



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3118-2019
Lima
Desalojo por Ocupación Precaria**

***Desalojo por Ocupación Precaria:** En el presente caso, se ha constatado que el plazo del contrato se encuentra vencido, no siendo de aplicación las disposiciones del contrato arrendamiento a que se contraen los artículos 1700, 1703 y 1704 del Código Civil, y habiéndose constatado que el demandante solicitó a los demandados la restitución del predio sub materia, a través del procedimiento de Conciliación Extrajudicial, la demanda de autos merece amparo al ser la posesión del demandado precaria.*

Lima, veinticinco de mayo de dos mil veintitrés

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República; VISTA; la causa número 3118-2019, con el expediente principal; en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores jueces supremos: Aranda Rodríguez, De la Barra Barrera, Niño Neira Ramos, Llap Unchón de Lora y Corante Morales; luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante Darío Mayhua Charalla, obrante a folios trescientos trece, contra la sentencia de vista obrante a folios doscientos treinta y dos, contenida en la resolución número nueve, de fecha veintiuno de marzo de dos mil diecinueve, emitida por la Segunda Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revocó la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número siete, de fecha veintinueve de enero de dos mil dieciocho que declaró fundada la demanda, y reformándola la declararon



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3118-2019
Lima**

Desalojo por Ocupación Precaria

infundada; en los seguidos contra Osmar Santos Catacora Miraval y otra, sobre desalojo por ocupación precaria.

II. CAUSALES DEL RECURSO DE CASACIÓN

Mediante resolución obrante a folios setenta del cuadernillo de casación, su fecha siete de octubre de dos mil diecinueve, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por el demandante, Darío Mayhua Charalla, por las causales siguientes:

- 2.1. Infracción normativa procesal de artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú y el artículo 197 del Código Procesal Civil.** Al respecto sostiene que la Sala no ha valorado la conciliación extrajudicial realizada, la misma que se dio previamente a la interposición de la demanda, la cual valida la existencia de una comunicación de la devolución del predio materia de controversia, la cual evidencia la negativa de la parte demandada de entregar el bien al hacer caso omiso, habiéndose demostrado con el medio probatorio idóneo e indubitable el fin de la posesión gratuita que ostenta el demandado, situación que no fue tomada en cuenta por la Sala Superior, contraviniendo las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, lo que sí ocurrió con la sentencia de primera instancia.
- 2.2. Infracción normativa material de los artículos 911, 1700 y 1704 del Código Civil.** Manifiesta que la Sala Superior razonó indebidamente al señalar que se requería necesariamente del conducto notarial como elemento idóneo para solicitar la devolución del bien inmueble del demandado, siendo un análisis incorrecto lo que deja al recurrente en una posición de indefensión, toda vez que existen otros medios para expresar la voluntad del demandante, como la solicitud de conciliación



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3118-2019
Lima
Desalojo por Ocupación Precaria**

que refleja la comunicación fehaciente del recurrente a los demandados, donde queda expresado su voluntad de poner fin al contrato de arrendamiento y solicitando expresamente la devolución del inmueble, lo cual no fue debidamente apreciado por la Sala.

2.3. Apartamiento inmotivado del precedente judicial Casación número 2195-2011-UCAYALI, el cual señala que el título fenece a la comunicación del arrendatario respecto a su intención de concluir con el arrendamiento debiendo solicitar la devolución del inmueble, sin que en ella se advierta una formalidad única como la carta notarial, por lo que debiera de aceptarse la comunicación de la solicitud de conciliación

III. CONSIDERANDOS

Para los efectos de la evaluación del medio impugnatorio propuesto, es menester efectuar una síntesis del desarrollo del presente proceso.

PRIMERO.- Antecedentes del caso

3.1.1. Demanda

Es pretensión postulada en la demanda incoada por Darío Mayhua Charalla contra Osmar Santos Catacora Miraval y Bilma Mayhua Charalla, que cumplan con desocupar y restituir el inmueble ubicado en jirón Castilla número 829 del distrito de Magdalena del Mar, provincia de Lima; manifiesta que su persona es propietaria del referido inmueble y con fecha doce de abril del dos mil doce suscribió con la demandada Bilma Mayhua Charalla un contrato de cancelación y arrendamiento *gratuito* por el plazo de un año, respecto del predio cuya restitución se pretende, sin que hasta la fecha de la interposición de la demanda, haya sido renovado y pese a ello, continúan ocupando el citado inmueble sin que les asista derecho alguno. Agrega, que los demandados en lugar de hacerle entrega del



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3118-2019
Lima
Desalojo por Ocupación Precaria**

referido inmueble, lo han denunciado y difamado, atentando contra su honra y causándole un daño innecesariamente.

3.1.2. Contestación a la demanda

Por escrito de folios ciento dos, su fecha nueve de mayo de dos mil diecisiete, los demandados Osmar Santos Catacora Miraval y Bilma Mayhua Charalla al absolver el traslado de la demanda, refieren, que no tienen la condición de precarios, puesto que el contrato celebrado con el hoy demandante tiene fechas prorrogadas y las obligaciones contenidas en el contrato se han venido efectuando desde el año dos mil doce, por lo que lo siguen ocupando el inmueble materia de autos a mérito de un contrato vigente y más bien es la parte contraria quien los viene hostigando para que desocupen el predio e incluso, con unos vándalos ingresó al inmueble y le instalaron una puerta de fierro restándole el ingreso a los servicios higiénicos y a un área de veinte metros cuadrados.

3.1.3. Audiencia única

Mediante el acta de fecha veintinueve de enero de dos mil dieciocho, se llevó a cabo la audiencia única con asistencia de ambas partes procesales, en la cual se declaró el saneamiento del proceso, se fijaron los puntos de la controversia, consistente en determinar si procede la pretensión relativa a la desocupación del predio del jirón Castilla número 829, distrito de Magdalena del Mar, provincia de Lima, por tener la condición de precarios; se admitió y actuó el material probatorio aportado por las partes en el proceso.

3.1.4. Sentencia de primera instancia

El Juzgado de primera instancia, emitió la sentencia obrante a folios ciento sesenta y tres, su fecha veintinueve de enero de dos mil dieciocho, que declaró fundada la demanda y ordenó que la parte demandada desocupe a



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3118-2019
Lima
Desalojo por Ocupación Precaria**

favor del demandante el bien antes mencionado. Sosteniéndose, que con la copia certificada del contrato de compraventa del veintinueve de diciembre del dos mil ocho, obrante a folios tres, con el contrato de cesión de derechos del siete de marzo del dos mil once, obrante a folios seis y con la copia certificada de la Partida Registral número 07021304 de folios once y siguientes, se acredita que la parte demandante es la propietaria del inmueble sito en la avenida Mariscal Castilla número 829 Urbanización Fundo Orbea del distrito de Magdalena del Mar de esta capital, y con la copia certificada de la carta notarial del dieciséis de febrero del dos mil diecisiete, de folios treinta y uno, se acredita de que la parte accionante le hizo saber a la parte emplazada que le había entregado el inmueble sub materia a título gratuito, sin que tenga que pagar por el arrendamiento y no obstante haber transcurrido más de cuatro años desde la fecha de vencimiento del mismo lo siguen ocupando y usufructuando. Asimismo, en cuanto a la alegación de la parte demandada que no tienen la condición de precaria, en razón que el contrato celebrado tiene fechas prorrogadas por parte del demandante y las obligaciones contenidas en el contrato se han venido efectuando desde el año dos mil doce, por lo que consideran que ocupan el inmueble a mérito de un contrato vigente; el Juzgado precisa, al respecto, que del contrato de cancelación y arrendamiento a título gratuito del doce de abril del dos mil doce (folios ocho), aparece que el demandante en su condición de deudor propietario y la codemandada Bilma Mayhua Charalla en su condición de acreedora arrendataria celebraron uno mediante el cual el deudor como propietario del bien sub materia, lo cede en uso a favor de la acreedora en calidad de arrendataria por el plazo de un año a partir de la fecha de suscripción del mismo y respecto del cual la acreedora arrendataria se comprometía a pagar el impuesto predial y arbitrios hasta la fecha que desocupe el inmueble, tal como se desprende de las cláusulas quinta, sexta y novena del referido contrato; que según se



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3118-2019
Lima
Desalojo por Ocupación Precaria**

advierde de las copias de los recibos de pago de impuesto predial de folios setenta y dos a setenta y seis se acreditan los pagos que en cumplimiento de la cláusula novena por dicho concepto ha efectuado la emplazada por los años dos mil quince y dos mil dieciséis y, asimismo, de las copias de las cartas notariales de folios treinta y uno a treinta y tres y de folios sesenta a folios setenta y uno, cursadas entre ambas partes reconocen la celebración del mencionado contrato y las divergencias suscitadas entre ambos por el cumplimiento del mismo; teniéndose en cuenta que la parte arrendadora ha requerido a la parte emplazada la devolución del inmueble al haber citado a la arrendataria a una conciliación extrajudicial por haberse cumplido el plazo del contrato de cancelación y arrendamiento a título gratuito tal como se advierte de la solicitud de conciliación de folios veintiséis y veintisiete, plasmada en el Acta de Conciliación de folios veinticuatro a la que no concurrieron los emplazados y en la cual se está solicitando la entrega del inmueble; por lo que, el título que venía ostentando la parte demandada sobre el bien arrendado se encuentra fenecido. Además, el Juzgado de primera instancia, cita lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil, relativo a la posesión precaria; determinando que la parte demandada no ha acreditado contar con título alguno para seguir ocupando el bien cuya desocupación se solicita y, por lo tanto, dicha posesión es la de precaria.

3.1.5. Apelación de los demandados Bilma Mayhua Charalla y Osmar Catacora Miraval

Los mencionados demandados al formular el recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, manifiestan, que el Juzgado no ha meritado [que] su posesión en el inmueble materia de controversia y el arrendamiento fue a título gratuito, por la buena fe y gratitud de parte, se realizó para que pudiera efectuar la compraventa del inmueble en su totalidad, sabiendo se debería considerar en el contrato suscrito y la



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3118-2019
Lima
Desalojo por Ocupación Precaria**

entrega del monto dinerario en moneda extranjera que se indica en la cláusula cuarta, el cual nunca se realizó; asimismo, existió una obligación contractualmente señalada y que se cumplió, esto es, los pagos que se realizaba a la Municipalidad de Magdalena del Mar, dinero que se entregaba posteriormente a su apoderada Rosa María Mayhua Charalla. Agrega, que la causal de ocupante precario no se ajusta a la realidad de los hechos, pues hay prueba suficiente para desestimar tal calificativo, existe contrato y obligación de pagos que realizaban a la citada Municipalidad. Añaden, que el contrato de arrendamiento suscrito en el año dos mil doce, se convierte en un contrato indeterminado, sujeto a las ampliaciones que se efectuaban.

3.1.6. Sentencia de segunda instancia

La Sala Superior al emitir la sentencia de vista obrante a folios doscientos treinta y dos, su fecha veintiuno de marzo de dos mil diecinueve, revoca la sentencia apelada que declaró fundada la demanda y reformándola, la declara infundada; considerando lo siguiente: *i)* Cita del artículo 911 del Código Civil y de la sentencia de casación N° 2195-2011-Ucayali, que estableció como precedente judicial las Reglas 1 y 2 y el numeral 5; *ii)* En cuanto al requisito relativo a que el demandante acredite su derecho a la restitución del bien sub materia; se sostiene que en autos obra a folios veintidós la copia literal de la Partida Registral número 07021304, que corrobora que el demandante tiene la condición de copropietario del inmueble materia de restitución y conforme a lo señalado en la demanda, este se encuentra privado de la posesión de su propiedad por la posesión de los demandados; *iii)* En cuanto a determinar si la parte demandada posee precariamente el inmueble, la Sala Superior indica que para la conclusión del arrendamiento existen dos supuestos: de duración determinada, que debe ser expresamente pactada en el contrato y que



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3118-2019
Lima
Desalojo por Ocupación Precaria**

hace necesario aplicar las reglas del artículo 1700 del Código Civil, y de duración indeterminada, cuando no se haya pactado su duración o solo exista contrato verbal, donde se debe aplicar las reglas del artículo 1703 del Código sustantivo citado y la conclusión del arrendamiento puede darse, instaurando la demanda, previa comunicación extrajudicial, con recepción fehaciente, pudiendo ser vía notarial; **iv)** El contrato de cancelación y arrendamiento a título gratuito del doce de abril de dos mil doce, no reuniría los presupuestos jurídicos para considerarse como un contrato de arrendamiento, por no haberse consignado como contraprestación el pago de una renta determinada (artículo 1666 del Código Civil); así como las obligaciones establecidas para el arrendatario (inciso 2 del artículo 1681 del Código citado); también lo es, que a criterio de la Sala, dicha omisión no genera invalidez absoluta y evidente del título posesorio que invocan los demandados conforme el artículo 220 del Código Civil (numeral 5.3. del IV Pleno Casatorio Civil); toda vez que como quedó establecido en la Cláusula Novena del citado documento la demandada (acreedora-arrendataria) se comprometió a pagar el impuesto predial y arbitrios del área comercial stand hasta la fecha en que desocupe el inmueble (stand 1), compromiso que constituiría en el fondo la contraprestación del citado contrato de arrendamiento que invoca el actor; y, **v)** Habiendo quedado establecido que las partes celebraron de mutuo acuerdo el compromiso del doce de abril de dos mil doce, por el plazo de un año, respecto a la posesión de la demandada del inmueble sub litis, pero vencido el plazo de duración pactado, no constituye un caso de título fenecido contemplado en el artículo 1704 del Código Civil, pues para su devolución éste requería de una carta notarial; dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título. De la revisión de autos no aparece instrumental alguna en la que se advierta que el demandante haya puesto fin al citado documento



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3118-2019
Lima
Desalojo por Ocupación Precaria**

denominado *contrato de cancelación y arrendamiento a título gratuito*, y requerido a los demandados la desocupación y devolución del inmueble sub litis, pues la carta del doce de enero de dos mil quince, admitida como prueba de oficio, fue desvirtuada por el propio demandante en sus escritos del dieciséis y veinticuatro de enero de dos mil diecinueve. El actor debió previamente a interponer la demanda, enviar carta o comunicación requiriendo la desocupación del inmueble y la entrega del mismo, al no haberlo realizado, el citado documento *contrato de cancelación y arrendamiento a título gratuito*, aún no ha fenecido.

SEGUNDO.- Materia en debate en el presente medio impugnatorio

Determinar si la sentencia impugnada ha infringido el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, en los términos previstos en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado; así como, si la recurrida ha infringido lo dispuesto en los artículos 197 del Código Procesal Civil, 911, 1700 y 1704 del Código Civil; y se ha apartado inmotivadamente del precedente judicial a que se refiere la Casación número 2195-2011-UCAYALI.

TERCERO.- Pronunciamiento de la Corte Suprema

Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional emitida por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizada, respectivamente), precisado en la Casación N° 4197-2007/La Libertad¹ y

¹ Diario oficial "El Peruano": Sentencias en Casación, lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3118-2019
Lima
Desalojo por Ocupación Precaria**

Casación N° 615-2008/Arequipa²; por tanto, este Tribunal Supremo, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

CUARTO.- En cuanto a la denuncia casatoria relativa a la alegada **infracción del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú y el artículo 197 del Código Procesal Civil**, es del caso destacar en cuanto al primer precepto, relativo a la tutela jurisdiccional, que el Tribunal Constitucional en el Fundamento 6 de la sentencia expedida en el expediente número 8123-2005-PH/TC, ha señalado “...*la tutela judicial efectiva supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción garantista y tutelar que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción...*”. Asimismo, en relación a ésta última norma procesal, la misma recoge el “*principio de libre apreciación de la prueba*” y conforme al cual, los operadores jurídicos al emitir sus resoluciones “*sólo expresan las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión*”. La doctrina autorizada en relación al citado precepto indica: “*mediante la libre apreciación, el juez tiene libertad de selección y valoración de cada medio probatorio (...) la eficacia la consigue de su pleno raciocinio, sin tener el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de las que fuesen esenciales y decisivas para la sentencia*”³.

² Diario oficial “El Peruano”: Sentencias en Casación, lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.

³ Ledesma Narváez, Marianella. “Comentarios el Código Procesal Civil”. Tomo I. Edit. Gaceta Jurídica. 1ª Edic. Julio 2008. p.724.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3118-2019
Lima**

Desalojo por Ocupación Precaria

QUINTO.- En relación a la citada denuncia casatoria, lo que en esencia manifiesta el impugnante es que la Sala Superior al decidir la presente controversia, no ha tenido en cuenta la conciliación extrajudicial realizada con la parte contraria, la misma que -según refiere- valida la existencia de una comunicación sobre la devolución del predio materia de autos. Al respecto, es preciso destacar que al emitirse la sentencia de primera instancia fluye la aseveración en el sentido siguiente: *“la parte arrendadora ha requerido a la parte emplazada la devolución del inmueble al haber citado a la arrendataria a una conciliación extrajudicial por haberse cumplido el plazo del contrato de cancelación y arrendamiento a título gratuito tal como se advierte de la solicitud de conciliación de folios veintiséis, plasmada en el Acta de Conciliación (folios veinticuatro) a la que no concurrieron los emplazados y en la cual se está solicitando la entrega del inmueble”*. De lo expuesto, se determina que el juicio de hecho arribado por la Sala de mérito, según el cual, *“no aparece instrumental alguna en la que se advierte que el demandante haya puesto fin al citado documento denominado contrato de cancelación y arrendamiento a título gratuito, y requerido a los demandados la desocupación y devolución del inmueble sub litis”*, no resulta el correcto, en virtud, de la existencia de la mencionada Acta de Conciliación Extrajudicial a folios veinticuatro, la misma que se realiza a mérito de la solicitud presentada por el hoy demandante Mario Mayhua Charalla, en la que fluye meridianamente su pedido para que los emplazados Bilma Mayhua Charalla y Osmar Catacora Miraval le restituyan el inmueble materia de autos, en razón que *“vienen ocupando precariamente una propiedad que no les corresponde al haberse cumplido el contrato de cancelación y arrendamiento a título gratuito suscrito con fecha doce de abril de dos mil doce...”*, apreciándose como lo ha verificado el juez de primer grado, que dicha solicitud les fue comunicada por el Conciliador extrajudicial a los indicados demandados, tal como se deja



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3118-2019
Lima
Desalojo por Ocupación Precaria**

constancia en la primera parte del “Acta de Conciliación por inasistencia de una de las partes número 027-2017” obrante a folios veinticuatro. Por consiguiente, dicho elemento de juicio que resulta trascendental para la solución del conflicto de intereses entre las partes, no puede ser soslayado desde que el punto central de la controversia ha sido y sigue siendo el siguiente: determinar si procede la pretensión relativa a la desocupación del predio del jirón Castilla número 829, distrito de Magdalena del Mar, provincia de Lima, en razón que los demandados tienen la condición de precarios.

SEXTO.- En relación a la denuncia casatoria por **infracción de los artículos 911, 1700 y 1704 del Código Civil**, a que se refiere el punto 2.2. del sub título II de la presente resolución; en esencia lo que discute el impugnante es que según su parecer “*existen otros medios para expresar la voluntad del demandante para solicitar la devolución del inmueble*”; en el caso de autos, tal como se ha anotado en el fundamento precedente, resulta un aspecto fundamental para la solución de la controversia la mencionada Acta de Conciliación Extrajudicial a folios veinticuatro, efectuada a mérito de la solicitud presentada por el recurrente, en la que consta su pedido a fin que los emplazados Bilma Mayhua Charalla y Osmar Catacora Miraval le restituyan el inmueble materia de autos. A efectos de dilucidar si efectivamente, con dicha comunicación se dio por terminado cualquier vínculo contractual entre las partes en conflicto; se aprecia que es un hecho constatado en el presente proceso que las partes celebraron de mutuo acuerdo el contrato intitulado “Contrato Cancelación y Arrendamiento a Título Gratuito” de fecha doce de abril de dos mil doce, estableciéndose en la cláusula sexta que “*el monto de la renta será a título gratuito por el plazo de un año, a partir de la fecha de suscripción del presente documento*”. Para los efectos de establecer la naturaleza jurídica de dicho



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3118-2019
Lima
Desalojo por Ocupación Precaria**

acuerdo, no debe perderse vista lo previsto en el artículo 1666 del Código Civil en cuanto dispone “*por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida*”; por consiguiente, habiéndose constatado en el desarrollo del proceso que las partes no pactaron ninguna renta por el uso del inmueble, resulta evidente que no estamos frente a un contrato de arrendamiento que se encuentre regulado por las disposiciones del artículo 1666 y siguientes del citado Código Sustantivo. Por lo demás, el referido contrato se asimila a uno de uso, el mismo que por disposición del artículo 1026 del Código Civil, está regulado por las normas referidas al contrato de usufructo; de manera que siendo un contrato de uso de carácter temporal, en virtud de lo prescrito en el artículo 1001⁴ del Código Civil, aun cuando la demandada se obligó al pago de los impuestos y arbitrios, lo cual no está proscrito según lo dispuesto en el artículo 1010⁵ del citado Código Sustantivo y teniéndose en cuenta las causales de extinción del usufructo que prevé el artículo 1021⁶ del mismo cuerpo normativo, que en el presente caso, por acuerdo de las partes se pactó en un año, según la cláusula sexta del contrato; de manera que el plazo del contrato ya se encuentra extinguido.

⁴ **Artículo 1001.- Plazo del usufructo** El usufructo es temporal. El usufructo constituido en favor de una persona jurídica no puede exceder de treinta años y cualquier plazo mayor que se fije se reduce a éste. Tratándose de bienes inmuebles de valor monumental de propiedad del Estado que sean materia de restauración con fondos de personas naturales o jurídicas, el usufructo que constituya el Estado en favor de éstas podrá tener un plazo máximo de noventa y nueve años.

⁵ **Artículo 1010.- Obligación del usufructuario de pagar tributos y rentas** El usufructuario debe pagar los tributos, las rentas vitalicias y las pensiones de alimentos que graven los bienes.

⁶ **Artículo 1021.- Causales de extinción del usufructo** El usufructo se extingue por: 1. Cumplimiento de los plazos máximos que prevé el artículo 1001 o del establecido en el acto constitutivo. 2. Prescripción resultante del no uso del derecho durante cinco años. 3. Consolidación. 4. Muerte o renuncia del usufructuario. 5. Destrucción o pérdida total del bien. 6. Abuso que el usufructuario haga de su derecho, enajenando o deteriorando los bienes o dejándolos perecer por falta de reparaciones ordinarias. En este caso el juez declara la extinción.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3118-2019
Lima
Desalojo por Ocupación Precaria**

SÉTIMO.- Asimismo, se aprecia de la cláusula sétima del indicado contrato, que las partes celebrantes establecieron una formalidad según la cual, era facultad de Darío Mayhua Charalla requerir la desocupación del predio sub materia antes de cumplido el año, para lo cual debía cursar una carta notarial a los ocupantes del predio con treinta (30) días de anticipación para tales efectos. En el caso de autos, resulta evidente que dicho requerimiento se realizó con posterioridad al año de celebrado el acotado documento intitulado “Contrato cancelación y arrendamiento a título gratuito” de fecha doce de abril de dos mil doce, por lo tanto, no le es exigible al accionante la formalidad allí establecida para requerir la desocupación del predio materia de autos. En consecuencia, habiéndose verificado que el mencionado demandante, con fecha veintiuno de febrero de dos mil diecisiete solicitó a los demandados la restitución del predio sub materia, a través del referido procedimiento de Conciliación Extrajudicial, lo cual se materializó en el “Acta de conciliación por inasistencia de una de las partes número 027-2017” del trece de marzo de dos mil diecisiete obrante a folios veinticuatro. Por consiguiente, las normas relativas a la conclusión del arrendamiento a que se contraen los artículos 1700, 1703 y 1704 del Código Civil y que han sido aplicadas por la Sala Superior para dirimir la controversia, no resultan de aplicación para el caso sub exámine, por cuanto, a la luz de lo razonado no estamos frente a un contrato de arrendamiento al cual haya que ponerle término para demandar el desalojo por la causal esgrimida en la demanda, desde que la real intención de las partes al celebrar el mencionado documento del doce de abril de dos mil doce, ha sido otorgar el uso del indicado inmueble por el plazo de un año a partir de su suscripción.

OCTAVO.- Seguidamente, para los efectos de establecer si la resolución de vista infringió lo previsto en el artículo 911 del Código Civil (punto 2.2. del sub título II de esta resolución) y se apartó del precedente judicial a que



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3118-2019
Lima
Desalojo por Ocupación Precaria**

se contrae el IV Pleno Casatorio – Casación N° 2195-2011-Ucayali, es del caso traer a colación que conforme a lo establecido en la sentencia recaída en el Tercer Pleno Casatorio Civil (Casación N° 4664-2010-Puno) “*el precedente judicial establece reglas o criterios cualificados de interpretación y aplicación del derecho objetivo, que resultan de observancia obligatoria por los jueces de todas las instancias; en virtud de cuyas reglas deben resolver los casos esencialmente semejantes de forma similar al resuelto en la casación que origina el precedente*”. Según la doctrina autorizada, el precedente judicial vinculante “*es aquel que emana de los fallos judiciales a los que el legislador ha conferido fuerza vinculante, se entiende no sólo en relación a los procesos de los cuales emergen sino para la generalidad de casos que guarden coincidencia con el contenido de las respectivas sentencias*”⁷.

NOVENO.- A raíz de la sentencia emitida en el IV Pleno Casatorio Civil – Casación N° 2195-2011-Ucayali se ha dado un contenido preciso al caso del ocupante precario en sede nacional, efectuándose una interpretación de lo previsto en el artículo 911 del Código Civil, así en el Fundamento 51 de dicha sentencia plenaria se ha destacado que “*cuando dicho artículo en análisis 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 o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión, como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión; hechos o actos cuya probanza pueden realizarla, a través de cualquiera de los medios probatorios que nuestro ordenamiento procesal*

⁷ Hinostroza Minguez, Alberto. “Derecho Procesal Civil”. Jurista Editores. Tomo III. 2ª Edic. julio 2017. p.127.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3118-2019
Lima
Desalojo por Ocupación Precaria**

admite; entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”. Asimismo, en el Fundamento 54 de la citada sentencia plenaria se acota lo siguiente: “queda claro que la figura del precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer”. Finalmente, en dicha sentencia plenaria se estableció como doctrina jurisprudencial vinculante, entre otras, la Regla b.1), que establece: “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”; y, asimismo, la Regla b.2) que dispone: “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”. Efectivamente, esta Sala Suprema en reiteradas sentencias, siguiendo la línea orientadora del citado precedente vinculante, ha afirmado que la carencia de título o el fenecimiento del mismo, no se refiere a un documento relativo al derecho de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que autorice a la parte demandada a poseer el bien, pues en los casos en los cuales se pretende el desalojo por ocupación precaria, tal como ocurre en el presente caso, no se encuentra en discusión el derecho de propiedad, sino si la parte demandada cuenta con algún título o circunstancia que justifique su derecho a la posesión en el predio materia del litigio.

DÉCIMO.- En este sentido, habiéndose constatado en los presentes autos, que el demandante, con fecha veintiuno de febrero de dos mil diecisiete solicitó a los demandados la restitución del predio sub materia, a través del



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3118-2019
Lima
Desalojo por Ocupación Precaria**

referido procedimiento de Conciliación Extrajudicial, lo cual se materializó en el “Acta de conciliación por inasistencia de una de las partes número 027-2017” de fecha trece de marzo de dos mil diecisiete, obrante a folios veinticuatro; ergo, resulta que el título que ostentaban los demandados y que justificaba su posesión, consistente en el documento intitulado “Contrato cancelación y arrendamiento a título gratuito” de fecha doce de abril de dos mil doce, se encuentra fenecido y por lo tanto, los citados demandados se han tornado en ocupantes precarios del predio sub materia y consiguientemente, están en la ineludible obligación de restituir el predio al accionante.

Por lo tanto, habiéndose verificado que la resolución de vista ha infringido las normas procesales y materiales antes mencionadas, específicamente lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil y asimismo, se ha apartado del citado precedente judicial de carácter vinculante, el recurso de casación debe declararse fundado y procederse conforme al primer y segundo párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, aplicable por razones de temporalidad.

IV. DECISIÓN

Por las consideraciones expuestas y de conformidad con lo dispuesto en artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, resolvieron:

- 4.1.** Declarar **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Darío Mayhua Charalla, obrante a folios trescientos trece; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista obrante a folios doscientos treinta y dos, su fecha veintiuno de marzo de dos mil diecinueve, emitida por la Segunda Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3118-2019
Lima
Desalojo por Ocupación Precaria**

- 4.2. Actuando en sede instancia: **CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia de fecha veintinueve de enero de dos mil dieciocho, obrante a folios ciento sesenta y tres, que declaró **fundada** la demanda; con lo demás que contiene; en los seguidos por Darío Mayhua Charalla contra Osmar Santos Catacora Miraval y otra, sobre desalojo por ocupación precaria.
- 4.3. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; y los devolvieron. Por licencia de la señorita jueza suprema Bustamante Oyague interviene el señor juez supremo Corante Morales. Intervino como ponente la señora jueza suprema **Aranda Rodríguez**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

DE LA BARRA BARRERA

NIÑO NEIRA RAMOS

LLAP UNCHÓN DE LORA

CORANTE MORALES

LAA/jd