



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 4116-2021  
LIMA  
Desalojo por ocupación precaria**

Lima, veintisiete de junio de dos mil veintidós

**VISTOS; y, CONSIDERANDO:**

**Primero.** Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por la **denunciada civil, Daytron Tech SAC<sup>1</sup>**, contra la sentencia de vista, de fecha 2 de junio de 2021<sup>2</sup>, que confirmó la sentencia de primera instancia, de fecha 25 de junio de 2020<sup>3</sup>, que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria; cuyos requisitos de admisibilidad y procedencia deben ser verificados de conformidad con la modificatoria establecida en la Ley N.º 29364.

**Segundo.** Verificando los requisitos de admisibilidad regulados en el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la referida ley, se advierte que el presente recurso cumple con tales exigencias, esto es: **i)** Se recurre una resolución expedida por la Sala Superior que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; **ii)** Se ha interpuesto ante Sala Superior que emitió la resolución impugnada; **iii)** Fue interpuesto dentro del plazo de los 10 días de notificado con la resolución recurrida, apreciándose de autos que fue notificado el 1 de julio de 2021<sup>4</sup> y el recurso de casación se formuló el 8 de julio del mismo año; y, **iv)** Respecto al pago de arancel judicial, se advierte que el recurrente ha cumplido con adjuntar el arancel judicial, conforme a la página 391.

**Tercero.** Previo a la verificación de los requisitos de procedencia, debe indicarse lo siguiente:

---

<sup>1</sup> Página 392

<sup>2</sup> Página 367

<sup>3</sup> Página 249

<sup>4</sup> Página 421



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 4116-2021  
LIMA  
Desalojo por ocupación precaria**

1. La casación es el recurso extraordinario que tiene como objeto que la Corte Casatoria anule resoluciones que ponen fin al proceso y que contienen vicios de derecho que interesan al orden público subsanar.
2. Recurso extraordinario es aquel que la ley concede a las partes después de haberse cumplido con el principio de la doble instancia. Se trata de un recurso porque es un medio de “transferir la queja expresiva de los agravios<sup>5</sup>” y resulta extraordinario por estar limitados los motivos para su interposición, “por ser limitadas las resoluciones judiciales contra las que puedan interponerse<sup>6</sup> y porque su estudio “se limita a la existencia del vicio denunciado<sup>7</sup>”.
3. La casación impide reexaminar el íntegro de la sustancia debatida: se trata esencialmente de una jurisdicción de derecho que no permite modificar los juicios de hecho (salvo los casos que tengan que ver con la relación procesal, los errores *in procedendo* o el control de la logicidad) y por ello no constituye una tercera instancia judicial.
4. Finalmente, cuando la norma alude a infracción normativa hace referencia a las equivocaciones que pudieran existir en la sentencia impugnada sobre la correcta aplicación del derecho objetivo, las que deben describirse con claridad y precisión<sup>8</sup>, debiéndose señalar que cuando la ley indica que se debe demostrarse la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, lo que hace es señalar

---

<sup>5</sup> Gozaíni, Osvaldo Alfredo. Derecho Procesal Civil. Tomo II. Ediar. Buenos Aires 1992, p. 742.

<sup>6</sup> Guzmán Flujá, Vicente C. El recurso de casación civil. Tirant lo Blanch, Valencia 1996, p. 15.

<sup>7</sup> Calamandrei, Piero. Casación civil. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires 1959, p. 55.

<sup>8</sup> “Infracción es igual a equivocación: imputar infracción de norma a una sentencia es afirmar que en la misma se ha incurrido en error al aplicar el derecho con el que debe resolverse la cuestión suscitada”. Montero Aroca, Juan – Flors Maties, José. El Recurso de Casación Civil. Tirant lo Blanch, Valencia 2009, p. 414.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4116-2021**  
**LIMA**  
**Desalojo por ocupación precaria**

que el impugnante tiene que establecer una relación de correspondencia entre los fundamentos de la resolución<sup>7</sup> que rebate y las infracciones que menciona.

Son estos los parámetros que se tendrán en cuenta al momento de analizar el recurso.

**Cuarto.** Respecto al requisito de procedencia previsto en el inciso 1, del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley acotada, se advierte que cumple con este presupuesto, conforme se observa del escrito de apelación, de la página 270.

**Quinto.** Para establecer el cumplimiento de los requisitos contenidos en los incisos 2 y 3, del artículo 388 del Código Procesal Civil, es necesario que la parte recurrente señale en qué consiste la infracción normativa denunciada o el apartamiento inmotivado del precedente judicial. En el presente medio impugnatorio se denuncia:

**i) Infracción normativa de los artículos I, II, III, IV, V, VII y IX del Título Preliminar, 3, inciso 6, 50, incisos 1, 2, 4 y 6, 51, 122, incisos 3 y 4, y 172, párrafo quinto, 190, 196, 221 y 442, inciso 2, del Código Procesal Civil**

Manifiesta que por tratarse de un desalojo por ocupación precaria, la sola afirmación de la demandante se debe considerar, pues ella reconoce la relación contractual que tiene con su arrendadora Almacenes de Electro y Más SAC consistente en una cesión de derecho, lo que se corrobora del escrito de demanda, invitación a conciliar y la denuncia de usurpación obrantes en autos; en consecuencia, su contrato de arrendamiento se encuentra válidamente suscrito, teniendo vigencia y produciendo efectos; agrega que conforme a la audiencia, la demandante afirma que no



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4116-2021**  
**LIMA**  
**Desalojo por ocupación precaria**

se le paga alquiler, lo que evidencia que existe y perdura la relación contractual.

Sostiene que la carga de la prueba la tiene quien contradice alegando hechos nuevos, el juez debió ordenar la actuación de medios probatorios y hacer el requerimiento, concediéndole un plazo para acompañar el escrito de cesión de derecho; sin embargo, ni el juez ni la Sala Superior consideraron que se haya producido dolo o fraude procesal; agrega que si acompañaba tal documento le iban a declarar improcedente conforme al artículo 190, inciso 2, del Código Procesal Civil, ya que las demandadas han admitido como verdad la celebración de la cesión de derecho, tal como la demandante manifestó en su demanda y otros documentos.

**ii) Infracción normativa del 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado**

Arguye que en cuanto a las excepciones de falta de legitimidad del demandante y falta de agotamiento de la vía administrativa que fueron declaradas infundadas, la demandante debió cursar cartas notariales a la impugnante con la finalidad de condicionar la calidad de precario, máxime si en su demanda señala que existe un contrato de cesión; indica que el solo hecho de ser copropietaria no necesariamente la habilita para proceder con el desalojo, pues debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, caso contrario queda a salvo el derecho de la demandante a la acción reivindicatoria.

Manifiesta que no se le ha invitado a conciliar, tampoco se le ha permitido plantear en la audiencia de conciliación sus pretensiones y agravios; entonces, la denunciada civil que es la poseedora real contaría con menor protección que la empleada que no tiene



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4116-2021**  
**LIMA**  
**Desalojo por ocupación precaria**

relación directa sobre el inmueble, lo que genera afectación al derecho de defensa dando lugar a que la demandante no averigüe quién es el poseedor real, generando fraude procesal.

Respecto a la tacha refiere que el juez ha señalado que la carta notarial surte sus efectos a la dirección en la que se envía y no a la persona a quien se dirige; pero esta motivación es errada, pues estaría indicando que los inmuebles tienen personalidad jurídica; agrega, que las cartas notariales son ineficaces jurídicamente, porque ya no era poseedora la impugnante.

Indica que el juez se está sustituyendo a la parte demandante, dejando de ser imparcial al señalar que la demandante ha negado en todo momento la existencia de la cesión.

**iii) Infracción normativa de los artículos 911, 927, 1206, 1207, 1666, 1678 y 1680 del Código Civil**

Sostiene que al contar con un contrato de arrendamiento en la que su arrendadora ingresa al inmueble en virtud de una cesión, cuenta con protección jurídica y justo título para poseer el inmueble,

**Sexto.** Del examen de la argumentación expuesta en el considerando que antecede, se advierte que el recurso no cumple con los requisitos exigidos en los incisos 2 y 3, del artículo 388 del Código adjetivo, pues no se describe con claridad y precisión la infracción normativa, ni se ha demostrado la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada; por cuanto:

Respecto a las causales de los **ítems i) y iii)** referida a una cesión de derechos que alega la recurrente, se debe indicar que las instancias de mérito han establecido que no se ha acreditado su existencia,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4116-2021**  
**LIMA**  
**Desalojo por ocupación precaria**

tomándose en cuenta también el artículo 1207 del Código Civil que prescribe: *“Formalidad de cesión de derechos. La cesión debe constar por escrito, bajo sanción de nulidad. Cuando el acto o contrato que constituye el título de la transferencia del derecho conste por escrito, este documento sirve de constancia de la cesión”*, agregado al hecho que los señores Hugo Richard Ccama Marca y Carmen Rosa Arguelles Ríos no contaban con título alguno que permita disponer del bien inmueble materia del proceso, como en el presente caso la supuesta cesión de derechos a favor de la empresa Almacenes de Electro y Mas SAC; siendo ello así, el contrato de arrendamiento celebrado entre Almacenes de Electro y Mas SAC con Daytron Tech SAC, no constituye título que justifique la posesión de ninguna de ellas, pues Almacenes de Electro y Mas SAC no estaba autorizada para celebrar contratos de arrendamiento sobre el bien materia del proceso.

En cuanto a la causal del **ítem ii)**, la recurrente no está de acuerdo con la declaración de infundabilidad de las excepciones de falta de legitimidad del demandante y falta de agotamiento de la vía administrativa y de la tacha planteada; ante ello esta Sala Suprema advierte que no son extremos que pongan fin al proceso, por tanto su análisis no puede ser ventilado en sede casatoria; agregado a ello la demandante es copropietaria del bien inmueble, por lo que tiene la facultad de incoar la presente demanda en atención al artículo 979 del Código Civil; que la excepción de falta de agotamiento de la vía administrativa se adecua a los casos en los que tiene que ver en un procedimiento administrativo y que no se ha demostrado que la carta notarial, de fecha 28 de setiembre de 2016, no sea auténtica o no haya cumplido con las formalidades pertinentes; asimismo se debe indicar que la carta notarial cuestionada se notificó en el bien inmueble materia del proceso, por lo que Daytron Tech SAC estaba habilitada a hacer



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 4116-2021  
LIMA  
Desalojo por ocupación precaria**

valer los derechos que manifiesta; por lo que, estas denuncias devienen en **improcedentes**.

**Sétimo.** Respecto a la exigencia prevista en el inciso 4, del referido artículo 388, si bien la parte recurrente cumple con indicar que su pedido casatorio es anulatorio, ello no es suficiente para atender el recurso materia de calificación; en virtud a lo dispuesto en el artículo 392 del Código adjetivo, norma que prescribe que los requisitos de procedencia de este recurso extraordinario son concurrentes.

Por las razones expuestas y en aplicación de lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N.º 29364; declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por la **denunciada civil, Daytron Tech SAC**, contra la sentencia de vista, de fecha 2 de junio de 2021; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Julia Nakachi Miyagui, sobre desalojo por ocupación precaria; devuélvase. Interviene como ponente el señor juez supremo **Calderón Puertas**.

**SS.**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CUNYA CELI**

**CALDERÓN PUERTAS**

**ECHEVARRÍA GAVIRIA**

**RUIDIAS FARFÁN**

Ymbs/Mam.