



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1417-2020
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

El recurso de casación es fundado, toda vez que, el razonamiento efectuado en la sentencia de vista, incurre en “vicios en la motivación externa”, específicamente, al establecer la *premisa fáctica*. En efecto, si partimos que la motivación externa consiste en establecer correctamente la *premisa normativa* y la *premisa fáctica*. En el caso de autos, aun cuando la Sala Superior haya establecido en forma debida la *premisa normativa* (al establecer, a partir del IV Pleno Casatorio Civil y el artículo 1708 del Código Civil, *que en los supuestos de enajenación de bien arrendado el nuevo propietario para constituir en precario debe requerir con documento de fecha cierta al poseedor del bien*), sin embargo, incurrió en error al establecer la *premisa fáctica*, al soslayar que la solicitud de conciliación extrajudicial en sí, materialmente, constituye un requerimiento de restitución de la posesión; omitiendo pronunciarse si el mismo constituiría un documento de fecha cierta, en los términos exigidos por la *premisa normativa*.

Lima, veintiocho de abril de dos mil veintidós.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA LA REPÚBLICA: vista la causa número mil cuatrocientos diecisiete del año dos mil veinte, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1417-2020
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fecha doce de enero de dos mil veintiuno, interpuesto por el demandante **CÉSAR AUGUSTO SOLÓRZANO OSORIO**¹ contra la sentencia de vista de fecha dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve², que revocó la sentencia de primera instancia de fecha veintidós de junio de dos mil dieciocho³, que declaró fundada la demanda y, reformándola, declaró **infundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria, con lo demás que contiene; proceso seguido contra Rómulo Rodolfo Chávez López.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha quince de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas dieciséis, subsanado a fojas veintinueve, **CÉSAR AUGUSTO SOLÓRZANO OSORIO**, interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra: **RÓMULO RODOLFO CHÁVEZ LÓPEZ** quien se encuentra en posesión del inmueble ubicado en Jirón Elvira García y García N° 2514, departamento "201" Altos, de la Urbanización "Los Cipreses" primera etapa, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima. Expresa los siguientes fundamentos:

- Es titular del inmueble sub materia, en mérito a la partida registral N° 11848567, asiento C00003 de los Registros Públicos.

¹ Ver fojas 240.

² Ver fojas 179.

³ Ver fojas 109.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1417-2020
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- No le une ningún vínculo contractual con el demandado, por lo que, éste no se encuentra facultado para mantenerse en la posesión del inmueble sub materia.
- En mérito a las facultades que como propietario del inmueble le asiste, plantea la presente demanda, para recuperar el bien de su propiedad; habiendo previamente invitado al demandado a una conciliación, a la cual este no asistió.

2. Contestación.-

Mediante escrito de fecha dieciséis de marzo de dos mil dieciocho⁴, RÓMULO RODOLFO CHÁVEZ LÓPEZ, contestó la demanda, en los siguientes términos:

- En atención a que en el procedimiento conciliatorio no fue notificado, conforme al literal a) del artículo 17 de la Ley 26782 – Ley de Conciliación, la demanda deviene en improcedente, por virtud del artículo 6 de la citada ley.
- No es con el actor con quien celebró el contrato de arrendamiento de local comercial sino con HUGO RIVERA LÓPEZ (anterior propietario), por lo que, carece de legitimidad para obrar, máxime cuando el actor pretende en conciliación extrajudicial la desocupación de predio distinto al arrendado; por tanto, existiendo discrepancia del texto de demanda entre el predio que realmente conduce conforme al contrato [se indica Jirón Elvira García y García N° 2520], se debe declarar concluido el proceso; en tal sentido, no acredita que el recurrente radique en el predio que pretende el desalojo.

⁴ Ver fojas 57.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1417-2020
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

3. Sentencia de Primera Instancia

El Juez del Noveno Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, emitió la sentencia de fecha veintidós de junio de dos mil dieciocho⁵, y declaró **fundada** la demanda, con lo demás que contiene; bajo los siguientes fundamentos:

- Según la partida registral N° 11241435 (sic), asiento C00003, por escritura pública del diecisiete de julio de dos mil trece, el actor adquirió el inmueble de la Calle Elvira García y García Manzana E-1, Lote 19-B, Urbanización Los Cipreses – 1° Etapa- Cercado, el cual según asiento B0004, tiene la numeración: Jirón Elvira García y García N° 2510 (Estacionamiento 01) - N°2514 (Ing. a Altos) - N° 2516 (Estacionamiento 2); inscripción que, conforme al artículo 2013 del Código Civil, surte sus efectos mientras no se declare lo contrario.
- El IV Pleno Casatorio Civil estableció como doctrina jurisprudencial vinculante: *“La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil.*
- El demandado sostuvo haber celebrado un contrato de arrendamiento con HUGO RIVERA LÓPEZ, el cual adjunta a su contestación de demanda; no obstante, no se ha demostrado que el citado contrato haya sido inscrito registralmente o que el actor se haya comprometido a respetarlo; por lo que, el demandado deviene en ocupante precario.

⁵ Ver fojas 109.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1417-2020
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

4. Sentencia de Vista

La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por sentencia de vista de fecha dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve⁶, **revocó** la sentencia apelada que declaró fundada la demanda y, reformándola, la declaró **infundada**; bajo los siguientes fundamentos:

- Si bien el demandado adjuntó un contrato de arrendamiento celebrado con HUGO RIVERA LÓPEZ (anterior propietario), respecto del bien ubicado en el segundo piso de la Avenida Elvira García y García N° 2520, Urbanización Los Cipreses, distrito de Lima, cuya numeración aparentemente es distinta de la del inmueble materia de desalojo, sin embargo, el propio demandado ha señalado que antes el inmueble estaba signado en el N° 2520, Dpto. 201, según recibos de luz y que es el inmueble materia de litis.
- Respecto a lo alegado por el recurrente sobre la construcción del inmueble, no obra documento que lo acredite, pero en todo caso, corresponde que lo haga valer en otro proceso en vía de acción, de acuerdo a la regla 5.5 del IV Pleno Casatorio Civil.
- La regla 5.4 del aludido precedente vinculante (relativo a la enajenación de un bien arrendado), debe ser interpretada en forma sistemática con el fundamento 63 del mismo pleno y con el artículo 1708 del Código Civil; de lo que se concluye que, para constituir en precario al arrendatario, cuyo contrato no estuviera inscrito, es necesario que el demandante acredite el requerimiento formal de devolución del bien, de forma previa a la demanda, mediante documento de fecha cierta; y siendo que en autos no existe medio probatorio que demuestre tal requerimiento, el demandado aún no deviene en precario.

⁶ Ver fojas 179.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1417-2020
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

III. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha diecinueve de octubre de dos mil veinte⁷, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por el demandante **CÉSAR AUGUSTO SOLÓRZANO OSORIO**; por las siguientes causales:

a) Infracción normativa del artículo 139, inciso 3, de la Constitución, y del artículo 50 del Código Procesal Civil. Señala que la Sala no efectuó una debida valoración de los medios probatorios, e incurre en un error en el considerando 19 de la impugnada, al sostener, que no existe medio de prueba alguno, que demuestre que se haya comunicado al demandado el requerimiento formal de devolución del bien; pues, el emplazamiento mediante un centro de conciliación, constituye un expreso requerimiento pre judicial, conforme se aprecia del acta de conciliación presentada en autos, lo que dio lugar que el acto postulatorio no se encuentre incurso dentro de los supuestos de inadmisibilidad ni improcedencia establecidos por los artículos 426 y 427 del Código Procesal Civil. Adicionalmente, durante la Audiencia Única de fecha cinco de junio de dos mil dieciocho, se declaró saneado el proceso al haberse verificado la concurrencia de los presupuestos procesales y las condiciones de la acción.

Precisa que cuando la sentencia de vista, hace referencia al Cuarto Pleno Casatorio Civil, que no ha demostrado que hubiese requerido formalmente la devolución del inmueble al demandado, incurre en otra inexactitud, pues desconoce la validez y eficacia del instituto legal de la conciliación

⁷ Ver fojas ... del cuaderno de casación.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1417-2020
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

extrajudicial, por lo que, no es verdad que no existió requerimiento previo de fecha cierta, por el contrario el acta de conciliación y la copia certificada de la solicitud a conciliar, constituyen pruebas documentales que evidencian que el demandado ha sido requerido previamente a la interposición de la demanda.

Refiere que la sentencia de vista también incurre en falta de conexión lógica entre las premisas que establece y la conclusión a la que arriba, toda vez que, después de haber realizado un análisis exegético del proceso de desalojo en gran parte de los considerandos, termina concluyendo en un mínimo de considerandos, revocar la sentencia de primera instancia y reformándola declarar infundada la demanda, con costas y costos.

b) Infracción normativa del artículo 139, inciso 5, de la Constitución, y del artículo 586 del Código Procesal Civil. La Sala Civil incurre en una deficiente motivación al realizar una interpretación restrictiva del artículo 586 del Código Procesal Civil, restando los alcances del derecho de propiedad, norma que asigna legitimación activa del ejercicio de la demanda asignando en primer lugar al propietario, norma que está en conexión con el artículo 923 del Código Civil y tiene amparo constitucional en el artículo 25 inciso 16) y el artículo 70° de la Carta Magna del Perú

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si la sentencia de vista ha sido emitida transgrediendo las normas cuyas infracciones normativas se denuncian.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1417-2020
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO.- El recurso ha sido declarado procedente por infracciones normativas de carácter procesal, por lo que corresponde verificar su concurrencia y, en su caso, atendiendo a los fines del recurso extraordinario de casación, se dispondrá de un reenvío excepcional con fines netamente anulatorios, quedando restringida la posibilidad de efectuar un análisis respecto del fondo de la controversia que ha sido planteada.

SEGUNDO.- En tal sentido, analizando las denuncias a que se contrae el ítem III de la presente resolución, tenemos que el artículo 139° inciso 3) de la Constitución Política del Perú, contempla: **1)** El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, que supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como a la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción garantista y tutelar que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción; y, **2)** El derecho al debido proceso que comprende la observancia de los derechos fundamentales de las partes, así como los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso como instrumento de tutela de los derechos subjetivos. El debido proceso tiene a su vez dos expresiones, una formal y otra sustantiva; mientras que, en la expresión de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con las formalidades estatuidas, como por ejemplo el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, la motivación; en su faz sustantiva, se relaciona con los estándares de justicia, tales como la razonabilidad y proporcionalidad, los cuales toda decisión judicial debe cumplir⁸.

⁸ Fundamento 7° de la sentencia emitida por el Tribunal al Constitucional recaída en el Expediente N° 2375- 2012-AA/TC.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1417-2020
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

TERCERO.- Vinculado al debido proceso el cual engloba diversos principios de la función jurisdiccional, se encuentra el derecho fundamental a la motivación escrita de las resoluciones en todas las instancias, tal como lo dispone el inciso 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; el que además se encuentra contenido en el inciso 3) del artículo 122° del Código Procesal Civil, según el cual, las resoluciones judiciales deben comprender los fundamentos de hecho que sustentan la decisión y los respectivos de derecho, con la cita de la norma o normas aplicables a cada punto controvertido según el mérito de lo actuado; motivación que de acuerdo al inciso 4) de la precitada norma procesal, debe incidir respecto de todos los puntos controvertidos en el proceso, no pudiendo el juzgador fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes conforme lo prevé el artículo VII del Título Preliminar del Código acotado.

CUARTO.- A su vez, también resulta indispensable poner atención en lo que se ha denominado *deficiencias en la motivación externa*⁹. Si tenemos que “*la justificación interna se refiere a la validez lógica que une las premisas con la conclusión de un argumento, la justificación externa consiste en controlar la adecuación o solidez de sus premisas*”¹⁰. De modo que para que el argumento estuviera justificado externamente, “*sería necesario que la norma contenida en la primera premisa [premisa normativa] fuera una norma aplicable en el sistema jurídico (...) y que la segunda premisa [premisa*

⁹ EXP. N° 00728-2008-PHC/TC, Lima, trece de octubre de dos mil ocho, fundamento 7, apartado c.

¹⁰ MORESO, José Juan; VILAJOSANA, Josep María: *Introducción a la teoría del derecho*. Madrid: Marcial Pons, 2004, p. 178.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1417-2020
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

fáctica] *fuera la expresión de una proposición verdadera*"¹¹. El presente caso amerita un análisis relativo a la *premisa fáctica*, que aun estando vinculado a aspectos de valoración probatoria -cuya labor es propia de las instancias de mérito-, nada obsta para que el Tribunal en casación, sí analice este ámbito desde el punto de vista de la motivación y cuya labor consistirá no tanto en valorar pruebas sino en "*controlar el razonamiento o la carencia de argumentos constitucionales; bien para respaldar el valor probatorio que se le confiere a determinados hechos; bien tratándose de problemas de interpretación, para respaldar las razones jurídicas que sustentan determinada comprensión del derecho aplicable al caso*"¹².

QUINTO.- En el presente proceso, **CÉSAR AUGUSTO SOLÓRZANO OSORIO**, en su condición de nuevo propietario, solicita que el demandado desocupe el inmueble de su propiedad, alegando que no le une ningún vínculo contractual con el demandado y que éste no cuenta con ningún título para mantenerse en la posesión del inmueble. Por su parte, el demandado RÓMULO RODOLFO CHÁVEZ LÓPEZ, ha referido haber celebrado un contrato de arrendamiento con quien fuera el anterior propietario, pero que además existe discrepancia en la numeración del inmueble sub materia, al consignarse en la conciliación extrajudicial un predio distinto.

SEXTO.- Absolviendo las infracciones procesales a que se contrae el **ítem III, acápite A**, encontramos diversas defensas planteadas por la parte recurrente y que, en síntesis, expresan que la Sala Superior estableció erróneamente que en autos no se ha demostrado la existencia de un

¹¹ *Ibíd.*

¹² EXP. N° 00728-2008-PHC/TC, Lima, trece de octubre de dos mil ocho, fundamento 7, apartado c.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1417-2020
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

requerimiento formal de devolución del bien, soslayando que el emplazamiento realizado mediante conciliación extrajudicial, constituye un requerimiento de fecha cierta y previo a la interposición de demanda. Sobre el particular y atendiendo a que las normas denunciadas son relativas al debido proceso y la motivación, consideramos conveniente analizar lo argumentado por el recurrente bajo este contexto; específicamente, la motivación de la decisión impugnada, bajo la modalidad de las *deficiencias en la motivación externa* (véase *fundamento jurídico cuarto*), la cual consiste en analizar i) la validez de la *premisa normativa* y ii) validez de la *premisa fáctica*, lo cual se realizará a continuación.

SÉTIMO.- Conforme a lo ya expuesto, la Sala Superior revocó la sentencia que declaró fundada la demandada y reformándola, la declaró *infundada*, bajo el único argumento de no haberse demostrado en autos que la parte demandante le haya requerido previamente a la demandada el inmueble sub materia, a través de un documento de fecha cierta, de conformidad con lo establecido en el fundamento 63 y la regla 5.4 del IV Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, así como del artículo 1708 del Código Civil.

OCTAVO.- Pues bien, analizando la *premisa normativa*, esta Sala Suprema considera pertinente para el caso de autos, lo referido en el IV Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali y concretamente lo establecido en la regla b), numeral 5.4, que señala: “(...) *Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes: (...) 5.4. La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1417-2020
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil". Esta regla vinculante debe ser interpretada sobre la base del fundamento jurídico 63, acápite IV, en el que se estableció: "*En este caso, para que proceda la demanda de desalojo por precario, se deberá exigir que el demandante haya requerido, en forma previa a la demanda, mediante documento de fecha cierta, la devolución del inmueble o, en todo caso, que en el contrato de compraventa haya manifestado que no continuará el arrendamiento*". Evidentemente la aplicación del artículo 1708 del Código Civil, relativa a la enajenación de un bien arrendado también resulta pertinente al caso de autos; estas circunstancias nos permiten considerar que existe corrección por parte de la Sala Superior al establecer la *premisa normativa*, como primer elemento de la motivación externa.

NOVENO.- Por otro lado, analizando la ***premisa fáctica***, la Sala Superior estableció que en autos no se ha demostrado que la parte demandante haya requerido la devolución del inmueble mediante documento de fecha cierta, de ahí el referido órgano jurisdiccional haya considerado que el incumplimiento de tal requisito, hacía devenir en inamparable la demanda. Esta Sala Suprema advierte que la conclusión arribada por la Sala Superior carece de solidez, y es que para establecer la ***premisa fáctica***, se requiere que el órgano jurisdiccional de instancia, analice, compulse y valore las instrumentales y medios probatorios que obran en autos, bajo el sistema de la sana crítica.

DÉCIMO.- Ahora bien, la insuficiencia en esta operación efectuada por el *Ad quem*, queda puesta de relieve, al observar que existe un documento en el que la parte demandante sí requiere la devolución del inmueble al demandado y que está contenida en el acta de conciliación, así como por los



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1417-2020
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

demás actuados de dicho procedimiento conciliatorio extrajudicial, del cual, la Sala Superior debió analizar su condición de *fecha cierta* y la *temporalidad previa del requerimiento*, a efectos de establecer si acaso tales instrumentales satisfacen los requisitos contemplados en las disposiciones normativas antes mencionadas, en cuyo caso deberá estimarse la demanda o, en caso contrario, desestimarse. En todo caso, resulta esencial que la Sala de mérito no omita valorar tal instrumental por las características que ésta presenta, pero sobre todo porque de esta manera se emitirá una decisión cuya premisa fáctica también se encuentre sólidamente establecida y, por tanto, una *decisión justificada externamente*. Por lo demás, debemos ser enfáticos en sostener que aun cuando la Sala Superior haya establecido debidamente la *premisa normativa*, no hizo lo propio con relación a la *premisa fáctica*, conforme fue analizado; de ahí que se configure un vicio en la motivación en su modalidad de “deficiencias en la motivación externa” (y en particular, en la *premisa fáctica*).

DÉCIMO PRIMERO.- Sin perjuicio de lo anterior, resulta pertinente para la Sala Superior, valorar el criterio adoptado en la Ejecutoria Suprema recaída en la Casación N° 3289-2018-Callao, de fecha uno de octubre de dos mil diecinueve, expedida por esta Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, en cuyo fundamento jurídico décimo tercero, estableció: “(...) *tratándose de un arrendamiento no inscrito en Registros Públicos, como en este caso, además sin compromiso por el nuevo dueño de respetarlo, según el artículo 1708° inciso 2 del Código Civil, el adquirente puede darlo por concluido. Asimismo, ante este supuesto, de acuerdo con el IV Pleno Casatorio Civil, es requisito de procedencia de la demanda de desalojo por ocupación precaria que el nuevo dueño del inmueble previamente requiera al poseedor su restitución o entrega, mediante documento de fecha cierta. Tal conclusión y*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1417-2020
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

requerimiento no están sujetos a una forma expresa, esto es, no necesariamente se realiza a través de una carta notarial, puede ser también una invitación a conciliar extrajudicialmente, como así ha sucedido en este caso”.

DÉCIMO SEGUNDO.- De otro lado, respecto a la absolución de las infracciones comprendidas en el **ítem III, acápite B**, se aprecia que el recurrente argumenta que la Sala Superior restringe los alcances del artículo 586 del Código Procesal Civil, sobre su legitimidad para obrar, con lo que se afecta su derecho a la propiedad. Sobre el particular, es de verse que lo alegado en este extremo por el recurrente no guarda un correlato con lo establecido en la sentencia de vista. En efecto, la Sala Superior, ha sido enfática al establecer la posición habilitante (legitimidad para obrar) del demandante por su condición de propietario registral (ver fundamento jurídico 13 de la sentencia de vista), en donde incluso establece la identidad del inmueble sub materia; de otro lado, la discusión ya planteada y desarrollada *supra* (véase *fundamentos 7, 8, 9, 10 y 11* de la presente ejecutoria suprema), sobre el requerimiento previo del inmueble con documento de fecha cierta, constituye como el propio Colegiado Superior menciona (fundamento 18), un requisito para constituir en *precario* al arrendatario (con contrato no inscrito). Por tales razones, consideramos que las infracciones procesales denunciadas en este extremo no resultan amparables.

VI. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 396° del Código Procesal Civil, declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fecha doce de enero de dos mil veintiuno, interpuesto por el demandante



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1417-2020
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

CÉSAR AUGUSTO SOLÓRZANO OSORIO; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **ORDENARON** que el *Ad-quem*, emita nueva resolución con arreglo a lo dispuesto en la presente resolución; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron. En los seguidos por César Augusto Solórzano Osorio contra Rómulo Rodolfo Chávez López, sobre desalojo por ocupación precaria. Por licencia de la señora Jueza Suprema Aranda Rodríguez, integra Sala el señor Juez Supremo Bustamante Zegarra. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema **Echevarría Gaviria**.-

SS.

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

BUSTAMANTE ZEGARRA

Dsz/Lva