



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

**CASACIÓN Nº 1882-2020
AREQUIPA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, trece de enero de dos mil veintiuno.-

VISTOS; y, CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por la demandada **Aurelia Luzgarda Romero Quispe**¹ contra la sentencia de vista contenida en la resolución número diecinueve, de fecha diez de octubre de dos mil diecinueve², que confirmó la sentencia apelada³ de fecha once de marzo de dos mil diecinueve que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, en el proceso seguido por Lourdes Llerena Tovar y otros; para cuyo efecto, deben examinarse los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto en los artículos 387, 388, 391, 392 del Código Procesal Civil.

SEGUNDO.- Verificado los **requisitos de admisibilidad** regulados en el artículo 387 del Código Procesal Civil, se advierte que el recurso cumple con tales exigencias, esto es: **i)** Se recurre una resolución expedida por Sala Superior que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; **ii)** Se ha interpuesto ante el órgano que emitió la resolución impugnada; **iii)** Fue interpuesto dentro del plazo de los diez días de notificado con la resolución recurrida; y **iv)** Ha cumplido con adjuntar la tasa judicial que corresponde.

¹ Fojas 239

² Fojas 231

³ Fojas 177



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

**CASACIÓN Nº 1882-2020
AREQUIPA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

TERCERO.- Antes del análisis de los requisitos de procedencia, conviene precisar que el recurso extraordinario de casación es eminentemente formal y excepcional, que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no fácticas o de revaloración probatoria; es por esa razón que el artículo 384° del Código Procesal Civil establece que el recurso de casación tiene como fines **i)** la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y **ii)** la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia.

CUARTO.- En ese sentido, debe fundamentarse de manera *clara, precisa y concreta* indicando en cuál de las causales se sustenta, si es: **i)** en la Infracción normativa; o, **ii)** en el apartamiento inmotivado del precedente judicial, así como demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada. Siendo así, es obligación procesal del justiciable recurrente saber adecuar los agravios que denuncia a las causales que para la referida finalidad taxativamente se encuentran determinadas en la norma procesal civil, pues el Tribunal de Casación no está facultado para interpretar el recurso extraordinario, ni para integrar o remediar las carencias del mismo o dar por supuesta y explícita la falta de causal, tampoco para subsanar de oficio los defectos en que incurre la parte recurrente, en la formulación del referido recurso.

QUINTO.- Respecto al primer requisito de procedencia previsto en el inciso 1) del artículo 388 del Código Procesal Civil, se aprecia que la parte recurrente cumplió con impugnar la resolución de primera instancia que le fue adversa.

SEXTO.- Asimismo, para establecer el cumplimiento de los incisos 2° y 3°, del artículo 388, del Código Procesal Civil, se tiene que la entidad recurrente denuncia las siguientes infracciones:



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

**CASACIÓN Nº 1882-2020
AREQUIPA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

- i. **Infracción normativa de los artículos 911, 1666, 1667 y 1669 del Código Civil.** Alegando que, el contrato de arrendamiento nunca existió, nunca lo celebró pues no tenía necesidad de ello ya que gozaba de la posesión del inmueble por comodato que la hizo única y exclusiva propietaria del inmueble a Elsa Romero Quise, continuando con el mismo hasta la fecha. Agrega que, la demandante afirma haber adquirido el bien en el año 1984; sin embargo, en el año 1995 lo vendieron a la hermana de la recurrente, Elena Salinas Romero Quispe; para que luego de diez años, en el año 2005, COFOPRI le otorgue título de propiedad luego del procedimiento de empadronamiento por posesión a su favor. Indica que, en mérito a las normas cuya infracción denuncia, el propietario es el facultado para otorgar en arrendamiento el bien o el administrador con facultades para ello o el representante del propietario; sin embargo, la parte demandante no ha acreditado el derecho de propiedad que invoca. Asimismo, solicita se tenga presente que en el año 2016 las hijas de la demandante irrumpieron en el inmueble pretendiendo apoderarse de las dos terceras partes del mismo, presentado varios contratos de arrendamiento falsos, entre ellos el de la demandada recurrente, habiéndola denunciado por delito de usurpación encontrándose el proceso en etapa intermedia, también demandaron mejor derecho de propiedad y prescripción adquisitiva de dominio ante el mismo juzgado de origen; con lo cual demuestra fehacientemente que la demandante no es propietaria del inmueble. Indica que, por tanto; las instancias de mérito han aplicado indebidamente las normas que regulan el contrato de arrendamiento otorgándole una posición habilitante de interponer demanda de desalojo reconociéndole un derecho inexistente a la restitución de la habitación supuestamente arrendada, cuando la



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

**CASACIÓN Nº 1882-2020
AREQUIPA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

demandante no podía otorgar en arrendamiento un bien del cual no es propietaria desde hace más de 25 años.

- ii. **Apartamiento inmotivado de precedente judicial.** Sustentando que, ambas instancias de han apartado del IV Pleno Casatorio Civil contenido en la Casación 2195-2011 Ucayali, al no haber tenido en cuenta que la demandante no ha acreditado en modo alguno de manera plena y fehaciente la propiedad o título de dominio sobre el inmueble, ni mucho menos acredita tener derecho a la restitución del bien, dado que el contrato de arrendamiento vencido que alega la demandante y reconoce la Sala es írrito, por cuanto no ha sido celebrado; y en el supuesto negado de haberlo hecho la arrendadora carece de titularidad o legitimidad para hacerlo.

Finalmente precisa que su pedido casatorio es revocatorio

SÉPTIMO.- La causal descrita en el *ítem "i"* no puede prosperar, en tanto los argumentos que la sustenta no pretenden la nulidad o la ilegalidad de la decisión, sino que pretenden acreditar que la demandante no ha acreditado derecho de propiedad y que por tanto no tiene derecho a la restitución de bien; sin embargo, dicho argumento ha sido desestimado por las instancias de mérito al concluir que: la demandante ha acreditado tener derecho a la restitución del bien en mérito al contrato de arrendamiento suscrito con la demandada, que la inscripción registral del bien a favor de tercera persona no afecta el derecho de restitución del bien alquilado y que habiendo concluido el referido contrato de arrendamiento la demandada debe restituir la posesión de bien. Finalmente, no debe perderse de vista que la parte demandada alega haber ingresado al inmueble por autorización de la propietaria registral del bien; sin embargo, no lo



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

**CASACIÓN Nº 1882-2020
AREQUIPA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

ha acreditado, advirtiéndose que los argumentos de defensa postulados en el recurso de casación son meramente dilatorios.

OCTAVO.- La causal descrita en el *ítem "ii"* también deviene en el inviable, por carecer de base real, en tanto la Sala de mérito ha resuelto los autos acorde a los lineamientos interpretativos establecidos en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, tal como consta en el numeral 5.4. de la recurrida; debiéndose precisar que, como lo refiere el aludido pleno casatorio y se ha pronunciado esta Corte Casatoria en reiterada jurisprudencia, en el proceso de desalojo no se discute el derecho de propiedad sino el derecho a la restitución de la posesión, que podrá provenir del derecho de propiedad u otro; advirtiéndose que en el caso de autos las instancias han amparado la demanda al concluir que la parte demandante acreditó su condición de arrendadora, de arrendataria de la demandada y el vencimiento del referido contrato por el que la demandada ingresó a poseer el bien.

NOVENO.-Con relación a la exigencia prevista en el inciso 4 del referido artículo 388 del Código Procesal Civil, si bien la parte recurrente menciona que su pedido es revocatorio, no es suficiente para declarar procedente el recurso de casación postulado, por cuanto los requisitos de procedibilidad son concurrentes conforme lo señala el artículo 392 del Código Adjetivo en mención; lo cual no se ha cumplido en el presente caso.

DÉCIMO.- Finalmente, este Supremo Tribunal precisa que a partir del 16 de marzo del 2020, al amparo de lo dispuesto en el artículo 137° de nuestra Constitución Política, mediante D.S. N°044-2020-PC M se declaró el Estado de Emergencia Nacional y el aislamiento social obligatorio (cuarentena) en nuestro país, la misma que ha sido ampliada progresivamente hasta el 30 de junio del



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

**CASACIÓN Nº 1882-2020
AREQUIPA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

presente año, con motivo de la pandemia que enfrenta el Perú, América y el mundo entero, por el llamado Corona Virus o Covid-19 y con ello la suspensión de las labores del Poder Judicial. Posteriormente, las Resoluciones administrativas números 000117-2020-CE-PJ, N°00005 1-2020-CE-PJ y N° 000144-2020-CE-PJ entre otras, emitidas por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, han permitido que nuestra Sala Suprema pueda deliberar y votar en la fecha este proceso, utilizando las tecnologías de la información, respetando las garantías del debido proceso y de la tutela judicial efectiva, privilegiando así el interés procesal de las partes sometidos a nuestra jurisdicción y competencia. El Poder Judicial y esta Sala Suprema en particular, en atención a que la impartición de justicia, como servicio público prioritario no podía paralizar durante todo este periodo de cuarentena, asumió el reto y optamos por adoptar una actitud pro activa en beneficio de la ciudadanía en general y los justiciables en particular, quienes son la razón de ser de nuestra actividad jurisdiccional.

Por estas consideraciones, y de conformidad con lo previsto en el modificado artículo 392 del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Aurelia Luzgarda Romero Quispe**; **ORDENARON** la publicación del texto de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; notificándose. Intervino como ponente la **Jueza Suprema LLAP UNCHÓN**.

S.S.

TÁVARA CÓRDOVA

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

LLAP UNCHÓN

LLU/mrg/Lva