



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

**CASACIÓN 2408-2016  
LIMA NORTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**Desalojo por Ocupante Precario - Título Fenecido.** - *La invitación a conciliar constituye un acto idóneo en el que la emplazada inevitablemente conoce del requerimiento de devolución del bien.*

Lima, siete de abril  
de dos mil diecisiete.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número dos mil cuatrocientos ocho – dos mil dieciséis; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

**I. ASUNTO:** -----

En el presente proceso de Desalojo por Ocupación Precaria interpuesto por Jaime Oscar Chávez Rodríguez, Jorge Fernando Chávez Rodríguez y Lygia María Rodríguez de Chávez a fojas ciento sesenta y seis, contra la sentencia de vista de fojas ciento cincuenta y tres, de fecha dieciocho de enero de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que confirma la sentencia apelada de fojas noventa y dos, de fecha dieciséis de julio de dos mil trece, que declara infundada la demanda. ----

**II. ANTECEDENTES:** -----

**1. DEMANDA:** -----

El nueve de agosto de dos mil doce, mediante escrito obrante a fojas dieciocho, subsanado a fojas treinta y uno, Jaime Oscar Chávez Rodríguez, Jorge Fernando Chávez Rodríguez y Lygia María Rodríguez de Chávez interponen demanda de Desalojo por Ocupación Precaria contra Domitila Cabello De La Cruz de Muñoz, con ella pretende que la demandada desaloje el inmueble ubicado en la avenida Lima número 1181, distrito de San Martín de Porres, a fin de que restituya en la posesión del mismo, argumentando que: tiene su derecho inscrito en la Partida Registral número 48265588 del Registro de



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

**CASACIÓN 2408-2016  
LIMA NORTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Propiedad Inmueble de Lima. Con la Inspección Judicial realizada el ocho de abril de dos mil diez, se identificó la ocupación del terreno por parte de la demandada sin que exista vínculo contractual alguno entre las partes, y menos

Mediante resolución número dos, de fecha veintitrés de octubre de dos mil doce, obrante a fojas treinta y cuatro, se admitió a trámite la demanda. -----

**2. CONTESTACIÓN: -----**

El veinticuatro de enero de dos mil trece, mediante escrito de fojas cincuenta y cinco, Domitila Cabello De La Cruz de Muñoz contestó la demanda, argumentando que: -----

- Viene ejerciendo la posesión de un área de terreno que se encuentra en un área de mayor extensión de forma pacífica, pública y permanente, en mérito a que firmara inicialmente un Contrato de Arrendamiento desde el año mil novecientos ochenta y siete, renovándolo cada año, habiendo sido el último contrato suscrito en el año mil novecientos noventa y siete, desde aquella fecha no ha habido pronunciamiento o exigencia alguna de desocupación. -----
- En la invitación a conciliar no existe precisión sobre el área de terreno afectada. -----
- Judicialmente se constató que se encontraba en posesión, pero señala un área de nueve mil ciento cincuenta metros cuadrados (9,150 m<sup>2</sup>), tampoco indica las medidas perimétricas conforme obra en la Partida número 48265588 que es de tres mil cuatrocientos metros cuadrados (3,400 m<sup>2</sup>), área diferente a la reclamada, no se identificó el área total del terreno que venían ejerciendo la posesión. -----
- Han solicitado el saneamiento a través de la Prescripción Adquisitiva de Dominio ante el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI. -----

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



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

**CASACIÓN 2408-2016  
LIMA NORTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

El diecisiete de julio de dos mil trece, mediante resolución número doce, obrante a fojas noventa y dos, el Juzgado Mixto Transitorio de San Martín De Porres de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, declara infundada la demanda señalando que: -----

- En la Partida número 48265588, se acredita que la parte demandante es titular del terreno situado en el distrito de San Martín de Porres, en el margen derecho del camino a Condevilla; sin embargo, del acta de inspección judicial no se consignó que el inmueble guarde relación con el de la partida o que se encuentre dentro del terreno inscrito, y por tanto, propietarios del terreno que poseen los demandados. -----
- Los demandantes no han probado los hechos que sustentan su pretensión, pues no han acreditado la titularidad del bien ubicado en la Calle Lima número 1181 que pretenden desalojar, siendo así carece de objeto analizar si los demandados tienen o no título vigente que justifique la posesión. -----

**5. RECURSO DE APELACIÓN: -----**

El veinticuatro de octubre de dos mil trece, mediante escrito de fojas ciento dieciocho, los demandantes apelaron la citada resolución, bajo los siguientes argumentos: -----

- Mediante prueba anticipada de Inspección Judicial (Expediente número 1233-2009), se identificó el inmueble de su propiedad de la parte demandante ubicado en la avenida Lima número 1181. -----
- Las numeraciones no han sido asignados por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, sino que han sido establecidas de manera manual sin placas. -----
- No ha tenido en cuenta que, siendo la propiedad de sus poderdantes un terreno de nueve mil ciento cincuenta metros cuadrados (9,150 m<sup>2</sup>) aproximadamente y estando ocupadas por distintas persona es que solicitó una prueba anticipada de inspección judicial, la que ha determinado de manera ordenada, comenzando por el lado izquierdo de la avenida Lima, así como la colindancia y ubicación de los mismos, acreditándose la



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

**CASACIÓN 2408-2016  
LIMA NORTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

ocupación del inmueble de propiedad de sus poderdantes inscrito en la Partida Registral número 48265588. -----

**6. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA: -----**

El dieciocho de enero de dos mil dieciséis, la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte a fojas ciento cincuenta y tres, emite la sentencia de vista que confirma la apelada que declara infundada la demanda, bajo los siguientes argumentos: -----

- La parte demandante a través de su apoderado, ha alegado ser propietaria del inmueble inscrito en la Partida número 48265588, la parte demandada ratifica la realización de la Inspección Judicial y señala el mismo como su dirección domiciliaria en su escrito de contestación de demanda, habiéndose establecido la identificación y ubicación del mismo en el Acta de Inspección Judicial, que se actuó como prueba anticipada. El inmueble cuyo desalojo se peticiona, forma parte de un área mayor que no es cuestionada por la parte demandada, cuya propiedad está inscrita en la citada Partida Registral. Por tanto, lo señalado por el *A quo* es incorrecto. --
- Habiéndose alegado la existencia de un vínculo contractual de arrendamiento (fojas cuarenta y cinco), con los causantes de la parte demandante, se verifica que, los demandantes no han cumplido con dar por finalizado dicho vínculo contractual de arrendamiento, produciéndose *la continuación del arrendamiento*. -----
- Al respecto el Cuarto Pleno Casatorio Civil, ha establecido que, es título de posesión fenecido, el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, porque con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador (causantes o sucesores) de poner fin al contrato. Asimismo, no constituye 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 asume la continuación del mismo hasta que el arrendador (causantes o sucesores) le requiera la devolución del bien,



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

**CASACIÓN 2408-2016  
LIMA NORTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

cumplida esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título. ---

**III. RECURSO DE CASACION: -----**

El veintiocho de marzo de dos mil dieciséis, mediante escrito de fojas ciento sesenta y seis, los demandantes interponen recurso de casación contra la sentencia de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha doce de julio de dos mil dieciséis, por las siguientes infracciones: -----

**a) Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución**

**Política**, sostiene que se vulnera su derecho toda vez que la Sala Superior se ha pronunciado sobre una materia no recurrida, pues en el recurso de apelación se invocaron tres aspectos consistentes en: **1)** Que mediante prueba anticipada de inspección judicial, se identificó al inmueble de propiedad del demandante ubicado en la avenida Lima número 1181 distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima; **2)** Se refirió que se trata de ocupantes precarios y que las numeraciones no han sido asignadas por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, sino que han sido establecidas de manera manual sin placas, infringiéndose el Principio de Legalidad y formalidad de los actos procesales; y **3)** Tampoco se analizaron los medios probatorios presentados en autos, solo se menciona que la parte demandante no acreditó la titularidad sobre el inmueble, más no han tenido en cuenta que siendo la propiedad de sus poderdantes un terreno de nueve mil ciento cincuenta metros cuadrados (9,150 m<sup>2</sup>) y estando ocupadas por distintas personas, es que solicitó una prueba anticipada de inspección judicial, la que ha determinado de manera ordenada comenzando por el lado izquierdo de la avenida Lima, así como la colindancia y ubicación de los mismos, acreditándose la ocupación del inmueble de propiedad de sus poderdantes. -----

**b) Infracción normativa de los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil,**



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

**CASACIÓN 2408-2016  
LIMA NORTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

refiere que la Sala contraviene la norma, sustentando su posición en el hecho que habiendo alegado la parte demandada la existencia de un vínculo contractual de arrendamiento con los causantes de la parte demandada y que revisado los autos se verifica que los actores han cumplido con dar por finalizado dicho vínculo contractual de arrendamiento produciéndose la continuación del arredramiento. Asimismo, sostienen que la motivación es contraria a la ley porque se vulnera lo dispuesto de manera expresa en el artículo 911 del Código Civil. -----

- c) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil**, señala que los argumentos de la sentencia de vista ha errado en la interpretación de dicho artículo. Si se asume la continuación por el mismo tiempo, esto es, un año, el plazo también venció, pues se firmó el uno de julio de mil novecientos noventa y siete. No cabe hablar de continuación de arrendamiento sino de fenecimiento del título. La sala ha incurrido en un error conceptual. -----

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

**PRIMERO.**- Que, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil. -----

**SEGUNDO.**- Que, habiéndose declarado procedente el recurso por la causal de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse la causal relativa a la infracción normativa procesal, de conformidad con el inciso 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil –modificado por la Ley número 29364-, el cual establece que si el recurso de casación contuviera ambos pedidos (anulatorio o revocatorio), deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado, ello en atención a su efecto nulificante. -----

**TERCERO.**- Que, la infracción procesal se configura cuando en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha



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

**CASACIÓN 2408-2016  
LIMA NORTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

sido efectiva, el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales. -----

**CUARTO.**- Que, el Derecho al Debido Proceso tiene tres elementos: **a)** El derecho de acceso a alguna de las modalidades de justicia institucionalizada previstas en el ordenamiento jurídico; **b)** El proceso mismo se ajuste a una serie de exigencias que favorezcan en la mayor medida posible a la consecución de una decisión justa; y, **c)** La superación plena y oportuna del conflicto con una decisión justa, a través de la ejecución también plena y oportuna<sup>1</sup>. La importancia de este derecho para la protección de los derechos fundamentales ha dado lugar a que sea considerado como un Principio General del Derecho, Garantía Constitucional y como un Derecho Fundamental.<sup>2</sup> -----

**QUINTO.**- Que, uno de los aspectos de este derecho dentro del proceso es el referido a la prueba, *“ello en la medida en que los justiciables están facultados para presentar todos los medios probatorios pertinentes, a fin de que puedan crear en el órgano jurisdiccional la convicción necesaria de que sus argumentos planteados son correctos”*<sup>3</sup>. -----

**SEXTO.**- Que, además, debe tenerse presente que el artículo 197 del Código Procesal Civil, prescribe que: *“Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustenten su decisión”*. En ese sentido, debe entenderse que el Juez se encuentra en la obligación de atender y analizar los medios probatorios que intentan acreditar un hecho alegado por alguna de las partes, a fin de dar solución a la materia controvertida. -----

**SÉTIMO.**- Que, en tal sentido, debe examinarse la sentencia de vista a fin de determinar si se ha incurrido en indebida motivación que afecte al Debido Proceso. Siendo ello así, de la revisión del presente proceso se advierte que,

<sup>1</sup> Cfr. Castillo Córdova, Luis. “Debido proceso y tutela jurisdiccional”. En: “La Constitución Comentada”. Tomo III. Lima: Gaceta, 2013, p.61-62.

<sup>2</sup> Bustamante Alarcón, Reynaldo. “Derechos Fundamentales y Proceso Justo”. Lima: Ara Editores, 2001, p.218.

<sup>3</sup> STC EXP. N.º 01557-2012-PHC/TC, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 18 de octubre de 2012.





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

**CASACIÓN 2408-2016  
LIMA NORTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

para los procesos de Desalojo por Ocupación Precaria por contrato fenecido, el IV Pleno Casatorio ha señalado que este supuesto es uno en el que el demandado ostentaba un título de posesión el cual ha fenecido, lo cual puede deberse a diversas causas, de modo que el título que justificaba la posesión que ostentaba el demandado, al momento de interposición de la demanda ha fenecido, dejando de justificar la posesión que ostentaba, por lo tanto, corresponde otorgársela al demandante que sí acredite gozar de legitimación para obrar activa. -----

**OCTAVO.**- Que, ahora bien, el precedente 5.2 establecido en la sentencia recaída en el Pleno Casatorio número 2195-2011, estipula que en los casos de vencimiento de Contrato de Arredramiento, el arrendador debe requerir la devolución del bien para asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en precario por fenecimiento de su título. -----

**NOVENO.**- Que, siendo ello así, la Sala Superior ha señalado que los demandantes no han cumplido con dar por finalizado el vínculo contractual de arrendamiento, por lo que se ha producido la continuación del arrendamiento; sin embargo, debe indicarse que al no haberse establecido una forma específica de comunicación, resulta válido concluir que la invitación a conciliar constituye una vía idónea para notificar a la emplazada el requerimiento de devolución del bien, no siendo necesario que esta comunicación se realice únicamente por vía notarial; por tanto, se advierte que la Sala Superior no ha tomado en cuenta la comunicación a la demandada obrante a fojas catorce, Acta de fecha diez de abril de dos mil doce, esto es, antes de la interposición de la demanda. -----

**DÉCIMO.**- Que, en consecuencia, este Supremo Tribunal estima que merece ampararse el recurso de casación por la infracción normativa de orden procesal. -----

**V. DECISIÓN:** -----

Por estos fundamentos y de conformidad con lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: -----





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

**CASACIÓN 2408-2016  
LIMA NORTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

1. **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Jaime Oscar Chávez Rodríguez, Jorge Fernando Chávez Rodríguez y Lygia María Rodríguez de Chávez a fojas ciento sesenta y seis; por consiguiente, **CASARON** la resolución impugnada; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas ciento cincuenta y tres, de fecha dieciocho de enero de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte. -----
2. **ORDENARON** a la Sala Superior que emita nueva resolución atendiendo a las consideraciones expuestas en la presente sentencia; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Jaime Oscar Chávez Rodríguez y otros contra Domitila Cabello De La Cruz de Muñoz, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Mendoza Ramírez.-

**S.S.**

**MENDOZA RAMÍREZ**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**MIRANDA MOLINA**

**DE LA BARRA BARRERA**