



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

**CASACIÓN 5146-2017
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SUMILLA: “La demanda deviene en infundada al no haberse acreditado la calidad de ocupante precario de los emplazados, pues conforme a las disposiciones previstas por el Artículo 1365° del Código Civil, no se puso fin al contrato verbal de uso por plazo indeterminado mediante una Carta Notarial”.

Lima, nueve de noviembre
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cinco mil ciento cuarenta y seis - dos mil diecisiete, en audiencia realizada en la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

I. MATERIA DEL RECURSO: -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Alberta Alina Flores Quezada** y **Rogelio Flores Quesada** contra la sentencia de vista expedida por la Tercera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad que confirma la decisión apelada que declara fundada la demanda. -----

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO: -----

Esta Sala Suprema Civil Transitoria mediante resolución de fecha veintiocho de marzo de dos mil dieciocho, declaró procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **a) Infracción normativa de carácter material: 1.1) Del artículo 1027 del Código Civil;** señala que el beneficiario de un acto de disposición de habitación, la cual puede ser de manera verbal o escrita tiene el derecho de uso sobre el bien inmueble pactado y dado para morada, por ende tiene un título vigente para poseer, y a la luz de lo establecido en la Casación



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

**CASACIÓN 5146-2017
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

número 2195-2011- Ucayali, "el poseedor que ocupa un bien inmueble o una parte de ella, de manera independiente, a título de beneficiario de un contrato de uso de habitación no es un ocupante precario, ya que tiene el título válido para poseer: **1.2) Del artículo 1365 del Código Civil**; que para ponerle fin al justo título de poseer que ostenta el beneficiario, se requiere que previamente se curse un aviso remitido vía notarial con una anticipación de treinta días, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1365 del Código Civil, una vez cursada la Carta Notarial, el beneficiario pierde la vigencia de su justo título para poseer, caso contrario es prematuro el derecho de exigirlo y es inviable una acción de desalojo por ocupante precario; de otro lado, si bien con la Carta Notarial se requiere formalmente para que desocupe el inmueble, también lo es que dicho documento es insuficiente ya que el inmueble materia de desalojo no se encuentra independizado, no se ha señalado qué parte viene siendo ocupado de forma precaria no solo por la demandada sino también por el hijo de la actora y sus nietos, consecuentemente, se ha acreditado el grado de familiaridad entre las partes tal y conforme se advierte del tenor de su demanda; y, **b) Infracción normativa de carácter procesal de los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú y 197 del Código Procesal Civil**; señala que se advierte carencia de logicidad y de motivación en la sentencia de vista impugnada, no se ha aplicado consistentemente la interpretación de las normas contenidas en los artículos 168 y 169 del Código Civil, en el sentido que los actos jurídicos deben ser interpretados de acuerdo con lo que se haya expresado en él, principio de buena fe, que de acuerdo con el artículo 400 del Código Procesal Civil, los juzgadores han omitido y han incurrido en error al no observar los precedentes judiciales sobre la materia de litis, a su vez no se han pronunciado respecto a la acreditación de la construcción del bien inmueble, aunado a ello no existe coincidencia entre el contenido del Acta de Conciliación y la demanda. -----



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

**CASACIÓN 5146-2017
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

III. ANTECEDENTES: -----

1. DEMANDA:

Mediante escrito de fecha veinticuatro de junio de dos mil quince, obrante a fojas veintiuno, Benancio Esteban Flores Goicochea interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Alberta Alina Flores Quezada y Rogelio Flores Quezada, respecto del inmueble de su propiedad ubicado en la calle Carlos Baca Flor N° 235-239 Urbanización Santo Dominguito, de la provincia y distrito de Trujillo, departamento de La Libertad, el cual viene siendo ocupado indebidamente por éstos, toda vez que existió un claro abuso de confianza, siendo que los demandados le solicitaron al sobrino del demandante Juan Mansilla Valladolid, quien administraba el predio sub litis, les otorgue posada por un breve tiempo, el cual se accedió con autorización del demandante Benancio Esteban Flores Goicochea, esto ocurrido en el año mil novecientos noventa y nueve. -----

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

Mediante resolución número Dos, obrante a fojas cuarenta y cuarenta y uno declaran rebelde a los demandados Alberta Alina Flores Quezada y Rogelio Flores Quezada. -----

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

Mediante resolución número nueve de fecha veinticinco de agosto de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento treinta y tres, el Primer Juzgado Civil de Trujillo de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, bajo los siguientes fundamentos: -----



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

**CASACIÓN 5146-2017
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

En el caso de autos, el demandante don **Flores Goicochea Benancio Esteban**, es propietario del bien inmueble ubicado en la calle Baca Flor N° 235-239 Urbanización Santo Dominguito, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, conforme se aprecia del Testimonio de contrato de compra venta del bien, obrante a fojas cuatro, así como de la Copia Literal de Dominio de la Partida Electrónica número 03006314, obrante a fojas once. -----

Respecto a los demandados, fueron notificados debidamente con la demanda y anexos, no cumpliendo con contestar la demanda, por lo que mediante resolución dos, obrantes a fojas cuarenta se declara rebeldes, lo cual permite al juzgador causar presunción relativa de veracidad respecto de los hechos expuestos en la demanda, conforme lo establecen los artículos 281 y 282 del Código Procesal Civil.-----

En este sentido, se concluye que dicho bien inmueble viene siendo poseído, sin título alguno que justifique dicha detentación, por los demandados, siendo por tanto ocupantes precarios, por lo que habiéndose acreditado que el demandante es propietario del bien sub litis en su integridad y que los demandados no cuentan con título alguno que justifique su posesión, ocupándolo sin pagar renta alguna habiendo probado la parte actora los extremos de su demanda, la misma debe ser amparada por el juzgado. -----

4. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA: -----

Mediante resolución número dieciocho, de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos cuarenta y siete, la Tercera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, confirmó la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número nueve de fecha veinticinco de agosto de dos mil dieciséis, que declaró fundada la demanda de



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

**CASACIÓN 5146-2017
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

desalojo por ocupación precaria, con lo demás que contiene, bajo los siguientes fundamentos: -----

En el caso de autos, conforme al criterio establecido por la Corte Suprema de Justicia de la República, con motivo de la **Casación número 2195-2011-UCAYALI**, de fecha trece de agosto del año dos mil doce, estableció como, los argumentos esgrimidos por la codemandada no pueden ser amparados en esta instancia, máxime si la Juez de primera instancia ha analizado correctamente los hechos, llegando a la conclusión que los codemandados carecen de título alguno que sustente su posesión legítima dentro del bien sub litis. -----

III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----

PRIMERO.- Habiéndose declarado procedentes las denuncias sustentadas en vicios *in procedendo* como vicios *in iudicando*, corresponde efectuar el análisis del error procesal, toda vez que de resultar fundada la denuncia, dada su incidencia en la tramitación del proceso y su efecto nulificante, carecería de sentido emitir pronunciamiento respecto de los errores materiales. En ese sentido, corresponde efectuar el análisis respecto a la primera a fin de determinar si el razonamiento sobre el cual se sustenta el fallo se ha realizado respetando el debido proceso, regulado por **el Artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú**, así como del **197 del Código Procesal Civil**. -----

SEGUNDO.- Si bien, el proceso judicial es un método racional de debate y un instrumento para la solución pacífica de los conflictos intersubjetivos de intereses que se suscitan en la convivencia, resulta evidente que para que dicha finalidad se alcance debe haber una exacta relación o correspondencia (concordancia) entre la pretensión del actor, la oposición del demandado, los elementos de prueba válidamente recolectados e incorporados y la decisión del tribunal lo cual



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

**CASACIÓN 5146-2017
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

se conoce como “**congruencia**” principio normativo que limita las facultades resolutorias del juez por el que debe existir identidad entre lo resuelto y controvertido oportunamente por los litigantes en relación a los poderes atribuidos en cada caso al órgano jurisdiccional por el ordenamiento jurídico¹. -----

TERCERO.- En ese sentido, tenemos que el debido proceso es un derecho complejo, pues, está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Como señala la doctrina procesal y constitucional, "por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa"². Dicho de otro modo, el derecho al debido proceso constituye un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluyen, la tutela procesal efectiva, la observancia de los principios o reglas básicas y de la competencia predeterminada por Ley, así como la pluralidad de instancias, la motivación y la logicidad y razonabilidad de las resoluciones, el respecto a los derechos procesales de las partes (derecho de acción, de contradicción) entre otros. -----

CUARTO.- Es necesario destacar que el principio denominado motivación de los fallos judiciales, constituye un valor jurídico que rebasa el interés de los justiciables

¹ Rioja, Bermúdez Alexandre La congruencia procesal X CONGRESO NACIONAL DE DERECHO PROCESAL GARANTISTA

² Faúndez Ledesma, Héctor. "El Derecho a un Juicio Justo". En: Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, p. 17.



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

**CASACIÓN 5146-2017
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

por cuanto se fundamenta en principios de orden jurídico, pues la declaración del derecho en un caso concreto, es una facultad del Juzgador que por imperio del artículo ciento treinta y ocho de la Constitución Política del Perú, impone una exigencia social de que la comunidad sienta como un valor jurídico, denominado, fundamentación o motivación de la sentencia; el mismo que se encuentra consagrado en el artículo ciento treinta y nueve inciso quinto de la Constitución Política del Estado concordante con el artículo doce del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial e incisos 3 y 4 del artículo 122 y 50 inciso 6 del Código Adjetivo. -----

QUINTO.- Bajo ese contexto dogmático, la causal de la infracción normativa, señala que se ha interpretado erróneamente las normas contenidas en los artículos 168 y 169 del Código Civil, inobservando asimismo el artículo 400 del Código Procesal Civil, referidos a la aplicación de los precedentes judiciales sobre la materia de litis, así como que no se ha acreditado la identidad del inmueble, respecto del acta del conciliación con lo establecido en la demanda. -----

SEXTO.- Bajo estos parámetros y de la revisión de la Sentencia de Vista, tenemos que la decisión adoptada se encuentra adecuadamente fundamentada, pues establece la relación de hecho en base a su apreciación probatoria, interpreta y aplica las normas que considera pertinentes, por lo que no se advierte trasgresión alguna al principio de debida motivación de las sentencias, no se afecta la logicidad, ni se vulnera el derecho a probar en cualquiera de sus vertientes. Es decir, su pronunciamiento se ha ceñido estrictamente a lo aportado, mostrado y debatido en el proceso, por lo que dicho fallo no puede ser cuestionado por ausencia o defecto en la motivación, pues se ha cumplido con precisar el por qué y debido a qué se ha llegado a la conclusión final, en consecuencia, un parecer o criterio distinto al que ha arribado no puede ser causal para cuestionar la



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

**CASACIÓN 5146-2017
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

motivación; lo que no significa que no pueda existir un criterio distinto para arribar a una conclusión diferente a la que ha planteado la Sala Superior, sin que ello implique ausencia o defecto en la motivación de la sentencia de vista. Asimismo, respecto a los medios probatorios, sólo pueden ser evaluados para contrarrestar las razones expuestas en la resolución acotada, más no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis. En consecuencia, la infracción normativa procesal debe ser **desestimada** en todos sus extremos. -----

SÉTIMO.- **Infracción de los artículos 1027 y 1365 del Código Civil**, en el sentido que existe un acto de disposición de habitación, la cual puede ser de manera verbal o escrita, por lo que tiene el derecho de uso sobre el bien inmueble pactado y dado para morada, por lo que tiene título conforme lo establece la Casación número 2195-2011-UCAYALI. En otro aspecto, advierte conforme al artículo 1365 del código civil que se requiere que previamente se curse un aviso remitido vía notarial con una anticipación de treinta días, para exigir la desocupación del inmueble. -----

OCTAVO.- Esta Corte Suprema, en el Cuarto Pleno Casatorio recaído en la Casación número 2195-2011-Ucayali dictada el día trece de agosto de dos mil doce, sobre la calidad de ocupante precario, determinó que conforme a los lineamientos consagrados por el Artículo 911 del Código Civil, *la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía, ha fenecido*, por lo que corresponde al *demandante acreditar dicho derecho sobre el bien materia de litis o cuando menos tener derecho a la restitución del mismo y al emplazado a probar que tiene derecho vigente que justifica la posesión que ejerce sobre el predio no siendo objeto en este tipo de procesos la validez o invalidez del título.* -----



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

**CASACIÓN 5146-2017
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

NOVENO.- Siendo así, debe tenerse en cuenta que el artículo 1351 del Código Civil, establece que el contrato, viene a ser el acuerdo de dos o más partes, para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. Proveyendo en su artículo 1026, como una modalidad contractual, la figura jurídica del uso, el mismo que conforme a las reglas previstas por el artículo 1021 numeral 1 del Código Civil se extingue, por el cumplimiento de los plazos máximos previstos por el artículo 1001 del Código acotado o por el establecido en el acto constitutivo. ----

DÉCIMO.- Sin embargo, debe observarse que la posibilidad de dar fin al contrato por decisión unilateral en el caso de contratos de "ejecución continuada" resulta diminuta, habida cuenta que este tipo de contratos son una especie del género denominado "contratos de duración" entre los que se hallan tanto los contratos de "ejecución continuada" (tracto continuo) como los contratos de "ejecución periódica" (tracto sucesivo)³. Y, como quiera que la extensión del plazo no puede dejarse librada a la incertidumbre, el Código a través de los lineamientos previstos en el artículo 1365 del Código Civil, permite en este tipo de contratos, que cualquiera de las partes ponga fin a la relación contractual cursando un aviso a la parte contraria, por vía notarial, con una anticipación no menor de treinta días. Pues, la razón de ser de esta norma es constituirse en una alternativa para dar finalización, por acto unilateral, a las relaciones contractuales continuadas y sin plazo, cuando ello no sea posible por acuerdo entre las partes (es decir, por mutuo disenso), ya que de no lograrse el mutuo acuerdo extintivo la relación continuaría *ad infinitum*, obligando perpetuamente a las partes aun cuando alguna de ellas no tuviera interés económico en continuar con el contrato⁴. -----

³ **Código Civil Comentado, por los 100 mejores especialistas:** Contratos en General -Conclusión del contrato de plazo indeterminado, artículo 1365° del Código Civil. Gaceta Jurídica Tomo VII página 165-166.

⁴ **De La Puente y La Valle, Manuel.** El Contrato en General, Tomo 1/. Biblioteca Para Leer el Código Civil, Vol. XI. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, 1996. Tomado del Código Civil Comentado Gaceta Jurídica Tomo VII página 165-166.



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

**CASACIÓN 5146-2017
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

DÉCIMO PRIMERO.- De lo actuado en el proceso se advierte que, conforme lo describe el demandante Benancio Esteban Flores Goicochea en su escrito de demanda obrante a fojas veintiuno, en su numeral 10 que “*Los hermanos demandados Alberta Alina Flores Quezada y Rogelio Flores Quesada en un claro abuso de confianza, le solicitaron a mi sobrino Juan Mansilla Valladolid (a quien le di poder para que administrara mi bien inmueble materia de esta litis) les diera posada por un breve termino, **el mismo que previa consulta conmigo accedí a dicho uso**” (el resaltado es nuestro). En ese sentido, se señala que conforme a los actuados, la duración de la cesión no está regulado en un contrato o acto jurídico documentado; y, si bien el demandante señala que ha requerido mediante conciliación, cosa distinta sería se hubiera notificado mediante una carta notarial dando un plazo para que desocupen el referido inmueble, es decir mediante un medio que permitan tener certeza del acto, por lo que no resulta aplicable el Cuarto Pleno Casatorio recaído en la Casación número 2195-2011-Ucayali en el presente caso. -----*

DÉCIMO SEGUNDO.- En ese sentido, efectuando una correcta interpretación del artículo 911 del Código Civil, establece que no corresponde la calidad de ocupante precaria a la parte demandada, en razón a que el título con el cual justifica su posesión, se sustenta en el contrato –verbal- de uso por plazo indeterminado, que el propia actor reconoce se efectuó, el mismo que al no haberse extinguido conforme a las reglas previstas por el artículo 1365 del Código Civil, es decir haber cursado una carta notarial, estaría vigente. Siendo esto así; y, estando a la afirmación que expone la recurrente para sustentar su casación, está orientada a rebatir lo decidido, el recurso debe declararse fundado en este extremo al no haberse acreditado la calidad de ocupante precario de los emplazados. -----



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

**CASACIÓN 5146-2017
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

DÉCIMO TERCERO.- De otro lado, en uso de las facultades que se le da al órgano casatorio para intervenir en sede de instancia, este Tribunal Supremo considera: **(i)** Si bien la posibilidad de demandar el desalojo la ha acreditado el demandante en su condición de propietario registral, **(ii)** Los demandados han señalado cuál es el título del que emana su derecho a poseer el bien, esto es, la compraventa inscrita a su favor. Sin embargo, se debe considerar que la denuncia de una norma material, debe estar orientada a que bajo la alegación de una incorrecta interpretación o una indebida aplicación de la norma, deba revertirse el razonamiento efectuado por el órgano de mérito, por lo que en el presente caso, se tiene en consideración que el demandante autorizó el ingreso, por lo que, se establece que no corresponde la calidad de ocupante precaria a la parte demandada. -----

DÉCIMO CUARTO.- Que, por consiguiente, dado que no se han dado los supuestos necesarios para amparar la demanda, en la lógica interpretativa correcta del artículo 911 del Código Civil, por lo que corresponde revocar la apelada y declarar infundada la demanda. -----

Esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado por el artículo 396 del Código Procesal Civil; declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Alberta Alina Flores Quezada** y **Rogelio Flores Quesada**; **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número dieciocho, de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos cuarenta y siete, emitida por la Tercera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad; **y actuando en sede de instancia**; **REVOCARON** la referida sentencia de vista, la misma que confirmó la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución nueve de fecha veinticinco de agosto del dos



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

**CASACIÓN 5146-2017
LA LIBERTAD
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

mil dieciséis que declaró **FUNDADA** la demanda de desalojo por ocupación precaria; y **REFORMÁNDOLA** declararon **INFUNDADA** la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Benancio Esteban Flores Goicochea contra Alberta Alina Flores Quezada y otro, sobre desalojo por ocupación precaria; y *los devolvieron*. Ponente Señora Cabello Matamala, jueza suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

AMD/JMT/FAG