



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 362-2015

LIMA NORTE

Sumilla.- Posesión precaria

Constituye supuesto de posesión precaria cuando vencido el contrato de arrendamiento, el arrendador requiere al arrendatario la devolución del inmueble.

Arts. 911 y 1700 del CC.

Lima, veintiséis de agosto de dos mil quince.-

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**: vista la causa número trescientos sesenta y dos - dos mil quince, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En este proceso de desalojo por ocupación precaria, es objeto de examen el recurso de casación interpuesto por el demandado **Julio René Méndez Rodríguez**, mediante escrito de fojas doscientos sesenta y ocho, contra la resolución de vista de fecha seis de agosto de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos cincuenta y seis, expedida por la Segunda Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Lima Norte, que confirma la sentencia apelada de fecha tres de marzo de dos mil catorce, de fojas ciento noventa y nueve, que declara fundada la demanda, con lo demás que contiene.

II. ANTECEDENTES



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 362-2015

LIMA NORTE

1. Demanda

Mediante escrito presentado ante el órgano jurisdiccional respectivo, con fecha cinco de agosto de dos mil once, obrante a fojas nueve, subsanado a fojas diecinueve, Sabina Lucila Portugal Valencia interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra el demandado Julio René Méndez Rodríguez, a fin de que le restituya el inmueble ubicado en el Jirón Caucho número ciento noventa y cinco – A, Urbanización Zarumilla, Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima. Los argumentos que sustentan la demanda son los siguientes:

- La demandante es propietaria del inmueble antes mencionado, derecho que se encuentra inscrito en la Partida Registral número 1180252 y la actual Partida Registral número 44186942 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao.
- En el año dos mil siete, el demandado ingresó al predio en cuestión en virtud al contrato de alquiler del garaje que celebró con aquel.
- Luego de un tiempo, el demandado manifestó que no tenía dinero para pagar el alquiler, por lo que la actora procedió a requerirle la devolución del inmueble, mediante carta notarial de fecha veintidós de junio de dos mil once, sin obtener respuesta alguna.

2. Rebeldía

Mediante resolución número, de fecha diez de junio de dos mil trece, obrante a fojas sesenta y tres, se declaró la rebeldía del demandado.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 362-2015

LIMA NORTE

3. Sentencia de primera instancia

El Juez del Tercer Juzgado Mixto de Condevilla expide la sentencia de primer grado, su fecha tres de marzo de dos mil catorce, obrante a fojas ciento noventa y nueve, que declara fundada la demanda, en consecuencia, ordena que el demandado entregue a la actora el inmueble materia de litigio. Los fundamentos que sustentan la decisión son los siguientes:

- El Juez señala que la actora tiene legitimidad para obrar, pues de la Partida Registral número 44186942 y su antecedente la Partida Registral número 1180252, obrantes de fojas quince a dieciséis, aquella aparece como propietaria del inmueble en litigio.
- Sin embargo, sostiene que el demandado no tiene título que justifique su posesión sobre el bien en cuestión, por cuanto no ha demostrado con documentos fehacientes la justificación de su permanencia en el predio, pues ha sido declarado en rebeldía mediante resolución de fojas sesenta y tres.
- También refiere que, mediante carta notarial de fecha veintidós de junio de dos mil once, obrante a fojas cinco, la actora le concedió al demandado el plazo de veinticuatro horas para que se retire del predio, no obstante ello, hasta la fecha no cumple con desocuparlo.
- En cuanto al argumento del demandado, respecto a que la demanda ha sido dirigida a un predio distinto al que ocupa, el Juez señala que mediante la carta notarial dirigida al Jirón Caucho número ciento noventa y cinco-A, obrante a fojas ocho, se acredita que la misma ha sido recibida por el hijo del demandado.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 362-2015

LIMA NORTE

- En virtud de ello, el Juez concluye que el emplazado tiene la condición de ocupante precario, más aun si no acredita tener contrato alguno con la actora para ocupar el predio en litigo.

4. Recurso de apelación

Mediante escrito obrante a fojas doscientos diecinueve, el demandado interpone recurso de apelación, en los siguientes términos:

- Celebró un contrato de alquiler con la actora con fecha treinta de mayo de dos mil siete, el cual vencía el treinta de mayo de dos mil ocho, pactando la renta mensual de ciento cincuenta nuevos soles, por lo tanto, no tiene la calidad de ocupante precario.
- Cuando solicitó a la demandante los recibos del alquiler, aquella se negó a entregarlos para así no pagar los tributos respectivos ante la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria.
- Agrega que en el contrato de alquiler se consignó como dirección el Jirón Caucho número ciento noventa y cinco, primer piso, interior número uno, mientras que en la demanda se indica el Jirón Caucho número ciento noventa y cinco – A, numeración que no existe.

5. Sentencia de vista

La Segunda Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte expidió la resolución de vista, su fecha seis de agosto de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos cincuenta y seis, que confirma la sentencia apelada que declara fundada la demanda, con lo demás que



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 362-2015

LIMA NORTE

contiene. Las razones esenciales que sustentan dicha decisión son las siguientes:

- La Sala Superior sostiene que se ha comprobado que el demandado no contestó la demanda en el plazo legal previsto, por lo que mediante resolución de fojas sesenta y tres se declaró su rebeldía, declaración que, de conformidad con el artículo 461 del Código Procesal Civil, causa presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda.
- Igualmente, señala que el dominio e identidad del inmueble en litigio se encuentra probado con la copia literal de la partida registral correspondiente.
- El demandado alega ser arrendatario del bien, pero no acredita dicha condición con el contrato respectivo, menos aun con los recibos de pago de renta correspondientes.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Mediante escrito presentado con fecha primero de octubre de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos sesenta y ocho, el demandado interpone recurso de casación, proponiendo **la infracción normativa del artículo 911 del Código Civil**. El recurrente alega que la Sala Superior considera que el demandado no ha acreditado su condición de inquilino, sin embargo, dicho órgano jurisdiccional no ha tenido en consideración el contrato de alquiler celebrado con la actora el treinta de mayo de dos mil siete, por tanto, no tiene la condición de precario, ya que tiene la calidad de arrendatario, por lo que dicho documento no ha sido valorado por la Sala



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 362-2015

LIMA NORTE

Superior; agrega que la numeración del predio en litigio no está plenamente determinada porque la actora consignó como dirección en la demanda el Jirón Caucho número ciento noventa y cinco –A, siendo que el impugnante tiene como domicilio el Jirón Caucho numero ciento noventa y cinco, interior número uno, primer piso.

Este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha veintisiete de marzo de dos mil quince, obrante a fojas veintiuno del cuaderno de casación declaró la procedencia del referido recurso por la infracción normativa antes anotada.

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

La cuestión jurídica en debate consiste en determinar si el demandado tiene la calidad de ocupante precario, de conformidad con el artículo 911 del Código Civil.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- En principio, debe señalarse que el recurso de casación civil tiene por fines esenciales alcanzar la adecuada aplicación del derecho objetivo y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme así lo dispone el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364. Por ello la Corte Suprema, mediante el control de las decisiones jurisdiccionales, debe evaluar si el juez de mérito aplicó o no correctamente el derecho.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 362-2015

LIMA NORTE

SEGUNDO.- Ahora bien, en este caso se advierte que el impugnante denuncia la infracción normativa del artículo 911 del Código Civil, pues considera que el órgano jurisdiccional no ha tenido en consideración el contrato de alquiler celebrado con la actora el treinta de mayo de dos mil siete, respecto del inmueble en litigio, acto jurídico que le otorga la calidad de arrendatario, por tanto, concluye que no es ocupante precario; a ello agrega que la numeración del predio en cuestión no está plenamente determinada porque la actora consignó como dirección en la demanda el Jirón Caucho número ciento noventa y cinco –A, mientras que el recurrente tiene como domicilio el Jirón Caucho numero ciento noventa y cinco, interior número uno, primer piso.

TERCERO.- Al respecto, el artículo 911 del Código Civil preceptúa que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. La interpretación de dicha norma ha causado posturas divergentes tanto a nivel doctrinario como jurisprudencial, pues algunos autores mantenían la concepción romanista de que la posesión precaria consistía en el acto por el cual una persona cedía a otra, a petición o ruego de ésta, el uso y disfrute de cierto bien sin remuneración ni estipendio alguno, pero con la facultad de darle por terminado en cualquier momento; mientras que otros autores conceptúan la posesión precaria como una modalidad de la posesión ilegítima de mala fe. A nivel jurisprudencial esta realidad no era distinta, pues en algunas sentencias se distinguía la posesión precaria de la ilegítima, y en otras no.

CUARTO.- Estas discrepancias han quedado atrás a raíz del precedente judicial dictado por el Cuarto Pleno Casatorio, mediante la sentencia



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 362-2015

LIMA NORTE

número dos mil ciento noventa y cinco – dos mil once – Ucayali¹, que fija una serie de reglas para los casos de desalojo por ocupación precaria.

En el acápite b), numeral 1, de la parte decisoria de dicho Pleno Casatorio, se ha establecido, por mayoría, como doctrina jurisprudencial que: “Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”. Seguidamente, en el numeral 2 señala que: “Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”.

QUINTO.- Así, queda claro que la figura del precario se presenta cuando aquel posee el bien sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer posesión sobre el bien, o, cuando aquel ha fenecido debido a causas extrínsecas o intrínsecas al mismo acto, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas.

SEXTO.- En el acápite 5), numeral 5.2, de la parte decisoria de dicho precedente judicial, se ha establecido que: “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.

¹ El Cuarto Pleno Casatorio fue publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el catorce de agosto de dos mil trece.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 362-2015

LIMA NORTE

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 asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dado esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título”.

SÉTIMO.- En el caso bajo análisis, se puede advertir que la demandante Sabina Lucila Portugal Valencia, en calidad de arrendadora, y el demandado Julio René Méndez Rodríguez, en calidad de arrendatario, celebraron el contrato de alquiler de fecha treinta de mayo de dos mil siete, respecto del inmueble materia de controversia, conforme se desprende de las propias afirmaciones de la actora vertidas en su escrito postulatorio de fojas nueve, así como del contrato de alquiler que, en copia, obra a fojas doscientos once; de otra parte, también se aprecia que luego de vencido el referido contrato la arrendadora, mediante carta notarial de fecha trece de agosto de dos mil diez, requirió al arrendatario demandado la devolución del inmueble en litigio, petición que ha sido de conocimiento de éste último, pues el propio emplazado presentó dicho documento a fojas doscientos doce; también se advierte que dicho pedido de devolución es reiterado por carta notarial de fecha veintidós de junio de dos mil once, obrante a fojas cinco.

OCTAVO.- De lo antes expuesto, se tiene que los hechos así determinados se encuentran contemplados en el precedente judicial desarrollado en la consideración sexta de esta sentencia, toda vez que si bien el contrato de arrendamiento antes mencionado venció con fecha treinta de mayo de dos



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 362-2015

LIMA NORTE

mil nueve, el mismo que se entiende continúa, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1700 del Código Civil; sin embargo, mediante las cartas notariales antes mencionadas, la demandante solicitó la devolución del inmueble materia de litigio y, por ende, feneció el título de arrendamiento, convirtiendo al demandado en ocupante precario; por consiguiente, resulta arreglada a ley la conclusión de la Sala Superior de que el demandado no acredita la existencia de un contrato de alquiler vigente.

NOVENO.- De otra parte, es necesario recordar que el recurso de casación es un medio impugnatorio de carácter extraordinario, cuya función consiste en controlar la correcta aplicación de la ley, es decir, su labor está reservada a observar sólo los errores de derecho, excluyéndose de dicho control la valoración de las pruebas; en virtud de ello, la causal de infracción normativa debe sustentarse en el error de derecho que incida directamente en la decisión impugnada, alterando el sentido del mismo, debiendo el impugnante explicar la naturaleza jurídica de dicha infracción, la que debe estar desprovista de cualquier análisis a la valoración probatoria efectuada por los Jueces de mérito.

DÉCIMO.- En tal sentido, se colige que las alegaciones del impugnante orientadas a cuestionar la identificación del inmueble materia de restitución constituyen, en realidad, un pedido de revaloración de los medios probatorios, petición que está desprovista de todo análisis jurídico, más aun si se tiene en consideración que el demandado ha sido declarado en rebeldía, situación que, de conformidad con el artículo 461 del Código Procesal Civil, causa presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos, además debe tenerse en cuenta que a la inspección judicial de fojas ciento cuarenta y cuatro no asistió el demandado para efectos de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 362-2015

LIMA NORTE

oponerse a la misma, determinándose que el inmueble a restituirse está ubicado en Jirón Caucho número ciento noventa y cinco-A, Urbanización Zarumilla, San Martín de Porres.

UNDÉCIMO.- En consecuencia, este Supremo Tribunal puede concluir con claridad que los jueces de mérito han aplicado correctamente la norma contemplada en el artículo 911 del Código Civil, de conformidad con las reglas previstas en el IV Pleno Casatorio dictado por las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia, al determinar que el demandado es ocupante precarios, en razón a que el contrato de arrendamiento feneció con la solicitud de devolución del predio realizado por la arrendadora; por consiguiente, el recurso así propuesto debe ser declarado infundado.

VI. DECISIÓN

Esta Sala Suprema, en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil:

- 1) Declara **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Julio René Méndez Rodríguez**, mediante escrito de fojas doscientos sesenta y ocho; en consecuencia, **NO CASARON** la resolución de vista de fecha seis de agosto de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos cincuenta y seis, expedida por la Segunda Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Lima Norte, que confirma la sentencia apelada de fecha tres de marzo de dos mil catorce, de fojas ciento noventa y nueve, que declara fundada la demanda, con lo demás que contiene.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 362-2015
LIMA NORTE

2) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Sabina Lucila Portugal Valencia con Julio René Méndez Rodríguez, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Almenara Bryson.

SS.

ALMENARA BRYSON

WALDE JÁUREGUI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ncd

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. STEFANO MORALES INCISO
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

11 9 NOV 2015