



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

**CASACIÓN N° 4887-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

***SUMILLA:** En tal sentido, se debió tener en cuenta que, aun cuando hubiera existido un vínculo contractual entre las partes, en virtud de la carta notarial remitida por la demandante, se produjo el supuesto de precariedad señalado en el punto 5.2 del IV Pleno Casatorio Civil, esto es, cualquier título que la emplazada haya considerado tener para poseer el bien inmueble materia de restitución, habría fenecido en virtud de dicha comunicación.*

Lima, veintiséis de abril de dos mil veintidós. -

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cuatro mil ochocientos ochenta y siete del año dos mil diecinueve, 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 casación¹ interpuesto por la demandante **SOCIEDAD DE BENEFICIENCIA DE LIMA METROPOLITANA** contra la sentencia de vista, contenida en la resolución número cinco, de fecha veintinueve de abril de dos mil diecinueve², expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; que revocó la sentencia contenida en la resolución número cuarenta y nueve de fecha trece de julio de dos mil dieciocho³ que declaró fundada la demanda; y, reformándola, la declararon **infundada** la misma.

¹ Página 834.

² Página 815.

³ Página 686.



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

**CASACIÓN N° 4887-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

II. ANTECEDENTES:

1.- DE LA DEMANDA⁴:

Mediante escrito de fojas dieciséis a diecinueve, subsanada a fojas veintiséis a veintisiete de autos; la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana interpuso demanda de Desalojo por ocupación precaria, en vía de proceso sumarísimo, contra María Vicenta Zevallos Gonzales, a fin de que restituya el inmueble de propiedad de la accionante ubicado en el Jirón Puno número 537, Cercado de Lima, Provincia y departamento de Lima, el cual viene ocupando sin ningún derecho.

Fundamenta su pretensión con lo siguiente:

- Señala la parte actora que es una entidad pública integrante del Sistema Nacional de Bienes del Estado; y regula su actividad por la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en tal sentido realiza actos de adquisición, administración, etc., de acuerdo a lo dispuesto por la citada ley y su reglamento.

- Indica que tiene la legitimidad para obrar y solicitar la restitución del inmueble materia de litis, en mérito al derecho de propiedad de acuerdo con la copia literal de la Partida número 07019667 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

- Precisa que la parte demandada viene ocupando el inmueble materia de sub litis de manera precaria sin ningún derecho concedido por la actora y/o acto jurídico que legitime su posesión; siendo así que a pesar de sus continuos requerimientos ha hecho caso omiso inclusive a su petición cursada mediante

⁴ Página 16.



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

**CASACIÓN N° 4887-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

carta notarial 32227 de fecha cinco de octubre del 2012, para que le devuelva el inmueble; se apersona a las oficinas de la demandante a fin de regularizar su situación precaria.

2.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA POR MARIA VICENTA ZEVALLOS GONZALES⁵

La emplazada absuelve la demanda solicitando que se declare infundada en todos sus extremos la misma, señalando lo siguiente:

- Que si bien es cierto que la demandante es una entidad pública integrante del Sistema Nacional de Bienes Nacionales del Estado regulada por la ley Numero 29151 y su reglamento, ello no se viene cumpliendo por la actual gestión municipal, con el agravante que durante los últimos quince meses los inmuebles que administra la accionante han sido adjudicados directamente a los postores sin realizar ninguna convocatoria pública tal como lo establece la Ley de Bienes nacionales y su reglamento el Decreto Supremo Numero 007-2008-VIVIENDA.

- Agrega que no es suficiente para acreditar la legitimidad la partida registral puesto que la misma no describe las características tampoco los linderos y medidas perimétricas del inmueble materia de sublitis, para que éstas en sede judicial sean contrastadas con las que aparecen en el supuesto negado que exista un contrato de arrendamiento número 3366- clave N° 01-0126-004 y que se consigna en el acta número 1582-2014, ya que en el proceso de desalojo no es suficiente individualizar solo al demandante y al demandado, sino que también el bien inmueble en cuestión debe ser debidamente identificado en sus

⁵ Página 101.



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

**CASACIÓN N° 4887-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

límites físicos que permitan establecer con exactitud hasta donde alcanza la propiedad del demandante y que esta sea la cuestión litigiosa a resolver.

- Asimismo señala que debe tenerse presente que la demandante no tiene legitimidad para obrar y solicitar la restitución de un inmueble que no es de su propiedad, en tanto la copia literal de la partida número 07019667 del Registro de Propiedad de inmuebles de Lima presenta como agregado la palabra "propietaria" con otro puño gráfico, por lo que carece de idoneidad este medio de prueba.

- Precisa la emplazada que no tiene la condición de ocupante precaria en el inmueble *sub litis*, ya que viene pagando diversos servicios emitidos por las diversas empresas públicas como agua potable-Sedapal- de telefonía fija-empresa movistar, y otros, cuyos recibos son emitidos por dichas empresas a nombre de la demandada, todo lo que acredita que tiene autorización legal para poseer el inmueble *sub litis*.

- Del mismo modo no ha cumplido la demandante con precisar cuándo y en qué circunstancias se produjo la entrega física del inmueble *sub litis* a la demandada y cuál es el acto jurídico que los vincula y cuando fue resuelto la mismas; ya que en el acta de conciliación por inasistencia de una de las partes - acta N° 1582-14, de fecha 24 de noviembre del 2014, y recaudos de la demanda en el rubro: descripción de la controversia sobre la que se pretendía conciliar dice: "que concluido el contrato clave N° 01-0126-004 (...) 1° que la parte invitada María Vicenta Zevallos Gonzales cumpla con desocupar y entregar (...) el inmueble ubicado en Jr. Puno N° 537, Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima", cuando la carta notarial N° 32227 de fecha 05 de octubre del 2012, en ninguna de sus partes la accionante se está



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

**CASACIÓN N° 4887-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

refiriendo a dicho contrato, ya que jamás ha firmado contrato alguno con la entidad actora; por lo que la carta notarial y el acta de conciliación no guardan correspondencia entre sí y son disimiles.

- Menciona que no es verdad que la emplazada sea inquilina precaria y sin ningún derecho o de carecer de algún acto jurídico que legitime su posesión, por el contrario, en su oportunidad y con documentación fehaciente e indubitable acreditará la posesión del inmueble materia de litis, el cual viene poseyendo por más de 15 años.

- Agrega que la demandante deberá explicar por qué en el rubro descripción de la controversia sobre lo que pretendía conciliar del acta de conciliación se dice: " que concluido el contrato por resolución de contrato de arrendamiento N° 3388-Clave N° 01- (...)" sin embargo en la solicitud de conciliación que forma parte de la precitada acta, no se consigna lo antes transcrito, vale decir que la demandante modificó la descripción de la controversia plasmada en su solicitud primigenia, lo cual lo hace nulo e ineficaz para ser valorado como prueba de admisibilidad de la demanda.

- Precisa asimismo que no existe ningún fundamento legal para declarar fundada la presente acción, ya que los fundamentos de hecho expuestos en el escrito de demanda a pesar de no guardar correspondencia con la carta notarial - acta de conciliación y copia literal del predio, sostiene que esta no es la vía idónea para dilucidar la controversia de derechos invocados.

3.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA⁶:

⁶ Página 686.



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

**CASACIÓN N° 4887-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Declara **FUNDADA** la demanda, en consecuencia, se ordena a la parte demandada, así como al tercero coadyuvante pasivo cumplan con desocupar y restituir a favor de la accionante el bien inmueble ubicado en Jirón Puno número quinientos treinta y siete (537), Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima.

Condenándose a la parte demandada al pago de las costas y costos del proceso.

Por los siguientes fundamentos:

Con las copias certificadas de la Partida registral número 07019667 del registro de la Propiedad Inmueble de Lima, fojas cinco a siete, como de fojas veintitrés a veinticinco de autos, se acredita que la parte demandante es la propietaria del inmueble ubicada en el Jirón Puno número quinientos treinta y siete - Cercado de Lima; con ello queda acreditado el derecho de propiedad de la accionante sobre el inmueble materia de *litis*.

Ahora, si bien es cierto que la parte demandada aduce que en la partida registral no se describe los linderos y medidas perimétricas del inmueble *sub litis*, lo cierto es que de la simple lectura de la citada partida registral se observa que se consigna que el predio signado con los números 537 y 547 (modernos) se encuentra perfectamente delimitado en sus linderos conforme a la descripción que se desarrolla en el asiento respectivo (asiento signado como uno), siendo que además se asentó la existencia de plano y memoria descriptiva que la referida finca, lo cual sin duda desvirtúa el argumento de la emplazada que el inmueble sub litis no se encuentra debidamente identificado; que en todo caso es hacer notar que en el decurso del proceso no se ha demostrado con prueba alguna, que el inmueble sub iudice no se encuentre identificado o haya conflicto al respecto; determinándose así que tal argumento



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

**CASACIÓN N° 4887-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

resulta ser un argumento de defensa improbadado.

De otro lado el hecho de aducir que el asiento registral supuestamente habría sido alterado en la palabra "propietaria", resulta ser un argumento que no corresponde ser establecido en el presente proceso; más si no se verifica asiento registral alguno en la partida registral N° 07019667 del Registro de predios, que declare la invalidez o nulidad del asiento registral que acredita la propiedad de la accionante del bien sub litis, o que ponga de manifiesto algún cuestionamiento al respecto, debiendo desestimar tal argumento de defensa.

En relación al argumento de la demandada que el acta de conciliación contiene una descripción de la controversia diferente a la consignada en la solicitud de conciliación como de la carta notarial remitida por la actora a la emplazada, tal situación resulta irrelevante para el presente proceso, teniendo en cuenta que tal cual se observa de la copia certificada de la solicitud de conciliación, fojas 13 a 15 de autos, se precisa en el acápite signado como "III.- MATERIA CONCILIABLE (PRETENSIÓN), "que el invitado cumpla con desocupar el inmueble y realizar la devolución del mismo; inmueble que es de propiedad de nuestra representada, el cual se encuentra ubicado en Jirón Puno N° 537, Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima."; y si consideramos que tal solicitud fue notificada a la emplazada, se entiende que la demandada conocía perfectamente la controversia materia del procedimiento y que el hecho que en el acta de conciliación se haya consignado como descripción de la controversia, "que concluido el contrato por resolución de contrato de arrendamiento N° 3366 Clave N° 01-0126-004 sin devolución de bien, (...)", resulta un evidente error mecanográfico que no puede afectar al procedimiento conciliatorio llevado a cabo con fines al presente proceso; que en todo caso, de estimar la emplazada la existencia de nulidad o ineficacia del acta de



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

**CASACIÓN N° 4887-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

conciliación corresponderá hacer valer en proceso correspondiente; diferente a los presentes autos.

En cuanto a este punto es de mencionar que en el decurso del proceso no se ha acreditado que la emplazada sustente algún título válido y vigente que la faculte a la posesión de inmueble sub litis.

Así tenemos que el hecho que se aduzca que viene pagando los servicios del inmueble, ello no puede acreditar u otorgar derecho a la posesión del inmueble materia de *litis*; el mismo modo el invocar que por más 15 años sustenta la posesión del inmueble, tal argumento tampoco puede servir como sustento que justifique mantener la posesión del inmueble sub litis, más si no se ha acreditado tal continuidad como se afirma.

4.- APELACIÓN PROMOVIDA POR LA DEMANDADA:⁷

La demandada fundamenta su apelación en los agravios siguientes:

Se ha declarado fundada la demanda luego de considerar que viene ocupando el inmueble sub materia de manera precaria, sin título ni relación contractual alguna; sin embargo, no se ha valorizado los medios probatorios ofrecidos por la suscrita durante el presente proceso. Que la acción de desalojo por ocupación precaria exige la existencia de tres condiciones: a) que el actor acredite plenamente ser titular del dominio del bien inmueble cuya desocupación se solicita; b) que se acredite la ausencia de una relación contractual entre el demandante y la demandada; y c) la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien.

⁷ Página 733.



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

**CASACIÓN N° 4887-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

En el presente caso, en relación a la titularidad de la accionante sobre el inmueble sub litis si bien se ha concluido que la demandante acredita su derecho de propiedad, sin embargo, no se ha tomado en cuenta que la copia literal de dominio adjuntada con la demanda no resulta suficiente para probar fehacientemente dicha titularidad, ya que en el texto del asiento registral no se detalla específicamente las características del inmueble y sólo se señala de forma general la descripción del mismo.

Se indica, asimismo, de forma errónea que no se ha acreditado que la emplazada sustente algún título válido y vigente que la faculte a la posesión del inmueble sub litis. Sin embargo, no se ha tenido en cuenta los recibos de pago de la renta correspondientes a los meses de mayo de 2015 y abril de 2017, medios probatorios que fueron admitidos por resolución número 42, corriéndose traslado de los mismos a la parte demandante quien no niega su emisión y entrega a su persona ni ha formulado tacha contra los mismos. Estos documentos acreditan la existencia de un vínculo contractual, con lo cual queda fehacientemente probada la existencia de una relación contractual entre las suscrita y la demandante, y que constituye un título para sustentar su posesión sobre el inmueble sub materia. Precisa que dichos pagos por concepto de la renta mensual han sido efectuados posteriormente a la fecha de interposición de la demanda, que data del 15 de marzo de 2015

5.- SENTENCIA DE VISTA:⁸

⁸ Página 815.



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

**CASACIÓN N° 4887-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

REVOCARON la sentencia contenida en la resolución N° 49 de fecha 13 de julio de 2018, que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria; y **REFORMÁNDOLA**, la declararon **INFUNDADA**.

Por los siguientes fundamentos:

- En el presente caso, con la Partida registral N° 07019667 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, se desprende que la demandante Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana es propietaria del inmueble ubicado en la quinta cuadra del Jirón Puno, signado con los números 537 a 543; situación jurídica que legitima a la demandante para exigir la restitución de la posesión del bien inmueble *sub litis*, a tenor de lo dispuesto en el citado artículo 586° por tener la condición de propietaria.
- Al contestar la demanda la demandada sostuvo que no es ocupante precaria y que tiene justificación para permanecer en el uso del inmueble *sub litis*, presentando mediante escrito de fecha 12 de abril de 2018 medios probatorios extemporáneos, consistentes en copias fedateadas de facturas emitidas por la demandada Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana, por concepto de alquileres y por el uso del inmueble *sub litis* a nombre de la empleada; y que corresponden a los meses de diciembre de 2013 a junio de 2017 los mismos que fueron incorporados al proceso a través de resolución número 48 de fecha 18 de junio de 2018. Del análisis de estos documentos, que no han sido objeto de cuestionamiento, se aprecia que la demandada, en efecto, viene pagando a la entidad demandante la merced conductiva por periodos inclusive anteriores a la interposición de demanda (19 de marzo de 2015), así como de los meses posteriores correspondiendo el último al mes de junio de 2017.



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

**CASACIÓN N° 4887-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- Entonces, de acuerdo a lo señalado precedentemente la demandada viene ocupando el inmueble materia de litis no en calidad de ocupante precario y sin justificación alguna, sino por el contrario en condición de arrendataria de la entidad demandante; por lo tanto, no es cierto que mantenga una posesión precaria que prevé el artículo 911° del Código Civil.
- Si bien mediante Carta Notarial N° 32227 de fecha 05 de octubre de 2012 la demandante, señalando que “no existe contrato de arrendamiento suscrito con la demandada, decide concluir cualquier tipo de vínculo que pudiera existir entre las partes respecto del inmueble materia de *litis*, solicitando su devolución”; también lo es que con posterioridad a esta Carta de fecha 05 de octubre de 2012, antes de la interposición de la demanda (2015) y con posterioridad a ella (hasta 2017) la demandada viene pagando por el alquiler y uso del bien sub litis, lo que se desprende de los medios probatorios extemporáneos que obran de fojas 606 a 647 incorporados a los presentes autos, infiriéndose de ello la existencia de una nueva relación contractual entre las partes. En ese sentido, no cabe duda que la demandada ocupa el inmueble materia de *litis* no en calidad de ocupante precario. Razones por las cuales corresponde revocar la sentencia materia de alzada y desestimar la demanda, exonerándose a la entidad demandante de la condena de costas y de costos en virtud de lo previsto en el artículo 413° del Código Procesal Civil por tratarse de una entidad pública dependiente de la Municipalidad de Lima Metropolitana.



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

**CASACIÓN N° 4887-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

6.- RECURSO DE CASACIÓN⁹:

La Suprema Sala mediante resolución de fecha treinta de abril de dos mil veinte declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la parte demandante, por las causales: **a) Infracción del artículo 911º del Código Civil; b) Infracción del artículo 1700º del Código Civil; c) Infracción del artículo 1704º del Código Civil; d) Apartamiento inmotivado del IV Pleno Casatorio Civil – Casación N° 2195-2011 Ucayali**, al haber sido expuestas las referidas infracciones con claridad y precisión, señalándose además la incidencia de ella en la decisión impugnada.

III. 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.

SEGUNDO.- Para sustentar su recurso de casación, el recurrente, denuncia y alega, en estricto, que la Sala Superior no tuvo en cuenta que valorar los pagos de alquileres efectuados por la demandada, como un título que justifique la

⁹ Página 834.



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

**CASACIÓN N° 4887-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

ocupación del bien de propiedad de la recurrente, infringe el artículo antes señalado, pues pretende crear un título de protección para evitar que los ocupantes precarios sean desalojados, así como que, sin explicar motivadamente el porqué, ha desconocido los efectos de la Carta Notarial, de fecha cinco de octubre de dos mil doce, remitida a la demandada en la que se le requiere la devolución del bien, puesto que en ningún extremo el pago de alquileres implica la continuación del contrato de arrendamiento, por lo que la Sala Superior, debe asumir que el contrato se encuentra resuelto y que la posesión de la demandada ya no se encuentra justificada en un contrato vigente, sino que solo debe cumplir con restituir la posesión. Asimismo, sostiene que se ha considerado indebidamente que el pago de los alquileres de la demandada acarrea una nueva relación contractual entre las partes, pese a que la recurrente ha cumplido con requerirle notarialmente la devolución del bien a la demandada, a partir de la cual ésta se habría convertido en precaria. Finalmente, manifiesta que la Sala Superior no ha fundamentado en qué extremo del Cuarto Pleno Casatorio Civil el pago de alquileres, luego de efectuado el requerimiento de devolución del bien, genera una nueva relación contractual entre las partes, y que, por tanto, la demandada dejaría de ser precaria, cuando en realidad el mencionado Pleno establece todo lo contrario.

TERCERO.- Ahora bien, analizando las infracciones materiales denunciadas, se tiene que la demandada en su contestación de demanda desconoció toda relación o vínculo contractual con la demandante, refiriendo que su posesión se encontraba justificada debido a que venía pagando los servicios básicos del inmueble (luz, agua) desde hace varios años. Asimismo, de la revisión de autos, se advierte que la demandante remitió carta notarial a la demandada



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

**CASACIÓN N° 4887-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

mediante la cual: i) le requirió la devolución del inmueble materia de litis; ii) le señaló que no existe relación contractual con su persona; iii) y, sin perjuicio de ello, dan por concluido cualquier vínculo que pudiera existir con la emplazada.

CUARTO.- Así, tenemos que la doctrina jurisprudencial vinculante establecida en el punto 5.2 del IV Pleno Casatorio Civil, dispone que “5.2. **Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se sume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.**” (resaltado nuestro).

QUINTO.- En tal sentido, la Sala Superior debió tener en cuenta que, aún cuando hubiera existido un vínculo contractual entre las partes, en virtud de la carta notarial remitida señalada anteriormente, se produjo el supuesto de precariedad señalado en el IV Pleno Casatorio Civil previamente referido, esto es, cualquier título que la emplazada haya considerado tener para poseer el bien inmueble materia de restitución, habría fenecido en virtud del mismo.

SEXTO.- Aunado a ello, corresponde precisar que, el hecho de que la emplazada haya pagado determinada suma de dinero de manera mensual por



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

**CASACIÓN N° 4887-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

concepto de uso del bien conforme a las facturas incorporadas al proceso como medios probatorios extemporáneos, ello corresponde a un acto unilateral que no puede soslayar el ánimo de restitución de la demandante. En tal sentido, se advierte que se ha infringido el artículo 1704º del Código Civil que dispone *“vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento”* y se ha incurrido en apartamiento inmotivado del IV Pleno Casatorio Civil conforme a lo expuesto, pues la circunstancia de que el ocupante del bien decida unilateralmente pagar por el uso del bien que viene poseyendo, no debe desvirtuar ni sobreponerse a la voluntad del propietario del mismo de obtener la restitución de su bien, más aún si ha cumplido oportunamente, con anterioridad a los pagos efectuados por la demandada, con: i) dar por concluida cualquier relación que pueda existir entre las partes y ii) solicitar la restitución del inmueble; correspondiendo, por lo tanto, considerarse la remisión de dicha comunicación. Por lo expuesto, se tiene que no es jurídicamente posible sostener la existencia de una relación jurídica contractual, al menos vigente, entre las partes ni tener por acreditado algún título que justifique la posesión de la emplazada en el inmueble materia de restitución, por lo que deviene en poseedora precaria, de modo tal que se determina la configuración de las causales invocadas por la demandante en el recurso de casación.

IV. DECISIÓN



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

**CASACIÓN N° 4887-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Por estas consideraciones, en aplicación del segundo párrafo del artículo 396° del Código Procesal Civil; declararon:

- a) **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE LIMA METROPOLITANA**, en consecuencia, **CASARON** y declararon **NULA** la sentencia de vista, de fecha veintinueve de abril de dos mil diecinueve, que revocó la sentencia apelada de fecha trece de julio de dos mil dieciocho, que declaró fundada la demanda; y reformándola, la declaró infundada.
- b) **Actuando en sede de instancia**: **CONFIRMARON** la sentencia apelada de fecha trece de julio de dos mil dieciocho, que declaró **FUNDADA** la demanda.
- c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana, sobre desalojo por ocupación precaria; y *los devolvieron*. Por licencia de la señora Jueza Suprema Aranda Rodríguez integra esta Sala Suprema el señor Juez Supremo Bustamante Zegarra. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo ***Cunya Celi***.

SS.

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI



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

**CASACIÓN N° 4887-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

BUSTAMANTE ZEGARRA

Msm/Jja