



FACULTAD DE DERECHO

INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE

CIVIL N° 0106-2011-C



**PRESENTADO POR
MARILIN LISBETH MOLINA AQUINO**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

CHICLAYO – PERÚ

2022



CC BY-NC-SA

Reconocimiento – No comercial – Compartir igual

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, siempre y cuando se reconozca la autoría y las nuevas creaciones estén bajo una licencia con los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE
DERECHO

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL PARA OPTAR POR
EL TÍTULO DE ABOGADA**

Informe Jurídico sobre Expediente N° 0106-2011-C

MATERIA: Desalojo por ocupación precaria

ENTIDAD: Poder Judicial

BACHILLER: Molina Aquino Marilin Lisbeth

CÓDIGO: 2013500709

CHICLAYO – PERÚ

2022

En la ciudad de Jaén con fecha 7 de Julio del año 2011, el señor W. M. P. interpone demanda de Desalojo por Ocupación Precaria contra los señores J. E. S. G. y su esposa M. A. L. V. con el fin de que entreguen el inmueble materia de litis, el cual se encuentra ubicado en el distrito de Bellavista, Provincia de Jaén, Departamento de Cajamarca.

El juez del Primer Juzgado Civil Mixto de Jaén, admite a trámite la demanda y es así que, la parte demandada contesta alegando que el señor W. M. P., en adelante el demandante, se ha aprovechado de su situación económica ya que el valor del inmueble no corresponde a lo que el demandante pagó por el, y que en definitiva ellos no tienen la condición de ocupantes precarios.

Se lleva a cabo la audiencia única y se actúan las pruebas ofrecidas por las partes, en este caso la parte demandante presentó documentos correspondientes a Registros Públicos y la parte demandada tan solo un pliego interrogatorio, los cuales podrán ser observados a lo largo del presente informe.

En Primera instancia mediante Resolución N° 09 de fecha 12/03/2011, se declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, ante la inconformidad de la resolución mencionada por la parte demandada, interponen recurso de apelación llegando así a segunda instancia mediante Resolución N°14 de 27/06/2011, en la cual revoca lo dictado en primera instancia y la reforma declarándola improcedente, motivo por el cual la parte demandante interpone recurso de casación contra la resolución antes mencionada (Res. N° 14), en el cual finalmente declaran infundada su petición de desalojo por ocupación precaria.

índice

RESUMEN	2
I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO	4
I.2. FOTOCOPIA DE AUTO ADMISORIO (ANEXO 2)	7
I.3. SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA (ANEXO 3).....	7
I.4 SÍNTESIS DE AUDIENCIA ÚNICA (ANEXO 4).....	9
I.5. FOTOCOPIA DE SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA (ANEXO 5).....	11
I.7. FOTOCOPIA DE SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA (ANEXO 7)	12
II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE	12
II.1. Primer problema: ¿Cómo es que debemos interpretar la figura jurídica de posesión precaria?	13
II.2. Segundo Problema: ¿A quién se le considera Ocupante Precario según los supuestos establecidos IV Pleno Casatorio Civil?.....	15
II.3. Tercer problema: ¿Qué tan necesario es el Pacto de retroventa respecto del Contrato de compraventa?	20
III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS	22
IV. CONCLUSIONES	30
V. BIBLIOGRAFÍA	31
VI. ANEXOS	32

I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO.

I.1 SÍNTESIS DE LA DEMANDA (ANEXO 1)

Con fecha 07 de Julio del año 2011, en la ciudad de Jaén, el señor W. M. P., interpone demanda de Desalojo por Ocupación Precaria contra los señores J. E. S. G. y su esposa M. A. L. V. con el fin que desocupen el inmueble ubicado en el distrito de Bellavista, Provincia de Jaén, Departamento de Cajamarca.

Petitorio:

Desalojo por Ocupación Precaria (pretensión principal), con la finalidad que los demandados desocupen el bien materia de litis; y Pago de Costas y Costos del proceso (pretensión accesoria).

Fundamentos de hecho:

El demandante indicó que:

- Mediante Escritura Pública N°xxx del 23 de junio del año 2004, celebrada ante la Notaria Pública Ruiz Castillo de la ciudad de Jaén, los demandados

suscriben la Compraventa con Pacto de Retroventa del bien materia de litis, a su favor, en la cual se estipula en su cláusula tercera que la duración del Pacto de Retroventa sobre el inmueble antes mencionado, será de un año, término durante el cual, según la cláusula quinta de la misma, dice expresamente que los vendedores, hoy demandados, tenían derecho a retrotraer los efectos reales producidos por la Compraventa, devolviendo también así el precio pagado por el comprador, pero que transcurrido este plazo el inmueble pasaría definitivamente a propiedad del comprador, hoy demandante, esto se encuentra inscrito en el antecedente registral de Código de Predio N°Pxxxxxx69.

- No se ejecutó la Retroventa por parte de los vendedores dentro del plazo convenido, por ende, el inmueble pasó a propiedad del demandante tal como se había pactado con los demandados.
- El inmueble fue transferido a la persona jurídica R. M. E.I.R.L., sin embargo como el inmueble seguía siendo ocupado por los demandados, la compradora en referencia exigió la devolución del dinero, razón por la cual mediante Escritura Pública de fecha 24 de Junio del año 2011, la persona jurídica antes mencionada le transfiere al demandante el inmueble en cuestión, dicho documento se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N°xxxxxx69, asiento 0007.
- Por lo ya expuesto, los demandados poseen un título fenecido, razón de esto es que los demandados tienen condición de ocupantes precarios.

Fundamentos de derecho:

- Constitución Política del Perú, Art. 70, referido al derecho de propiedad y Art. 239 inc 3) referido a la observancia del Debido proceso y a la Tutela jurisdiccional.
- Código Civil, Art. 909 referido al poseedor de mala fe, Art. 911 referido al ocupante precario, Art. 923 referido a la propiedad.
- Código Procesal Civil, Art. 130, 424 y 425, referidos a la forma del escrito, requisitos y anexos de la demanda, y Art 585, referido a la vía en que se tramita la presente demanda (proceso sumarísimo).

Medios Probatorios

- Inspección Judicial, la cual debe realizar el Juzgado sobre el predio materia de Litis (se observa en audiencia única).
- Escritura Pública de Compraventa con Pacto de Retroventa.
- Escritura Pública N° xxx2, sobre Compraventa a favor del recurrente sobre el mismo inmueble.

I.2. FOTOCOPIA DE AUTO ADMISORIO (ANEXO 2)

I.3. SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA (ANEXO 3)

Que con fecha 25 de Julio del año 2011, los demandados J. E. S. G. y su esposa M. A. L. V. contestan la demanda sobre Desalojo de Ocupación Precaria.

Petitorio:

Se declare infundada la demanda interpuesta por el recurrente ya que les genera lesión, por la notoria desproporción que existe entre el valor económico del bien y el monto dinerario que deben.

Fundamentos de hecho:

Los demandados indicaron que:

- Es falso que tengan condición de ocupantes precarios, ya que han sido despojados de una manera injusta del bien materia de litis, aprovechándose el demandante de su condición económica modesta, su desesperación económica e ignorancia de la ley.

- Primero suscribieron el Pacto de Retroventa y posteriormente fue la Compraventa a favor del demandante.
- Desconocen la transferencia que se hizo entre el señor W. M. P. y la persona jurídica R. M. E.I.R.L sobre el bien inmueble contienda del presente proceso.
- Solicitarán Nulidad de los Actos Jurídicos de Compraventa con Pacto de Retroventa.
- El demandante ya les ha hecho suscribir como Compraventa otros bienes inmuebles, por lo cuál se prueba que es un aprovechador y que adquiere bienes de una manera usurera.
- Han transcurrido cinco años desde que el demandante adquirió supuestamente el bien, y recién demanda.
- No van a objetar los documentos presentados por la parte demandante, por tratarse de instrumentos públicos.

Fundamentos de derecho:

- Código Civil, Art. 923 referido a la propiedad y Art. 1447 referido a la lesión.
- Código Procesal Civil, Art. 442 y Art 443, referidos a la contestación de la demanda.

Medios Probatorios:

- Declaración de Parte: la cual deberá ser absuelta por la parte contraria conforme al pliego interrogatorio que adjunto en sobre cerrado.

Pliego interrogatorio:

- Que el demandante diga que sabe perfectamente que la intención de los demandados no fue vender el bien inmueble materia de litis.
- Que el demandante acepte que el valor de la venta no representa para nada la valorización comercial del bien inmueble materia de litis.

I.4 SÍNTESIS DE AUDIENCIA ÚNICA (ANEXO 4)

Mediante resolución N°04 de fecha 05/09/2011, el Señor Juez, dispone el saneamiento del proceso al existir una relación jurídica procesal válida.

Posteriormente se indica que no existe conciliación debido a la incomparecencia de la codemandada, la señora M. A. L. V.

Se fijan los puntos controvertidos, los cuáles son: i) Determinar si el demandante es propietario del bien materia de litis, ii) Si los demandados cuentan con título oponible al del actor, iii) Si los demandados poseen condición de ocupantes precarios.

Se actúan los medios probatorios propuestos por ambas partes los cuáles son mencionados anteriormente tanto en la síntesis de la demanda como en la contestación de demanda.

Por la parte demandante tratándose de documentos, se valorarán en la oportunidad que corresponda, y lo referente a la inspección ocular, esta queda pendiente para el día 30/09/2011.

Por la parte demandada, se actúa el pliego interrogatorio, estas han sido indicadas con anterioridad en la contestación de la demanda, aquí el demandante responde a la primera pregunta que los demandados tenían pleno conocimiento de que, si no cumplían con el pago de lo adeudado, la propiedad al cabo del plazo pactado pasaría a su propiedad.

En lo que respecta a la segunda pregunta, el demandante responde que, es cierto que el valor de la venta no es coherente con la valorización del bien, pero que su empresa le prestaba dinero para sembrío al demandado, y que existían montos que se venían acumulando.

Debido a estas respuestas, el abogado y apoderado de los demandados solicita la ampliación del pliego interrogatorio, y procede a realizar las siguientes preguntas:

- Que diga el absolvente cuál fue el monto dinerario que le dio a los demandados por el valor del bien inmueble sub litis, a lo que el recurrente responde que fue de S/170,000.00 (ciento setenta mil y 00/100 soles), para que se lleve a cabo cosechas de arroz, de las cuáles hubo pérdidas y no se realizaron los pagos pactados, agrega que se devolvió un terreno equivalente a una hectárea que posee el valor de S/40,000.00 (cuarenta mil y 00/100 soles), quedando un saldo pendiente.
- Que diga el demandante por qué no requirió la devolución del predio sub litis al momento de la adquisición del mismo, a lo cual el recurrente responde que se actuó de buena fe, puesto que, el demandado dijo que le cancelaría el monto adeudado trabajando en su chacra, pero que esto nunca se llevó a cabo.

En este punto el Señor Juez interviene y realiza una pregunta, que si durante este tiempo ha tenido conocimiento o se le ha notificado de algún proceso judicial en el cual se esté pretendiendo la nulidad del acto jurídico, esto debido a que los demandados en su contestación alegan que se les estaba agraviando gravemente y que interpondrían la nulidad del acto jurídico, referido al contrato de compraventa con pacto de retroventa, que si antes no lo habían hecho era porque desconocían de dicha figura jurídica.

A esta última pregunta el demandante responde que no.

I.5. FOTOCOPIA DE SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA (ANEXO 5).

I.6. SÍNTESIS DE LA APELACIÓN DE SENTENCIA (ANEXO 6)

Los demandados interponen recurso de apelación contra la resolución N°09 de fecha 12/03/2011, la cual contiene sentencia de 1era instancia, aducen que, se les agravia por tener la condición de poseionarios legítimos.

Además de lo anteriormente mencionado, en los fundamentos de agravio, la parte demandada menciona que solo mediante reivindicación se les hubiese podido exigir la devolución del bien inmueble, esto debido a que ellos vienen ocupando el inmueble de forma legal y que si, no habían demandado la rescisión del contrato es porque desconocían la mencionada figura jurídica.

En lo referido a errores de hecho y derecho de la resolución impugnada, los demandados alegan que es evidente la mala interpretación que en primera instancia se le dio a “ocupante precario” y “poseionario de mala fe”, ya que ellos no poseen dicha condición, sino, por el contrario, son poseionarios de buena fe y que por ende lo tipificado en el artículo 911 del CC no los alcanza.

I.7. FOTOCOPIA DE SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA (ANEXO 7).

I.8. SÍNTESIS DEL RECURSO DE CASACIÓN Y DECISIÓN (ANEXO 8)

La parte demandante interpone recurso de casación contra la resolución N° 14, de fecha 27/06/2011, la cual contiene sentencia de 2da instancia, la mencionada resolución revoca lo dictado en primera instancia y la reforma declarándola improcedente, en este punto el demandante aduce que existe una mala interpretación por parte del A quem en lo que respecta a los artículos 911 y 949 del CC, además que no ha existido una adecuada motivación ni evaluación de los medios probatorios aportados por su parte.

II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

En el presente expediente, el cuál será objeto de análisis, se han identificado diferentes problemas jurídicos, los cuáles puedo decir que fueron controversia en las diferentes instancias, pero dejando de lado sus aciertos o desaciertos, no dejan de ser importantes para dilucidar los sucesos antes mencionados, y posterior solución del caso en contienda.

Para poder ir desarrollando la problemática del presente caso, analizaré algunas figuras jurídicas de manera breve, debido a que serán fundamentales para poder tomar una postura en el presente caso, como son: la posesión precaria, el desalojo, compraventa, pacto de retroventa, entre otras figuras que resulten sumamente importantes para el análisis que se realizará en el presente informe.

II.1. Primer problema: ¿Cómo es que debemos interpretar la figura jurídica de posesión precaria?

Para empezar debemos definir ¿qué es la posesión precaria?, no es más que aquella que se detenta sobre un bien inmueble sin poseer título o que habiendo existido este en algún momento, ya no representa ninguna protección para quién lo ostenta.

Pues bien, teniendo este panorama el artículo 911 de nuestro Código Civil¹, desarrolla la posesión precaria como aquella que se ejerce sin título o teniendo título este ha perecido, el mencionado artículo como se ha de notar ha sido desarrollado de manera muy breve por el legislador, razón de esto es que han surgido diferentes posturas dentro del ámbito jurídico, aún al día de hoy existiendo ya el IV Pleno Casatorio en el cuál La Corte Suprema ha definido su postura respecto al tema tratado en ese punto.

Siguiendo esa línea podemos decir qué, si bien es cierto la Corte Suprema a dado su posición, la posesión precaria siempre seguirá teniendo muchos aspectos ambiguos en su definición y también respecto de las diferentes circunstancias que acarrearán nuestra realidad.

Ahora, haciendo un paréntesis, desdoblemos las figuras referidas a “posesión” y “desalojo”. En lo que respecta a “posesión” propiamente dicha, tenemos la opinión

¹ Artículo 911. Posesión Precaria. – La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía a fenecido

del doctor Mejorada Chauca quién nos dice que la posesión es la propiedad en su estado natural² (Mejorada Chauca, 2013, pág. 16).

Debemos tener en cuenta que esta posición es la que adopta nuestro Código Civil ya que este no se limita a la posesión como reflejo de la propiedad, sino también a cualquier derecho con carácter patrimonial sobre bienes.

Una posición un poco cuestionable, si bien es cierto como dijo el doctor Mejorada la posesión es aquella manifestación, exteriorización de la propiedad, sin embargo debemos tener en cuenta que no siempre el que posee un bien es dueño de él, como dije en líneas anteriores, nuestra realidad tiene múltiples escenarios, los cuáles, deben ser resueltos de acuerdo a una correcta interpretación de la norma dependiendo de cada caso en concreto, no podemos crear un precedente vinculante y resolver de acuerdo a él todo el tiempo, sin tomar en cuenta que las circunstancias y hechos de cada caso son distintos.

En lo que respecta a “desalojo” debemos entender este como aquel instrumento que puede ejercer el propietario, administrador o arrendador de un determinado bien inmueble, contra el arrendatario, subarrendatario, precario o cualquier otra persona a quién le sea exigible la restitución del bien.

Teniendo claras estas nociones acerca de posesión precaria, posesión y desalojo podemos definir al desalojo por ocupación precaria como aquel que se desarrollará

² ¿Puede según esto la posesión representar la propiedad? Sí, porque es la propiedad en su estado normal. La posesión es la exterioridad, la visibilidad de la propiedad. Estadísticamente hablando, esta exterioridad coincide con la propiedad real en la infinita mayoría de los casos. Por lo regular el poseedor es al mismo tiempo el propietario(...). Podemos pues designar al poseedor como el propietario presunto (...) MEJORADA CHAUCA, M. (2013) “*La amplitud del precario*”. En: Gaceta Civil & Procesal Civil. Tomo 3. Gaceta Jurídica, p. 16.

cuando exista un sujeto detentando un bien que no le pertenece, ya sea porque no existe un título que lo avale o porque el título que tuvo en algún momento devino en ineficaz.

II.2. Segundo Problema: ¿A quién se le considera Ocupante Precario según los supuestos establecidos IV Pleno Casatorio Civil?

Según el IV Pleno Casatorio Civil , nos dice que existen 7 reglas vinculantes para considerar a un sujeto con la condición de precario, las cuáles explicaré de una manera breve.

Primera regla, precario es aquel que habita un inmueble ajeno sin prestar una renta o sin poseer título alguno, o si es que se tuvo este ya feneció, aquí cabe realizar una diferenciación entre la posesión legítima e ilegítima, la primera se dará cuando el título que se ostente este de acuerdo a la ley, mientras la segunda va a originarse a raíz de un hecho, adolece de derecho porque el acto jurídico deviene en ineficaz, cabe resaltar que un ocupante precario entonces será quién ostente un bien de manera ilegítima, y sólo quedará por determinar si esta última es de buena o mala fe.

Segunda regla, hace mención a la carencia de título o el fenecimiento de este y a su vez que “título” no debe entenderse sólo como el documento que hace referencia a la exclusividad de la propiedad sino también a la propugnación de la posesión mediante otros actos jurídicos, en nuestra opinión la corte sigue creando más debates

y más desconcierto, no puede desprotegerse bajo ninguna circunstancia al sujeto que ostenta un derecho inscrito y válido, sobre un bien inmueble, esto con el fin de no generar más inseguridad jurídica, inseguridad que es aprovechada por personas inescrupulosas que pretenden ostentar la posesión de un bien inmueble sin ninguna justificación jurídica que los avale, por tanto no debe entenderse como “título” a cualquier acto jurídico, de ser de esta manera cualquier persona podría ejercer posesión sobre un determinado bien y apropiarse de el, justificando “jurídicamente” su posesión bajo la posición que la Corte Suprema asumió.

Tercera regla, analizar el artículo 585 del Código Procesal Civil referido a la restitución del bien en el proceso de desalojo, a raíz de esta premisa debemos indicar la presencia de dos sujetos importantes en este tipo de procesos, poseedor mediato e inmediato. El poseedor mediato no deja de ser igual de importante que el poseedor inmediato, ya que la posesión inmediata no sería posible si no mediara una posesión mediata, en lo que a nosotros atañe, no se debería desvirtuar la condición del poseedor mediato en el proceso sumario de desalojo (ya que la posesión inmediata no es más que una desarticulación de la propiedad, con esto queremos decir que se da cuando el propietario le otorga a un tercero el poder de hecho sobre la cosa).

Cuarta regla, referida al Artículo 586 del Código Procesal Civil, referido a la legitimación activa y pasiva para obrar, aquí la corte interpreta en un sentido amplio y no restringido lo que vendría a ser un “ocupante precario”, con el fin de abarcar todas las situaciones que se desarrollan en la realidad, en el considerando 61 del presente Pleno señalan que crean una situación de “tolerancia” cuando un determinado sujeto ostente un inmueble sin título (acto o hecho) alguno o cuando el

que se haya tenido ya no sea válido para justificar su posesión (IV Pleno Casatorio Civil, 2013).

Sin embargo, en el mismo considerando mencionado, también nos dicen que será precario quién posea un inmueble impropio, sin un pago de renta o sin título alguno o que si poseyendo un título, de acuerdo a los medios probatorios presentados en el proceso de desalojo, este ya no represente una protección para quién lo ostente³.

Quinta regla, de la presente regla se desprenden seis puntos más, los cuáles trataremos de tocar brevemente, así pues tenemos el **punto uno** referido a los artículos 1429 y 1430 del Código Civil que versan sobre la resolución de un contrato ya sea este un arrendamiento u otro que le conceda a la parte demandada estar en posesión del bien, el Colegiado se pronuncia y dice que para el proceso de desalojo solo se tienen que verificar la inobservancia de formalidades señaladas por la ley o en el contrato.

El **segundo punto** está referido a los artículos 1704 y 1700 del Código Civil, haciendo diferencia entre estos dos, pues los dos están referidos al vencimiento del contrato, con la diferencia que el primero esta referido al perjuicio que el arrendatario le causaría al arrendador al no restituirle su bien, y las acciones que el arrendador podría tomar contra el arrendatario, mientras que el segundo está referido a que si el arrendatario sigue en posesión del bien y el arrendador no ha exigido la devolución de este, se entenderá como una prosecución del contrato de arrendamiento más no como una renovación.

³ Sentencia del Cuarto Pleno Casatorio, considerando 61

El **tercer punto**, va referido a la invalidez total e indiscutible del título posesorio en un proceso de desalojo, aquí el juez tendrá que observar y evaluar los títulos expuestos por ambas partes en el proceso con el fin de determinar cuál de los títulos es el que carece de nulidad manifiesta.

El **cuarto punto**, referido a la venta de un bien inmueble arrendado, según el Artículo 1708 del Código Civil, en el cual nos dice que si este no fue inscrito (contrato de arrendamiento) en registros públicos, transmuta al arrendatario en precario con relación al adquirente, a menos que este último se haya comprometido a respetarlo.

En estos casos antes de iniciar un proceso de desalojo, es obligación del demandante haber solicitado previamente la devolución del bien inmueble mediante documento de fecha cierta o que, se haya concertado mediante el contrato de arrendamiento, que este último no se continuara.

Quinto punto, referido a las mejoras hechas en el inmueble materia de litis, hayan sido de buena o mala fe, aquí solo se discutirá si el recurrente tiene o no, derecho a gozar de la posesión que invoca.

De esta premisa cabe resaltar que es un supuesto en el cual un demandante alega ser dueño de un terreno, en el cual el demandado ha levantado una edificación, pues esto se trataría de una accesión industrial y por tanto al invasor le correspondería el reembolso en dinero de su edificación, si esta fue de buena fe. De ser de manera contraria (mala fe), el demandante tendría derecho a disfrutar del bien o a la demolición de este.⁴ (Lama More, 2013, pág. 40)

⁴ “En este supuesto el demandante acredita ser propietario del terreno ocupado por el demandado, sin embargo, este alega que sobre dicho terreno ha levantado construcciones; se trata en realidad de un supuesto de accesión industrial, en virtud del cual el invasor que construye en terreno ajeno tiene derecho a que se pague por el valor de

En el **sexto y último punto** de la quinta regla del Pleno, tenemos lo referido a la usucapión o prescripción adquisitiva de dominio, en la cual explica que no se puede tomar la mera alegación del demandado de haber obtenido el bien por medio de dicha figura, para desechar la pretensión de desalojo y mucho menos dictaminar la improcedencia de la demanda.

El magistrado debe apreciar los medios probatorios presentados por ambas partes en el proceso y determinar si estas causan convicción en el, con el fin de poder pronunciarse sobre a quién le corresponde el derecho a poseer sobre el bien que es materia del conflicto, si a la parte demandante o la parte demandada.

Sexta regla, va referida a todas las premisas dentro la quinta regla del IV Pleno Casatorio, pues todos los jueces que lleven este tipo de procesos dentro de los supuestos antes descritos no podrán dictar sentencias inhibitorias, es decir necesariamente tienen que pronunciarse sobre el fondo de la controversia, evitando así declararlas improcedentes, buscando así la celeridad del proceso.

Si bien esta regla fue alabada, también ha sido criticada, por el hecho de que, si los jueces declaraban improcedente una demanda de desalojo con los supuestos antes descritos con anterioridad de este pleno, tenía una simple y sencilla razón, que era la de salvaguardar los derechos de las partes, llevando la discusión del proceso a una vía más lata, en la cual exista una etapa probatoria, donde sea posible obrar

lo construido, sea porque construyó de buena fe o con mala fe del propietario del terreno; solo si se acredita la mala fe del demandado quedará la obra en poder del propietario del terreno sin obligación alguna de reembolso o con el derecho de demoler lo construido a costa del invasor; siendo que la buena fe se presume y la mala fe se acredita, la jurisprudencia estableció en varios casos que si el demandante no acredita ser propietario de las construcciones, la demanda no puede prosperar, pues la mala fe debe dilucidarse en un proceso más lato”. LAMA MORE, H. (2013) *“Corte Suprema fija importante precedente vinculante sobre el precario”*. En: Gaceta Civil & Procesal Civil. Tomo 3, Gaceta Jurídica, p. 40.

pruebas y contrapruebas y se pueda crear convicción⁵. (Abanto Torres, 2013, pág. 69)

Séptima regla, referida a la pretensión interdictal, ubicada en el artículo 601 del Código Procesal Civil, el cual refiere el plazo de prescripción es de un año, sobre este punto la Corte Suprema se pronuncia y nos dice que el accionante no puede recurrir a interponer una demanda por desalojo (proceso sumario), para recuperar su bien puesto que ha actuado con negligencia con respecto a la defensa de su posesión al haber permitido que este plazo antes mencionado se cumpla.

II.3. Tercer problema: ¿Qué tan necesario es el Pacto de retroventa respecto del Contrato de compraventa?

Para empezar a hablar de este punto debemos desdoblar ambas figuras jurídicas, empecemos por explicar lo referido a la compraventa, será el contrato en el cuál una parte (vendedor) se obliga a transferir un bien a otra (comprador) la cual se compromete a pagar el precio de este, es de carácter consensual, bilateral y oneroso.

En ese sentido, la compraventa es en el derecho moderno la forma principal de adquirir el dominio, dentro de grupo de los contratos translativos, y la compraventa

⁵ “Entendemos la preocupación de la Corte Suprema ante la gran cantidad de sentencias que declaraban la improcedencia de la demanda. Sin embargo, ello tenía una justificación. La idea era dejar a salvo el derecho de las partes para llevar la discusión a un proceso tramitado en una vía procesal más lata, que cuente con etapa probatoria, en el que se permita actuar pruebas y contrapruebas y se pueda formar convicción” ABANTO TORRES, J. (2013) “*Análisis del precedente vinculante establecido por el Cuarto Pleno Casatorio Civil*”. En: Gaceta Civil & Procesal Civil. Tomo 3, Gaceta Jurídica, p. 69.

es a su vez la figura fundamental para adquirir la propiedad dentro de los contratos translativos de dominio.⁶ (Rojina Villegas, 2001, pág. 48).

En lo que respecta al pacto de retroventa, en la doctrina también reputado como “pactum de retrovendendum”, es un contrato de naturaleza accesorio, ya que depende de otro contrato principal para existir, en este caso por el tema a tratar dependería de un contrato de compraventa.

Es un pacto de “rescate” ya que el vendedor se reserva el derecho de retrotraer sus efectos jurídicos con la condición de devolver el precio recibido por el comprador⁷ (Coca Guzmán, 2020).

Ahora pues, uniendo estas figuras en un contrato de compraventa no es necesario el pacto de retroventa, este último simplemente se dará si es que el vendedor así lo decidiera porque siente la necesidad de reservarse el derecho a su propiedad según el plazo legal instaurado en el artículo 1588 del Código Civil que es de dos años tratándose de un bien inmueble o un año tratándose de bienes inmuebles.

Acerca de la definición de compraventa se indica que:

De la definición de compraventa se desprende que el contrato no se confunde con la traslación de dominio y nada impide que esta última se produzca en un momento distinto, como acontece con la tradición o entrega posterior de los bienes muebles o con la compraventa de inmuebles con pacto de reserva de propiedad (artículo 1583 del CC)⁸. (Arias Schreiber Pezet, 2011, pág. 31)

⁶ Rojina Villegas, R. (2001). *Compendio de Derecho Civil IV Contratos*. México D.F. Porrúa, p.48

⁷ Coca Guzmán, S. (2020, octubre 10), *¿Qué es el pacto de retroventa? (artículo 1586 del Código Civil)*,

Recuperado de: <https://lpderecho.pe/pacto-retroventa-derecho-civil/>.

⁸ Arias Schreiber Pezet, M. (2011), *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Contratos Nominados*. Tomo II. Lima: Normas Legales, p.31

Coligiendo todas estas ideas acerca de ambas figuras jurídicas podemos deducir que la compraventa es sin duda alguna el contrato por excelencia del traslado del dominio pero que no necesita del pacto de retroventa para existir, como dije en líneas anteriores, este último solo tendrá una existencia e importancia relevante cuando el vendedor así lo decida, no necesitando del comprador para poder ejecutarlo, ya que está sujeto a una ejecución unilateral.

III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

En esta sección del presente informe, procederé a suplementar algunos aspectos de las resoluciones emitidas por la judicatura y acogeré una postura acerca de los problemas expresados en el capítulo anterior.

Interpuesta la demanda de desalojo por ocupación precaria por el señor W. M. P., contra los señores J. E. S. G. y M. A. L. V. en el Primer Juzgado Civil Mixto de la Provincia de Jaén mediante resolución N°01 en el Exp. 0106-2011 sobre desalojo por ocupante precario , resuelve admitir la demanda de acuerdo a los artículos 426 y 427 del Código Procesal Civil, cursándose así el traslado a la parte demandada para que comparezca al proceso, esto de acuerdo al artículo 430 del Código Procesal Civil, pues se han cumplido con todos los presupuestos procesales. La parte demandada responde alegando que la parte demandante ha actuado de mala fe, pues primero se les hizo firmar el pacto de retroventa y posteriormente la compraventa, que además es notoria la desproporción que existe entre el valor

económico del bien y el monto dinerario que se les exige, pues con esto se les causa lesión.

Mediante resolución N°04 de fecha 05/09/2011, consta la audiencia única y se fijan puntos controvertidos, los cuáles son los siguientes: i) Establecer si el demandante es propietario del bien, ii) Si los demandados cuentan con título oponible al del actor, iii) Si los demandados poseen condición de ocupación precaria. Puntos controvertidos que están fijados correctamente esto de acuerdo al artículo 468 CPC, pues es un deber judicial, tomando en cuenta lo que alegan ambas partes dentro del proceso.

Se dicta Sentencia de 1era instancia con fecha 12/03/2012 mediante resolución N°09, la cuál es declarada fundada, decisión que causa satisfacción y a continuación explicaremos el por qué, pensamos se analizaron correctamente los que las partes alegaron y las pruebas que presentaron, siendo esto así, parece interesante resaltar su considerando cuarto ya que esta referido al ocupante precario, el cuál ejerce una posesión ilegítima, es decir se ejerce sin derecho a poseer.

“Deriva de un hecho. Se carece de derecho porque el acto es inválido, ineficaz o contraviene la ley (arts. 219 a 220); es insuficiente, caduco o deriva de un delito (robo, apropiación). Carece de un título.” (Varsi Rospigliosi, 2019, pág. 49)

Correcta y acertada interpretación ya que proviene del artículo 911 del CC el cuál esta referido a quién tiene condición de precario, siguiendo esta línea efectivamente podemos inferir que, los demandados tienen la condición que se les atribuye.

En los siguientes considerandos el A quo procede a analizar las cuestiones de fondo, de las cuáles procuraremos tocar los puntos clave, ya que consideramos fueron los motivos fundamentales para la decisión de primera instancia, es así como se refiere la Casación N°2622-2003, la cuál nos dicen que, según la Jurisprudencia Nacional

en este tipo de procesos (desalojo) corresponde al demandante demostrar la propiedad del bien que exige y al demandado justificar dicha posesión, esto según el artículo 196 del CC referido a la carga de la prueba.

Ahora pues, como se explicó en líneas anteriores, los demandados alegan que el demandante tuvo mala fe al hacerlos firmar primero el pacto de retroventa y posteriormente la compraventa, pero estos son aspectos subjetivos, que a nuestro parecer no presentan ningún indicio de mala fe, ya que se configuraron todos los requisitos para que un acto jurídico sea válido, esto según el artículo 140 del CC.

El contrato de compraventa con pacto de retroventa es válido, y esto es aceptado por los demandados en su contestación, al afirmar que no eran cuestionables por tratarse de documentos de carácter público, de esto creemos que se puede deducir que conocían bien las consecuencias de no cumplir con dicho contrato, ya que en relación al pacto de retroventa era algo que a los demandados como vendedores les favorecía al poder retrotraer sus efectos jurídicos esto de acuerdo al artículo 1588 del CC, por el plazo que estaba pactado en la cláusula tercera del contrato firmado por ambas partes, que era de un año, plazo que transcurrió y la propiedad pasó definitivamente al comprador en este caso el demandante. Cabe resaltar que los demandados jamás devolvieron el dinero que se les entregó por el bien materia de litis, hecho que nos confirma aún más que ellos estaban conscientes de los efectos jurídicos que esto provocaría.

En la partida registral PXXXXXX69 consta la inscripción de la compraventa, es por este motivo que posteriormente, el demandante transfiere la propiedad mediante otra compraventa a la persona jurídica R. M. E.I.R.L., y mencionamos este punto porque en la contestación de demanda, los demandados alegan que desconocían sobre esta transferencia, la cual consideramos no debió

tener ninguna relevancia para ellos, no debieron pronunciarse sobre este punto, ya que el bien materia de litis si bien estaba en su posesión, ya no eran propietarios, y así lo demuestra la partida registral antes mencionada, derecho que le asiste al demandante por el artículo 923 del CC, derecho de usar, disfrutar, disponer y reivindicar su bien.

Siendo de esta manera, inferimos acerca de los tres puntos controvertidos referidos a la propiedad del bien, a la oponibilidad del título de los demandados contra el título del demandante, y sobre la situación de ocupantes precarios de los demandados que, el título que los demandados ostentaban sobre el bien materia de litis, es un título caduco, fenecido, pues este dejó de representar algún tipo de protección para ellos cuando el dominio de la propiedad pasó a manos del demandante mediante la inscripción formal en registro públicos de la compraventa con pacto de retroventa, lo que, por consecuencia los convierte en ocupantes precarios.

Con fecha 19/03/2012 los demandados impugnan la resolución N°09 de fecha 12/03/2012 la que contiene sentencia de primera instancia, en la cual expresan que se les está causando agravio porque no tienen condición de ocupantes precarios y que, para lograr la restitución del bien, el demandante debió interponer una demanda de reivindicación, lo cual nos hace colegir que los demandados estaban conscientes de que estaban ocupando un inmueble de forma precaria.

Mediante resolución N°14 de fecha 27/06/2012 se dicta sentencia de 2da instancia, la cual revoca la sentencia de 1era instancia y reformándola declaran improcedente la demanda interpuesta por el señor W. M. P. por desalojo por ocupante precario, a nuestro parecer dicha decisión es crítica, puesto que la Sala Revisora no se enfoca en lo esencial, ya que existen pruebas idóneas por parte del

demandante que, en efecto, no dejaban duda alguna de que no sólo la propiedad le correspondía al demandante sino también la posesión del mismo.

La Sala revisora en su considerando 3.2, nos dice que no existió una “tradicito” pues nunca se dio la transferencia física del bien, así que nos queda preguntar ¿realmente la “tradicito” es esencial para que un sujeto se compute como dueño de un bien inmueble?, a nuestro parecer es que no, ya que si bien la propiedad no había sido ocupada físicamente por el dueño del bien, existía una partida registral que acreditaba su dominio sobre el inmueble materia de litis, esto lo convertía en un poseedor mediato, quién cedió de buena fe la posesión inmediata a los demandados. Debemos recalcar que a nuestro parecer la “tradicito” opera según las peculiaridades del bien, en lo que respecta a bienes inmuebles según el artículo 949 del CC, se entiende que no basta con transferir la sola posesión, se necesita de un título que corrobore y justifique la posesión del bien.

Además indica la Sala que, por haberse mantenido el bien en posesión de los demandados durante seis años después del plazo pactado en la retroventa, este hecho acreditaría que no se trata de una posesión precaria como dicta el artículo 911 del CC, sino más bien de una posesión ilegítima, la cual en opinión nuestra deriva de la posesión precaria, ya que como señala el artículo 911 del CC existen dos supuestos: i) el título nunca existió, ii) el título es inválido, de esto podemos decir que la posesión ilegítima que señala la Sala deriva del segundo supuesto, puesto que, el título que los demandantes tenían había fenecido, no se puede catalogar de buena fe esta posesión como dicta el artículo 906 del CC, llegamos a esta conclusión porque de ser así los demandados no hubiesen propuesto otra figura jurídica (reivindicación) para ser despojados del bien materia de litis en su contestación de

demanda, por todo lo ya expuesto consideramos que la Sala hizo una valoración equívoca de los argumentos que hizo el A quo en primera instancia.

Con fecha 24/07/2012 el señor W. M. P. (parte demandante) interpone recurso de casación contra la resolución N°14 de fecha 27/06/2012, la cual contiene sentencia de segunda instancia, por infracción normativa de los artículos

911 y 949 del Código Civil, el primero referido a la posesión precaria y el segundo referido a la transferencia del bien inmueble.

El día 09 de agosto del año 2013, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República resuelve el recurso de casación interpuesto por la parte demandante, el señor W. M. P., declarándolo infundado, por las siguientes razones, decisión con la cuál debemos acotar sentimos disconformidad. Tomaremos el considerando cuarto para empezar del recurso de casación, sus últimas líneas están dedicadas a nuestro parecer en lo que fundamenta su decisión, refiriéndose así a la existencia de un mutuo el cuál es antecedente de la compraventa por lo cual, la Corte Suprema justifica la posesión de los demandados en el inmueble materia de litis, aduciendo que mediante este mutuo, los demandados mantenían un derecho sobre el bien inmueble en cuestión, aquí es cuándo entra a tallar nuestra disconformidad, ya que dicho mutuo nunca fue presentado como medio probatorio ni por la parte demandada ni por la parte demandante, y es por este motivo es que en primera instancia se declara fundada la demanda por ocupación precaria interpuesta por el señor W. M. P., acertada decisión ya que el juez tiene que evaluar los medios de prueba expuestos por las partes, de manera imparcial, como principio y garantía del proceso.

“El juez no debe tener ninguna influencia, ni objetiva, ni subjetiva para con las partes, el juez “como detentor de la justicia debe darle cumplimiento a la tutela

jurídica efectiva siendo imparcial. Por su carácter fundamental para los sistemas procesales, esta garantía ha sido denominada como el principio supremo del proceso”⁹. (Aragoneses Alonso, 1997, pág. 127)

Tenemos claro que en un recurso de casación no se evalúan medios probatorios sino más bien la infracción normativa que el recurrente alega, más si debemos resaltar que los argumentos expuestos en ambas instancias se deben tomar en cuenta para crear un criterio global, en este caso en concreto hemos decidido centrarnos en los argumentos de primera instancia porque son los que a nuestro parecer fueron los más acertados dentro de esta controversia.

Así mismo en su considerando décimo segundo la Corte Suprema toma una postura drástica, afirmando que no verifica infracción normativa del los artículos antes mencionados por lo cuál deviene en infundado el recurso de casación.

En su considerando décimo tercero, nos dicen claramente que en este tipo de procesos “el demandante debe acreditar el derecho de propiedad y que el poseedor del inmueble materia de litis no tenga derecho alguno sobre sí mismo”, lo cuál fue comprobado en primera instancia, por medio del contrato de compraventa, del cuál se desprenden dos grandes conclusiones, el demandante adquirió el dominio de la propiedad y el título que los demandados ostentaban dejó de ser eficaz por lo cuál efectivamente incurrirían en ocupantes precarios, no puede la Corte fundamentar su decisión y además tomar en cuenta como antecedente del contrato antes mencionado un mutuo que nunca fue presentado por ninguna de las partes en el presente proceso, a modo de conclusión creemos que con esta casación y con el IV Pleno Casatorio Civil, la Corte Suprema nos dice que no importa que tu derecho este inscrito en

⁹ Aragoneses Alonso, P. (1997). *“Proceso y Derecho Procesal”*. 2da Edición Edersa Madrid, p.127

registros públicos, y que este derecho sea conocido por el principio de publicidad registral, mientras tengas un documento (así este devenga en ineficaz) que te “sustente”, tu posesión podrá ganarle a la propiedad, esto sin tomar en cuenta que en el presente caso habían transcurrido seis años, argumento que también es utilizado por la Corte Suprema para desvirtuar la pretensión del demandante, no tomando en consideración el artículo 2001 del Código civil inciso 1, referido al plazo de prescripción de una acción real, la cual tiene un plazo de 10 años, es decir el demandante estaba dentro del plazo prescrito por ley, por lo cual no comprendemos este argumento por parte de la Corte Suprema al referirse que los demandados estaban en posesión ilegítima de buena fe por cuánto “poseían” un derecho sobre el bien inmueble materia de litis además qué cuestionaban el por qué el demandante después de seis años había decidido demandar, por qué después y no antes, lo cuál consideramos algo subjetivo que no se le debió cuestionar al demandante ya que como dije en líneas anteriores, este se encontraba dentro del plazo establecido en nuestro código civil (2001.1).

IV. CONCLUSIONES

No es admisible que una persona adquiriera un bien inmueble ajeno alegando simples hechos subjetivos, sin mediar pruebas de por medio como en el presente caso por parte de los demandados, la Corte Suprema deduce de una ocupación precaria evidentemente una posesión ilegítima de buena fe, no tomando en cuenta que los demandados conocían bien acerca de su posesión de mala fe, de no haber sido de esta manera los demandados jamás hubiesen planteado en su escrito de contestación de demanda otra figura jurídica para la restitución del bien inmueble materia de litis (reivindicación).

Recalcamos que, ocupación precaria, es aquella que se va a suscitar mediante dos supuestos: i) no existe un título, ii) el título que se tuvo ha fenecido, refiriéndome al segundo supuesto ya que de este último supuesto se desprende el conflicto del expediente presentado, debemos decir que si bien le podemos dar la razón a la Corte Suprema de que existió una posesión ilegítima esta no fue de buena fe por lo ya antes mencionado, además, esta posesión ilegítima se desprende de una ocupación precaria al haber existido un título de propiedad en su momento, pero mediante la compraventa realizada con el demandante, dicho título feneció, por consecuencia, los demandados devienen en precarios.

Refiriéndonos al IV Pleno Casatorio Civil, el cuál fue de la misma materia que el presente caso, nos encontramos disconformes con el fallo de la Corte Suprema, como mencionamos antes, nos deja un sin sabor, creemos que es una puerta abierta a personas inescrupulosas que pretendan apropiarse de un bien inmueble que no les corresponde, causa inseguridad jurídica ya que no se toma en cuenta al propietario inscrito en Registros Públicos.

V. BIBLIOGRAFÍA

Abanto Torres, J. (2013). *"Análisis del precedente vinculante establecido por el Cuarto Pleno*

Casatorio Civil". En: Gaceta Civil& Procesal Civil. Tomo 3, Gaceta

Jurídica. Aragonese Alonso, P. (1997). *"Proceso y Derecho Procesal"*. 2da

Ed. Edersa Madrid.

Arias Schreiber Pezet, M. (2011). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Contratos*

Nominados. Tomo II. Lima: Normas Legales.

Coca Guzmán, S. (10 de Octubre de 2020). *LP pasión por el Derecho*.

Obtenido de <https://lpderecho.pe/pacto-retroventa-derecho-civil/>.

IV Pleno Casatorio Civil (Corte suprema de Justicia Agosto de 2013).

Lama More, H. (2013). *"Corte Suprema fija importante precedente vinculanten*

sobre el precario". En: Gaceta Civil& Procesal Civil. Tomo 3, Gaceta

Jurídica .

Mejorada Chauca, M. (2013). *"La amplitud del precario"*. Lima: Gaceta Civil&Procesal

Civil. Tomo 3.

Rojina Villegas, R. (2001). *Compendio de Derecho Civil IV Contratos*. México D.F.

Porrúa . Varsi Rospigliosi, E. (2019). *Tratado de Derechos Reales, Posesión y*

Propiedad, Tomo 2.

Fondo Editorial de la Universidad de Lima.

191

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3 [REDACTED]
LAMBAYEQUE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SUMILLA Para que el emplazado sea considerado precario, debe darse ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por parte de la parte emplazada

Lima, nueve de agosto
de dos mil trece.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa número tres mil ciento noventa y tres - dos mil doce, en audiencia pública de la fecha, producida la votación de cuerdo a ley emite la siguiente sentencia. -----

MATERIA DEL RECURSO: Es materia del presente recurso de casación interpuesto por [REDACTED] contra la sentencia de vista de folios ciento cuarenta y cinco a ciento cuarenta y nueve (Resolución número catorce), de veintisiete de junio de dos mil doce, expedida por la Sala Descentralizada Mixta y de Apelaciones de Jaén de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que revoca la sentencia de primera instancia de fecha doce de marzo de dos mil doce la cual declaró fundada la demanda y reformándola la declara improcedente la demanda; en los seguidos por [REDACTED] sobre Desalojo por Ocupación Precaria. -----

FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO: Mediante resolución de folios cuarenta y nueve a cincuenta del cuadernillo de casación, de fecha dieciocho de octubre del dos mil doce, se ha declarado procedente el recurso de casación propuesto por [REDACTED] Mo [REDACTED] por la causal relativa: a) Infracción del artículo 949 del Código Civil; b) Infracción del artículo 911 del Código Civil; y c) No ha existido una adecuada motivación y análisis de los medios probatorios aportados por su parte, lo que hubiera permitido al Colegiado concluir por una correcta aplicación de los artículos 949 y 911 al caso sub examine; y, **CONSIDERANDO:** -----

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3193-2012
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

PRIMERO.- [REDACTED] al proponer el recurso de su propósito en cuanto a la denuncia prevista como numeral a) manifiesta que el artículo 949 del Código Civil en principio indica que la sola celebración del contrato produce la inmediata transferencia de propiedad de un bien inmueble. Para la resolución cuestionada no ha existido transmisión de la propiedad a su favor, toda vez que los vendedores no le han "trasladado" la propiedad a través de la desocupación del inmueble. La Sala ha incurrido en un grave error de interpretación, pues confunde la obligación contenida en el artículo 1529 del Código Civil, con el modo para perfeccionar el Contrato de Compra Venta, más aun si por el texto expreso de la norma resulta claro que la formalización de la Escritura Pública de folios cuatro – cinco y su posterior inscripción registral perfeccionan la Compra Venta, pues no hay mayor signo de cognoscibilidad social que la inscripción en los Registros Públicos; por otro lado, en cuanto a la denuncia prevista como numeral b), respecto a la infracción del artículo 911 del Código Civil: es ejemplificador el caso del vendedor que venía poseyendo el bien vendido a título de propietario, pero que, en razón de la Compra Venta, cambia su título posesorio; en el caso de autos, la *traditio* se ha producido respecto del adquirente o nuevo dueño (recurrente), por mandato del inciso 2 del artículo 911 del Código Civil, pues éste será el poseedor mediato del bien y consonancia el bien ha considerarse entregado. Así pues, se equivoca el Colegiado en su interpretación respecto de la precariedad de la posesión de los demandados, pues siendo éstos vendedores y habiéndose formalizado la Compra Venta el no hacer la entrega física del bien no implica que su posesión sea ilegítima de buena fe, sino que se trata de una posesión precaria por vencimiento del título posesorio al haberse trasladado éste a la recurrente; y en lo aludido en la última denuncia, prevista como agravio c), señala que no ha existido una adecuada motivación y análisis de los medios probatorios aportados por su parte, lo que le hubiese permitido al Colegiado concluir por una correcta aplicación de los artículo 949 y 911 del Código Civil al caso *sub examine*.

SEGUNDO.- El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta

CASACIÓN 3193-2012
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil.

TERCERO.- Respecto a la causal denunciada por infracción normativa, según Monroy Cabra, "Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso..."¹. A decir de De Pina.- "El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento"². En ese sentido Escobar Forno señala. "Es cierto que todas las causales supone una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo"³.

CUARTO.- Se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa procesal y material. Teniendo en cuenta ello, es de advertirse que conforme lo dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por vulneraciones a las normas que garantizan el debido proceso o las infracciones de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales en todos los supuestos se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita un nuevo fallo, mientras que si se declara fundado el recurso por las otras causales contempladas en el artículo 386 del Código Procesal Civil, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de

¹ Monroy Cabra, Marco Gerardo, principios de derecho procesal civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359

² De Pina Rafael, Principios de derecho procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, p. 222

³ Escobar Fornos Iván, Introducción al proceso. Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1990, p. 241

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3193-2012
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

la alegación de vulneración a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso.

QUINTO.- A fin de establecer si en el caso de autos, se ha incurrido en la infracción normativa de los dispositivos antes acotados, resulta conveniente hacer una síntesis de lo ocurrido en el presente proceso: i) El accionante Wilson Montenegro Pérez de folios diecinueve a veintiocho postula la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria contra María Asunción Llatas Villanueva y Juan Ernesto Soto Guevara a fin de que desocupen y le restituyan el inmueble urbano signado con el número [REDACTED] calle Pardo Miguel (antes pasaje Olaya) del Distrito de Bellavista, Provincia de Jaén, Departamento de Cajamarca de ochenta y dos punto cincuenta metros cuadrados (82.50m²); ii) La parte demandada Juan Ernesto Soto Guevara y María Asunción Llatas Villanueva al contestar la demanda de folios cuarenta a cuarenta y cuatro señala que es falso que tengan la condición de ocupantes precarios, toda vez que el bien inmueble urbano materia de *litis*, se les ha despojado de una manera injusta, aprovechándose el demandante de su condición económica modesta, de su desesperación económica y de ignorancia de la ley, ya que se le han hecho suscribir los documentos, primer del pacto de retroventa, y luego de Compra Venta a favor del accionado, sin embargo se desconoce la transferencia de la persona jurídica [REDACTED] Empresa Individual de Responsabilidad Limitada a favor del accionante, ya que no hay suscripción de su parte con la citada persona jurídica y muy por el contrario, eso demuestra el abuso que se ha cometido con su persona, para despojarlos de su vivienda, eso demuestra sobre todo la forma injusta e ilegal, con que ha activado el accionado, para agravarlos, y si mencionan que no son precarios es porque tiene derecho a solicitar la nulidad de los actos jurídicos de Compra Venta con pacto de retroventa al existir lesión en sus agravios por existir una notada desproporción entre el valor económico del bien y el monto dinerario que se les hace; además el demandante ya le ha hecho suscribir como Compra Venta otros bienes inmuebles por los mismos hechos y que han transcurrido más de los cinco años desde que supuestamente ha adquirido su propiedad

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACION 3193-2012
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA

extrañándoles la demora al entablar su demanda; iii) En la Audiencia de Única de folios setenta y nueve a ochenta y uno, se fijó como puntos de la controversia, el determinar si procede el Desalojo por Ocupación Precaria de los codemandados y si el demandado posee título que justifique su posesión en el predio *sublitis* o si ésta ha fenecido; iv) El Primer Juzgado – Mixto de la Provincia de Jaén de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque emitió sentencia declarando fundada la demanda incoada, señalando, entre otras razones, que: a) Con el Contrato de Compra Venta con pacto de retroventa y del asiento de inscripción de Compra Venta se demuestra que el demandante adquirió el dominio del inmueble inscrito en la partida de mérito a la Compra Venta con pacto de retro venta, otorgado de sus anteriores propietarios, los demandados. Asimismo con la copia literal de Registros Públicos se acredita que inicialmente el demandante aporta a favor de la persona jurídica [REDACTED] Empresa Individual de Responsabilidad Limitada el bien en *litis*, posteriormente mediante Contrato privado de Compra Venta dicha persona jurídica le vende al actor el inmueble urbano transferencia que se encuentra inscrita en los Registros Públicos. Por lo que, queda acreditada la propiedad del demandante; b) Sobre si la demandada ostenta algún título, en la cláusula novena del Contrato de Compra Venta con pacto de retroventa se estipula que las partes declaran que celebran el contrato voluntariamente, sin coacción alguna y que no ha mediado ningún vicio que pudiera invalidar el acto jurídico celebrado; por lo que no puede hablarse de que dicho contrato se haya suscrito de manera ilegal e injusta; siendo que los demandados no han presentado prueba idónea que justifique su posesión ni han demostrado que hayan devuelto el total del precio pagado por la venta del inmueble al demandante; c) De la valoración conjunta de los medios probatorios actuados se advierte la existencia de título alguno que legitime a la demandada a tener el bien en *litis*, Además que la parte demandada no ha cuestionado inicialmente la Escritura Pública de Compra Venta y que este proceso tiene como único propósito establecer la calidad o no de ocupantes precarios de los demandados y no sobre la eficacia de los documentos presentados; y, v) La

02
126

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3193-2012
LAMBAYEQUE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Sala Descentralizada Mixta y de Apelaciones de Jaén de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque revocando la apelada declara improcedente la demanda al considerar que la modalidad de la Escritura Pública de Compra Venta de folios cuatro a cinco desnaturaliza la figura de la Compra Venta, en donde se requiere el traslado del inmueble (traditio) y el pago del precio pactado, lo cual demuestra los fundamentos de los demandados, ya que la celebración del contrato ha tenido como antecedentes un mutuo, lo cual explica por qué los presuntos vendedores se han mantenido en la posesión del bien, circunstancias que conlleva a merituar que no se trata de un posesionario precario, por cuanto ha mantenido un derecho respecto del bien materia de litis; por otro lado, como se aprecia del Contrato de Compra Venta solo se ha tratado de la propiedad del bien entendida como el aspecto jurídico que el acaece al bien inmueble, pero en cuanto a la posesión se ha manteniendo en los vendedores, aun después del plazo del pacto de retroventa, por más de seis años, lo cual corrobora que no se trata de un ocupante precario (cita la Casación número 4149-07) que interpreta el artículo 911 del Código Civil.

SEXTO.- Estando a las alegaciones de [REDACTED], es necesario destacar que, el debido proceso es un derecho complejo, pues 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. Como señala la doctrina procesal y constitucional, "por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa (Faúndez Ledesma, Héctor. "El Derecho a un Juicio Justo". En: Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia

CASACIÓN 3193-2012
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, página diecisiete). Dicho de otro modo, el derecho al debido proceso constituye un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluyen, la tutela procesal efectiva, la observancia de los principios o reglas básicas y de la competencia predeterminada por Ley, así como la pluralidad de instancia, la motivación y la lógica y razonabilidad de las resoluciones, el respecto a los derechos procesales de las partes (derecho de acción, de contradicción) entre otros.

SÉTIMO. - En materia probatoria el derecho a la utilización y valoración de los medios de prueba, se encuentra íntimamente conectado con el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, que entre sus vertientes engloba el derecho a obtener una resolución razonable, motivada y fundada en derecho, además de congruente con las pretensiones deducidas por las partes en el interior del proceso; como también con el derecho de defensa del que es realmente inseparable. Así, el contenido esencial de este derecho se respeta siempre que, una vez admitidas las pruebas declaradas pertinentes, sean valoradas por los órganos judiciales conforme a las reglas de la lógica y de la sana crítica, según lo alegado y probado.

OCTAVO. - Precisamente, regulando éste derecho fundamental, el legislador ha optado por imponer al Juez, en los términos que señalan los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil, la obligación de en atención a la finalidad de la prueba, valorar en forma conjunta y razonada todos los medios de prueba, dado que, las pruebas en el proceso, sea cual fuera su naturaleza, están mezcladas formando una secuencia integral; por lo que, es responsabilidad del Juzgador reconstruir, en base a los medios probatorios, los hechos que den origen al conflicto, por lo tanto, ninguna prueba deberá ser tomada en forma aislada, tampoco en forma exclusiva, sino en su conjunto, toda vez, que solo teniendo una visión integral de los medios probatorios se puede sacar conclusiones en busca de la verdad que es el fin del proceso.

NOVENO. - En el presente caso, examinados los fundamentos expuestos en el recurso de casación – en lo que respecta a la primera denuncia - se aprecia en

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3193-2012

LAMBAYEQUE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

el fondo que [REDACTED] (recurrente) disiente de la decisión impugnada alegando al respecto que la resolución recurrida adolece de una adecuada motivación y análisis de los medios probatorios aportados por su parte, los que le hubiesen permitido concluir por una correcta aplicación de los artículos 949 y 911 del Código Civil. -----

DÉCIMO.- Conforme al principio de contradicción o audiencia bilateral, todos los actos del proceso deben realizarse con conocimiento de las partes y está ligado al objeto de la notificación procesal. En el presente caso, tal como se ha anotado en el fundamento anterior con la finalidad de observar dicho precepto el Ad quo corrió traslado de la demanda, la misma que fue absuelta por los demandados, lo cual ha sido cumplido en autos como se aprecia de folios cuarenta a cuarenta y cuatro. -----

DÉCIMO PRIMERO.- Por consiguiente, el juicio de valor arribado por la Sala Superior respecto de los documentos aportados al proceso, como es el caso del Contrato de Compra Venta con pacto de retroventa de folios cuatro a cinco y los hechos acreditados en el proceso, tales como la inexistencia de la fe de entrega del dinero de la retroventa y permanencia de la posesión del bien por parte de los emplazados; no puede ser materia de cuestionamiento mediante el presente medio impugnatorio, por cuanto en materia casatoria no corresponde analizar las conclusiones a que llega la Instancia de Mérito sobre las cuestiones de hecho, ni las relativas a la valoración de la prueba examinada en instancia, pues ello solo es factible el control casatorio tratándose de la infracción de las reglas que regulan la actividad probatoria, entre ellas, las que establecen que el Juez tiene la obligación procesal de valorar todos los medios probatorios en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada conforme lo prevé el artículo 188 del Código Procesal Civil, lo que no se constata en el caso de autos. Al respecto, la doctrina autorizada como la emitida por autor Marcelo Sebastián Midon⁴ refiriéndose al principio de motivación conjunta de los medios

⁴ Taruffo, Michelle, citado por Marcelo Sebastián Midon, Derecho Probatorio, Parte General Ediciones Jurídicas Cuyo-2007. Pág. 167-168-Bs. As.

CASACIÓN 3193-2012
LAMBAYEQUE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Probatorios señala "en el caso del derecho a la prueba, este contenido esencial se integra por las prerrogativas que posee el litigante a que se admitan, produzcan y valoren debidamente los medios aportados, al proceso con la finalidad de formar la convicción del órgano judicial acerca de los hechos articulados como fundamentos de su pretensión o de defensa. El derecho a la adecuada valoración de la prueba se exhibe, entonces, como manifestación e ineludible exigencia del derecho fundamental a probar. Si el poder de probar tienen por finalidad producir en el juzgador convicción suficiente sobre la existencia o inexistencia de los hechos litigiosos, este se convertiría, alerta Taruffo, en una garantía ilusoria, en una proclama vacía, si el Magistrado no pondera o toma en consideración los resultados obtenidos en la actuación de los medios probatorios (...) el derecho probar se resiente, y, por consiguiente, también la garantía del debido proceso, si el juzgador prescinde de valorar algún medio probatorio admitido; o lo hace de manera defectuosa, invocando fuentes de los que se extraen las consecuencias aseveradas como fundamento de la sentencia, o atribuyendo valor de la prueba a la que no puede tener ese carácter (sea por desconocimiento de una norma legal que predetermina la valoración de la prueba, o por conceder eficacia a pruebas ilícitas o por violar proposiciones lógicas, u observaciones de la experiencia)".

DÉCIMO SEGUNDO.- Por lo que no verificándose la infracción normativa procesal denunciada en casación, el recurso impugnatorio de casación debe declararse infundado conforme a los fundamentos precedentes.

DÉCIMO TERCERO.- Por otro lado, en cuanto a las denuncias de normas materiales corresponde señalar que en el caso de autos, no debe perderse de vista que tratándose el tema en controversia de una demanda de Desalojo por Ocupación Precaria para su viabilidad se requiere que el accionante acredite la titularidad del bien cuya desocupación persigue y que el demandado carezca de título que justifique su posesión, siendo que en reiteradas resoluciones emitidas por la Corte Suprema se ha precisado que en este tipo de procesos "... el demandante debe acreditar su derecho de propiedad y que el poseedor del inmueble sub litis no tenga derecho alguno sobre sí mismo, de lo contrario,

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

el referido proceso no puede prosperar, por cuanto no se puede desconocer el derecho que pudiera tener tanto el actor como el demandado respecto del inmueble en litigio⁵. Asimismo, en la Casación número 799-2000 de fecha dieciocho de octubre de dos mil se ha sosteniendo que "para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por parte de la emplazada; y el título de la posesión no tiene porqué constar necesariamente en documento de fecha cierta o en instrumento público". Dicha posición es congruente con lo previsto en el artículo 911 del Código Civil, en cuanto dispone "la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido". La doctrina nacional conforme a dicha posición expresa que "...si el demandante es el propietario debe acreditar su título de propiedad sobre el bien y sobre todas sus partes integrantes (como son las edificaciones...) correspondiendo al demandado poseer (...) si el demandado acredita que también tiene la calidad de propietario o co-propietario o que es propietario de la edificación mas no del terreno no es precario, por lo que la demanda de desalojo es improcedente..."⁶.

DÉCIMO CUARTO.- En el caso de autos y conforme ha quedado establecido en la sentencia de vista la modalidad de la Escritura Pública de Compra Venta de folios cuatro a cinco desnaturaliza la figura misma de la Compra Venta, en donde se requiere para efectos de configurarse la misma el traslado del inmueble y el pago del precio pactado; lo cual demuestran los fundamentos de los demandados; ya que la celebración de dicho contrato ha tenido como antecedente un mutuo lo cual explica porque los presuntos vendedores se han mantenido en la posesión del bien, circunstancias que conllevan a merituar que no se trata de un posesionario precario por cuanto han mantenido un derecho respecto del bien materia de litis, máxime que no se ha acreditado sobre la entrega de dinero de la retroventa.

DÉCIMO QUINTO.- Consecuentemente se puede concluir que la causal de

⁵ Cas. 1897-2000-Lima. Publicada en el Diario Oficial con fecha 30-01-2001.

⁶ Torres Vásquez, Aníbal. "La Posesión Precaria" en <http://www-etorresvasquez.com.pe/posesión-precaria-ttm>.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3193-2012
LAMBAYEQUE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

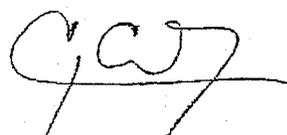
infracción normativa tampoco puede ampararse, toda vez que en la acción de Desalojo por Ocupante Precario es necesario que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por parte de la emplazada; y el título de la posesión no tiene porqué constar necesariamente en documento de fecha cierta o en instrumento público. -----

Por las consideraciones expuestas no se configura la causal de infracción normativa denunciada, por lo que en aplicación del artículo 397 del Código Adjetivo; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por [REDACTED] de folios ciento cincuenta y nueve a ciento sesenta y cuatro, en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de folios ciento cuarenta y cinco a ciento cuarenta y nueve, de fecha veintisiete de junio de dos mil doce; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por [REDACTED] y otro, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señor Cunya Celi, Juez Supremo.-

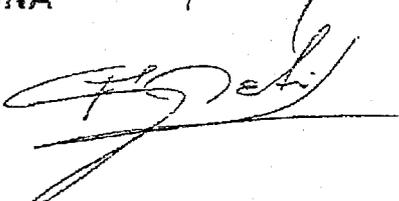
S.S.

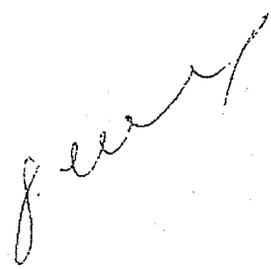
RODRÍGUEZ MENDOZA 

VALCÁRCEL SALDAÑA 

CABELLO MATAMALA 

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI 

MARG / MMS / 3 

SE PUBLICO CONFORME A LEY
