de febrero
de dos mil veintiuno.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número cuatro mil trescientos sesenta y ocho – dos mil dieciocho; en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha con los señores Jueces Supremos Távara Córdova, Aranda Rodríguez, Salazar Lizárraga, Calderón Puertas y LLap Unchon; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

1. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación de fecha tres de agosto de dos mil dieciocho, interpuesto a fojas cuatrocientos cuatro, por el demandado **Hernán Tadeo Martín Graziani Martínez**, contra la sentencia de vista de fecha dieciocho de junio de dos mil dieciocho, obrante a fojas trescientos noventa y cinco, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, que Confirmó la sentencia apelada de fecha veinticinco de enero de dos mil dieciocho, obrante a fojas trescientos treinta, que declaró Fundada la demanda; en los seguidos por María Fiorella Ramos Mendoza, sobre desalojo por ocupación precaria.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

**2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO
PROCEDENTE EL RECURSO:**

Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha ocho de marzo de dos mil diecinueve, obrante a fojas ochenta del cuadernillo de casación, ha declarado PROCEDENTE el recurso por la siguiente infracción normativa:

- a) Infracción normativa de los artículos 38°, 139° incisos 2, 3, 5, 14 y 141° de la Constitución Política; de los artículos 197°, 50° inciso 6, 221° y 384° del Código Procesal Civil.** Señala que la sentencia de vista tiene una motivación aparente, pues no se pronuncia en forma debida sobre su Recurso de Apelación; pues el juez con el objeto de favorecer a la demandante, llegó a considerar que el contrato del veinte de febrero del dos mil nueve es uno de "promesa de venta", conforme lo esgrimió en el décimo considerando de su sentencia, tratando de ocultar que la propia demandante ha reconocido en forma expresa -declaración asimilada-, que es un contrato de compraventa y, que en el segundo punto de los fundamentos de su demanda le otorga la condición de comprador en el referido contrato; asimismo la resolución apelada cometió el craso error de no considerar que el contrato aludido no contenía una cláusula resolutoria expresa, que posibilite a María Fiorella Ramos Mendoza a resolver el contrato de compraventa mencionado, pues, en la cláusula quinta se señala que "El plazo para suscribir el contrato definitivo vence indefectiblemente el día señalado para suscribir la respectiva minuta, el incumplimiento de la forma de pago por las partes será motivo de disolución de esta promesa de venta" (sic), siendo así no existe acuerdo resolutorio expreso que posibilite a la vendedora a resolver el contrato, pues, dicha cláusula no habla de resolución, sino de "disolución" que es una figura jurídica totalmente



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

diferente, pues, según la doctrina y la legislación, para dejar sin efecto un contrato además de la resolución existen las figuras de nulidad, anulabilidad, rescisión y disolución, siendo ésta última la comprendida en la disolución por mutuo disenso, a que hace referencia el artículo 1313° del Código Civil, motivo por el cual, si el contrato antes mencionado no contiene una cláusula resolutoria que posibilite a la vendedora resolver el contrato, conforme a lo prescrito por el artículo 1430° del Código Civil, la demanda deviene en improcedente, pero, eso no es todo, sino que si la actora esgrime que el "contrato" lo resolvió a mérito de las cartas notariales de fechas cinco de marzo del dos mil doce y del diecisiete de abril del mismo año, tal resolución es imposible, pues lo que se hace mención en dichas cartas es respecto de una supuesta "Resolución de contrato de promesa de venta" mas no a una resolución de contrato de compraventa, motivo por el cual, tomando en consideración que nadie puede resolver un contrato inexistente, se puede decir, que la demandante no podía resolver un contrato inexistente de promesa de venta, y, menos ha resuelto el contrato de compraventa.

Por otro lado, indica que la demandante se ampara en la figura de la ocupación precaria por fenecimiento de título, siendo que en la sentencia se ha pronunciado por la causal de la "ocupación sin título", esto es, se ha pronunciado sobre una causal diferente a la estipulada en la demanda, lo que basta y sobra para que no se pueda confirmar. Igualmente, el *a quo* no tomó en consideración que la propia demandante María Fiorella Ramos Mendoza, en su escrito de fecha once de abril de dos mil dieciséis, presentado en el Expediente N° 00144-2013-0-1401-JR-CI-05, ante el Quinto Juzgado Civil de Ica, afirmó que "el contrato antes mencionado es uno de compra venta"; y, además que en el segundo punto de los fundamentos de su



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

demanda, ella misma reconoce expresamente la condición de comprador al decir "...acto jurídico mediante el cual el comprador-demandado se comprometía a efectuar el pago de las cuotas pactadas..." (sic), motivo por el cual, en aplicación del axioma jurídico "a confesión de parte relevo de pruebas", se puede afirmar que por confesión expresa de la actora, el contrato de fecha veinte de febrero de dos mil nueve es uno de compra venta; y, por ende, tal situación acredita que el ingreso del recurrente al predio "sub-materia" fue a título de comprador, situación que mantiene hasta la fecha.

Sostiene que en el acápite a) del numeral 4.4 del cuarto considerando de la sentencia de vista, señala que "la propiedad de la parte demandante se encuentra acreditada con la copia literal que corre a fojas cuatro y siguientes, del cual se advierte que el inmueble ubicado en la Habilitación Urbana Especial Urbanización Las Viñas de San José Manzana E, Lote 4 - Ica, es de propiedad de María Fiorella Ramos Mendoza y de Pedro Martín Ramos Mendoza", cuando de la copia literal de la Partida N° 11021102 del Registro de la Propiedad Inmueble de Ica, solo aparece que las referidas personas solo son propietarias del terreno mas no de la construcción, pues, no existe ninguna declaratoria de fábrica inscrita, conforme se precisó en el recurso de apelación, motivo por el cual, no solamente se encuentran frente al caso que la Sala no se ha pronunciado en forma debida sobre los fundamentos de la apelación, sino que ha llegado al despropósito de afirmar que la propiedad esgrimida por la parte demandante se encuentra acreditada con la copia literal.

Asimismo la Sala afirma que el proceso de declaración judicial ya "concluyó", lo cual no es cierto pues el propio *ad quem* reconoció que dicho proceso se encuentra con recurso de casación, que en el hipotético caso que se declare fundado el recurso, se declararía



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

jurisdiccionalmente que el contrato de fecha veinte de febrero del dos mil nueve es uno de compraventa y no de "promesa de venta", asimismo, se han realizado pagos a cuenta del precio por el monto de US\$ 19,200 (diecinueve mil doscientos dólares americanos); que la demandante incumplió el contrato de compraventa, el otorgamiento de la escritura pública correspondiente y su inscripción en los Registros Públicos; y, por lo tanto, acreditaría que su posesión es con justo título y, por ende, se declare obligatorio improcedente o infundada la demanda; asimismo, en la última parte del numeral 4.6 del cuarto considerando, la recurrida deja entrever que el contrato mencionado es uno de promesa de compra venta o contrato preparatorio, sin dar las razones por las cuales considera que tiene tal calidad; en tal sentido, afirma el recurrente que el contrato es uno de compra-venta conforme se precisa en las jurisprudencias Casación N°646-1997-Lima y 4154-2006-Santa.

Del mismo modo, alega que la Sala se avoca a una causa pendiente e interfiriendo en el ejercicio de las funciones de la Corte Suprema, reglamenta como si fuera "Sala Suprema" al señalar que "el contrato de veinte de febrero del dos mil nueve no es uno de compraventa", a sabiendas que se encuentra pendiente de resolver un Recurso de Casación planteado, conforme lo reconoce el *ad quem* al decir "que se encontraría con recurso de casación según fojas ciento veinticinco y siguientes (pendiente de resolver)", proceso que en el hipotético caso que se declare fundada la casación, se declararían jurisdiccionalmente que el contrato del veinte de febrero de dos mil nueve es uno de compraventa y no de "promesa de venta", y, por lo tanto, acreditaría que su posesión es con justo título y, por ende, obligaría a que se declare improcedente o infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

b) Infracción normativa del artículo 1335° del Código Civil. Afirma, que la demandante no podía resolver el contrato de compraventa de fecha veinte de febrero del dos mil nueve, porque éste contenía obligaciones recíprocas, conforme lo reconoce la propia demandante en su escrito (alegato) de fecha once de abril del dos mil dieciséis, presentado en el Expediente número 00144-2013-0-1401-JR-CI-05, seguido por el recurrente contra la referida y otro, sobre declaración de que el contrato del veinte de febrero del dos mil nueve es uno de compraventa y no de promesa de venta, ante el Quinto Juzgado Civil de Ica, que corre a fojas ciento cuatro – ciento diez, en el cual afirmó de que "el contrato antes mencionado es uno de compraventa y de prestaciones recíprocas" lo cual configura una declaración asimilada, según lo prescribe el artículo 221° del Código Procesal Civil. Sostiene, que la Sala no ha emitido pronunciamiento de que "en las obligaciones recíprocas, ninguno de los obligados incurre en mora sino desde que alguno de ellos cumple su obligación u otorga garantías de que la cumplirá", conforme lo prescribe el artículo 1335° del Código Civil; esto es, no ha emitido pronunciamiento de que como es posible que la demandante esgrima que ha resuelto el contrato del veinte de febrero del dos mil nueve, porque supuestamente no cumplió con el requerimiento de pago del saldo deudor, cuando ella no cumplió con su obligación recíproca contractual de independizar el predio. En consecuencia, se encuentra probado que la Sala Civil de Ica ha infraccionado el artículo 1335° del Código Civil sobre obligaciones recíprocas en los contratos.

c) Infracción normativa de los artículos 1414° y 1529° del Código Civil. Al respecto, se puntualizó que a pesar que el documento tiene por nombre la de "Promesa de Venta", no configura uno de promesa de venta prescrito por el artículo 1392° del Código Civil de 1936, ni de



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

"Contrato Preparatorio" regulado por el artículo 1414° del Código Civil de 1984, sino uno de Compra Venta prescrito por el artículo 1529° del Código Civil de 1984, por la sencilla razón, que conforme lo precisa la doctrina y lo corrobora la uniforme jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la República, en ningún contrato de promesa de venta existe pago a cuenta del precio, como si ocurre en un contrato de compra venta, asimismo si existe acuerdo sobre la cosa (predio urbano -departamento- ubicado en la Urbanización Viña de San José Manzana E, Lote 4, primer piso, del distrito, provincia y departamento de Ica), con un precio de \$ 38,000.00 (treinta y ocho mil dólares americanos) y, existiendo pago a cuenta del precio, conforme consta del propio contrato, así como diversos vouchers y recibos que corren en autos; legal, doctrinaria y jurisprudencialmente se encuentra probado de que nos encontramos frente a un contrato de compra venta inmobiliaria y no frente a un "contrato de promesa de compra venta", lo que se corrobora tanto con la Casación N° 646-1997-Lima, y la Casación N° 4154-2006-Santa, fluye muy claramente que tanto el *a quo* como el *ad quem* han infraccionado los artículos 1529° y 1414° del Código Civil, pues, llegan al colmo de afirmar que el contrato de fecha veinte de febrero de dos mil nueve es uno de "promesa de venta", siendo que nos encontramos frente a un contrato de compraventa prescrito por el artículo 1529° del Código Civil y no frente a una "promesa de compraventa" regulado por el artículo 1414° del Código Civil.

d) Infracción normativa del artículo 911° del Código Civil y del Precedente Vinculante contenido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre Desalojo por Ocupación Precaria. Señala que la propia demandante María Fiorella Ramos Mendoza reconoce que el contrato del veinte de febrero del dos mil nueve es uno de compraventa y, le



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

ha otorgado la condición de comprador en dicho acto jurídico; se pasará a analizar si el mencionado contrato de compraventa contenía una cláusula resolutoria expresa; siendo que de la literalidad de la cláusula quinta fluye con claridad meridiana que no existe acuerdo resolutorio expreso, pues, dicha cláusula no habla de resolución, sino de "disolución" que es una figura jurídica totalmente diferente, pues, según la doctrina y la legislación, para dejar sin efecto un contrato además de la resolución existen las figuras de nulidad, anulabilidad, rescisión y disolución, siendo ésta última la comprendida en la disolución por mutuo disenso, a que hace referencia el artículo 1313° del Código Civil, motivo por el cual, no conteniendo una cláusula resolutoria expresa que posibilite a la vendedora de resolver el contrato, conforme a lo prescrito por el artículo 1430° del Código Civil, de ninguna manera nos podemos encontrar frente a la excepcionalidad que se hace mención en el Pleno Jurisdiccional, de "resolución de un contrato de compraventa". A todo esto, hay que agregar que tanto la supuesta carta notarial de fecha cinco de marzo del dos mil doce como la carta notarial del diecisiete de abril del mismo año, remitidas por la demandante doña María Fiorella Ramos Mendoza, no estaban destinadas a resolver un contrato de compraventa, sino, a "resolver una atribuida promesa de compraventa o contrato preparatorio de compraventa", motivo por el cual, resulta un imposible que se haya declarado la resolución de un contrato de compraventa con cartas que hacen mención a "resolución de una promesa de venta"; asimismo el contrato de compraventa tanta veces mencionado, al contener obligaciones recíprocas, conforme lo reconoce la propia demandante, resultaba imposible de que se pueda resolver unilateralmente, en tal situación, aplicando el Pleno Jurisdiccional, no nos encontramos frente a la causal de fenecimiento



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

del título. De otro lado, es necesario tener en consideración que según el espíritu del Pleno Jurisdiccional en un juicio de desalojo no se puede discutir sobre si un contrato tiene o no una cláusula resolutoria, menos la interpretación de cláusulas contractuales y, mucho menos, respecto de qué parte incumplió el contrato, que para la demandante es de "obligaciones recíprocas", ya que la vía idónea es la del proceso de conocimiento. Consecuentemente, se encuentra acreditado que se ha infraccionado el artículo 911° del Código Civil y el precedente vinculante contenido en el Pleno Casatorio Civil sobre Desalojo por Ocupación Precaria.

e) Infracción normativa de los artículos III y VII del Título Preliminar del Código Civil.

3. ANTECEDENTES:

3.1. Demanda

María Fiorella Ramos Mendoza, ha interpuesto la presente demanda de desalojo por ocupación precaria, mediante escrito de fecha catorce de julio de dos mil diecisiete (obstante a fojas veinticinco), a fin de que el demandado desocupe y le restituya el inmueble ubicado en el primer piso de la Urbanización Viñas de San José, Manzana E, Lote 04, distrito, provincia y departamento de Ica. Como fundamentos de su demanda sostiene que:

- Actúa por derecho propio y en representación de su copropietario Pedro Martín Ramos Mendoza, en razón de que ambos son los propietarios del inmueble ubicado en el primer piso de la Urbanización Viñas de San José, Manzana E, Lote 04, distrito, provincia y departamento de Ica, derecho que se encuentra inscrito en el asiento C0003, de la Partida número 11021102 del Registro del Propiedad Inmueble de Ica.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

- Asimismo, indica que como propietaria del inmueble materia de litis, celebró conjuntamente con su copropietario un contrato preparatorio de promesa de venta, de fecha veinte de febrero de dos mil nueve, con el comprador demandado, en donde aquél se comprometía a pagar las cuotas pactadas que fueron establecidas en la cláusula tercera del citado contrato, bajo expreso apercibimiento conforme a la cláusula quinta de resolverse el contrato en caso de incumplimiento de la forma pactada.
- Del mismo modo, precisa que el demandado no cumplió con el pago de las cuotas pactadas, por lo que mediante Carta Notarial de fecha cinco de marzo de dos mil doce, le requirió para que dentro del término de setenta y dos horas cumpla con cancelar el total adeudado, que en dicha fecha ascendía a la suma de US\$ 21,250.00 (veintiún mil doscientos cincuenta dólares americanos), requerimiento que el demandado hizo caso omiso, motivo por el cual mediante Carta Notarial de fecha diecisiete de abril de dos mil doce, haciendo uso de la cláusula resolutive expresa contenida en el contrato preparatorio de promesa de venta, y atendiendo a los anteriores requerimientos incumplidos efectuaron la resolución de pleno derecho del citado contrato preparatorio.

Medios Probatorios:

- Copia Literal de Partida N° 11021102.
- Contrato preparatorio de promesa de venta de fecha veinte de febrero de dos mil nueve.
- Cartas Notariales.
- Sentencia contenida en la resolución número cincuenta y cuatro, del veintiuno de noviembre de dos mil dieciséis, expedida por el Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, que declaró



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

improcedente el proceso sobre declaración judicial y otro, que interpuso el ahora demandado contra los ahora demandantes.

3.2. Contestación de demanda

Mediante escrito de fecha uno de agosto de dos mil diecisiete (obrante a fojas ciento ochenta y cuatro), Hernán Tadeo Martín Graziani Martínez, contesta la demanda señalando básicamente que:

- En el año dos mil siete la demandante conjuntamente con su hermano le ofertaron la venta del bien sub-litis, por el precio de US\$ 38,000.00 (treinta y ocho mil dólares americanos) y que en dicha aceptación le entregó el veintinueve de diciembre de dos mil siete, a la demandante por el precio de la compraventa la suma de US\$ 1,400.00 (mil cuatrocientos dólares americanos), por lo que, refiere que existiendo un acuerdo sobre la cosa, tal acto jurídico configura un contrato de compra venta, por lo que tiene probada la posesión legítima del predio sub-litis.
- Asimismo, alega que posteriormente el veinte de febrero de dos mil nueve, suscribió un contrato de promesa de venta, cuando se trató de uno de compra venta, con la demandante y su hermano, por el precio de US\$ 38,000.00 (treinta y ocho mil dólares americanos), aclarando que el pago inicial del precio ya no iba a ser el 10% (diez por ciento) conforme se había estipulado en el recibo de fecha veintinueve de diciembre de dos mil siete, sino de US\$ 10,000.00 (diez mil dólares americanos).
- Del mismo modo, sostiene que conforme consta de la literalidad de la cláusula cuarta del contrato de fecha veinte de febrero de dos mil nueve, su persona se obligó a pagar el saldo de precio de venta del predio materia de litis, así como los vendedores se obligaron a



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

independizar el predio urbano, previo al pago, conforme a la cláusula cuarta del citado contrato de promesa de venta.

- De otro lado, manifiesta que en cumplimiento del contrato les ha pagado a María Fiorella Ramos Mendoza y Pedro Martín Ramos Mendoza la suma de US\$ 19,200.00 (diecinueve mil doscientos dólares americanos), mediante sendos depósitos realizados por su persona; en la cuenta número 001-701-14485-6 y la cuenta número 001-701-14961-1; añade, que ha pagado la suma de US\$ 1,000.00 (mil dólares americanos) conforme al certificado de depósito número 2012060101656, consignado a la orden y disposición del Tercer Juzgado de Paz Letrado de Ica, en el Expediente número 00217-2012-0-1401-JP-C1-03, por lo que a la fecha su persona ha pagado la suma de US\$ 19,200.00 (diecinueve mil doscientos dólares americanos).
- Finalmente, precisa que en el expediente N° 00144-2013-0-1401-JR-CI-05, sobre declaración judicial y otros, seguido por su persona en contra de los ahora demandantes, solicitó la declaración jurisdiccional que el contrato de fecha veinte de febrero de dos mil nueve, celebrado con María Fiorella Ramos Mendoza y Pedro Martín Ramos Mendoza configura un contrato de compra venta y no de promesa de venta.

3.3. Puntos Controvertidos

En la audiencia única de fecha veintiséis de diciembre dos mil diecisiete (obrante a fojas doscientos sesenta y ocho), se procedió a fijar los siguientes puntos controvertidos:

- 1) Determinar si procede ordenar a favor de la parte demandante la restitución de la posesión del inmueble ubicado en Urbanización Viñas de San José, Manzana E - Lote 4, del Distrito, Provincia y Departamento de Ica, inscrito en la Partida Registral número 11021102 de los Registros Públicos de Ica, por parte del demandado.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

- 2) Determinar si de declararse fundada la demanda corresponde el pago de costas y costos del proceso.
- 3) Determinar si la demanda debe ser declarada infundada y/o improcedente de conformidad a los fundamentos de la parte demandada.

3.4. Sentencia de Primera Instancia

El Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, mediante sentencia de fecha veinticinco de enero de dos mil dieciocho (obrante a fojas trescientos treinta), declaró Fundada la demanda; en consecuencia, ordenó que el demandado desocupe y entregue la posesión del inmueble ubicado en el primer piso de la Urbanización Viñas de San José, Manzana E, Lote 04, distrito, provincia y departamento de Ica; sosteniendo que:

- i) Se advierte que a fojas cuatro a siete, obra la copia certificada de la Partida número 11021102, de los que se verifica la siguiente información registrada: a) El predio inscrito en la referida Partida registral se encuentra ubicado en el Lote 4 de la Manzana E, de la habilitación Urbana Especial "Urbanización Las Viñas de San José, ubicado en el distrito, provincia y departamento de Ica, con un área de ciento cuarenta y dos punto catorce metros cuadrados (142.14 m²). b) Este predio fue inicialmente independizado del predio inscrito en la Partida número 02010565, tal como consta en el Asiento G00001, que corre a fojas cuatro. c) Posteriormente, en el Asiento C0003 de la misma Partida electrónica se inscribe la compraventa otorgado por inmobiliaria "Las Américas SAC" a favor de los copropietarios María Fiorella Ramos Mendoza y Pedro Martín Ramos Mendoza.
- ii) Se puede concluir que la demandante María Fiorella Ramos Mendoza, quien demanda en el proceso es copropietario del bien



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

inmueble materia de litis y en consecuencia, tienen derecho a la restitución del mismo, de conformidad a lo establecido por el artículo 979° del Código Civil.

- iii) Asimismo el demandado alega que se encuentra en posesión del predio sub-litis, y que dicha posesión la ejerce por ser posesionario legítimo. Este reconocimiento de propietarios debe ser tomado como una declaración asimilada de verdad, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 221° del Código Procesal Civil, y por consiguiente se puede llegar a la conclusión de que el demandado ejerce posesión sobre el predio materia de litis, coincidiendo ambas partes (demandante y demandado) en señalar ello.
- iv) Al contestar la demanda, el demandado ha sostenido en su escrito que no tiene la condición de ocupante precario pues es poseedor legítimo, en virtud al contrato de compra venta, pues alega que el contrato de promesa de compra venta, vendría a ser uno de compra venta, prescrito por el artículo 1529° del Código Civil, motivo por el cual inició un proceso judicial signado con el expediente número 00144-2013-0-1401-JR-CI-05, donde la pretensión principal es sobre declaración jurisdiccional de que el contrato de fecha veinte de febrero de dos mil nueve es uno de compra venta y no de promesa de venta, ante el Quinto Juzgado Civil de Ica; sin embargo de la revisión del sistema integrado del Poder Judicial, se aprecia que en dicho proceso la demanda ha sido declarada improcedente mediante la resolución número 54, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil dieciséis, asimismo ha sido confirmada por la sentencia de vista de la Segunda Sala Civil de Ica, contenida en la resolución número 61, del trece de junio de dos mil diecisiete.
- v) De igual manera, se tiene a la vista el contrato de promesa de venta celebrado por las partes intervinientes en el presente proceso, donde



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

la cláusula quinta señala textualmente lo siguiente: "El plazo para suscribir el contrato definitivo vence indefectiblemente el día señalado para suscribir la respectiva minuta, el incumplimiento de la forma de pago por las partes será motivo de disolución de esta promesa de venta". Asimismo, a fojas doce del expediente obra la carta notarial de fecha diecisiete abril de dos mil doce, donde María Ramos Mendoza y Pedro Ramos Mendoza, comunican al demandado que el contrato ha quedado resuelto de pleno derecho de conformidad lo establecido por los artículos 1428°, 1429° y 1430° del Código Civil.

- vi) Finalmente de la revisión del contrato de promesa de venta que obra a fojas ocho a nueve, el demandado se comprometió a pagar la totalidad del precio del bien sub-litis a los tres meses después del veinte de noviembre de dos mil nueve; es decir que el demandado tenía que pagar la totalidad del precio pactado el veinte de febrero de dos mil diez, hecho que por el propio dicho del demandado no se ha cumplido puesto que en su escrito de contestación de demanda alega que a la fecha (agosto del dos mil diecisiete) debe la suma de US\$ 19,200.00 (diecinueve mil doscientos dólares americanos), motivo por el cual el contrato ha quedado resuelto de pleno derecho conforme a la carta notarial de fecha diecisiete de abril de dos mil doce y al artículo 1430° del Código Civil, siendo de advertir se de los medios probatorios que el demandado no ha cuestionado dicha resolución.

3.5. Apelación

Mediante escrito de fecha cinco de febrero de dos mil dieciocho (obrante a fojas trescientos cuarenta y dos), Hernán Tadeo Martín Graziani Martínez, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que:



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

- a. El *a quo* no ha tomado en consideración que María Fiorella Ramos Mendoza fundamenta su demanda de desalojo por ocupante precario a mérito del contrato de fecha veinte de febrero de dos mil nueve que según indica es uno de promesa de venta y no de compra venta siendo necesario analizar dicho contrato, porque de ser de compra venta deviene en improcedente.
- b. Asimismo, indica que se debe de tener en cuenta que a pesar de que el documento tiene por nombre promesa de venta no configura uno de promesa de venta prescrito por el artículo 1392° ni de contrato preparatorio, sino uno de compra venta, por la simple razón que existe un pago a cuenta del precio como si ocurre en un contrato de compra venta, existen recibos de pago que corren en autos.
- c. Del mismo modo, precisa que en el segundo punto de los considerandos de la demanda la propia María Fiorella Ramos Mendoza le reconoce la condición de comprador en el contrato del veinte de febrero de dos mil nueve, siendo la demanda improcedente al tener título justificatorio de posesión.

3.6. Sentencia de vista

Elevados los autos a la Sala Superior en virtud del recurso de apelación interpuesto por el demandado, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, mediante sentencia de vista de fecha dieciocho de junio de dos mil dieciocho (obrante a fojas trescientos noventa y cinco), Confirma la sentencia apelada. Siendo sus argumentos los siguientes:

- i. Que en el caso de autos la propiedad de la parte demandante se encuentra acreditada con la copia literal que corre de fojas cuatro y siguientes, de la cual se advierte que el inmueble ubicado en la Habilitación Urbana Especial Urbanización Las Viñas de San José Manzana E, Lote 4 - Ica, es de propiedad de María Fiorella Ramos



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

Mendoza y Pedro Martín Ramos Mendoza. Siendo así, se puede concluir que la parte accionante ha acreditado, tener legitimidad para incoar la presente demanda, la cual se encuentra dirigida a pretender la desocupación y entrega del bien inmueble de su propiedad.

- ii. La condición de precario del demandado respecto al inmueble sub-litis se encuentra corroborada, ya que éste no ha presentado ningún medio probatorio que acredite el justo título con el que se encontraría poseyendo el bien inmueble, y si bien éste señala que se encuentra en posesión del inmueble y que ha realizado pagos a favor de la demandante con la finalidad de cumplir lo acordado en el contrato de promesa de venta cuando en realidad es un contrato de compra venta por haber cumplido los requisitos para el mismo; sin embargo, tal documento a la fecha de interposición de la demanda, catorce de febrero de dos mil diecisiete, ya no podía ser considerado como justo título para que el demandado siga poseyendo el bien inmueble teniendo en cuenta que en dicho contrato de promesa de venta se indicó en la cláusula cuarta la forma de pago. Siendo que dicho contrato no ha sido cumplido, lo que motivó a que la demandante curse carta notarial al demandado con fecha cinco de marzo de dos mil doce, otorgando al demandado el plazo de setenta y dos horas para cumpla con pagar el saldo adeudado bajo apercibimiento de resolución de contrato; y por carta notarial de fecha diecisiete de abril de dos mil doce puso de conocimiento al demandado que el contrato ha quedado resuelto de pleno derecho, lo que significa que a la fecha de interposición de la demanda el demandado ya tenía la condición de precario al no tener justo título que justifique su posesión por no haber cumplido con lo dispuesto en el contrato de promesa de venta, más aún, si en autos no existe documento idóneo que demuestre que el demandado ha cumplido con el pago íntegro del monto acordado en el



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

contrato de promesa de venta. Por tanto, se concluye que el demandado no cuenta con ningún título justo que le dé el derecho de ocupar dicho inmueble.

- iii. Si el acto jurídico contenido en el documento de fojas ocho es de promesa de venta o contrato de compra venta, no corresponde en este proceso dilucidarlo; máxime si de la revisión del Sistema Integrado de Justicia y de los actuados procesales acompañados por las partes se advierte que el demandado instauró un proceso judicial con tal motivo en el Expediente número 144-2013-0-1401-JR-C1-05, en el cual precisamente la pretensión principal era la declaración judicial que el contrato de fecha veinte de febrero de dos mil nueve, celebrado por María Fiorella Ramos Mendoza y Pedro Martín Ramos Mendoza con el demandante configura un contrato de compra venta y no "promesa de compra venta", por existir acuerdo sobre la cosa, el precio y sobre todo por existir pago a cuenta del precio; el mismo que concluyó con la sentencia de vista número 61 de fecha trece de junio de dos mil diecisiete y que se encontraría con recurso de casación según fojas ciento veinticinco y siguientes (pendiente de resolver), proceso en el que las dos instancias declararon improcedente la demanda; por lo que no se puede decir que el contrato de fojas ocho es un contrato de compraventa o de venta a plazos que le otorgara derecho al demandado de seguir ejerciendo la posesión del bien; en cuyo caso tampoco se ha desvirtuado que respecto al contrato preparatorio la parte demandante ha ejercido el derecho a la resolución, tanto más que no se acreditó que antes de hacer efectiva la cláusula se hubiera cumplido con la obligación asumida o que el incumplimiento es atribuible a la parte demandante respecto al saneamiento e independización del bien, lo que por lo menos no pudiera dar un indicio de la existencia de algún título que justifique la posesión del bien.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

4. RECURSO DE CASACIÓN:

Este Supremo Tribunal conforme a los términos del auto de fecha ocho de marzo de dos mil diecinueve, obrante a fojas ochenta del cuadernillo de casación reproducido precedentemente, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por **el demandado Hernán Tadeo Martín Graziani Martínez**, por infracción normativa de los artículos 38°, 139° incisos 2, 3, 5, 14 y 141° de la Constitución Política del Estado; de los artículos 197°, 50° inciso 6, 221° y 384° del Código o Procesal Civil; de los artículos III y VII del Título Preliminar, 911°, 1335°, 1414° y 1529° del Código Civil y del Precedente Vinculante contenido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre Desalojo por Ocupación Precaria.

5. CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR:

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad en esta resolución, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si al expedirse la sentencia de vista, que confirma la sentencia apelada, se han infringido las normas constitucionales relacionadas al debido proceso, a una debida motivación de las resoluciones judiciales, al principio de no ser privado del derecho de defensa y el derecho a la valoración a la prueba, así como de los artículos III y VII del Título Preliminar, 911°, 1335°, 1414° y 1529° del Código Civil y del Precedente Vinculante contenido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil.

6. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

Primero.- Que conforme se tiene expuesto precedentemente, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por infracciones normativas tanto procesales como sustantivas, por lo que, coexistiendo



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

ambas causales, corresponde pronunciarnos en primer lugar sobre la infracción procesal denunciada, la que deberá entenderse como principal, dado su efecto anulatorio si es que fuese amparada; pero dada la particularidad del caso concreto podrán ser dilucidados conjuntamente.

Es menester precisar que el recurso de Casación es un medio impugnatorio extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la Jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia de la República, así como determinar si en dichas decisiones se ha respetado el debido proceso, traducido en el respeto a los principios que lo integran.

Segundo.- Entrando al análisis de las causales procesales, se debe señalar que el derecho fundamental al debido proceso, reconocido en el artículo 139° numeral 3 de la Constitución Política de 1993, es un derecho continente que comprende un conjunto de derechos fundamentales de orden sustantivo y procesal. Al respecto, el Tribunal Constitucional ha señalado que “su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentra inmersa una persona, se realiza y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos”¹.

Tercero.- Asimismo, “el debido proceso es un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales, que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Este derecho contiene un doble plano, pues además de responder a los

¹ STC N°7289-2005-AA/TC, fundamento jurídico 5.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

elementos formales o procedimentales de un proceso (juez natural, derecho de defensa, plazo razonable, motivación resolutoria, acceso a los recursos, instancia plural, etc.), asegura elementos sustantivos o materiales, lo que supone la preservación de criterios de justicia que sustenten toda decisión (juicio de razonabilidad, juicio de proporcionalidad, etc.)”².

Cuarto.- En su aspecto procesal, el debido proceso comprende también el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el artículo 139°, inciso 5, de la Constitución, que tiene como finalidad principal permitir conocer a los justiciables el razonamiento lógico jurídico de los jueces para justificar sus decisiones jurisdiccionales y, así puedan ejercer adecuadamente su derecho de defensa, cuestionando de ser el caso, el contenido y la decisión asumida. La motivación de las resoluciones judiciales constituye un deber para los magistrados, tal como lo establece el artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial y, los artículos 50° inciso 6, y 122° incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil; por que dicho deber implica que los juzgadores señalen en forma expresa los fundamentos fácticos y jurídicos, a la que ésta les ha llevado, acordes con la controversia suscitada, respetando los principios de jerarquía de normas y de congruencia.

Quinto.- Sobre la dimensión del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales se ha afirmado que “no solo es un derecho de toda persona (natural o jurídica) a recibir de los órganos de la jurisdicción una decisión debidamente justificada, sino que constituye al mismo tiempo un principio que define a la función jurisdiccional del Estado y, a su vez, una

² LANDA ARROYO, CÉSAR, Colección cuadernos de análisis de la jurisprudencia, Volumen I. El derecho al debido proceso en la jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Lima: Academia de la Magistratura, pág. 59.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

garantía instrumental para asegurar el cumplimiento de otros principios y derechos fundamentales en el marco de un Estado Democrático”³.

Sexto.- Igualmente, como también lo ha señalado el Tribunal Constitucional, las razones o justificaciones objetivas que llevan a los jueces a tomar una determinada decisión, deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Bajo esa visión, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales “es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”⁴.

Sétimo.- Asimismo, el artículo 139° inciso 14 de la Constitución Política del Estado, señala que son principios y derechos de la función jurisdiccional: El principio de no ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso. Toda persona será informada inmediatamente y por escrito de la causa o las razones de su detención. Tiene derecho a comunicarse personalmente con un defensor de su elección y a ser asesorada por éste desde que es citada o detenida por cualquier autoridad.

Octavo.- Por otro lado, conviene precisar que, si bien en diversas ocasiones esta Suprema Sala ha reconocido la posibilidad de que en sede casatoria se someta a examen la adecuada aplicación de las normas contenidas en el Código Procesal Civil en materia probatoria, como en el caso del artículo 197°, ello no ha tenido el propósito de permitir en esta

³ GRÁNDEZ CASTRO, Pedro. El derecho a la motivación de las sentencias y el control constitucional de la actividad judicial. En: El debido proceso. Estudios sobre derechos y garantías procesales. Lima: Gaceta Jurídica, S.A., 2010, pág. 243.

⁴ STC Exp. N.°03433-2013-PA/TC, fundamento jurídico 4.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

sede la reapertura de la labor de valoración que sobre las pruebas compete con exclusividad a los órganos jurisdiccionales de mérito o facilitar en algún modo el acceso a una nueva discusión en cuanto a la corrección o veracidad de las conclusiones fácticas adoptadas por éstas como producto de dicha valoración, sino únicamente a efectos de examinar que esta labor sea desarrollada en respeto de las normas que para tal efecto contiene nuestro ordenamiento jurídico.

Noveno.- En efecto, esta Suprema Corte tiene expuesta en sus decisiones una larga doctrina en relación a la naturaleza del derecho a la prueba como uno de carácter complejo, compuesto por el derecho de las partes a ofrecer los medios probatorios que consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia; y sobre la posibilidad de cautelar la correcta aplicación de este derecho en el proceso. No obstante, ello nunca ha implicado que este Colegiado Supremo pueda o pretenda sustituirse en la competencia que corresponde únicamente a las instancias de mérito para valorar el caudal probatorio existente en los autos y desprender a partir de él –en respecto a lo anterior, se entiende– las premisas fácticas sobre las cuales se construirá la decisión del caso.

Décimo.- El artículo 911° del Código Civil, establece que “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno **o cuando el que se tenía ha fenecido**” (resaltado nuestro).

Décimo Primero.- De otro lado, el artículo 1414° del Código Civil, determina que “Por el compromiso de contratar las partes se obligan a



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

celebrar en el futuro un contrato definitivo.” Asimismo, el artículo 1529° del citado Código establece que “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.”

Décimo Segundo.- Que, en ese orden de ideas se tiene que el recurrente denuncia la **infracción normativa de los artículos 38° y 139° in cisos 2, 3, 5 y 14 y 141° de la Constitución Política del Estado, así como de los artículos 50° inciso 6, 197°, 221° y 384° del Código o Procesal Civil**, normas referidas al derecho al debido proceso, a una debida motivación de las resoluciones judiciales, al principio de no ser privado del derecho de defensa y el derecho a la valoración a la prueba. En este sentido fundamenta su denuncia en el hecho de que la Sala Superior no se pronuncia en forma debida sobre su recurso de apelación, pues refiere que el Juez ha considerado que el contrato del veinte de febrero de dos mil nueve es uno de “promesa de venta”; además, indica que se ha cometido un error al no considerar que el mencionado contrato no contenía una cláusula resolutoria expresa, por lo tanto, la demanda deviene en improcedente; y, que por confesión expresa de la demandante en el Expediente número 00144-2013, se tiene que aquella afirmó que el citado contrato es uno de compraventa, lo cual acreditaría que ingresó al bien materia de litis a título de comprador. Del mismo modo, que en la Partida número 11021102 solo aparece que la demandante con Pedro Martín Ramos Mendoza son los propietarios del bien sub-litis más no de las construcciones; y, que la instancia de mérito indica que el proceso de declaración judicial ya concluyó, lo cual no es cierto, pues el mismo *ad quem* reconoció que dicho proceso se encuentra con recurso de casación, por lo que, en el hipotético caso que se declare fundado el recurso se declararían judicialmente que el contrato del veinte de febrero de dos mil



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

nueve es uno de compraventa y no de promesa de venta, lo cual acreditaría que su posesión es con justo título.

Este es el argumento principal esgrimido por el demandado para tratar de justificar su derecho a mantenerse en posesión del predio sub-litis.

Décimo Tercero.- En el presente caso esta Sala Suprema advierte que la sentencia de vista que confirma la sentencia apelada, se encuentra suficientemente motivada. Debido a que de la valoración conjunta de los medios probatorios presentados por las partes y admitidos en la Audiencia Única, se ha llegado a la conclusión que el demandado tiene la condición de ocupante precario por carecer de título que justifique su posesión, por lo que la demandante tiene derecho a la restitución del bien inmueble materia de litis. Máxime si como es de verse de autos a fojas diez y doce, obran las Cartas Notariales de fechas cinco de marzo y diecisiete de abril de dos mil doce, en las cuales la demandante le requiere al demandado que “(...) en el plazo de 72 horas, cumpla con cancelar el total adeudado, (...), bajo expreso apercibimiento de resolución de contrato”; y, “(...) en vista que hasta la fecha su persona no ha dado cumplimiento a los constantes requerimientos efectuados de forma verbal como escrita, (...) siendo así nos vemos en la imperiosa necesidad de hacer uso de la Cláusula Quinta (Resolutoria), (...) por consiguiente el Contrato queda resuelto de pleno derecho de conformidad a lo establecido en los artículos 1428, 1429, 1429 y 1430 del Código Civil (...)” (sic); por lo tanto, con las mencionadas Cartas Notariales la parte demandante ha dado por resuelto el contrato de fecha veinte de febrero de dos mil nueve al no haber cumplido la parte demandada con lo dispuesto en él. Téngase presente además que entre la primera y segunda Carta Notarial transcurrieron más de treinta días. De otro lado, en cuanto a que la Sala Superior no se ha pronunciado en forma debida sobre su recurso de apelación, pues refiere que el Juez ha



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

considerado que el contrato del veinte de febrero de dos mil nueve es uno de “promesa de venta”; además, que se ha cometido un error al no considerar que el mencionado contrato no contenía una cláusula resolutoria expresa; al respecto, se aprecia que la instancia de mérito si se ha pronunciado por los agravios expuestos en su recurso de apelación; así tenemos que en el considerando cuatro punto seis el *ad quem* ha establecido que: *“Respecto a los cuestionamientos efectuados por el demandado en su recurso de apelación en el sentido que el documento de fojas 08-09, debe ser considerado un contrato de compra venta; se debe señalar que, tal argumento no desvirtúa lo antes concluido, teniendo en cuenta que este proceso trata sobre desalojo por ocupante precario donde básicamente se tiene que dilucidar que el demandado cuente con un justo título que le dé el derecho de poseer el bien inmueble, ahora si el acto jurídico contenido en el documento de fojas 8 a 9 es de promesa de venta o contrato de compra venta, no corresponde en este proceso dilucidar; máxime si de la revisión del Sistema Integrado de Justicia y de los actuados procesales acompañados por las partes se advierte que el demandado instauró un proceso judicial con tal motivo en el Exp. 144-2013-0-1401-JR-CI-05, en el cual precisamente la pretensión principal era la declaración judicial que el contrato de fecha 20 de febrero de 2009 celebrado por María Fiorella Ramos Mendoza y Pedro Martín Ramos Mendoza con el demandante configura un contrato de compra venta y no “promesa de compra venta”, por existir acuerdo sobre la cosa, el precio y sobre todo por existir pago a cuenta del precio; el mismo que concluyó con la sentencia de vista N° 61 de fecha 13 de junio del 2017 y que se encontraría con recurso de casación según fojas 125 y siguientes (pendiente de resolver); proceso en el que las dos instancias declararon improcedente la demanda; por lo que no se puede decir que el contrato de fojas 08 es un contrato de compraventa o de venta a plazos que le otorgara*



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

*derecho al demandado de seguir ejerciendo la posesión del bien; en cuyo caso tampoco se ha desvirtuado que respecto al contrato preparatorio la parte demandante ha ejercido el derecho a la resolución, tanto más que no se acreditó que antes de hacer efectiva la cláusula se hubiera cumplido con la obligación asumida o que el incumplimiento es atribuible a la parte demandante respecto al saneamiento e independización del bien, lo que por lo menos no pudiera dar un indicio de la existencia de algún título que justifique la posesión del bien.” (sic). Del mismo modo, en cuanto a que la instancia de mérito indica que el proceso de declaración judicial ya concluyó, lo cual no es cierto, pues el mismo *ad quem* reconoció que dicho proceso se encuentra con recurso de casación, por lo que, en el hipotético caso que se declare fundado el recurso se declararía judicialmente que el contrato del veinte de febrero de dos mil nueve es uno de compraventa y no de promesa de venta; al respecto, se observa que el Colegiado Superior no ha señalado que el Expediente número 00144-2013, sobre declaración judicial, seguido entre las mismas parte de este proceso haya concluido, conforme se aprecia de las líneas antes mencionadas; más aún, que se advierte de la Consulta de Expedientes Judiciales que el referido proceso llegó en casación a la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema – Casación N° 4880-2017, en la cual mediante Ejecutoria Suprema del ocho de julio de dos mil diecinueve, se declaró fundado el recurso de casación interpuesto por el demandante Hernán Tadeo Martín Graziani Martínez (hoy recurrente); en consecuencia, nula la sentencia de vista e insubsistente la sentencia de primera instancia, ordenando que el Juez de la causa emita nuevo fallo en atención a las directrices señaladas en la dicha ejecutoria suprema; por tal motivo, el *a quo* ha emitido la sentencia de fecha treinta de noviembre de dos mil veinte, declarando infundada la demanda en todos sus extremos, sentencia que ha sido materia de apelación por el demandante hoy recurrente; encontrándose en segunda*



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

instancia pendiente de resolver. Siendo ello así, en dicho proceso aún no se ha determinado la naturaleza del contrato de fecha veinte de febrero de dos mil nueve; es decir, no se ha declarado judicialmente si es un contrato de promesa de venta o de compraventa; por lo que, en caso de que el hoy recurrente obtenga un resultado favorable en el mencionado proceso tendrá expedito su derecho hacerlo valer en la vía correspondiente. Para este Colegiado Supremo no tiene relevancia determinante la naturaleza de promesa de venta o contrato de compraventa, contenido en el contrato celebrado entre las partes; pues lo cierto es que ante el incumplimiento de la obligación del comprador o promitente comprador de cancelar el precio de venta, la parte vendedora le cursó las cartas notariales ya precisadas, resolviendo el contrato. Así las cosas, el título con que venía justificando su posesión el demandado feneció, deviniendo en precario, conforme a la parte final del artículo 911° del Código Civil. Se advierte que lo que pretende el impugnante es que se imponga su especial parecer respecto al tema materia de litis, con el fin de obtener un resultado que le favorezca, sin tomar en cuenta que los juzgadores son los llamados a resolver la causa con independencia de acuerdo a los artículos 138° y 139° inciso 2 de la Constitución, así como los llamados a valorar la prueba a tenor del artículo 197° del Código Procesal Civil; razón por la cual este extremo del recurso no puede prosperar. De otro lado, con respecto a la vulneración del artículo 38° de la Constitución Política del Estado, se debe señalar que el citado artículo no guarda relación con lo que es materia de autos, ya que, está referido a deberes para con la patria; y, con respecto al artículo 141° de la Constitución este artículo es una norma de carácter general que regula la competencia de la Corte Suprema, el cual se encuentra ligado con el artículo 384° del Código Procesal Civil, que regula los fines del recurso de casación.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

No hay pues infracción alguna de los dispositivos constitucionales y legales analizados precedentemente.

Décimo Cuarto.- En cuando a las infracciones materiales, se tiene que el impugnante denuncia **los artículos III y VII del Título Preliminar, 911°, 1335°, 1414° y 1529° del Código Civil así como el Cuarto Pleno Casatorio**, señalando que la demandante no podía resolver el contrato de compraventa de fecha veinte de febrero de dos mil nueve, ya que, este contenía obligaciones recíprocas; por lo que, refiere que la Sala Superior no ha emitido pronunciamiento de que como es posible que la actora haya resuelto el contrato porque supuestamente su persona no cumplió con el requerimiento de pago de saldo deudor, cuando la demandante no cumplió con la obligación recíproca de independizar el bien sub-litis; además, que el citado contrato a pesar de que tiene el nombre de promesa de venta no configura uno de promesa de venta, debido a que en ningún contrato de promesa de venta existe pago a cuenta del precio como si ocurre en el contrato de compraventa y existe acuerdo sobre la cosa; añade, que de la cláusula quinta del mencionado contrato fluye que no existe acuerdo resolutorio expreso, pues dicha cláusula no habla de resolución sino de disolución que es una figura jurídica diferente; y, que las cartas notariales remitidas a su persona no estaban destinadas a resolver el contrato de compraventa sino a resolver una atribuida promesa de compraventa o contrato preparatorio de compraventa; al respecto, se debe señalar que en cuanto a que si el contrato de fecha veinte de febrero de dos mil nueve es uno de promesa de venta o de compraventa, dicho cuestionamiento es materia de otro proceso, el cual se encuentra en trámite y tendrá su pronunciamiento correspondiente, conforme a lo señalado en el considerando que antecede; por lo que, al haberse resuelto el mencionado contrato a través de las Cartas Notariales, el recurrente no tiene título que



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

justifique su posesión. Además, que este Tribunal Supremo aprecia que en el considerando cuatro punto cinco de la recurrida el Colegiado Superior ha determinado que: *“(...) la condición de precario del demandado respecto al inmueble sub litis se encuentra corroborada, ya que éste no ha presentado ningún medio probatorio que acredite el justo título con el que se encontraría poseyendo el bien inmueble, y si bien éste señala que se encuentra en posesión del inmueble y que ha realizado pagos a favor de la demandante con la finalidad de cumplir lo acordado en el contrato de promesa de venta cuando en realidad es un contrato de compra venta por haber cumplido los requisitos para el mismo; sin embargo tal documento a la fecha de interposición de la demanda 14 de julio del 2017 ya no podía ser considerado como justo título para que el demandado siga poseyendo el bien inmueble teniendo en cuenta que en dicho contrato de promesa de venta se indicó en la cláusula cuarta: “la forma de pago será la siguiente diez mil dólares al momento de suscribirse este documento; tres mil dólares americanos el 20 de abril del 2009, el 20 de setiembre de 2009 la suma de cuatro mil dólares americanos, y el 20 de noviembre del 2009, la suma de dos mil dólares, y el saldo o sea la cantidad de diecinueve mil dólares a los tres meses después del 20 de noviembre del 2009, en caso de incumplimiento en el plazo señalado para cada monto pactado se le aplicara el interés moratorio del diez por ciento previo en la cual los prometientes vendedores después de independizar el inmueble deberán otorgar la minuta y el perfeccionamiento de la escritura pública de compra venta del referido inmueble. El pago se realizará en la cuenta en dólares (...) quinto.- El plazo para suscribir el contrato definitivo vence indefectiblemente el día señalado para suscribir la respetiva minuta, el incumplimiento de la forma de pago de las partes será motivo de disolución de esta promesa de venta.” Y el mismo no ha sido cumplido lo que motivó a que la demandante curse carta notarial al demandado con fecha 05 de*



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

marzo del 2012 otorgando al demandado el plazo de 72 horas para cumpla con pagar el saldo adeudado bajo apercibimiento de resolución de contrato; y por carta notarial de fecha 17 de abril del 2012 puso de conocimiento al demandado que el contrato ha quedado resuelto de pleno derecho, lo que significa que a la fecha de interposición de la demanda el demandado ya tenía la condición de precario al no tener justo título que justifique su posesión por no haber cumplido con lo dispuesto en el contrato de promesa de venta, más aun si en autos no existe documento idóneo que demuestre que el demandado ha cumplido con el pago íntegro del monto acordado en el contrato de promesa de venta” (sic). Asimismo, en cuanto al apartamiento inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio, al respecto, se debe señalar que uno de los derechos que se busca cautelar a través del IV Pleno Casatorio Civil es el de la tutela jurisdiccional efectiva y precisar conceptos y criterios de interpretación y aplicación sobre el llamado ocupante precario; por lo tanto, el demandado para justificar su posesión adjunta a su contestación de demanda un contrato de promesa de venta de fecha veinte de febrero de dos mil nueve, el cual a la fecha de interposición de la presente demanda se encontraba resuelto, por lo que, dicho documento no se puede oponer al título de propiedad de la demandante, tal como lo dispone el precedente vinculante expedido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil – Casación N°2195-201 1-Ucayali, precedente b.1; todo lo contrario sucede con el título con el cual la demandante sustenta su calidad de propietaria del bien materia de litis, ya que, se advierte a fojas seis, el asiento C00003 de la Partida Registral número 11021102, en la cual se encuentra inscrita la compraventa celebrada por la demandante y su copropietario Pedro Martín Ramos Mendoza con su anterior propietario, la inmobiliaria “Las Américas S.A.C.”; por tal motivo, el recurrente no tiene título que justifique su posesión, configurándose de



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

esta manera la posesión precaria prevista en el artículo 911° del Código Civil.

Décimo Quinto.- Es pertinente recordar que conforme a lo establecido en el artículo 1362° del Código Civil “Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes”, apreciándose del presente caso que el demandado luego de celebrar el contrato de promesa de compraventa (según él de compraventa), tomó posesión del inmueble sub-litis, manteniéndose en dicha situación sin abonar el precio total del mismo, esto es, por un lapso de más de diez años; conducta que no puede enmarcarse dentro de las “reglas de la buena fe y común intención de las partes”.

Décimo Sexto.- En consecuencia, atendiendo a las razones esgrimidas, se concluye que no se ha producido infracción normativa de los artículos 38°, 139° incisos 2, 3, 5, 14 y 141° de la Constitución Política del Perú, de los artículos 50° inciso 6, 197°, 221° y 384° del Código Procesal Civil, ni de los artículos III y VII del Título Preliminar, 911°, 1335°, 1414° y 1529° del Código Civil y del Precedente Vinculante contenido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, debiendo desestimarse el recurso. Además, se ha dado cumplimiento a lo establecido en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, al haberse cumplido con los fines concretos y abstractos del proceso.

Décimo Séptimo.- Finalmente, este Supremo Tribunal precisa que en este estado de Emergencia decretado por el Gobierno, conforme al artículo 137° de nuestra Constitución Política, con motivo de la pandemia que enfrenta el Perú, América y el mundo entero, por el llamado Corona Virus o Covid 2019, lo que originó que el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial (CEPJ), dicte las Resoluciones Administrativas números 000051-2020-CE-



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

PJ, 000117-2020-CE-PJ y 000144-2020-CE-PJ del doce de mayo de dos mil veinte, entre otras, que han permitido que nuestra Sala Suprema pueda deliberar y votar en la fecha, este proceso, utilizando las tecnologías de la información, respetando las garantías del debido proceso y de la tutela judicial efectiva, privilegiando el interés de las partes y poniéndose fin al conflicto o controversia sometido a nuestra Jurisdicción y Competencia. El Poder Judicial y esta Sala Suprema en particular, y en atención a que la impartición de justicia, como servicio público prioritario no podía paralizarse durante todo este periodo de cuarentena, asumió el reto y optamos por adoptar una actitud pro activa en beneficio de la ciudadanía y los justiciables en particular, quienes son la razón de ser de nuestra actividad jurisdiccional.

7. DECISIÓN:

Por tales consideraciones, de conformidad con los artículos 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397° del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de fecha tres de agosto de dos mil dieciocho, interpuesto a fojas cuatrocientos cuatro, por el demandado **Hernán Tadeo Martín Graziani Martínez**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha dieciocho de junio de dos mil dieciocho, obrante a fojas trescientos noventa y cinco, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica.
- b) **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por María Fiorella Ramos Mendoza, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene la Jueza Supremo Llap Unchon por licencia de



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4368-2018
ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria

la Jueza Supremo Echevarría Gaviria. Intervino como ponente el Juez Supremo Señor **Távora Córdova**.-

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

ARANDA RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

LLAP UNCHON

Jbs/jd