

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Se verifica de la sentencia impugnada que el *ad quem* ha emitido un fallo contradictorio e incongruente, vulnerando así la debida motivación de la sentencia- *vicio de incongruencia*-, que están básicamente relacionadas con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer.

Lima, doce de septiembre de dos mil veinticuatro.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número cuatro mil setecientos veintidós del año dos mil veintiuno, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO:**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fecha dieciocho de octubre de dos mil veintiuno<sup>1</sup>, interpuesto por la demandada **Placida Meléndez Romero** y la litisconsorte **Mirian Placi Moncada Meléndez**, contra la sentencia de vista de fecha veintisiete de agosto de dos mil veintiuno<sup>2</sup>, que **confirmó** la sentencia de primera instancia de fecha veintiséis de febrero de dos mil veintiuno<sup>3</sup>, que declaró **fundada la demanda**; consecuencia, dispone que los demandados desocupen y entreguen la fracción del inmueble N° 128 de la calle Sacristanniyoc (antes 7 Mascarones) del distrito de Santiago.

---

<sup>1</sup> Página 317.

<sup>2</sup> Página 295.

<sup>3</sup> Página 235.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**II.     ANTECEDENTES:**

**1.-   DE LA DEMANDA:**

Mediante escrito de fecha dos de diciembre de dos mil diecinueve<sup>4</sup>, la demandante **Rosa Clorinda Gamarra Romero de Velásquez** interpone demanda de desalojo por la causal de ocupante precario a fin de que los demandados restituyan la posesión de la fracción del inmueble ubicado en la Calle Siete Mascarones, ahora Calle Sacristanniyoc N° 128, distrito de Santiago, Cusco, – inscrito en la partida electrónica 02075316 de la Zona Registral N° X, sede Cusco.

**FUNDAMENTOS FÁCTICOS:**

Sostiene la demandante que es propietaria del íntegro del predio inscrito en la partida electrónica 02075316 de la Zona Registral N° X, sede Cusco, que corresponde al inmueble N° 128 de la calle Sacristanniyoc (antes 7 Mascarones) del distrito de Santiago.

Señala que los demandados **no** tienen ningún derecho que les permita entrar en posesión del inmueble, por lo que tienen la calidad de poseedores precarios, conforme a lo previsto en el artículo 911 del Código Civil.

**2.- REBELDÍA:**

---

<sup>4</sup> Página 17.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Con fecha 05 de marzo de 2020<sup>5</sup>, por resolución número 4, el juez declara **rebeldes** a los demandados **Luis Meléndez Romero y Plácida Meléndez Romero**.

**3.- LITISCONSORTES NECESARIOS:**

Mediante **resolución número 9** del 20 de julio de 2020<sup>6</sup>, el juez admite **incorporar** como **litisconsortes necesarias pasivas a Mirian Placi Moncada Meléndez y Juana Medalith Meléndez Farfán**.

**4.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA:**

Por escrito de fecha uno de octubre de dos mil veinte<sup>7</sup>, **litisconsortes Mirian Placi Moncada Meléndez y Juana Medalith Meléndez Farfán. Solicitan que la demanda sea declarada infundada.**

Señalan que los señores Luis Meléndez Romero, Plácida Meléndez Romero y Froilán Velásquez Miranda –quien habría sido esposo de la demandante– con fecha 13 de febrero de 1985 celebraron el contrato de promesa de compraventa con arras del bien inmueble urbano, mediante el cual adquieren el predio de sus anteriores propietarios Angélica León Peña Viuda de Hurtado, Cirilo Hurtado León y Flavio Américo Hurtado León.

A mérito a dicho contrato, Luis Meléndez Romero y Plácida Meléndez Romero celebraron con fecha 09 de diciembre de 2006, el contrato privado de transferencia con firmas legalizadas por ante notario público, mediante el cual transfieren sus derechos y acciones sobre el predio en litigio a favor de sus hijas las ahora recurrentes; por tanto,

---

<sup>5</sup> Página 59.

<sup>6</sup> Página 93.

<sup>7</sup> Página 122.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

desde esa fecha las recurrentes adquirieron la propiedad del inmueble materia de desalojo y no tienen la calidad de ocupantes precarios.

Agrega que el señor Froilán Velásquez Miranda, en abuso de derecho y con expreso dolo, procedió a inscribir la propiedad del inmueble a nombre propio, excluyéndose a los otros propietarios, por lo cual ha ejercido un abuso de derecho.

**5.- AUTO RELEVANTE:**

Por resolución Nº 13 del veinticuatro de noviembre de dos mil veinte<sup>8</sup>, el *a quo* declara **improcedente** la solicitud efectuada por la parte demandante a efecto que en este proceso se pueda abrir el debate para declarar la nulidad manifiesta de un acto jurídico; sin perjuicio que las partes puedan instar la pretensión de nulidad de acto jurídico que estimen pertinente en la vía correspondiente. Sostiene el *a quo* que:

- En el documento analizado se aprecia extremos del mismo que podrían persuadirnos que **no** es un contrato definitivo de compraventa, y otros extremos en los que sí; circunstancia, en virtud de la cual **no** se puede considerar que de forma manifiesta el acto jurídico mediante el cual se transfiere derechos de propiedad a favor de los incorporados como litisconsortes necesarios se encuentre inmerso en un supuesto de nulidad de acto jurídico –en tanto ese segundo acto deriva del analizado en el fundamento precedente.
- Refuerza el hecho que no estamos ante una caso de nulidad manifiesta del acto jurídico, tener presente lo previsto en el artículo 1409 inciso 2 del Código Civil, es decir, nuestro sistema normativo vigente no rechaza de forma absoluta posibilidad de

---

<sup>8</sup> Página 134.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

celebrar actos jurídicos sobre bienes ajenos –inclusive–, por lo que no estaríamos ante un caso de nulidad manifiesta del acto jurídico por objeto jurídicamente imposible dado que en esos escenarios el análisis está vinculado a la eficacia funcional del acto jurídico. Aclarando, respecto a lo último, que ello no impide que bajo determinadas circunstancias concretas los casos de venta de bien ajeno, puedan engarzarse en un supuesto de nulidad de acto jurídico por fin ilícito cuando el escenario fáctico sea compatible con un supuesto de estelionato recogido en el Código Penal; sin embargo, en el presente caso de lo actuado no se advierte de forma manifiesta que se haya configurado dicho fin ilícito en su celebración, ni se ha adjuntado una sentencia penal que declare circunstancia semejante.

- El hecho que la demandada no haya suscrito el contrato, no genera de forma ineludible la nulidad de los actos jurídicos, dado que el artículo 949 del Código Civil, prevé la posibilidad de transferencia de propiedad de bien inmueble sin necesidad de soporte documental. En consecuencia, incluso si se acreditase la existencia de dos títulos de propiedad, en todo caso ello se debe resolver bajo las reglas de oponibilidad de derechos reales. Pero no es un caso de nulidad manifiesta de acto jurídico.

**6.- PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

Mediante acta de audiencia única del veintidós de diciembre de dos mil veinte<sup>9</sup>, se procede a fijar los puntos controvertidos:

---

<sup>9</sup> Página 163.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

1. Determinar si los demandados tienen un título que legitime su posesión respecto al inmueble N° 128 de la Calle Sacristanniyoc del distrito de Santiago, que les permita poseer total y/o parcialmente dicho inmueble.
2. Determinar si es exigible que los demandados le entreguen la posesión del inmueble a la señora Rosa Clorinda Gamarra Romero de Velasquez.

**7.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

El *A-quo* por sentencia contenida en la resolución numero veintinueve de fecha veintiséis de febrero de dos mil veintiuno, declaró **fundada la demanda, en consecuencia, DISPONE que los demandados desocupen y entreguen el inmueble materia de litigio.** Argumenta que:

- Se tiene que uno de los debates centrales en cuanto a la valoración probatoria, es respecto al **documento del 13 de febrero de 1985**, en el sentido si éste contiene una compraventa o es sólo una promesa de venta –lo cual tiene incidencia en si estamos ante un caso de posesión precaria o no–.
- **En atención a las precisiones contenidas en los acápites de los fundamentos 13 y 14 de la sentencia, se concluye que el documento de 13 de febrero de 1985 constituye una promesa de venta**, puesto que: la mayoría de cláusulas y precisiones contenidas en la misma hace referencia o se vincula a una promesa de venta, así se puede identificar más de 5 vinculaciones –a las que se debe agregar los sub acápites del fundamento 14.3 de esta resolución– a una promesa de venta. Y solo 2 referencias a un contrato definitivo de compraventa –que

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

incluso generan más de una interpretación como se precisó en los fundamentos 13.1 y 13.2 de esta sentencia. Asimismo, si en varios extremos del contrato se hace referencia a las arras, se cita las normas pertinentes y se indica que se vinculan a la retractación, podemos colegir que se tratan de arras de retractación; sería contrario al principio de buena fe, pretender asumir que es un contrato definitivo, porque ello invalidaría las arras conforme a lo regulado en el artículo 1480, lo cual claramente **no** es lo que pactaron los celebrantes –quienes inciden reiteradamente en la existencia y efectos de las arras pactadas (considerandos 15.1 al 15.3).

- Adicionalmente, se advierte que al identificar que sistemáticamente, objetivamente y bajo un criterio de buena fe, se interpreta que estamos ante un contrato de promesa de venta –contrato preparatorio–; las dudas respecto a la interpretación de algunas cláusulas –que son menores en número–, bajo la perspectiva de una interpretación finalista incluso deberían vincularse a la finalidad del contrato preparatorio, como lo prevé el artículo 170 del Código Civil (considerando 15.4).
- **Respecto a si existe documento que respalde la posesión de las demandadas:** En el presente caso la parte demandada respalda su posesión en dos documentos: i) el contrato de 13 de febrero de 1985, y ii) el contrato de 9 de diciembre de 2006 (folio 119); siendo que en el segundo contrato los demandados originarios les transfieren a las demandadas –incorporadas como litisconsortes necesarias– los derechos que tienen en mérito al contrato de 13 de febrero de 1985. **En consecuencia, al ser el segundo contrato una derivación del primero, se concluye que, si solo si el primer contrato justifica la**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**posesión sobre el bien, es posible que el segundo contrato justifique la posesión sobre el mismo bien** (considerando 17).

- Bajo tal perspectiva, debemos iniciar el análisis preguntándonos si el contrato preparatorio o de promesa de venta de 13 de febrero de 1985 presentado por la parte demandada, permite legitimar a la fecha el derecho de posesión sobre el bien objeto de litigio; respecto a lo cual considero que **este contrato no es un título que permita respaldar la posesión de la parte demandada sobre el inmueble, puesto que: el artículo 1416 del Código Civil establecía que: “El plazo del compromiso de contratar será no mayor de un año y cualquier exceso se reducirá a este límite. A falta de plazo convencional rige el máximo fijado por este artículo”,** es decir, que los derechos que pueden emanar de estos contratos vinculados a los derechos que podrían estar relacionados al contrato definitivo tiene un plazo de caducidad de **1 año como máximo**. **Bajo tal perspectiva, considerando que la caducidad extingue la acción y el derecho –artículo 2003 del Código Civil–; los derechos de posesión que el contrato de 13 de febrero de 1985 pudo haber generado a favor de la parte demandada, caducaron al año de su celebración, es decir, caducaron en febrero de 1986, desde cuya fecha se considera que el título que tenían para poseer el bien feneció** (considerando 18, 18.1, 18.4, 18.6).
- En consecuencia, si los derechos para poseer el bien objeto de litigio que tenían los demandados originarios feneció –caducó– en 1986; concluimos que los demandados originarios **no estaban en una situación jurídica habilitante para transferir ningún derecho que legitime la posesión de las**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**demandadas el 9 de diciembre de 2006**, así, este documento tampoco constituye un título que permita justificar la posesión de Mirian Placi Moncada Meléndez ni Juana Medalith Meléndez Farfán, sobre el bien, al no haber tracto sucesivo, para asumir que sus transferentes –que respaldan sus derechos en un documento cuyos derechos ya caducaron– pudieron transferirle derechos que les permita oponer al menos su posesión sobre el bien (considerando 19).

- Por tanto, todos los demandados tienen la calidad de precarios, pues se colige que ninguno de los demandados ha logrado acreditar la existencia de un título que justifique su posesión sobre el bien, por lo que, si tienen la calidad de precarios, y en consecuencia se debe declarar fundada la pretensión (considerando 20).
- Respecto a si es exigible restituir la posesión a favor de la parte demandante. La demandante, conforme al Certificado Registral Inmobiliario que adjunta a la demanda (folio 6) se aprecia que es la propietaria del bien; que resulta de la sustitución del régimen patrimonial que tuvo con su esposo conforme al asiento 5 de la partida electrónica 02075316 (folio 10), rectificado por el asiento 6 de la misma partida electrónica (folio 11). En consecuencia, al detentar tal calidad sobre el bien, es exigible que los demandados le entreguen la posesión del bien (considerando 24).

**8.- RECURSO DE APELACIÓN:**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Por escrito de fecha ocho de marzo de dos mil veintiuno<sup>10</sup>, **las** litisconsortes necesarias **Mirian Placi Moncada Meléndez y Juana Medalith Meléndez Farfán**; y los demandados **Luis Meléndez Romero y Plácida Meléndez Romero**, apelan la sentencia, sostienen que:

1. Sostiene que el acto jurídico de 13 de febrero de 1985, es un contrato de compraventa y no una promesa de venta.
2. Refiere que el magistrado concluyó que se trataba de una promesa de venta porque en dicho contrato se hace una reiterada mención a la denominación de “promesa de venta”.
3. Alega que Froylan Velásquez Miranda adquirió el derecho propiedad, logrando su inscripción, despojando a Luis Meléndez Romero y Plácida Meléndez Romero (quienes habrían comprado junto a Froylán Velásquez Miranda).
4. Sostiene que no tiene sentido que después de 34 años de posesión recién se le ocurrió a la demandante plantear un desalojo.

**9.- SENTENCIA DE VISTA:**

El *Ad quem* por sentencia de vista del veintisiete de agosto de dos mil veintiuno<sup>11</sup>, resuelven confirmar la sentencia apelada, que declara fundada la demanda, sosteniendo que:

- La narrativa de las referidas litisconsortes necesarias, consiste básicamente en sostener que el acto jurídico del 13 de febrero de 1985, es un contrato de compraventa por su naturaleza y porque así fue la intención de las partes. Bajo esa tesis, tenemos que conforme el artículo 1529 del Código Civil, para

---

<sup>10</sup> Página 252.

<sup>11</sup> Página 233.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

que exista un contrato de compraventa debe ejecutarse las siguientes prestaciones: *“Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”* (considerando 3.6).

- También tenemos que el acto jurídico de 13 de febrero de 1985, en su cláusula 8, indica que: “(...) que la suma restante del precio será cancelada el 11 de mayo del presente año”. Luego en su Cláusula Adicional señala que: *“Se aclara que queda un saldo de diecinueve millones de soles de oro (...)”* (considerando 3.7).
- De lo expuesto podemos concluir que artículo 1529 del Código Civil, regula que para que exista un contrato de compraventa y este surta todos sus efectos traslativos, **debe cancelarse el precio y en el presente caso no se acreditó la cancelación de dicho monto dentro del plazo establecido** (considerando 3.8).
- En el presente caso, ha quedado acreditado que el documento denominado promesa de venta, se puede claramente establecer en la séptima cláusula que los compradores fijaron como precio de la compraventa, la suma de 25 millones de soles oro, fijando las condiciones para el pago del saldo del precio en la octava cláusula; oportunidad en la que cumplieron con el pago de parte del precio pactado en el denominado contrato de promesa de venta por la suma de 6 millones de soles oro; habiendo fijado inclusive una fecha determinada y definitiva para el pago del saldo del precio, en este caso por la suma de 19 millones de soles oro; lo que nunca fue cumplido (considerando 3.10).

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- Por tanto, que al haberse ejecutado esta prestación, la voluntad de las partes no solo fue celebrar un contrato preparatorio, sino una compraventa definitiva (estamos frente a un contrato de compraventa legítimo), pero que no llegó a concretizarse por el incumplimiento de la prestación, en este caso, el pago total del precio pactado; al no existir prueba alguna que así lo determine; consecuentemente, tal como lo hemos señalado, si el artículo 1529 del Código Civil, regula que para que exista un contrato de compraventa y este surta todos sus efectos traslativos, debe cancelarse el precio; **al no haberse acreditado este hecho (no se acreditó la cancelación de dicho monto dentro del plazo establecido); ergo, el contrato pactado, no ha surtido sus efectos; siendo así, tampoco puede ser invocado por los demandados para justificar la posesión que ejercen** (considerando 3.10).
- En consecuencia, el acto jurídico de 13 de febrero de 1985 y el contrato de compraventa de 9 de diciembre de 2006, **no representan solidos títulos que expresen derecho de propiedad a favor de los demandados para que mantengan la posesión del inmueble en *litis***. Ello no significa que dichos actos jurídicos sean nulos o ineficaces, por lo que, se deja expedito su derecho para hacerlo valer en otro proceso (considerando 3.11).

**10.- CASACIÓN:**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

La demandada **Placida Meléndez Romero** y la litisconsorte **Mirian Placi Moncada Meléndez**, por escrito del dieciocho de octubre de dos mil veintiuno<sup>12</sup>, interponen recurso de casación.

Mediante resolución del nueve de enero de dos mil veinticuatro<sup>13</sup>, se declara procedente el recurso de casación por las siguientes infracciones:

**a) Contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, o infracción de las normas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales en la sentencia de vista.** Señalan que el principal error de la Sala Civil y del juez de primera instancia, en lo referente a garantizar el debido proceso, radica principalmente en la diferencia de criterios que tienen para fundamentar y motivar sus respectivas sentencias; en primer lugar, se tiene que la sentencia de primera instancia considera que el debate central recae sobre la valoración probatoria respecto a si el documento de fecha trece de febrero de mil novecientos ochenta y cinco contiene un acto de compra venta o promesa de venta, y concluye que, al identificar sistemática y objetivamente y bajo criterio de la buena fe, que estamos ante un contrato de promesa de compra venta - contrato preparatorio; sin embargo, contrariamente a ello, en la sentencia de vista se ha sustentado el fallo en que, al haberse ejecutado esta prestación, la voluntad de las partes no solo fue celebrar un contrato preparatorio, sino una compraventa definitiva (estamos frente a un contrato de compraventa legítimo), pero que no llegó a concretizarse por el incumplimiento de la prestación; en este caso, el pago total del precio pactado; al no existir prueba alguna que

---

<sup>12</sup> Página 317.

<sup>13</sup> Página 36 del cuaderno de casación.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

así lo determine; consecuentemente, tal como lo ha señalado, si el artículo 1529 del Código Civil regula que para que exista un contrato de compraventa y este surta todos sus efectos traslativos, debe cancelarse el precio, al no haberse acreditado este hecho (no se acreditó la cancelación de dicho monto dentro del plazo...", y en función a dicho argumento concluye que no se produjo la compraventa; por tanto, concluye que el documento del trece de febrero de mil novecientos ochenta y cinco se entiende como un contrato definitivo de compraventa, pero que no se llegó a realizar el pago, entonces claramente se tiene que tanto la sentencia de primera instancia y la de vista infringen el debido proceso, en atención a que el debido proceso, como derecho irrestricto, está estrictamente vinculado a la emisión de resoluciones judiciales que decidan el *thema decidendum* impuesto por las partes, puesto a debate por ellas para la solución jurisdiccional, hacer lo contrario, además de arbitrario, es irritó; agrega que en este caso se tiene que no existe congruencia en el criterio que optaron la primera y sentencia de segunda instancia, de acuerdo a las sentencias que emitieron; además que se está incurriendo en una motivación insuficiente.

- b) Aplicación indebida o interpretación errónea de los artículos 168, 170, 1529 y 911 del Código Civil.** Sostienen que, efectivamente, el juez de primer grado, a efecto de emitir la sentencia de primera instancia, valora e interpreta el documento de fecha trece de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, citando el Código Civil, donde se encuentran establecidas las pautas de interpretación de los actos jurídicos, por tanto, su interpretación: i) debe de ser objetiva de acuerdo a lo que se haya expresado en él y en base al principio de buena fe, así como

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

deben evitar interpretaciones que puedan generar actos de engaño o aprovechamiento desleal (artículo 168 del Código Civil); ii) debe de ser sistemática, al ser resultado de una interpretación en conjunto de las cláusulas, atribuyendo a las dudosas el sentido del conjunto de todas, de acuerdo al artículo 169 del Código Civil, y iii) de haber expresiones con diversos sentidos debe de elegirse aquella más adecuada a la naturaleza y objeto del acto - artículo 170 del mismo Código; agrega que, respecto a éste numeral, lo que se ha señalado a lo largo del presente proceso es que el contrato del trece de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, es un contrato de compraventa, pues, en su cláusula cuarta, se precisa "con el derecho de propiedad que nos pertenece a nosotros los promitentes vendedores, damos en venta real y enajenación perpetua, en toda su integridad del inmueble sub litis", y esa es la interpretación que se le debió dar, y en caso de existir dudas se debió interpretar de acuerdo a lo expresado en él y la buena fe, esto es, interpretándolo como un contrato definitivo de compraventa. Asimismo, indica que el artículo 1529 del Código Civil dispone que por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero; precisando que, en la sentencia de vista se optó por darle al contrato del trece de febrero de mil novecientos ochenta y cinco (acertadamente) que la voluntad de las partes no solo fue celebrar un contrato preparatorio, sino una compra venta definitiva (estamos frente a un contrato de compraventa legítimo), pero no llegó a concretizarse por el incumplimiento de la prestación (es decir el pago del dinero); sin embargo, lo erróneo en este punto, es que el precio restante del dinero sí se ha cancelado mediante dinero en efectivo (lo cual faculta la ley), y es

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

por ello que los vendedores del bien objeto de litigio, nunca desconocieron la compraventa, y el hecho de no tener un documento de pago (más aún, teniendo en cuenta la data del documento y de los hechos) no concluyen que la compra venta no se ha realizado, es más se tiene que la compraventa efectivamente se perfecciona con la tradición del bien, y el pago de su precio, y en atención a todo lo señalado y estipulado se tiene que ambos requisitos se han cumplido. Agrega que el artículo 911 del Código Civil dispone que "la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido", siendo que sobre este punto el análisis del error deviene en la siguiente conclusión: si se aplica el criterio de la Sala Civil, es decir, que el acto jurídico del trece de febrero de mil novecientos ochenta y cinco si se tiene como una compraventa definitiva, se tiene que dicho acto jurídico le da la titularidad (derecho de propiedad) a los demandados sobre el bien, y en consecuencia a ese legítimo derecho, es que ellos transfieren a las litisconsortes su derecho de propiedad en el año dos mil seis [en consecuencia la figura de precario no existiría].

Asimismo, se incorpora como **procedencia excepcional la infracción del artículo 139, incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú.**

**III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:**

En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria consiste en determinar si la decisión impugnada contiene una correcta justificación de acuerdo a un coherente razonamiento y debida valoración de los hechos, y la valoración de los medios probatorios, a



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

fin de verificar que no se haya afectado el debido proceso y el derecho a la debida motivación. Así como no se haya vulnerado las normas materiales denunciadas.

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

**PRIMERO.-** Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

En ese sentido la fundamentación, por parte del casacionista, debe ser clara, precisa y concreta, indicando ordenadamente, cuáles son los agravios que configuran la infracción normativa denunciada o el apartamiento del precedente judicial denunciado.

**SEGUNDO.-** El recurso de casación ha sido declarado procedente por las causales de *infracción normativa de derecho procesal y material*; debiendo absolverse, en principio, las denuncias de carácter procesal respecto a la debida motivación de las resoluciones judiciales, de modo que si se declara fundado el recurso por esta causal deberá verificarse el reenvío, imposibilitando el pronunciamiento respecto a las demás causales.

Siendo así, este Supremo Tribunal **procederá a analizar si la sentencia emitida por el Colegiado Superior cumple con los**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**estándares mínimos exigibles de respeto a los elementos del debido proceso y la debida motivación de las resoluciones judiciales**, o si por el contrario la misma presenta defectos insubsanables que motiven la nulidad del fallo emitido, correspondiendo ordenar la renovación del citado acto procesal, o de ser el caso, la nulidad de todo lo actuado hasta la etapa en que se cometió la infracción.

**TERCERO.-** En principio, “*el derecho al debido proceso* supone el cumplimiento de las diferentes garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los procesos o procedimientos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto estatal o privado que pueda afectarlos. Su contenido presenta dos expresiones: **la formal y la sustantiva**. En la de **carácter formal**, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con formalidades estatuidas, tales como las que establecen el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación, etcétera. En las de **carácter sustantiva**, éstas están básicamente relacionadas con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer.

A través de esto último se garantiza el derecho que tienen las partes en un proceso o procedimiento a que la resolución se sustente en la interpretación y aplicación adecuada de las disposiciones vigentes, válidas y pertinentes del orden jurídico para la solución razonable del caso, de modo que la decisión en ella contenida sea una conclusión coherente y razonable de tales normas”<sup>14</sup>.

---

<sup>14</sup> Expediente N.º 02467-2012-PA/TC.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**CUARTO.-** Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación, consagrado por el artículo 139, inciso 5 de la Carta Política, por el cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógica y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquellas dentro de la controversia. Este derecho no solo tiene relevancia en el ámbito del interés particular correspondiente a las partes involucradas en la *litis*, sino que también juega un papel esencial en la idoneidad del sistema de justicia en su conjunto, pues no debe olvidarse que una razonable motivación de las resoluciones constituye una de las garantías del proceso judicial, directamente vinculada con la vigilancia pública de la función jurisdiccional, por la cual se hace posible conocer y controlar las razones por las cuales el Juez ha decidido una controversia en un sentido determinado; implicando, en ese sentido, un elemento limitativo de los supuestos de arbitrariedad.

**QUINTO.-** Ahora bien, a fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación, en los términos antes reseñados, conviene recordar que, según lo ha sostenido esta Suprema Corte, *“el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones internas o psicológicas que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar cuáles sean éstas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no solo explique, sino que justifique lógicamente la*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*decisión adoptada, en base a las pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso”<sup>15</sup>.*

**SEXTO.-** Así, el Tribunal Constitucional en el Expediente Nº 3943-2006-PA/TC, ha precisado que el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado, entre otros, en los siguientes supuestos: “**a)** *Inexistencia de motivación o motivación aparente. Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico.* **b)** *Falta de motivación interna del razonamiento. La falta de motivación interna del razonamiento [defectos internos de la motivación] se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el Juez o Tribunal; sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa.* **c)** **La motivación sustancialmente incongruente.** *El derecho a la debida motivación de las resoluciones*

---

<sup>15</sup> Casación Nº 6910-2012, Cajamarca del 18 de agosto de 2015.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. **El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)***<sup>16</sup> (resaltado agregado).

**SÉPTIMO.-** Entonces, tenemos que dentro de la esfera de la debida motivación, se halla el principio de congruencia, “*cuya transgresión la constituye el llamado "vicio de incongruencia", que ha sido entendido como "desajuste" entre el fallo judicial y los términos en que las partes han formulado sus pretensiones o sus argumentos de defensa, pudiendo clasificarse en incongruencia omisiva, cuando el órgano judicial no se pronuncia sobre alegaciones sustanciales formuladas oportunamente, la incongruencia por exceso, cuando el órgano jurisdiccional concede algo no planteado o se pronuncia sobre una alegación no expresada y la incongruencia por error, en la que concurren ambos tipos de incongruencia, dado que en este caso el pronunciamiento judicial recae sobre un aspecto que es ajeno a lo planteado por la parte, dejando sin respuesta lo que fue formulado como pretensión o motivo de impugnación*”<sup>17</sup> (resaltado agregado).

---

<sup>16</sup> Expediente N.º 00728-2008-PHC/TC- LIMA.

<sup>17</sup> Casación N° 2813-10 LIMA, pág.3.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**OCTAVO.-** Además, debe recordarse que la motivación, como expresión escrita de la justificación lógica en la cual se sostiene la decisión adoptada por el órgano jurisdiccional, solo puede ser calificada como válida en tanto *que ésta guarde correspondencia o congruencia con los argumentos esenciales esgrimidos por las partes dentro del proceso*, puesto que solo la fundamentación que responda adecuadamente al debate producido en el proceso garantizará una solución de la controversia que respete el derecho de defensa de cada una de ellas; y, sobre todo, garantizará la existencia de una solución imparcial del caso, al haber sometido a consideración razonada las alegaciones expuestas de someter a valoración los argumentos que han fundamentado su posición en la *litis*. Y si bien es cierto que el órgano jurisdiccional no se encuentra obligado a someter a análisis exhaustivo cada una de las numerosas alegaciones que podrían ser expresadas por las partes en el proceso, sí lo está en relación con aquéllas que mantengan relevancia para la solución de la controversia.

**NOVENO.-** En esa línea doctrinal y argumentativa; revisada la sentencia de vista materia de casación, se aprecia que la misma contiene una motivación incongruente, *vulnerando el principio de congruencia*, conforme se aprecia del numeral 3.10 de los fundamentos de la sentencia de vista que indica “(...) Nótese por tanto, que al haberse ejecutado esta prestación, **la voluntad de las partes no solo fue celebrar un contrato preparatorio, sino una compraventa definitiva (estamos frente a un contrato de compraventa legítimo)**, pero que no llegó a concretizarse por el incumplimiento de la prestación, en este caso, el pago total del precio pactado; al no existir prueba alguna que así lo determine; consecuentemente, tal como lo hemos señalado, si el artículo 1529 del Código Civil, regula que para

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*que exista un contrato de compraventa y este surta todos sus efectos traslativos, debe cancelarse el precio; al no haberse acreditado este hecho (no se acreditó la cancelación de dicho monto dentro del plazo establecido); ergo, el contrato pactado, no ha surtido sus efectos; siendo así, tampoco puede ser invocado por los demandados para justificar la posesión que ejercen. Téngase presente que la compraventa se consuma cuando el vendedor entrega la cosa y el comprador el precio (artículo 1529 del Código Civil)”;* puesto que, conforme a lo previamente citado, la Sala de mérito considera que el contrato de fecha trece de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, y conforme a la voluntad de las partes, ***no solo fue celebrar un contrato preparatorio, sino de un contrato de compraventa definitivo***, pero que no llegó a concretizarse por el incumplimiento de la prestación, y por ello, el contrato pactado no ha surtido sus efectos; *sin embargo*, estos argumentos son contradictorios, pues, si el contrato de fecha trece de febrero de mil novecientos ochenta y cinco es un contrato definitivo, entonces, no se le puede restar valor por el hecho de no haber cumplido con el pago de la prestación total del bien, tanto más, si la falta de cancelación del precio da lugar a la resolución del contrato, situación que no se advierte en *autos*.

**DÉCIMO.-** Aunado a lo antes expuesto, se puede observar del mismo contrato del trece de febrero de mil novecientos ochenta y cinco que ha estipulado en la cláusula quinta que el aludido contrato está sujeto a lo dispuesto en el artículo 1480, 1481 y 1482 del Código Civil, sobre las arras de retracción, lo cual, no ha evaluado el *Ad quem* a efectos de emitir sus fundamentos en la sentencia de vista impugnada.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**DÉCIMO PRIMERO.-** En esa línea de ideas, se puede colegir que el *Ad quem* no analizó los puntos antes citados, incurriendo en manifiesto vicio procesal, al haberse vulnerado el debido proceso y la debida motivación de las resoluciones judiciales; puesto que, de la sentencia de vista impugnada se verifica que el *Ad quem* no ha emitido pronunciamiento congruente, en observancia del principio de congruencia procesal; debiendo por tanto ampararse las infracciones de carácter procesal.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Siendo que el presente recurso ha sido amparado por adolecer la sentencia impugnada de manifiesto vicio procesal, esto es, la vulneración a la tutela de los derechos procesales con valor constitucional -*como son el derecho al debido proceso y el derecho a la debida motivación de las resoluciones*-, motivo por los cuales, no es pertinente analizar la infracción denunciada de carácter sustancial.

**DÉCIMO TERCERO.-** Consecuentemente, este Colegiado considera que en el caso de *autos*, se verifica de la sentencia impugnada que el *Ad quem* a emitido su fallo incongruente, conforme a lo desarrollado precedentemente, apreciándose con ello de la sentencia de vista que el *Ad quem* al momento de emitir su fallo ha vulnerado el derecho al debido proceso y a la debida motivación de la sentencia- *vicio de incongruencia*-, que están básicamente relacionadas con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer; por consiguiente, conforme a lo previsto en el artículo 50, inciso 6 del Código Procesal Civil, corresponde declarar nula la sentencia de vista del veintisiete de agosto de dos mil



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

veintiuno; a fin que se emita nuevo pronunciamiento, conforme a lo expuesto en la presente resolución.

**V. DECISIÓN:**

Por estas consideraciones y en estricta aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon:

- a) **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la parte demandada **Placida Meléndez Romero** y la litisconsorte **Mirian Placi Moncada Meléndez**; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha veintisiete de agosto de dos mil veintiuno.
- b) **ORDENARON** que Sala Superior emita nuevo fallo, conforme a lo expresado en las consideraciones expuestas en la presente sentencia. Exhortándose celeridad procesal al emitir nuevo fallo.
- c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad. En los seguidos por Rosa Clorinda Gamarra Romero de Velásquez, sobre desalojo por ocupación precaria y los devolvieron. Interviene como ponente, la señora jueza suprema Llap Unchón de Lora.

**SS.**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**CUNYA CELI**

**NIÑO NEIRA RAMOS**

**LLAP UNCHÓN DE LORA**

**FLORIÁN VIGO**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4722 - 2021**  
**CUSCO**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

CMC/evj