



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 504 - 2018  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**Requerimiento Previo**

*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 adquiriente se hubiera comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto en el artículo 1708 del Código Civil*

Lima, cuatro de diciembre  
de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA:** vista la causa número quinientos cuatro - dos mil dieciocho, 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 Suprema Sala, el recurso de casación de fecha treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete, interpuesto a fojas doscientos treinta y cinco, por **José Guillermo Tello Salazar**, contra la sentencia de vista de fecha cinco de setiembre de dos mil diecisiete, de fojas doscientos cuatro, que Revocó la resolución de primera instancia de fecha treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis, de fojas noventa y dos, que declaró Fundada la demanda; y, Reformándola la declaró Improcedente, con lo demás que contiene; en los seguidos con Norma Barreto Pascual, sobre desalojo por ocupación precaria.

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 504 - 2018  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

Mediante escrito de fecha diez de setiembre de dos mil catorce, obrante a fojas veintisiete, José Guillermo Tello Salazar, interpuso la presente demanda, solicitando se sirva disponer que la demandada Norma Barreto Pascual desocupe y le restituya el inmueble de su propiedad ubicado en la Avenida 28 de Julio N° 1465, departamento primer piso, Distrito de La Victoria; Provincia y Departamento de Lima, inscrito en el asiento C00003 de la partida registral N° 43507184 de los Registros de Propiedad Inmueble de Lima; como fundamentos de su demanda señala que:

**a)** Es propietario del bien sub litis al haberlo adquirido de su anterior propietaria Viviana Francisca Canales y Jonathan Modesto Sermeño Canales.

**b)** La demandada fue inquilina del anterior propietario desde el año dos mil doce, fecha en el cual se firmó un contrato de arrendamiento, y en la tercera cláusula del mencionado contrato se señaló como plazo de duración el término de dos años, el cual venció el uno de enero de dos mil catorce. Desconociendo que si el anterior propietario solicitó la devolución del inmueble así como si la arrendataria cumplió con el pago de la merced conductiva, en tanto no haya tal requerimiento, no hace a la demandad en precaria.

**c)** Que la condición de precaria se produce por el solo hecho de haberse producido la transferencia del bien la cual se da cuando el contrato no está inscrito, salvo que el adquiriente se hubiere comprometido a dejarlo. Lo cual no sucedió.

**Medios probatorios**

- Inscripción registral del inmueble a favor del demandante.
- Hipoteca a favor del demandante por el Banco de Crédito.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 504 - 2018  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

- Contrato de arrendamiento suscrito por los anteriores propietarios con la demandada, respecto a un local comercial, con fecha de vencimiento uno de enero de dos mil catorce, el contrato se suscribió por dos años.
- Acta de Conciliación.
- Contrato de compraventa respecto al bien sub litis.

**2. Contestación de la Demanda**

Mediante escrito de fecha dieciocho de febrero de dos mil quince, obrante a fojas sesenta y ocho, Norma Barreto Pascual, contestó la demanda señalando que:

La adquisición del bien no significa que su condición de arrendataria haya variado por la de ocupante precario pues continua de forma pública, pacífica y continua, habiendo pagado de forma directa a su entonces arrendatario, lo cual demuestra la falta de comunicación como es la Carta Notarial respecto a la desocupación del inmueble, cuya venta se realizó sin que se le hubiera puesto en conocimiento.

**Medios probatorios**

Los ofrecidos por la parte demandante y que se encuentran en autos (sic)

**3. Puntos Controvertidos**

Mediante audiencia única de fecha treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis, obrante a fojas noventa, se fijó como puntos controvertidos:

- Determinar si la demandada ha sido invitada a conciliar para la desocupación del inmueble de la Avenida 28 de Julio número 1465, primer piso del Distrito de La Victoria, por la causal de ocupante precario.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 504 - 2018  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

-Determinar si el demandante es propietario del inmueble cuya restitución demanda.

-Determinar si la demandada ocupa el departamento de la Avenida 28 de Julio número 1465 del Distrito de la Victoria, sin título alguno al haber devenido en precaria la ocupación ejercida por la aludida, por la venta efectuada a favor del demandante.

**4. Sentencia de Primera Instancia**

El Juez del Décimo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia de fecha treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis, obrante a fojas noventa y dos, declaró Fundada la demanda, como fundamentos de la sentencia se señala:

- De la copia de la solicitud a conciliar formulada por la demandante que obra a fojas treinta y siete y siguientes, se advierte que en la aludida invitación, se indicó que la pretensión a demandar a la invitada era de desalojo por la causal de ocupante precario, documento con el que se acredita el interés invocado por el actor.
- Que de la partida registral N° 43507184 de fojas u no y siguientes se advierte que el demandante José Guillermo Tello Salazar, adquirió el dominio del inmueble de la Avenida “28 de Julio N° 1465, departamento primer piso, del Distrito de La Victoria”, a mérito del contrato de compraventa celebrado con sus anteriores propietarios.
- En cuanto a la acción de desalojo, el artículo 1708 del Código Civil establece que la enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los Registros Públicos convierte en precario al arrendatario, respecto al nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiera comprometido a respetarlo.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 504 - 2018  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

- Conforme al IV Pleno Casatorio Civil, en el punto cinco punto cuatro, se considera como ocupante precario, al arrendatario de un bien que ha sido trasferido a un tercero y cuyo contrato de arrendamiento no estuviera inscrito, salvo que el arrendatario se hubiere comprometido a respetarlo, hecho este último que no se acredita en autos, por lo que la posesión ejercida por la demandada no se sustenta en ningún título que genere protección, siendo ocupante precario con título fenecido.

**5. Recurso de Apelación**

Mediante escrito obrante a fojas ciento trece, la demandada, Norma Barreto Pascual, interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, expresando que:

- ✓ Que en el caso sub materia, la resolución apelada trastoca el principio de congruencia el cual consiste en aquella exigencia que obliga a establecer una correlación total entre dos grandes elementos definidores del esquema contencioso: la pretensión y la decisión, alega que el A Quo no se ha pronunciado respecto a los aspectos planteados por la apelante al momento de realizar la subsunción a la pretensión, lo que evidentemente ha dejado incontestada los argumentos sostenidos por ella, limitándose a enunciar aspectos propuestos por la parte emplazada.
- ✓ Que el juzgado al momento de evaluar no ha considerado los hechos tales como las falacias de la demanda, es el caso que la parte accionante de alguna manera falaz y torticera manifiesta en acreditar su domicilio en el bien inmueble materia de litis.
- ✓ Que al no encontrarse debidamente estipulado en el acta de conciliación la calidad de ocupante precario y de conformidad con la



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 504 - 2018  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

minuta de compraventa - cláusula sexta esta no tiene la condición de precario, en todo caso la demanda deviene en un proceso por vencimiento de contrato o falta de pago, por cuanto en la venta se ha transferido con todo el contrato de arrendamiento.

**6. Sentencia de Vista**

Elevados los autos al Superior, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante resolución de vista de fecha cinco de setiembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos cuatro, **Revocó** la sentencia apelada que declaró **FUNDADA la demanda**; y, Reformándola la declaró Improcedente, fundamentalmente por:

- En consonancia con lo descrito en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, no se advierte que el actor haya requerido en forma previa a la interposición de la presente demanda el documento de fecha cierta, la devolución del inmueble; o en su defecto que en el contrato de compraventa celebrado con los anteriores propietarios, haya manifestado que no continuará con el referido arrendamiento. Por ello no es posible para el Superior Colegiado confirmar la resolución apelada que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, puesto que no sería correcto ordenar la restitución al demandante de un bien inmueble, cuando no se ha cumplido con el requisito establecido en el numeral cinco punto cuatro del Cuarto Pleno Casatorio Civil; esto es de haber requerido en forma previa a la demanda, mediante documento de fecha cierta, la devolución del inmueble sub litis.

**III. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE DECLARÓ PROCEDENTE  
EL RECURSO CASATORIO:**

Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha veinticinco de abril de dos mil dieciocho, obrante a fojas cuarenta y uno del cuadernillo de



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 504 - 2018  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

casación, declaró **PROCEDENTE** el recurso casatorio interpuesto por José Guillermo Tello Salazar, por las siguientes infracciones normativas.

**i) Infracción normativa del artículo 15 de la Ley N° 2 6872- Ley de Conciliación, modificada por el Decreto Legislativo 1070, así como el artículo 16 de la referida norma.** Alega que, se invitó a la parte demandada a la audiencia de conciliación respecto a la devolución del inmueble, poniendo con ello de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato de arrendamiento.

**ii) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil.** Alega que, esta norma preceptúa que una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de la 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. En este sentido, la sentencia yerra al precisar que el actor no requirió antes de la interposición de la demanda la devolución del bien, con documento de fecha cierta, pues se encuentra probado en autos que invitó a la demandada a la audiencia de conciliación extrajudicial, por lo que resulta correcto que se le considere como precaria.

**iii) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Perú, artículo I del Título Preliminar, 50 inciso 6), 122 incisos 3) y 4) del Código Procesal Civil.** Sostiene que, la sentencia impugnada contraviene el principio de congruencia procesal por cuanto no fue materia de debate procesal ni de punto controvertido, haber requerido en forma previa a la demandada para la entrega del bien mediante documento de fecha cierta, esto es mediante carta notarial, sino todo lo contrario se fijó como punto controvertido si la demandada fue invitada a conciliar para la desocupación del inmueble ubicado en la



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 504 - 2018  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

Avenida 28 de Julio número 1465, primer piso del Distrito de La Victoria, introduciendo por tanto la Sala Superior argumentos ajenos a los propuestos por las partes.

**iv) Apartamiento inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio Civil. Casación número 2195-2011- UCAYALI.** Arguye que, la sentencia incurre en error al señalar que no se dio cumplimiento con lo establecido en el numeral cinco punto cuatro del Cuarto Pleno Casatorio Civil, cuando lo correcto es que se aplique el numeral cinco punto dos del referido pleno, que establece: *“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 en 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. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título”.*

**IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE**

Estando a los términos del auto de Procedencia del recurso de casación referido precedentemente, la cuestión jurídica es dilucidar si al dictarse la sentencia expedida por la Sala Civil que Revocó la resolución apelada que declaró Fundada la demanda; y, Reformándola la declaró Improcedente, ha incurrido en infracción de alguna de las normas procesales y materiales allí denunciadas.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**





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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 504 - 2018  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**Primero.**- Que conforme se tiene expuesto precedentemente, esta Sala Suprema declaró procedente el recurso de casación por infracciones normativas tanto procesales como sustantivas, por lo que, coexistiendo ambas causales, corresponde pronunciarnos en primer lugar sobre la infracción procesal denunciada, la que deberá entenderse como principal, dado su efecto anulatorio si es que fuese amparada. Siendo pertinente, debido a ello, pronunciarnos respecto de la infracción material, si es que previamente se han desestimado las procesales, dado que la regla jurídica anteriormente invocada, las considera como subordinadas.

Es menester precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio 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 de la República, así como determinar si en dichas decisiones se ha respetado el debido proceso, traducido en el respeto a los principios que lo integran.

**Segundo.**- Entrando al análisis de las causales procesales por las cuales se declaró procedente el recurso de casación, se debe señalar que el derecho fundamental al debido proceso, reconocido en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Estado de 1993, es un derecho continente que comprende un conjunto de derechos fundamentales de orden sustantivo y procesal. Al respecto, el Tribunal Constitucional ha señalado que “su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentra inmersa una persona, se realiza y concluya con el necesario



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 504 - 2018  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos”<sup>1</sup>.

**Tercero.-** Asimismo, “el debido proceso es un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales, que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Este derecho contiene un doble plano, pues además de responder a los elementos formales o procedimentales de un proceso (Juez natural, derecho de defensa, plazo razonable, motivación resolutoria, acceso a los recursos, instancia plural, etc.), asegura elementos sustantivos o materiales, lo que supone la preservación de criterios de justicia que sustenten toda decisión (juicio de razonabilidad, juicio de proporcionalidad, etc.)”<sup>2</sup>.

**Cuarto.-** En su aspecto procesal, el debido proceso comprende también el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el artículo 139 numeral 5 de la Norma Fundamental, que implica que los Jueces están obligados a expresar las razones o justificaciones objetivas que sustentan sus decisiones. Y ello es así porque, en un Estado Constitucional y Democrático de Derecho, la motivación de las resoluciones judiciales garantiza que las partes y los ciudadanos en general ejerzan un adecuado control y fiscalización sobre el poder delegado a los Jueces para administrar justicia en nombre del pueblo.

**Quinto.-** Sobre la dimensión del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales se ha afirmado que “no solo es un derecho de toda persona (natural o jurídica) a recibir de los órganos de la jurisdicción

---

<sup>1</sup> STC N°7289-2005-AA/TC, fundamento jurídico 5.

<sup>2</sup> LANDA ARROYO, CÉSAR, Colección cuadernos de análisis de la jurisprudencia, Volumen I. El derecho al debido proceso en la jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Lima: Academia de la Magistratura, pág. 59.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 504 - 2018  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

una decisión debidamente justificada, sino que constituye al mismo tiempo un principio que define a la función jurisdiccional del Estado y, a su vez, una garantía instrumental para asegurar el cumplimiento de otros principios y derechos fundamentales en el marco de un Estado Democrático”<sup>3</sup>.

**Sexto.-** Del mismo modo, como también lo ha señalado el Tribunal Constitucional, las razones o justificaciones objetivas que llevan a los Jueces a tomar una determinada decisión, deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Bajo esa visión, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales “es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”<sup>4</sup>.

**Sétimo.-** Por otro lado, se debe precisar que el derecho al debido proceso también se manifiesta en materia impugnatoria pues, como consecuencia lógica de un sistema democrático, las partes se encuentran facultadas a cuestionar el contenido de una decisión judicial a través de los medios impugnatorios que le otorga el ordenamiento jurídico procesal, y, en mérito a ello, deben recibir del órgano revisor un pronunciamiento acorde a los cuestionamientos planteados, en aplicación del principio de “congruencia impugnatoria”.

---

<sup>3</sup> GRÁNDEZ CASTRO, Pedro. El derecho a la motivación de las sentencias y el control constitucional de la actividad judicial. En: El debido proceso. Estudios sobre derechos y garantías procesales. Lima: Gaceta Jurídica, S.A., 2010, pág. 243.

<sup>4</sup> STC Exp. N.º 03433-2013-PA/TC, fundamento jurídico 4.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 504 - 2018  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**Octavo.**- En un proceso sobre desalojo por ocupación precaria, la pretensión está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de *litis*, por carecer de título, o porque el que tenía ha fenecido; en consecuencia, por un lado, el accionante debe acreditar ser propietario (si en la demanda se alega tal derecho) o, por lo menos, tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586 del Código Procesal Civil; y, por otro lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia. En conclusión, el conflicto de intereses en procesos de este tipo, está constituido por la pretensión del accionante de que se le restituya el bien; y, el interés del emplazado de no ser despojado de la posesión del mismo bien, de lo que dependerá, entre otros supuestos, si éste tiene o no la condición de precario, según el artículo 911 del Código Civil.

**Noveno.**- A la luz de la doctrina más difundida, en los términos de Eugenio María Ramírez: "*si la **posesión precaria** es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, entonces "se posee precariamente cuando se usa un bien, conociendo que es ajeno y sin intención de apropiárselo"*<sup>5</sup>; por ende, la precariedad es una especie de característica de la posesión ilegítima, cuyas causales para nuestra dogmática jurídica son: **a)** Falta de existencia del título (nunca existió); **b)** El título que dio vida a la posesión ha fenecido o caducado.

En ese sentido, se puede afirmar que el artículo 911 del Código Civil nos conduce a establecer que deben probarse dos condiciones copulativas: **a)** Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación

---

<sup>5</sup> RAMÍREZ CRUZ, Eugenio María. *Tratado de Derechos Reales*, Editorial Rodhas, p. 531.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 504 - 2018  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

pretende (según la legitimidad que hubiera invocado); y, **b)** Que la parte emplazada ocupe el bien sin título o el que tenía hubiere fenecido.

**Décimo.-** A decir del jurista Gonzáles Barrón, el demandante del desalojo, según la jurisprudencia que interpreta el Código Procesal Civil, puede ser el propietario, con o sin posesión, el arrendador, el administrador y cualquier otro que tenga derecho a la restitución del predio, como es el caso del constituyente del usufructo, superficie o uso y habitación, así como el concedente de la posesión por obra de gracia, liberalidad o aquiescencia. El demandado natural en el desalojo, es el arrendatario o cualquier poseedor temporal a quien le es exigible la restitución (artículo 586 Código Procesal Civil): “el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien les exigible la restitución”.<sup>6</sup>

**Décimo Primero.-** A decir de Manuel Albaladejo citado por Lama More, la posesión precaria es la que se ejerce sin derecho y se hace extensiva a todos aquellos que sin pagar renta utilizan la posesión de un inmueble sin título para ello, o cuando es ineficaz el invocado para enervar el dominial que ostenta el demandante.<sup>7</sup> En esa línea jurisprudencial el Tribunal Supremo Español señala que la situación de precario consiste en usar o disfrutar de una cosa ajena sin pagar renta o merced y sin que exista título alguno que dé derecho a poseer al que se halla en dicha situación. El concepto de precario no se refiere a la graciosa concesión a su ruego del uso de una cosa, sino que se extiende a cuantos - sin pagar merced conductiva, utilizan la posesión de un inmueble sin título para ello.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Gonzáles Barrón Gunther, Proceso de Desalojo (Y Posesión Precaria), N° 03, Tercera Edición, Jurista Editores, pp. 233 y 234.

<sup>7</sup> Lama More Héctor Enrique, “La Posesión y la Posesión Precaria” Motivensa Editora Jurídica, 2ª Edición, 2012, pp. 212 y 213.

<sup>8</sup> Sentencia del TS de 30-10-1986, citada por Domingo Bello Janeiro, El Precario, Estudio Teórico Práctico, Ediciones Legales, p.83.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 504 - 2018  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**Décimo Segundo.**- La vinculación de los órganos judiciales al Pleno Casatorio responde a la lógica de uniformizar la jurisprudencia atendiendo a uno de los fines del recurso de casación. En efecto, la existencia de numerosos Jueces implica que puedan existir tantas interpretaciones como juzgadores existan. Para evitar esa anarquía jurídica que atenta contra la unidad del derecho nacional que “*quedaría amenazada y destruida por la superposición, sobre la ley nominalmente única, de numerosas interpretaciones judiciales contemporáneas, ya de suyo perjudiciales, pero más temibles todavía como fuentes de perturbación de la jurisprudencia futura*”<sup>9</sup> se constituyó el órgano casatorio que sirve como intérprete final ofreciendo orientaciones uniformes de cómo deben entenderse las normas, generales y abstractas. Esta unificación, es una en el espacio, no en el tiempo, lo que posibilita que pueda reinterpretarse la norma de acuerdo a los nuevos alcances que puedan existir. Ella, además, se vincula a los principios constitucionales de igualdad y seguridad jurídicas, por el que ante supuestos semejantes la norma jurídica se aplicará o interpretará de manera similar. En realidad, con más propiedad debe hablarse del principio de igualdad en la aplicación de la ley, lo que implica “*un derecho subjetivo a obtener un trato igual, lo que significa que a supuestos de hecho iguales, deben serle aplicadas unas consecuencias jurídicas también iguales*”, protegiéndose así la previsibilidad en la resolución judicial, “*esto es, la razonable confianza de que la propia pretensión merecerá del Juzgador la misma respuesta obtenida por otros en casos iguales*”<sup>10</sup>. Con respecto a la seguridad jurídica lo que se busca -ha dicho Guzmán Flujá- es establecer “*una línea unitaria de aplicación legal para conseguir un cierto grado de*

---

<sup>9</sup> Calamandrei, Piero. Casación Civil. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires, Argentina, 1959, p. 15

<sup>10</sup> Fernández Segado, Francisco. El sistema constitucional español. Dykinson. Madrid 1991, pp. 208-209. Nada de lo señalado significa que los Tribunales no puedan modificar sus fallos, pero ello exigirá la no identidad de los rasgos sustanciales de los supuestos de hecho y la motivación del cambio de criterio. Si ello no existe se habrá vulnerado el principio de igualdad en la aplicación de la ley.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 504 - 2018  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

*previsibilidad del contenido de las resoluciones judiciales de las controversias*"<sup>11</sup>.

**Décimo Tercero.**- Como se advierte de la lectura de la sentencia impugnada, se ha revocado la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda, y reformándola la declaró improcedente, considerando que si bien el demandante ha acreditado ser propietario del bien y que la demandada tiene la condición de arrendataria, no se ha cumplido con el requisito de procedibilidad establecido en la cláusula cinco punto cuatro del Cuarto Pleno Casatorio Civil, que prescribe que para que los enajenantes coloquen en la condición de precario al arrendatario, es necesario comunicación previa poniendo fin al arrendamiento.

**Décimo Cuarto.**- Lo señalado en el numeral cinco punto cuatro del referido Pleno Casatorio Civil, se encuentra justificado en el fundamento 63.IV de la referida sentencia. Allí se dice: "La enajenación de un bien

---

<sup>11</sup> Guzmán Flujá, Vicente C. El Recurso de Casación Civil (control de hecho y de derecho). Tirant lo blanch, Valencia 1996, p. 26. Fernández Segado, antes que "previsibilidad" prefiere el término "predictibilidad" que conceptúa como el "poder predecir de antemano las consecuencias jurídicas de nuestros propios actos" (Fernández Segado, Francisco. El sistema constitucional español. Dykinson. Madrid 1991, p. 99). Por su parte, Carrión Lugo ha sostenido que la casación tiene como propósito "la preservación de la uniformidad de los criterios jurisprudenciales ante situaciones más o menos iguales, evitándose el otorgamiento de tutelas judiciales diferentes o contradictorias (Carrión Lugo, Jorge. El Recurso de casación en el Perú. Editora y Distribuidora Jurídica Grijley E.I.R.L., Lima 1997, p. 68)". Mientras que Monroy Gálvez ha indicado: "Otro fin del recurso de casación es lograr la uniformización de la jurisprudencia nacional. Íntimamente ligado al fin descrito en el párrafo anterior (fin pedagógico) la casación pretende que las decisiones judiciales, al organizarse alrededor de las pautas que la corte de casación, encuentren organicidad y unicidad, la que a su vez debe producir varios efectos secundarios. Así, la uniformidad de la jurisprudencia permitirá que no se inicien procesos que de antemano se advierte no van a tener acogida en los órganos jurisdiccionales. Si mientras se sigue un proceso se expide una decisión casatoria en otro con elementos idénticos, se podrá alegar a favor en éste - y con considerable contundencia- el escrito de la corte de casación" (Carrión Lugo, Jorge. El Recurso de casación en el Perú. Editora y Distribuidora Jurídica Grijley E.I.R.L., Lima 1997, p. 68).



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 504 - 2018  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

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. **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 en el arrendamiento. En este último supuesto, tal decisión debe ponerse en conocimiento del demandado, a partir del momento en que se celebró el contrato de compraventa, acto después del cual el ocupante devendrá en precario” (el resaltado es nuestro).

**Décimo Quinto.**- De tal precepto se tiene como presupuestos para establecer la condición de precario del ocupante del inmueble: a) enajenación, lo que implica la transferencia de un derecho real de un patrimonio a otro, que en el caso de autos se dio con el contrato de compraventa de fecha uno de julio de dos mil catorce, inscrito en la partida registral N° 43507184 - asiento C00003 a favor del demandante, b) bien arrendado, conforme se advierte del contrato de arrendamiento de fojas tres, se ha establecido que la demandada tiene condición de arrendataria respecto del propietario anterior, c) la no inscripción en Registros Públicos del arrendamiento, lo que se cumple, pues no obra en autos medio probatorio que demuestre lo contrario, d) que el adquirente no se hubiere comprometido a respetar el contrato de arrendamiento, en el caso de autos no se ha demostrado con medio probatorio alguno que los nuevos adquirentes hayan suscrito o manifestado voluntad de que continúe contrato de arrendamiento alguno; y, e) requerimiento previo a la demanda.





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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 504 - 2018  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**Décimo Sexto.**- No se ha cuestionado ninguno de los requisitos señalados en el considerando anterior, salvo el último, esto es, se señala que hay inexistencia de requerimiento previo a la demanda. Ese es el punto en debate, así ello debe señalarse lo siguiente:

- Se advierte de la solicitud a conciliar de fecha seis de agosto de dos mil doce, obrante a fojas doce, que José Guillermo Tello Salazar, propietario del bien, le solicita a la demandada la devolución del inmueble.

- Además, conforme al artículo 6 de la Ley N° 26872, la conciliación extrajudicial constituye un requisito de procedibilidad anterior a la demanda, y ella, tal como lo prescribe el Reglamento de la Ley (artículo 12), se inicia con una solicitud que contiene los hechos que dieron lugar al conflicto y la pretensión indicada con orden y claridad. Siendo ello así, se aprecia en la página doce del expediente principal el demandante invitó a conciliar, antes de la presentación de la demanda, a la demandada a fin de que esta le restituya la posesión del inmueble materia de litigio, bien que fue descrito a cabalidad.

-Por consiguiente, a criterio de este Tribunal Supremo, con los documentos señalados, el demandante acredita su voluntad de terminar con el arrendamiento y haber hecho el requerimiento previo a la demanda, por lo que se cumple con el requisito de procedibilidad exigido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil. Esta es una interpretación conforme a los presupuestos normativos pertinentes del Código Civil y del IV Pleno Casatorio referido. Una interpretación y aplicación en sentido diferente sería desnaturalizar el contenido de las normas y lo resuelto en dicho Pleno Casatorio.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 504 - 2018  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**Décimo Sétimo.**- Aunque se trata de sentencia inhibitoria, este Tribunal Supremo estima que es posible emitir pronunciamiento de fondo, porque, como se advierte de la impugnada se han evaluado los temas propios del desalojo por ocupación precaria, esto es, el título por el que se demanda y el título por el que se posee, tal como se observa de la lectura del considerando décimo de la resolución recurrida. Y la sentencia de primera instancia tuvo un pronunciamiento de fondo estimatorio. Así las cosas, se tiene:

- El demandante ha probado ser titular del bien y lo ha acreditado con la inscripción de la partida registral N° 43507184, asiento C00003, que obra a fojas uno del expediente.

- La demandada carece de título para poseer; en efecto, si bien alega tener un contrato de arrendamiento con el anterior propietario, de autos no se advierte que el titular registral del bien materia de litis se haya comprometido respetar dicho contrato, además de que, tampoco se encuentra inscrito en los Registros Públicos.

- De los documentos glosados en el considerando décimo sexto, se llega a la conclusión que se ha puesto fin al contrato de arrendamiento y que los demandados tienen la calidad de ocupantes precarios.

**Décimo Octavo.**- Siendo así, la decisión tomada por el A quo, resulta ser la idónea y que este Colegiado Supremo comparte, pues en base al mérito de lo actuado, a lo señalado por las partes en el proceso y a su apreciación razonada, ha llegado a determinar la titularidad de la demandante del bien sub materia, pues se ha adjuntó la partida registral N° 43507184, Asiento C00003 de los Registro Públicos de Lima, con lo cual se encuentra probado su derecho de propiedad, por lo que debe



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 504 - 2018  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

procederse a la restitución del bien; aunado a ello el Juez de la causa en su fundamento cuarto de la apelada señala: “(...) *De la copia de la solicitud a conciliar formulada por la demandante que corre a fojas 37 y siguientes, se advierte que en la aludida invitación, se indicó que la pretensión a demandar a la invitada era de desalojo por la causal de ocupante precario. Documento con el que se acredita el interés invocado por el actor*” (sic); asimismo el fundamento quinto y quinto punto cuatro describe: “(...) *del mérito de la copia de la partida registral número 43507184 de fojas 1 y siguientes, se advierte que el demandante José Guillermo Tello Salazar adquirió el dominio del inmueble de la avenida 28 de Julio número 1465, departamento primer piso, del Distrito de La Victoria, a mérito del contrato de compraventa celebrado por los anteriores propietarios (...)*” (sic); “*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 hubiera comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto en el artículo 1708 del Código Civil*” (sic). Siendo así debe declararse fundado el recurso de casación, nula la sentencia de vista y actuando en sede de instancia, confirmar la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, con lo demás que contiene.

**Décimo Noveno.**- Que, este Supremo Tribunal, no puede dejar de destacar que conforme a lo previsto en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre jurídica, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia, que es lo que se ha logrado en el presente proceso.

**VI. DECISIÓN:**



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 504 - 2018  
LIMA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fecha treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete, interpuesto a fojas doscientos treinta y cinco, por **José Guillermo Tello Salazar**, en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fecha cinco de setiembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos cuatro, y **actuando en sede de instancia CONFIRMARON** la sentencia apelada de fecha treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis, obrante a fojas noventa y dos, que declaró Fundada la demanda, con lo demás que contiene; **MANDARON** publicar la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos contra Norma Barreto Pascual, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Intervino como ponente, el señor Juez Supremo **Távora Córdova**.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HURTADO REYES**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CALDERÓN PUERTAS**

Igp/Csa