



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

**CASACIÓN Nº 1673 - 2021
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Lima, veintidós de agosto de dos mil veintidós.-

AUTOS Y VISTOS; y, ATENDIENDO:

PRIMERO.- Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación¹ interpuesto en fecha quince de marzo de dos mil veintiuno por la demandada **Transporte Wari S.A.C.**, contra la sentencia de vista de fecha diez de febrero de dos mil veintiuno², expedida por la Sala Civil de Emergencia de la Corte Superior de Justicia de Cusco, que **confirmó** la sentencia apelada de fecha veintisiete de enero de dos mil veinte³, que declaró **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria, con lo demás que contiene; por lo que, se procederá a calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de conformidad con los artículos 387° y 388° del Código o Procesal Civil.

SEGUNDO.- Previo a verificar el cumplimiento de los requisitos necesarios para el recurso de casación, se debe considerar que este es un recurso extraordinario, eminentemente formal y técnico, por lo que tiene que estar estructurado con estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedibilidad, es decir, se debe puntualizar en cuál de las causales se sustenta, si es: **i)** en la infracción normativa; o, **ii)** en el apartamiento inmotivado del precedente judicial. Debe presentar, además, una fundamentación precisa, clara y pertinente respecto de cada una de las referidas causales, así como demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada. Siendo así, es obligación procesal del justiciable recurrente saber adecuar los agravios que denuncia a las causales que para la

¹ Ver fojas 251.

² Ver fojas 235.

³ Ver fojas 188.



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

**CASACIÓN Nº 1673 - 2021
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

referida finalidad taxativamente se encuentran determinadas en la norma procesal civil, pues el Tribunal de Casación no está facultado para interpretar el recurso extraordinario, ni para integrar o remediar las carencias del mismo o dar por supuesta y explícita la falta de causal, tampoco para subsanar de oficio los defectos en que incurre la parte recurrente, en la formulación del referido recurso.

TERCERO.- Así también, es menester recalcar que para los efectos del presente caso, el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que procede contra las decisiones finales emitidas por la Sala Superior, en los casos previstos en la Ley, el que sólo puede versar sobre los aspectos de la sentencia de instancia relativos al Derecho aplicado a la relación de hechos establecidos (el juicio de hecho) y el incumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales. Se trata de una revisión de Derecho en que la apreciación probatoria queda excluida. La Corte Suprema, en casación, no es tercera instancia⁴.

CUARTO.- En ese sentido se verifica que el recurso de casación cumple con los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387° del Código Procesal Civil, pues se advierte que: **i)** Se impugna una resolución expedida por la Sala Superior respectiva que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; **ii)** Se ha interpuesto ante la Sala que emitió la resolución impugnada; **iii)** Fue interpuesto dentro del plazo de diez días de notificada la parte recurrente con la sentencia de vista; y, **iv)** Adjunta arancel judicial como se advierte de autos.

⁴ Sánchez- Palacios P (2009). *El recurso de casación civil*. Editorial Jurista Editores. Pág. 32.



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

**CASACIÓN Nº 1673 - 2021
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

QUINTO.- En cuanto al requisito de procedencia previsto en el inciso 1), del artículo 388° del Código Procesal Civil, se aprecia que la parte recurrente impugnó la sentencia de primera instancia que no fue favorable a sus intereses; por lo que, cumple con dicho requisito.

SEXTO.- Para establecer el cumplimiento de los incisos 2 y 3, del precitado artículo 388° del Código Procesal Civil, la parte impugnante debe describir con claridad la infracción normativa y precisar la incidencia que esta tendría sobre la decisión impugnada. En el presente caso, denuncia:

Infracción normativa del artículo 1700 del Código Civil, del debido proceso y del inciso 2) del artículo 367 de la Ley 26887. Refiere que, si como consecuencia del artículo 1699 del Código Civil, el simple transcurso del tiempo importa automáticamente la conclusión del contrato de arrendamiento de duración determinada, una continuación en los mismos términos debería interpretarse como una renovación del contrato; y que en el caso de autos, la Municipalidad Provincial de Cusco, ha venido aceptando, incluso con posterioridad a la comunicación de entrega del bien, vía carta notarial, el monto de la merced conductiva que inicialmente se había establecido.

Alega además que al tenerse por extinguido el contrato, solo quedarían dos opciones, las mismas que implican, por un lado, la devolución del bien inmueble arrendado, o la renovación del contrato al aceptarse el pago de la merced conductiva; y que es carente de sentido una interpretación en la que un contrato se extinga y a la vez siga existiendo y surta efectos.



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

**CASACIÓN Nº 1673 - 2021
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Añade finalmente que de ninguna manera se debe asumir que, una vez vencido el plazo pactado en el contrato de arrendamiento, la ocupación del bien por el arrendatario y la no solicitud de devolución del bien por el arrendador, no sean hechos que pretendan renovar tácitamente un contrato; y que al aceptar los términos de una contratación anterior, se verifica una manifestación de voluntad de renovar el contrato.

SÉPTIMO.- En cuanto a lo denunciado debemos precisar que el recurso de casación exige una mínima técnica casacional la cual no ha sido satisfecha por la parte impugnante; toda vez que, la interposición del referido medio impugnatorio no expresa claramente de qué manera se ha infringido el artículo 1700 del Código Civil a partir de las razones factuales y legales que han encaminado a la Sala de mérito a la confirmación de la sentencia apelada que declaró fundada la demanda de autos.

Lo que en verdad se advierte del examen del recurso interpuesto es que los argumentos que lo sustentan no pretenden determinar la nulidad o la ilegalidad de la decisión, sino tan solo que el juicio o criterio del recurrente prevalezca sobre el asumido por el órgano judicial superior. Lo que se desprende es que el recurrente busca que se establezca que la permanencia sobre el bien, luego de vencido el plazo del contrato de arrendamiento, implica una renovación del contrato de arrendamiento, sin atender a que el propio texto del artículo cuya infracción invoca apunta lo contrario, y sin tener en cuenta que la instancias de mérito, con motivación suficiente, desestimaron lo argumentado, citando lo que con rectitud es previsto en el artículo 1700 del Código Civil, y determinando así que el hecho de que la empresa demandada haya continuado en el bien arrendado no implica la renovación tácita del contrato sino únicamente la



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

**CASACIÓN Nº 1673 - 2021
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

continuación del arrendamiento, que además fue interrumpido mediante carta notarial. De este modo, se concluyó que, existiendo un requerimiento de devolución del bien por vencimiento del contrato, se advierte que en el caso de autos el título que ostentaba la parte demandada feneció, por ende, devino en ocupante precario.

En cuanto a lo señalado sobre la aceptación de los pagos de la merced conductiva, también las instancias de mérito expresaron, bajo el amparo de lo previsto en el artículo 1704 del Código Civil, que, hasta la devolución efectiva del bien, el cobro de una prestación igual a la renta del predio no implica la continuación del arrendamiento, enfatizando que ya existía un requerimiento de devolución.

Resulta necesario precisar que el recurso de casación tiene como objetivo un control de contenido eminentemente jurídico y el pedido revisorio no puede jamás sustentarse únicamente en la disconformidad con la decisión adoptada sobre el fondo por la Sala Superior, pretendiendo que esta Sala Suprema actúe como tercera instancia.

Finalmente, en cuanto a los restantes preceptos cuya infracción se invoca, cabe precisar que en el recurso no se sustenta en qué ha consistido la afectación al debido proceso; y el inciso 2) del artículo 367 de la Ley 26887, se refiere a uno de los modos de escisión de una sociedad; por lo que, tal norma resulta impertinente para el presente caso.

OCTAVO.- De lo expuesto en el considerando anterior, se concluye que el recurso de casación no cumple con los requisitos de procedencia contenidos



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

**CASACIÓN Nº 1673 - 2021
CUSCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

en el artículo 388 incisos 2 y 3 del Código Procesal Civil, en cuanto exige expresar de manera clara y precisa la infracción normativa y demostrar la incidencia de la infracción alegada en la decisión impugnada. Y, al no haberse satisfecho copulativamente los requisitos de fondo a que se refiere el artículo 388 del Código Procesal Civil, corresponde declarar improcedente el recurso interpuesto.

Por los fundamentos expuestos y de conformidad con el artículo 392° del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Transporte Wari S.A.C.**, contra la sentencia de vista de fecha diez de febrero de dos mil veintiuno; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad, y los devolvieron. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema **Echevarría Gaviria**.

S.S.

BUSTAMANTE OYAGUE

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

ECHEVARRÍA GAVIRIA

RUIDÍAS FARFÁN

Gkbc/Lva