

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 7692-2020
HUAURA**

SUMILLA: En los procesos de desalojo por posesión precaria la exigencia del IX Pleno Casatorio Civil que modifica el Cuarto Pleno Civil sobre promover el contradictorio para declarar la invalidez del título de los poseedores se da satisfecha cuando alrededor del tema del título se generó el debate entre ambas partes, aún cuando no se haya incorporado como punto controvertido expresamente, pero ello se observa al interior del proceso desde la contestación, absolución de la contestación, alegatos, apreciándose además que los demandantes ofrecieron medios probatorios tendientes a la invalidez los que fueron admitidos.

Lima, nueve de agosto
de dos mil veintidós

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE
LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: -----**

VISTA; la causa número siete mil seiscientos noventa y dos - dos mil veinte; Audiencia Pública virtual llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos Yaya Zumaeta -Presidente, Quispe Salsavilca, Yalán Leal, Bustamante Zegarra y Ruidias Farfán, luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Pedro David Cáceres Ramos**, de fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve, obrante a fojas doscientos treinta y dos, contra la **sentencia de vista**, contenida en la resolución número veinte, de fecha de veinte de noviembre de dos mil diecinueve, obrante a fojas ciento noventa y cuatro, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, que **revocó** la sentencia de primera

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 7692-2020
HUAURA**

instancia, contenida en la resolución número diez de fecha veintiocho de diciembre de dos mil diecinueve, obrante a fojas ciento veinte, emitida por el Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, que declaró infundada la demanda; y **reformándola**, la declara **fundada**; en los seguidos por Huilder Jara Príncipe y Norma Maritza Arellano Mejía contra Pedro David Cáceres Ramos y Gaudencia Flores Lázaro sobre desalojo por ocupación precaria.

II. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:

Mediante resolución de fecha dieciséis de diciembre de dos mil veinte, se declaró **procedente** el recurso de casación interpuesto por el recurrente **Pedro David Cáceres Ramos**, por las siguientes causales:

i) Apartamiento inmotivado del Precedente Judicial del IX Pleno Casatorio Civil (Casación N° 4442-2015 Moquegua) que modifica el IV Pleno Casatorio Civil; el recurrente menciona lo siguiente: “Conforme se verifica de la sentencia de primera instancia, no existe resolución alguna mencionada o actuación procesal, por la que, se haya cumplido expresamente con lo establecido en el IX Pleno Casatorio Civil, que modifica el ítem 5.3 de la parte resolutive del IV Pleno Casatorio Civil, ante la situación en la que el Juez advierte la nulidad manifiesta del título posesorio previa promoción del contradictorio entre las partes declarada dicha situación en la parte resolutive de la sentencia; en ese sentido, en ningún extremo ni de la

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 7692-2020
HUAURA**

sentencia de primera instancia, ni en la sentencia de vista se ha hecho alusión al menos, que se halla promovido el contradictorio entre las partes, debe entenderse el contradictorio como el derecho a que las partes formulen, dentro de un plazo razonable su defensa ante los hechos promovidos por la otra parte, esto quiere decir que, cuando menos debió ponerse en conocimiento, mediante resolución motivada que sería materia de debate la determinación de validez del título posesorio que ostentaba la parte demandada, consecuentemente debió otorgársele plazo razonable para que ejerza su derecho de contradicción. Ahora bien, en la sentencia de vista, tampoco se ha hecho la promoción de contradictorio, ni la determinación que la nulidad del título posesorio de los demandados sería materia de debate, ello en consideración que tampoco ello ha sido mencionado como un punto controvertido fijado por el A quo; sin embargo, lo más resaltante, es que, en la parte resolutive de la sentencia de vista, no se ha declarado la nulidad del título posesorio de los demandados, conforme lo señala la modificación del IV Pleno Casatorio Civil realizada por el IX Pleno Casatorio Civil; y sin embargo, aún sin haberse declarado la nulidad del título posesorio (título de propiedad), se revoca la sentencia de primera instancia y se reforma declarándola fundada”.

ii) Apartamiento inmotivado del Precedente Judicial del IV Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2195-2011 Ucayali); el recurrente señala lo siguiente: “Este Pleno Civil ha determinado ‘la mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para destruir la pretensión de desalojo y declarar la improcedencia de

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 7692-2020
HUAURA**

la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble'; en ese sentido, debe verificarse que esta parte procesal desde la etapa postulatoria del proceso ha hecho de conocimiento que, tanto el demandado, así como su transferente han sido poseionarios de forma sucesiva desde el año mil novecientos noventa y tres, pues, conforme se verifica de los medios probatorios aportados en la contestación de demanda (b y c) la posesión del inmueble sub litis ha sido otorgada desde el año mil novecientos noventa y tres, en el caso de los transferentes del demandado, por el propio Ministerio de Agricultura, debiendo tenerse en consideración que en el escrito de absolución de demanda presentado por la parte demandante ni tampoco por otro documento ha sido negada la posesión, ni anterior ni actual de los demandados, tal es así, que en el propio fundamento 11 de la demanda señala que el demandado es quien posee actualmente el inmueble sub litis; si bien es cierto el Precedente Vinculante invocado no faculta al magistrado ha pronunciarse respecto de la usucapión, este si debe pronunciarse respecto de la convicción; ahora bien, conforme se verifica del voto en discordia que emite el magistrado Herrera Villar se ha pronunciado al

**SENTENCIA
CASACIÓN N°7692-2020
HUAURA**

respecto y ha señalado que la posesión de la parte demandada ha sido acreditada con los medios probatorios ofrecidos, y además se tiene que la parte demandante no ha acreditado ni mencionado tampoco haber interrumpido el plazo posesorio, ni la forma ni la fecha en que los demandados habrían ostentado la posesión del inmueble sub litis, ni mucho menos han cuestionado el plazo posesorio de los demandados”.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO: ANTECEDENTES DEL CASO

A efectos de determinar si en el caso concreto se ha incurrido o no en las causales denunciadas por la parte recurrente, es pertinente iniciar el examen que corresponde a esta Sala Suprema con el recuento de las principales actuaciones vinculadas con el desarrollo de la presente causa judicial, así tenemos que:

1.1 DEMANDA: Mediante escrito presentado con fecha veinte de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas diecinueve, **Huiler Jara Príncipe y Norma Maritza Arellano Mejía**, interpusieron demanda de desalojo por ocupación precaria, a fin de que se ordene al demandado Pedro David Cáceres Ramos que desocupe el inmueble ubicado en Irrigación El Paraíso, Código Catastral N° 15068, con una extensión de cincuenta y un mil setecientos metros cuadrados (51,700 m²), distrito de Santa María, provincia de Huaura, departamento de Lima, con costas y costos del proceso.

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 7692-2020
HUAURA**

1.2 SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA: Emitida por el Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior Justicia de Huaura, de fecha veintiocho de marzo de dos mil diecinueve, obrante a fojas ciento veinte, que declaró **infundada** la demanda. El Segundo Juzgado Civil de Huaura fundamentó su decisión en base a los siguientes argumentos principales: **i)** Jorge Hildebrando Ashcallay Granda y Mercedes Alicia Alva de Ashcallay le transfirieron en venta a favor de los demandantes Huilder Jara Príncipe y Norma Mariza Arellano Mejía, por escritura pública de fecha ocho de febrero de dos mil diecisiete, el inmueble ubicado en Irrigación El Paraíso-Predio Rural La Tablada- El Paraíso, código catastral N° 15068, distrito de Santa María, provincia de Huaura, departamento de Lima, de una extensión de cincuenta y un mil setecientos metros cuadrados (51,700 m²); **ii)** De ahí que, plenamente se encuentra demostrado que el demandante tiene derecho de propiedad sobre el inmueble controvertido; **iii)** Por otro lado, los demandados Pedro David Cáceres Ramos y Gaudencia Flores Lázaro también aparecen tener derecho de propiedad, tal como se desprende de la prueba instrumental que corre a fojas cuarenta y tres, la que ha sido presentado en copia legalizada por el Notario Público Alfredo Zambrano Rodríguez. Se denota de dicho medio probatorio, que los propietarios, Hermules Teobaldo de la Cruz Dávila, conjuntamente con cónyuge Melva Rosa Loc Runco han transferido a favor de Pedro David Cáceres Ramos y Melva Rosa Loc Runco, por la suma de ocho mil quinientos dólares americanos (US \$8,500.00); **iv)** Por lo cual, advierte que ambas partes cuentan con título de propiedad; **v)** El contrato de compraventa presentado por el demandado Pedro David Cáceres Ramos, si bien se trata de una copia pero que parece haberse legalizado por el notario público Alfredo Zambrano

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 7692-2020
HUAURA**

Rodríguez; **vi)** El mencionado título no nos revela manifiestamente su falsedad y su nulidad, por cuanto de que no aparece haber intervenido en el acto de contrato personas mayores de edad, el objeto de contrato es posible física y jurídicamente tiene, fin lícito, cual es la adquisición del inmueble, y para su eficacia de dicho contrato no se requiere ninguna formalidad; **vii)** Por consiguiente, no se considera de que no ser posible efectuar mayor análisis en cuanto a la nulidad que pueda contener dicho título, desde que no se ha sometido a prueba; **viii)** Por lo que, los demandados Pedro David Cáceres Ramos y Gaudencia Flores Lázaro cuentan con título en cuya virtud viene poseyendo el inmueble materia de autos, entre tanto que se determine en la vía respectiva respecto a la validez o invalidez del referido instrumento; **ix)** Por lo tanto, los demandados Pedro David Cáceres Ramos y Gaudencia Flores Lázaro no tienen la calidad de ocupante precario a que se refiere el artículo 911 del Código Civil.

1.3 SENTENCIA DE VISTA: Expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, de fecha veinte de noviembre de dos mil diecinueve, obrante a fojas ciento noventa y cuatro, que **revocó** la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución número diez de fecha veintiocho de marzo de dos mil diecinueve, obrante a fojas ciento veinte, emitida por el Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, que declaró **infundada** la demanda; **y reformándola**, la declara **fundada**. Expresa la Sala Superior entre sus principales razonamientos que: **i)** Para la procedencia de la demanda de desalojo, se debe acreditar la titularidad dominial del demandante respecto del predio reclamado, y asimismo se debe acreditar la carencia por

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 7692-2020
HUAURA**

parte del demandado de algún título justificatorio de su posesión, o en todo caso de existir título posesorio se deberá acreditar que dicho título ha fenecido. Por lo tanto, corresponde determinar si se cumple con dichas condiciones necesarias para estimar favorablemente una demanda de desalojo por ocupación precaria; **ii)** Sobre el tema, el Noveno Pleno Casatorio Civil en el octavo precedente vinculante se estableció que: “Se modifica el precedente vinculante contenido en el punto 5.3. del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2195-2011-Ucayali) de fecha trece de agosto de dos mil doce, debiéndose entender en lo sucesivo que: Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.” Al absolver el traslado de la contestación de demanda, la parte demandante solicitó que se aplique dicho precedente al presente caso y se fije como punto controvertido si corresponde declarar la invalidez del contrato de compraventa de fecha veintiocho de octubre del dos mil ocho y al respecto el juez de la causa no ha emitido pronunciamiento alguno; **iii)** En autos está debidamente acreditado que los demandantes son propietarios del inmueble materia de la *litis*, teniendo su derecho debidamente inscrito en la Partida N° P01269447 del Registro de Predios de Huacho, hecho que no es materia de controversia, siendo que según lo previsto en el artículo 2013 del Código Civil, “El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 7692-2020
HUAURA**

registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”; **iv)** En cuanto al título de propiedad que ostentan los demandados, debemos señalar que de autos se desprende lo siguiente: i) Mediante Contrato de Otorgamiento de tierras eriazas N° 0292-88-DGRA-AR de fecha veintidós de junio de mil novecientos ochenta y ocho, don Jorge Hildebrando Ashcallay Granda y su cónyuges Mercedes Alicia Alva Bravo, adquirieron el inmueble materia de la litis, según se aprecia en el Asiento N° 00002 de la Partida N° P01269447 del Registro de Predios de Huacho; ii) Mediante Resolución Directoral N° 224-92-AG.UAD.LC de fecha diecisiete de junio de mil novecientos noventa y dos, **se declara rescindidos los contrato de compraventa, entre ellos el Contrato 292-88 al que hemos hecho referencia en el acápite anterior, lo que se aprecia en la Resolución Directoral N° 254/93.AG.UAD.LC** de fecha dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y tres, cuya copia legalizada obra de fojas treinta y seis a treinta y ocho; iii) En dicha resolución antes citada, se adjudica en venta entre otros, la Parcela con Unidad Catastral N° 15068 de cuatro hectáreas con dos mil doscientos metros cuadrados (4.2200 has) a favor de Hermules De la Cruz Dávila, suscribiéndose posteriormente el Contrato de compraventa de terrenos eriazos de fecha veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y tres, cuya copia obra de fojas treinta y nueve a cuarenta y uno; iv) Mediante Resolución Ministerial N° 0055-97-AG de fecha cuatro de marzo de mil novecientos

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 7692-2020
HUAURA**

noventa y siete, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el día seis de marzo de mil novecientos noventa y siete, cuya copia obra a fojas sesenta y cinco, se **declaró nula e insubsistente la Resolución Directoral N° 224-92-AG.UAD.LC de fecha diecisiete de junio de mil novecientos noventa y dos y la Resolución Directoral N° 254/93.AG.UAD.LC** de fecha dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y tres; v) Posteriormente, con fecha veintitrés de junio del dos mil, don Jorge Hildebrando Ashcallay Granda y su cónyuge Mercedes Alicia Alva Bravo, inscribieron a su nombre el inmueble materia de la litis, según se aprecia en el Asiento N° 00002 de la Partida N° P01269447 del Registro de Predios de Huacho; v) Así las cosas, resulta evidente que cuando don Hermules Teobaldo De la Cruz Dávila transfirió el inmueble a los demandados Pedro David Cáceres Ramos y su cónyuge Gaudencia Flores Lázaro, mediante el contrato privado de compraventa de fecha veintiocho de octubre del dos mil ocho, **el vendedor antes nombrado ya no tenía ningún derecho de propiedad sobre el inmueble materia de la litis**, pues su título de fecha veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y tres feneció al emitirse la Resolución Ministerial N° 0055-97-AG de fecha cuatro de marzo de mil novecientos noventa y siete, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el día seis de marzo de mil novecientos noventa y siete, al declararse la nulidad de la Resolución Directoral N° 254/93.AG.UAD.LC de fecha dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y tres que le adjudicaba el inmueble materia de la litis, por lo tanto dicho contrato de compraventa adolece de invalidez absoluta, pues el vendedor no era propietario del inmueble materia de la venta y únicamente el propietario de un bien puede transferirlo válidamente de acuerdo con lo previsto en el artículo

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 7692-2020
HUAURA**

923 del Código Civil que señala: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”, por lo tanto, dicho contrato de compraventa resulta nulo por la causal de nulidad prevista en el artículo 219 numeral 3 del Código Civil al tener un objeto jurídicamente imposible, pues quien no es propietario de un bien no puede transferirlo a otro, dado que existe el principio jurídico de que nadie puede transmitir más derechos de los que tiene; **vi)** En este contexto, en el caso que nos ocupa, los demandados no han presentado pruebas fehacientes de su posesión sobre el inmueble reclamado por el plazo que señala la ley, que para el caso de predios rurales es de cinco años conforme lo previsto en la novena disposición complementaria del Decreto Legislativo N° 653, pues únicamente se pretende acreditar la posesión con el contrato de compraventa a su favor cuya fecha cierta es el veinticinco de noviembre del dos mil once y el contrato de compraventa de su transferente de fecha veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y tres, empero la parte demandante ha señalado que sus transferentes siempre han estado en posesión del inmueble reclamado, según el Informe Técnico N° 198-96- PTT-DT.CPR del veintiuno de mayo de mil novecientos noventa y seis que se menciona en la Resolución Ministerial N° 0055-97-AG de fecha cuatro de marzo de mil novecientos noventa y siete, ya referida anteriormente. Lo señalado anteriormente, en nada obsta que los demandados inicien un proceso sobre prescripción adquisitiva de dominio del inmueble cuya restitución se pretende en el presente proceso, y de ser el caso que los demandados obtengan sentencia favorable en el proceso sobre usucapión, entonces podrán solicitar la inexecución de la sentencia de desalojo o pedir la devolución del

SENTENCIA
CASACIÓN N° 7692-2020
HUAURA

inmueble, tal como lo señala el precedente vinculante número 5.6 del Cuarto Pleno Casatorio Civil ya transcrito anteriormente, por lo que se deja a salvo su derecho en dicho extremo; **vii)** En este orden de ideas, el título que ostentan los demandados es inválido, y consecuentemente queda acreditado que los demandados poseen el inmueble reclamado sin título alguno, por lo que tienen la calidad de precarios de acuerdo con lo previsto en el artículo 911 del Código Civil ya transcrito anteriormente, consecuentemente la demanda resulta fundada, y los demandados deben restituir a los demandantes el inmueble descrito en el tercer considerando de la presente sentencia de vista en el plazo de ley, bajo apercibimiento de procederse al lanzamiento, por lo tanto debe revocarse la sentencia de primera instancia.

SEGUNDO: DELIMITACIÓN DEL OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO

2.1 Conforme a la naturaleza de la denuncia realizada en sede casacional declarada procedente en el auto calificadorio, es objeto de pronunciamiento si la sentencia de vista ha incurrido en **el Apartamiento inmotivado del Precedente Judicial del IX Pleno Casatorio Civil (Casación N° 4442-2015 Moquegua) que modifica el IV Pleno Casatorio Civil, y, Apartamiento inmotivado del Precedente Judicial del IV Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2195-2011 Ucayali)**; el cual de ser declarado fundado conllevaría a la revocación de la sentencia recurrida.

2.2 Es necesario poner de relieve que la naturaleza del recurso de casación es ser un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal, ya que, de

SENTENCIA
CASACIÓN N° 7692-2020
HUAURA

acuerdo con el ordenamiento jurídico peruano, tal recurso cumple función nomofiláctica por control del derecho. Es decir, los cuestionamientos en que debe fundarse el mencionado recurso deben ser de índole jurídico y no fáctico o de revaloración probatoria. Con ello, se asegura el cumplimiento de los fines de la casación, que son la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

TERCERO: APARTAMIENTO INMOTIVADO DEL PRECEDENTE JUDICIAL DEL IX PLENO CASATORIO CIVIL (CASACIÓN N° 4442-2015-MOQUEGUA) QUE MODIFICA EL IV PLENO CASATORIO CIVIL Y APARTAMIENTO INMOTIVADO DEL PRECEDENTE JUDICIAL DEL IV PLENO CASATORIO CIVIL (CASACIÓN N° 2195-2011-UCAYALI)

3.1 Chiarloni ha señalado que el pluralismo interpretativo es defendido por los jueces de mérito, pero más allá de los esfuerzos de estos, loables desde todo punto de vista pues a menudo desembocan en nuevos criterios que ocasionan el progreso del Derecho, “una teoría de las cien flores no puede ser aplicada a la casación” porque: “Los órganos jurisdiccionales de mérito son muchos. La Corte de Casación es una. Los jueces de mérito dicen muchas cosas. La Corte de Casación debería decir una sola palabra: la última¹”. Chiarloni ha destacado la importancia de la Corte de Casación, pues el sistema se debilita cuando no existe la unidad del Derecho.

¹Chiarloni, Sergio. Función nomofiláctica y valor del precedente. En: Cortes Supremas. Funciones y recursos extraordinarios. Eduardo Oteiza, coordinador. Rubinzal – Culzoni, editores. Buenos Aires, 2011, p. 41.

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 7692-2020
HUAURA**

3.2 La jurisprudencia no es sólo una fuente de derecho², es la expresión viva del pasado, del presente y del futuro posible del derecho es el conjunto de decisiones de la justicia rendidas durante un cierto periodo dentro de una materia, sea dentro de una rama de derecho, de un conjunto de derechos³. La unidad de la jurisprudencia significa no una “unidad monolítica” sobre los diferentes y variados casos sometidos en los tribunales, ni la eliminación de la diversidad de opiniones que deben ser generadas sobre las grandes decisiones que siempre se generan alrededor de puntos específicos hasta su esclarecimiento, significa un estudio, reflexión y constante, una revisión de los puntos, un examen de las posiciones mantenidas por los tribunales superiores, y por los tribunales de grado, una aceptación de las corrientes doctrinales, que ejercen su influencia a través de la crítica y la perspectiva⁴, que se oponen al ciego seguidismo, que contribuyen a evitar “un conocimiento mediocre del derecho, que incita a la no reflexión y la repetición”.

3.3 *Una Corte de Precedentes se enrumba a la igualdad, a la imparcialidad, a la coherencia y a la seguridad jurídica. Marinoni ha sostenido que los precedentes se fundamentan: 1. [E]n la igualdad de todos ante el derecho. No basta la igualdad en el proceso ni igualdad en las técnicas procesales, es*

2 Se discute si la jurisprudencia es una fuente formal de derecho (ver Bonnacase, J. Introducción al Estudio del Derecho Editorial Cajica, 1944, pág. 183-184), otros entienden como el maestro español Guasp, que es una fuente indirecta (ver Guasp, Jarne. Concepto y método de Derecho procesal, civitas; 1ed. Madrid, 1997, pág. 135) pero no hay discusión sobre la importancia y la influencia de la jurisprudencia en el derecho

3 Vocabulaire juridique. Assoc. H. Capitant. V. Jurisprudence 1-V Sens. Les Origines de la notion de jurisprudence 126. Introduction general au droit, 2 ed. Francois Terre. Dalloz, pág. 200.

4 Gautier, Pierre-Yves. L'influence de la doctrine sur la jurisprudence. Conferencia presentada el 16 de octubre de 2003, en Cámaras reunidas de la corte de casación francesa por invitación del primer presidente Guy Carnivet.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 7692-2020
HUAURA

necesaria la igualdad ante el producto de la decisión judicial. 2. En la imparcialidad, entendida como un estímulo a la función estatal para despojarla de arbitrariedad y privilegios. 3. En la coherencia, lo que supone no tratar de compatibilizar la decisión con el texto legal, sino otorgarle coherencia a la decisión, pues estas pueden dar significado distinto a un mismo texto legal. 4. En la seguridad jurídica, pues "las variaciones frívolas" sobre lo que dice un texto legal contradice la seguridad jurídica⁵.

3.4 *Asimismo, el citado autor agregó otros supuestos: i) seguridad jurídica; ii) orden jurídico estable; iii) previsibilidad; iv) estabilidad; v) igualdad ante la jurisdicción, ante la ley y ante la interpretación judicial de la ley; vi) define expectativas; vii) desestimula el litigio; viii) propicia el favorecimiento de acuerdos; ix) mayor facilidad de aceptación de la decisión; x) racionalización del doble grado; xi) duración razonable del proceso; xii) economía de los gastos; xiii) eficiencia del poder judicial⁶.*

3.5 En ese mismo sentido, Chiarloni, quien considera que la uniforme interpretación de la ley asegurada a través de la autoridad, no importa si persuasiva o vinculante, de los precedentes jurisprudenciales; apunta a defender el principio de igualdad, la predecibilidad de las decisiones, la eficiencia y la autoridad misma de la Corte Suprema.

La coherencia interna -dice- determinada por decisiones estandarizadas en un sistema de precedentes produce un reforzamiento de la institución

⁵ Marinoni, Luiz Guilherme (2013). Precedentes Obligatorios. Lima, Palestra, pp. 136 a 220.

⁶ Marinoni, Luiz Guilherme (2013). Precedentes Obligatorios. Lima, Palestra, pp. 136 a 220

SENTENCIA
CASACIÓN N° 7692-2020
HUAURA

judicial en el cuadro de los poderes del Estado, que resulta, al contrario, debilitada por la disminución de credibilidad conexas a una jurisprudencia signada por contrastes, deserciones y oscilaciones⁷.

3.6 Siendo así, el artículo 400 del Código Procesal Civil, recoge la institución del precedente judicial y lo incorpora a sede nacional. La disposición establece el procedimiento para que ello ocurra y siguiendo tal mandato la Corte Suprema, ha señalado: “[...] el recurso de Casación no está solamente al servicio del *ius litigatoris*, puesto que la Casación deviene en un particular juicio de legitimidad, donde el acento debe ponerse en la existencia de una violación o aplicación incorrecta de la norma jurídica y por tal razón, más que centrarse en la motivación misma de la resolución de origen y el razonamiento que lleva a ella, debe hacerlo en el alcance que se da en dicha resolución a la norma legal que se ha aplicado al supuesto fáctico de origen. En consecuencia, la sentencia de casación debe tratar de la justicia o legalidad de la solución del caso, pero no debe prescindir de su tarea mediata uniformadora de la jurisprudencia, pues sólo así el tribunal de casación podrá cumplir la función que le es propia como órgano supremo de justicia, con lo cual estará favoreciendo la seguridad jurídica” (VII, fundamento 5, Primer Pleno Casatorio).

3.7 Además: “[...] la casación constituye, en definitiva, un límite fáctico de la libertad del juez en tanto y en cuanto atribuye un significado general a una norma aplicable para casos futuros similares. Significado que es necesario para

⁷ Chiarloni, Sergio. Las tareas fundamentales de la corte suprema de casación, la heterogeneidad de los fines surgida del derecho constitucional al recurso y las recientes reformas. En: Revista Peruana de Derecho Procesal No. XII. Communitas, Lima, 2008, pp. 39 y 40

SENTENCIA
CASACIÓN N° 7692-2020
HUAURA

proporcionar la certeza, previsibilidad e igualdad en la aplicación del Derecho que reclama todo Estado de Derecho. Por lo tanto, se está ante un límite legítimo del principio de independencia judicial que, de otro modo, permitiría interpretaciones diferentes de las normas por parte de los diversos órganos jurisdiccionales, no obstante la existencia de igualdad o similitud de los supuestos de hecho tenidos en cuenta en procesos judiciales semejantes" (VII, fundamento 6, segundo párrafo, Primer Pleno Casatorio).

3.8 En esta línea de ideas, la Corte Suprema, a fin de otorgar predictibilidad a las resoluciones judiciales, en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, llevado a cabo según las disposiciones existentes en el artículo 400 del Código Procesal Civil, estableció como precedente vinculante que:

Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.

3.9 Así como, la Corte Suprema, a fin de otorgar predictibilidad a las resoluciones judiciales, en el Noveno Pleno Casatorio Civil, llevado a cabo según las disposiciones existentes en el artículo 400 del Código Procesal Civil, determinó como precedente vinculante que:

8. Se modifica el precedente vinculante contenido en el punto 5.3. del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2195-2011 -Ucayali) de fecha trece de agosto de dos mil doce, debiéndose entender en lo sucesivo que: Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 7692-2020
HUAURA**

absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.

CUARTO: EL TÍTULO INVOCADO

4.1. De acuerdo a los medios probatorios adjuntados al proceso se aprecia que los señores Jorge Hildebrando Ashcallay Granda y su cónyuge Mercedes Alicia Alva Bravo transfirieron mediante escritura pública de fecha ocho de febrero de dos mil diecisiete extendida ante Notario Público de Lima Amador Alejandro Tito Villena, obrante a fojas cinco y la copia literal de la Partida N° 01269447 del Registro de Predios de Huacho, obrante a fojas nueve, el predio ubicado en la Irrigación El Paraíso - Predio Rural La Tablada - El Paraíso, Código Catastral N° 15068, con una extensión de cincuenta y uno mil setecientos metros cuadrados (51,700 m²), ubicado en el distrito de Santa María, provincia de Huaura, departamento de Lima del Registro de Predios de Huacho, a favor de los demandantes Huilder Jara Príncipe y Norma Mariza Arellano Mejía.

4.2. Por otro lado, el señor Hermules Teobaldo de la Cruz Dávila transfirió en virtud del contrato de compraventa de fecha veintiocho de octubre de dos mil ocho, con firmas legalizadas el veinticinco de noviembre de dos mil once por Notario Público de Lima Alfredo Zambrano Rodríguez, el predio materia de litis

SENTENCIA
CASACIÓN N°7692-2020
HUAURA

a favor de los señores Pedro David Cáceres Ramos y su cónyuge Gaudencia Flores Lázaro.

4.3. De ello fluye que el título habilitante para pedir la restitución del bien es la escritura pública de fecha ocho de febrero de dos mil diecisiete, obrante a fojas cinco, transferencia que se encuentra inscrita en los Registros Públicos, obrante a fojas nueve.

4.4. Por su parte, la parte demandada adquirió el bien de Hermules Teobaldo de la Cruz Dávila mediante contrato de compraventa de fecha veintiocho de octubre de dos mil ocho, con copia certificada notarialmente de fecha diecinueve de diciembre del año dos mil diecisiete, de las copias con firmas legalizadas el veinticinco de noviembre de dos mil once. Por lo que, los documentos que han adjuntado al proceso apuntan a acreditar dicha afirmación, en consecuencia, el debate gira en torno a ese punto.

QUINTO: ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO

5.1. En primer lugar debe señalarse que en relación a que la sentencia de vista se habría apartado inmotivadamente del IX Pleno Casatorio Civil que modifica el IV Pleno Casatorio Civil por cuanto el juez debió haber promovido el contradictorio entre las partes para declarar la nulidad manifiesta del título posesorio, advirtiéndose que ello no era materia de debate por cuanto ni se fijó como controvertido, ni tampoco la parte

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 7692-2020
HUAURA**

resolutiva de la sentencia de vista ha declarado su nulidad conforme al IX Pleno Casatorio, hay que señalar lo siguiente:

5.1.1. Dado que en la contestación de la demanda el demandado adujo como título posesorio su contrato de compraventa celebrado con los vendedores Hermules Teobaldo De la Cruz Dávila y Melva Rosa Loc Runco; los demandantes absolvieron la contestación de la demanda ofreciendo como medios probatorios la Resolución Ministerial N° 005 5-97-AG del cuatro de marzo de mil novecientos noventa y siete, “con el cual acredita que los transferentes de los accionantes si tuvieron el derecho de propiedad sobre el predio en litigio, y el cual fue transferido legítimamente a estos últimos” y el Informe Técnico N° 198-96-PETT-DT. CPR del veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y seis, “con el cual se acredita que Hermules de La Cruz Dávila nunca ha estado en posesión del predio en litis, y por lo cual, se declaró nulo la resolución que le otorgó el predio y el contrato mismo”. Apreciándose del mencionado escrito que los demandantes solicitaron expresamente la “aplicación de la doctrina jurisprudencial vinculante y se fije como punto controvertido el determinar si resulta siendo inválido el contrato de compraventa del veintiocho de octubre de dos mil ocho celebrado por Hermules Teobaldo De la Cruz Dávila a favor de Pedro David Cáceres Ramos y cónyuge”.

5.1.2. Se aprecia que si bien en la Audiencia Única de fecha diez de diciembre del año dos mil dieciocho no se fijó como punto controvertido la solicitada por los demandantes invalidez del contrato de compraventa del veintiocho de

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 7692-2020
HUAURA**

octubre del año dos mil ocho, admitió los medios probatorios descritos que sustentaban el mencionado pedido, así como que posterior a dicho acto y antes de la sentencia se dieron los correspondientes alegatos los cuales refieren a la validez e invalidez del mencionado contrato; debiéndose resaltar que la resolución que admitió los mencionados medios probatorios así como la resolución que fijó los puntos controvertidos no fueron objeto de impugnación alguna por ninguna de las partes.

5.1.3. Por consiguiente, no se puede negar que alrededor del tema del título de compraventa como título posesorio de los demandados se generó el debate entre ambas partes y si bien no se incorporó como punto controvertido expresamente el contradictorio se dio al interior del proceso como se observa de la contestación, absolución de la contestación y correspondiente alegatos, apreciándose que los demandantes actuaron al interior del proceso solicitando expresamente su incorporación como fijación de puntos controvertidos. Asimismo se aprecia que si bien en la parte resolutive de la sentencia de vista no se declaró la situación de invalidez del mencionado contrato de compraventa de fecha veintiocho de octubre de dos mil ocho, el considerando duodécimo de la mencionada sentencia, literalmente sí lo hace afirmando: “por lo tanto dicho contrato de compraventa adolece de invalidez absoluta (...) por lo tanto, dicho contrato de compraventa resulta nulo por la causal de nulidad prevista en el artículo 219 numeral 3 del Código Civil, al tener un objeto jurídicamente imposible”.

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 7692-2020
HUAURA**

5.1.4. Asimismo evaluando si el contrato de compraventa de fecha veintiocho de octubre del dos mil ocho es válido o no hay que señalar lo siguiente:

i) Debe mencionarse que el título habilitante del demandante para solicitar la restitución se encuentra incólume, ya que, el contrato de compraventa de fecha ocho de febrero de dos mil diecisiete se encuentra debidamente inscrito en la Partida N° P01269447 del Registro de Predios de Huacho, por lo que, se encuentra amparado en virtud del principio de legitimación registral (artículo 2013 del Código Civil) el cual establece que el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

ii) Por otra parte, los demandados han sostenido que no son ocupantes precarios, pues ejercen la posesión del predio materia de controversia al existir un contrato de compraventa de fecha veintiocho de octubre de dos mil ocho, con firmas legalizadas el veinticinco de noviembre del dos mil once, cuya copia legalizada obra de fojas cuarenta y dos. Sin embargo, de los actuados se aprecia lo siguiente: i) Por Contrato de Otorgamiento de tierras eriazas N° 0292-88-DGRA-AR de fecha veintidós de junio de mil novecientos ochenta y ocho, don Jorge Hildebrando Ashcallay Granda y su cónyuge Mercedes Alicia Alva Bravo, adquirieron el predio materia de controversia, lo cual consta en el Asiento N° 00002 de la Partida N° P01269447 del Registro de Predios de Huacho; ii) Por Resolución Directoral N° 224-92-AG.UAD.LC de fecha diecisiete de junio de mil novecientos noventa y dos, se rescindió el contrato de compraventa, entre ellos el Contrato 292-88 aludido, lo que se aprecia en la Resolución Directoral N° 254/93.AG.UAD.LC de fecha dieciocho de diciembre

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 7692-2020
HUAURA**

de mil novecientos noventa y tres, cuya copia legalizada obra de fojas treinta y seis a treinta y ocho; iii) En la citada resolución, se adjudica en venta entre otros, la Parcela con Unidad Catastral N° 15068 de cuatro hectáreas con dos mil doscientos metros cuadrados (4.2200 has) a favor de Hermules de la Cruz Dávila, suscribiéndose posteriormente el contrato de compraventa de terrenos eriazos de fecha veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y tres, cuya copia obra de fojas treinta y nueve a cuarenta y uno; iv) Por Resolución Ministerial N° 0055-97-AG de fecha cuatro de marzo de mil novecientos noventa y siete, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el día seis de marzo de mil novecientos noventa y siete, cuya copia obra a fojas sesenta y cinco, se declaró nula e insubsistente la Resolución Directoral N° 224-92-AG.UAD.LC de fecha diecisiete de junio de mil novecientos noventa y dos y la Resolución Directoral N° 254/93.AG.UAD.LC de fecha dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y tres; v) Luego, con fecha veintitrés de junio del dos mil, don Jorge Hildebrando Ashcallay Granda y su cónyuge Mercedes Alicia Alva Bravo, inscribieron a su nombre el inmueble materia de la litis, según se aprecia en el Asiento N° 00002 de la Partida N° P01 269447 del Registro de Predios de Huacho.

iii) Siendo así, se advierte que cuando el señor Hermules Teobaldo de la Cruz Dávila transfirió el inmueble a los demandados Pedro David Cáceres Ramos y su cónyuge Gaudencia Flores Lázaro, a través del contrato privado de compraventa de fecha veintiocho de octubre del dos mil ocho, el referido vendedor ya no ostentaba ningún derecho de propiedad sobre el inmueble materia de la litis, pues su título de fecha veintidós de diciembre de mil

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 7692-2020
HUAURA**

novecientos noventa y tres feneció al emitirse la Resolución Ministerial N° 0055-97-AG de fecha cuatro de marzo de mil novecientos noventa y siete, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el día seis de marzo de mil novecientos noventa y siete, al declararse la nulidad de la Resolución Directoral N° 254/93.AG.UAD.LC de fecha dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y tres que le adjudicó el inmueble materia de controversia, en consecuencia, esté contrato de compraventa adolece de invalidez absoluta, pues el vendedor no era propietario del inmueble materia de la venta, por lo tanto, dicho contrato de compraventa resulta nulo por la causal de nulidad prevista en el artículo 219 numeral 3 del Código Civil, pues el objeto era jurídicamente imposible, ya que el vendedor no era propietario y por lo tanto no podía ser vendido, al no tener derechos sobre el bien, en virtud del principio jurídico nadie es capaz de traspasar a otro más de los derechos con los que cuenta.

5.1.5. Por consiguiente, no puede concluirse que la sentencia de vista configure un apartamento inmotivado del Precedente Judicial del IX Pleno Casatorio Civil que modifica el IV Pleno Casatorio Civil dado que en definitiva ella se ha producido con posterioridad a un contradictorio alrededor del tema de la validez del contrato de compraventa de fecha veintiocho de octubre del año dos mil ocho, conteniendo la sentencia en definitiva una declaración (de manera no técnica pero conteniéndola con énfasis) en su considerando duodécimo, de la invalidez del título de compraventa que legitimaba la posesión de los demandados.

**SENTENCIA
CASACIÓN N°7692-2020
HUAURA**

5.2. En relación al apartamiento inmotivado del Precedente Judicial del IV Pleno Casatorio Civil en cuanto la sentencia de vista no se habría pronunciado sobre la convicción de la usucapión de la cual estaba facultado hay que señalar lo siguiente:

5.2.1. En primer lugar debe señalarse que de acuerdo a lo argumentado por los demandados, estos se encuentran en posesión del predio materia de litis desde el veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y tres, y por lo tanto ya habría operado la prescripción adquisitiva de dominio. Ante ello, se observa que el Cuarto Pleno Casatorio Civil, en el precedente vinculante número 5.6 estableció que: “La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inexecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble”.

5.2.2. En ese contexto, de la sentencia de vista se advierte que la Sala Superior emitió un razonamiento acerca de los medios probatorios de los demandados, ejerciendo la facultad a la que alude el IV Pleno Casatorio Civil, lo que se aprecia en el décimo cuarto considerando, siendo que llegó a la

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 7692-2020
HUAURA**

convicción de declarar el derecho de poseer de los demandantes en base a que en definitiva, la parte demandada no ha adjuntado medios probatorios que acrediten su posesión sobre el inmueble materia de controversia por el plazo que estipula la ley, esto es, cinco años para predios rurales, de conformidad con la novena disposición complementaria del Decreto Legislativo N° 653, debido a que, únicamente pretende acreditar la posesión con el contrato de compraventa a favor cuya fecha cierta es el veinticinco de noviembre del dos mil once y el contrato de compraventa de su transferente de fecha veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y tres, empero la parte demandante ha señalado que sus transferentes siempre han estado en posesión del inmueble reclamado, según el Informe Técnico N° 198-96- PETT -DT.CPR del veintiuno de mayo de mil novecientos noventa y seis que se menciona en la Resolución Ministerial N° 0055-97-AG de fecha cuatro de marzo de mil novecientos noventa y siete citada. Por consiguiente, teniendo convicción sobre el derecho de poseer de los demandantes, con un razonamiento expuesto en el considerando décimo cuarto, la sentencia de vista se ajustó al Cuarto Pleno Casatorio Civil, dejando por lo demás a salvo el derecho de los demandados a solicitar la prescripción adquisitiva de dominio del inmueble cuya restitución se pretende en el presente proceso, significando ello que en el caso que los demandados obtengan sentencia favorable en el proceso sobre usucapión, podrán solicitar la inexecución de la sentencia de desalojo o pedir la devolución del inmueble, tal como lo señala el precedente vinculante número 5.6 del Cuarto Pleno Casatorio Civil.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 7692-2020
HUAURA

5.2.3. Siendo ello así, las razones que invoca en su recurso casatorio, y que se basan en un supuesto título para poseer, no se ajustan al material probatorio examinado y deben someterse a los efectos de la sentencia señalada en el párrafo anterior, por lo que, al no haberse vulnerado norma alguna, debe desestimarse el recurso de casación.

IV. DECISIÓN:

Por tales consideraciones, y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado **Pedro David Cáceres Ramos**, de fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve, obrante a fojas doscientos treinta y dos; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número veinte de fecha de veinte de noviembre de dos mil diecinueve, obrante a fojas ciento noventa y cuatro; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, conforme a ley; en los seguidos por Huilder Jara Príncipe y otra contra Pedro David Cáceres Ramos y otra, sobre desalojo por ocupación precaria; y, los devolvieron. **Interviene como ponente el señor Juez Supremo Quispe Salsavilca.**

S.S.

YAYA ZUMAETA

QUISPE SALSAVILCA

YALÁN LEAL

BUSTAMANTE ZEGARRA

RUIDIAS FARFÁN

Ckv/cda