



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3289-2018  
CALLAO  
Desalojo por Ocupación Precaria**

Tratándose de un arrendamiento no inscrito en Registros Públicos, como en este caso, además sin compromiso por el nuevo dueño de respetarlo, según el artículo 1708° inciso 2 del Código Civil, el adquirente puede darlo por concluido. Asimismo, ante este supuesto, de acuerdo con el IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, es requisito de procedencia de la demanda de desalojo por ocupación precaria que el nuevo dueño del inmueble previamente requiera al poseedor su restitución o entrega, mediante documento de fecha cierta. Tal conclusión y requerimiento no están sujetos a una forma expresa, esto es, no necesariamente se realiza a través de una carta notarial, puede ser también una invitación a conciliar extrajudicialmente, como así ha sucedido en este caso.

Lima, uno de octubre  
de dos mil diecinueve.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número tres mil doscientos ochenta y nueve del dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha con los señores Jueces Supremos Hurtado Reyes, Salazar Lizárraga, Ordóñez Alcántara, Arriola Espino y Lévano Vergara; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**1. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación de fecha veintiocho de mayo de dos mil dieciocho, interpuesto a fojas doscientos diecinueve, por la demandante **ICON PERÚ S.A.C.**, contra la sentencia de vista de fecha veintiséis de marzo de dos mil dieciocho, obrante a fojas doscientos ocho, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, que revocó la sentencia apelada de fecha catorce de julio de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento setenta y siete, que declaró fundada la demanda; y,



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3289-2018  
CALLAO  
Desalojo por Ocupación Precaria**

reformándola la declara improcedente; en los seguidos con Clímaco Pastor Manrique Rodríguez, sobre desalojo por ocupación precaria.

**2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO  
PROCEDENTE EL RECURSO:**

Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha nueve de noviembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento sesenta del cuaderno de casación, declaró procedente el recurso interpuesto por la demandante ICON PERÚ Sociedad Anónima Cerrada, por las siguientes causales:

- A) **Infracción normativa del artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Estado.** Refiere que la sentencia impugnada incurre incongruencia al sancionar falta de interés para obrar de la demandante, omitiendo incorporar a su análisis el contenido del acta de conciliación que forma parte de los actuados.
- B) **Interpretación errónea del inciso 2 del artículo 1708° del Código Civil y del inciso IV del considerando 63 de la sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil - Casación N° 2195-2011-UCAYA LI.**

Sostiene en que la Sala Superior desnaturaliza la interpretación jurisprudencial decidida por mayoría en el IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, desde que el supuesto de posesión precaria establecida en el inciso iv del considerando 63 de dicho precedente vinculante, está referido a la obligación a cargo del adquirente de dar por concluido el contrato de arrendamiento solo en el caso en que obre documento de fecha cierta, requiriendo en forma previa la devolución del inmueble; circunstancia que obra en autos, ya que la recurrente acompañó a su escrito postulatorio, el acta de conciliación.

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



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3289-2018  
CALLAO  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**3. ANTECEDENTES:**

**3.1. Demanda**

En este caso, del escrito postulatorio de fecha quince de mayo de dos mil catorce, obrante a fojas cincuenta y nueve, se advierte que ICON PERÚ Sociedad Anónima Cerrada, interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra Clímaco Pastor Manrique Rodríguez, a fin de que desocupe el inmueble ubicado en la Avenida Sáenz Peña número 865, Interior 01 - Callao, inscrito en la partida número 70097257 de los Registros Públicos del Callao. Como fundamentos de su pretensión sostuvo que:

- Mediante escritura pública de compraventa de fecha ocho de noviembre de dos mil doce, la actora adquirió de sus anteriores propietarios el terreno ubicado en el Callao, constituido por el inmueble situado en la Avenida Sáenz Peña número 865 (ex Calle De Lima número 333 - Callao), acto jurídico que corre inscrito en la partida electrónica número 70097257 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao.
- En fecha posterior a la adquisición del inmueble, cursó invitaciones al demandado para una audiencia de conciliación a llevarse a cabo en el Centro de Conciliación “Justicia y Paz”; pues, tomó conocimiento que lo ocupaba en forma precaria, esto es, sin vínculo u otro título que convalide su ocupación en forma legal. Por lo que, es de aplicación al presente caso, lo establecido en el artículo 911° del Código Civil.
- Del mismo modo, precisa que pese a la voluntad de la recurrente de querer arribar a un acuerdo conciliatorio con el demandado, para que en un plazo prudencial cumpla con restituir la posesión del bien materia de desalojo, no asistió a ninguna de las fechas de invitación, evidenciándose así su negativa de resolver el conflicto extrajudicialmente; por lo que, resulta imperativo incoar la presente ante el juzgado competente solicitando la desocupación de ley.

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



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3289-2018  
CALLAO  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**3.2. Contestación de demanda**

Mediante escrito de fecha veintitrés de julio de dos mil catorce (obrante a fojas setenta y cinco), Clímaco Pastor Manrique Rodríguez contestó la demanda en los siguientes términos:

- ✓ Que es falso que habite el inmueble materia de litis en forma precaria, ya que con fecha treinta de abril de mil novecientos noventa y tres, celebró un contrato de arrendamiento con los señores Juan, Elva, Jorge y Alejandro Cochella Azalde, habiendo pactado la merced conductiva en cuarenta soles.
- ✓ Es falso que ocupe un bien que no está registrado en la entidad competente; ya que la Municipalidad Provincial del Callao con fecha cinco de febrero de dos mil catorce, le extendió certificado domiciliario indicando que su vivienda se encuentra ubicada en la Avenida Sáenz Peña número 865 Interior 1 – Callao. Por lo que lo expresado por la demandante no se ajusta a la realidad, al no ejercer posesión de un inmueble con construcción precaria, rústica, informal y sin autorización ni conocimiento de la entidad competente.
- ✓ Asimismo, indica que la parte demandante trata de sorprender al juzgado expresando que el recurrente se encuentra ocupando el bien ubicado en la Avenida Sáenz Peña número 865, Interior 1 – Callao; sin acompañar la certificación de numeración que corresponde al inmueble que ocupa.

**3.3. Puntos controvertidos**

En la audiencia única de fecha quince de setiembre de dos mil catorce (a fojas setenta y nueve), se procedió a fijar los siguientes puntos controvertidos:

- 1) Determinar si la parte demandante tiene derecho a exigir al demandado la restitución del inmueble ubicado en Avenida Sáenz Peña número 865 (ex Calle De Lima número 333), Interior 01- Callao.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3289-2018  
CALLAO  
Desalojo por Ocupación Precaria**

- 2) Determinar si el inmueble materia litis se encuentra plenamente identificado.
- 3) Determinar si el demandado tiene título que justifique su posesión.

**3.4. Sentencia de primera instancia**

Mediante sentencia contenida en la resolución número dieciséis de fecha catorce de julio de dos mil diecisiete (obrante de fojas ciento setenta y siete), el Juez del Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, mediante sentencia de fecha catorce de julio de dos mil diecisiete, declaró fundada la demanda; en consecuencia, ordenó que el demandado Clímaco Pastor Manrique Rodríguez cumpla con desocupar el inmueble ubicado en la Avenida Saénz Peña número 865, (ex Calle Lima N° 333) Interior N° 01 – Callao, el que forma parte de uno con un área de mayor (predio matriz) e inscrito en la Partida N° 70097257 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao. Los principales fundamentos del A quo fueron:

- i) Se encuentra acreditado en autos que la demandante ICON PERÚ S.A.C. es propietaria del inmueble materia de restitución, conforme se acredita con la copia literal de la partida registral número 70097257, expedida por la Zona Registral IX – Sede Lima, Oficina Registral del Callao – SUNARP, obrante de fojas veintitrés a treinta.
- ii) En efecto, tal como se desprende del asiento C-000004, corre inscrita la titularidad de la demandante sobre el bien ubicado en la Avenida Sáenz Peña números 861-865-875 (ex Calle de Lima número 333) - Callao; por consiguiente, se acredita la titularidad dominial de la recurrente sobre el predio materia de litis.
- iii) Asimismo, resulta pertinente precisar que el predio materia de restitución se encuentra plenamente identificado, por las siguientes razones:
  - (a) Conforme al acta de inspección judicial de fecha quince de abril de dos mil dieciséis, obrante a fojas dieciséis y vuelta, el bien

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



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3289-2018  
CALLAO  
Desalojo por Ocupación Precaria**

inmueble materia de restitución se encuentra ubicado en la Avenida Sáenz Peña número 865 (ex Calle Lima número 333), Interior 01-Callao.

- (b) Asimismo, en dicha diligencia se constató las siguientes características del referido inmueble: *“... dentro de una quinta al lado derecho segunda puerta, fachada de color crema, puerta de fierro de color negro y una puerta de madera de color ocre, consta de tres ambientes, primer ambiente sala, segundo ambiente comedor con un altillo (dormitorio que se ubica en el altillo) y el tercer ambiente un baño y comedor...”*.
- (c) Conforme al dictamen pericial, obrante de fojas ciento diecinueve a ciento veinticuatro, se indica lo siguiente: Ubicación: interior 1, en la Avenida Sáenz Peña número 865, distrito del Callao, provincia del Callao y departamento de Lima. Distancia y acceso a la propiedad: el interior 1, ingresando por el pasaje, se encuentra a la mano derecha y a veinte metros (20 m) de la puerta de ingreso y se accede a la propiedad por la Avenida Sáenz Peña número 865 - Callao. Linderos y medidas perimétricas: por el frente con el pasaje, con cuatro punto veinte metros lineales (4.20 ml.); por la derecha con propiedad de terceros, con nueve punto treinta metros lineales (9.30 ml.); por la izquierda con el interior 3, con nueve punto treinta metros lineales (9.30 ml.); y por el fondo con propiedad de terceros, con cuatro punto veinte metros lineales (4.20 ml.). Perímetro: la poligonal antes descrita es de veintisiete metros lineales (27.00 ml.) Área: el área encerrada dentro de los linderos y medidas perimétricas es de treinta y nueve punto cero seis metros cuadrados (39.06 m<sup>2</sup>).
- iv) En cuanto a si el demandado viene ejerciendo la posesión precaria sobre el bien inmueble materia de litis; dicho sujeto procesal al absolver el traslado de la demanda, sostiene principalmente que no es ocupante



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3289-2018  
CALLAO**

**Desalojo por Ocupación Precaria**

precario debido a que tiene la calidad de arrendatario, desde el año mil novecientos noventa y tres, en virtud al contrato de arrendamiento celebrado con sus anteriores propietarios, los hermanos Cochella Azalde, afirmación que pretende acreditar con el documento de fojas setenta y dos, que no fue cuestionado por la parte contraria.

- v) Sin embargo, se verifica de la indicada partida registral, que el inmueble materia de litis fue enajenado a la accionante ICON PERÚ, por sus anteriores propietarios; por lo que se concluye que el supuesto arrendatario - hoy demandado - deviene en poseedor precario frente al nuevo propietario del bien inmueble sub-litis.
- vi) Del mismo modo, la parte demandada no se encuentra dentro de las excepciones que establece el artículo 1708° del Código Civil; pues no se verifica en autos que el contrato de arrendamiento se encuentre inscrito, así como que el nuevo propietario del bien inmueble no se obligó a respetar el referido contrato.

**3.5. Apelación**

Mediante escrito de fecha veintiséis de julio de dos mil diecisiete (obrante a fojas ciento noventa), el demandado Clímaco Pastor Manrique Rodríguez, interpuso recurso de apelación contra la sentencia antes citada, alegando lo siguiente:

- a. Demuestra su posesión con el contrato de arrendamiento celebrado con fecha treinta de abril de mil novecientos noventa y tres con los señores Juan, Elva, Jorge y Alejandro Cochella Azalde, así como con el certificado domiciliario extendido por la Municipalidad Provincial del Callao, por lo que es falso que sea precario.
- b. La parte demandante no acompaña la certificación de numeración que corresponde al inmueble que ocupa y, no ha demostrado que su contrato de arrendamiento esté resuelto.

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



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3289-2018  
CALLAO  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**3.6. Sentencia de vista**

Mediante sentencia de vista contenida en la resolución número veinte de fecha veintiséis de marzo de dos mil dieciocho (obstante a fojas doscientos ocho), la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de El Callao revocó la sentencia apelada y, reformándola, declaró improcedente la demanda; bajo los siguientes argumentos:

- I) Se puede establecer que, en caso de venderse un bien inmueble arrendado, cuyo contrato de arrendamiento no se encuentra inscrito en Registros Públicos, el nuevo propietario tiene dos opciones: respetar el contrato de arrendamiento o, darlo por concluido y pedir la restitución del inmueble, esto último convertiría al arrendatario en ocupante precario.
- II) El demandado expresa que la demandante no ha demostrado que su contrato de arrendamiento haya sido resuelto; para establecer dicha situación, resulta necesario revisar los siguientes actuados:
  - (a) La copia certificada del contrato de arrendamiento de fecha treinta de abril de mil novecientos noventa y tres, obrante a fojas setenta y dos, mediante el cual el demandado Clímaco Pastor Manrique Rodríguez arrienda el inmueble ubicado en la Avenida Sáenz Peña número 865 departamento 1, Callao, por el término de un año que comenzó a regir el día primero de mayo de mil novecientos noventa y tres hasta el día treinta de abril de mil novecientos noventa y cuatro.
  - (b) La copia certificada de la escritura pública de compraventa de fecha ocho de noviembre de dos mil doce, de fojas treinta y uno al cincuenta, por el que la demandante ICON PERÚ S.A.C. adquiere la totalidad de los derechos y acciones de la finca ubicada en la Calle De Lima número 333 (hoy avenida Sáenz Peña) en el distrito de Cercado del Callao y Provincia Constitucional del Callao.





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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3289-2018  
CALLAO**

**Desalojo por Ocupación Precaria**

- (c) La copia literal de la partida electrónica número 70097257, a folios veintitrés al treinta, en el que se detalla que sobre el inmueble ubicado en la Avenida Sáenz Peña recae la numeración municipal números 861, 865 y 875.
- (d) El Acta de Conciliación N° 124-2014 de fecha quince de abril de dos mil catorce, de folios cincuenta y siete al cincuenta y ocho, en el que se señala como descripción de la controversia el desalojo por ocupación precaria y restitución del inmueble ubicado en la Avenida Sáenz Peña número 865 (ex Calle Lima número 333) interior 01, Callao.
- III)** Ahora bien, según el detalle realizado precedentemente, el actual propietario del inmueble materia de restitución (hoy demandante) adquiere la propiedad por escritura pública de compraventa de fecha ocho de noviembre de dos mil doce.
- IV)** No se puede dejar de lado que el demandado al momento de contestar la demanda, presentó la copia certificada del contrato de arrendamiento celebrado con los hermanos Cochella Azalde de fecha treinta de abril de mil novecientos noventa y tres. Por lo que, corresponde analizar el artículo 1708° del Código Civil que regula lo referente a la enajenación del bien arrendado.
- V)** De la revisión de la copia literal de la partida electrónica número 70097257, correspondiente al bien materia de restitución, se advierte que el contrato de arrendamiento celebrado por el demandado con los hermanos Cochella Azalde, no ha sido inscrito en dicha partida.
- VI)** Siendo así, no resulta aplicable el supuesto contenido en el numeral 1 del artículo 1708° del citado Código; por lo que, al no haberse inscrito el referido acuerdo contractual de conformidad el numeral 2 del citado artículo 1708° del Código Civil, el actual propietario (hoy demandante) está en la posibilidad de dar por concluido el arrendamiento o respetar el mismo.

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



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3289-2018  
CALLAO  
Desalojo por Ocupación Precaria**

- VII)** Resulta evidente que con la presentación de la demanda de desalojo por ocupante precario, la demandante pretende la desocupación del inmueble materia de litis, por lo que se entiende que no desea continuar con el arrendamiento; entonces, corresponde verificar si la actora dio por concluido dicho contrato y, si como consecuencia de ello, solicitó la restitución del bien inmueble.
- VIII)** En el IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia - Casación N° 2195-2011-Ucayali, se ha establecido como supuesto de ocupación precaria en el inciso IV del considerando 63, que: *“IV) La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto a su nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708° del Código Civil. En ese 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 que en todo caso, que en el contrato de compra venta haya manifestado que no continuará el arrendamiento. En este último supuesto, tal decisión debe ponerse en conocimiento al demandado, a partir del momento en que se celebró el contrato de compra venta, acto después del cual el ocupante devendrá en precario”.*
- IX)** De la revisión de los actuados, no se advierte que la demandante haya dirigido comunicación al demandado dando por vencido cualquier contrato de arrendamiento suscrito con los anteriores propietarios, ni el requerimiento de la devolución del bien inmueble; y, constituyendo dicho requerimiento un requisito de procedencia de la demanda en los procesos de desalojo por ocupación precaria, cuando se trata de un adquirente de un bien inmueble arrendado, la demandante carece de interés para obrar.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°3289-2018  
CALLAO  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**4. RECURSO DE CASACIÓN:**

Este Supremo Tribunal conforme a los términos del auto de fecha nueve de noviembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento sesenta del cuadernillo de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandante ICON PERÚ SAC, por infracción normativa del artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Estado, del inciso IV del considerando 63 del Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2195-2011-Ucayali y del inciso 2 del artículo 1708° del Código Civil.

**5. CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR:**

Corresponde determinar si la sentencia de vista impugnada, que revocó la sentencia apelada, infringe o no el derecho y deber de motivación de las resoluciones judiciales, previsto en el inciso 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado; así como lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 1708° del Código Civil y a lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil - Casación N°2195-2011-Ucayali en su fundamento 63.IV, en concordancia con el precedente previsto en el literal b) 5.4 de su parte resolutive. .

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

**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



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3289-2018  
CALLAO  
Desalojo por Ocupación Precaria**

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.**- Liminarmente, debemos señalar que el desalojo por ocupación precaria es una acción real en la que se discute la posesión de un bien por una persona que no tiene título para poseerlo, ante la legitimidad del propietario, arrendador, administrador y de todo aquel que tenga derecho para reclamarlo; conforme a lo previsto por los artículos 911° del Código Civil y el artículo 586° del Código Procesal Civil. De ahí que, en materia de desalojo no está en controversia la propiedad del bien del que se pretende su restitución, sino su posesión.

**TERCERO.**- El artículo 911° del Código Civil establece que la posesión precaria: *“Es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*; en efecto, *“La precariedad es una especie característica de la posesión ilegítima de la mala fe. De acuerdo con el numeral 911, dos son las cuales: a) falta o inexistencia de título (nunca existió), b) el título que dio vida a la posesión ha fenecido, caducado”*<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Ramírez Cruz, Eugenio María. Tratado de Derechos Reales. Teoría General de los Derechos Reales. T.I. 4ª.ed., Ed. Gaceta Jurídica, Lima, 2017, p.472.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3289-2018  
CALLAO**

**Desalojo por Ocupación Precaria**

**CUARTO:** Asimismo, la Casación N° 2195-2011-Ucayali<sup>2</sup> - IV Pleno Casatorio de la Corte Suprema de Justicia de la República, dispone en el literal b) de su parte resolutive como doctrina jurisprudencial vinculante: “1. *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. 2. 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*”.

**QUINTO.-** En efecto, en relación al título para poseer, debemos entender que será cualquier acto jurídico que permite a la parte demandada justificar su posesión; así como, considerar el derecho expectatio (latente) a la declaración de ser titular o co-titular del predio por herencia<sup>3</sup> y, como tal poder ejercer las facultades inherentes al derecho a la propiedad<sup>4</sup>.

**SEXTO.-** En dicho orden de ideas, analizando el error *in procedendo* debe precisarse que el derecho fundamental al debido proceso, previsto en el inciso 3 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, es también una garantía de la administración de justicia que implica que el proceso debe seguirse conforme a una serie de derechos procesales y principios, como garantía de su consecución lógica, jurídica y transparente. Es así que, el derecho al debido proceso en su dimensión procesal comprende una serie de derechos procesales que deben ser respetados, como el derecho al juez natural, a la defensa, a la prueba, a la motivación de resolución, entre otros.

<sup>2</sup> Publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el catorce de agosto de dos mil trece.

<sup>3</sup> Ver Casación N°985-2013-Arequipa; Casación N°3806- 2017-Lima.

<sup>4</sup> Derecho a usar o *ius utendi*, derecho a gozar o *ius fruendi*, derecho de disponer o *ius abutendi*, derecho a reivindicar el bien o *ius vindicandi*.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3289-2018  
CALLAO  
Desalojo por Ocupación Precaria**

En cuanto a su dimensión sustantiva, se debe tener en cuenta los principios de razonabilidad y proporcionalidad a fin de emitir una decisión judicial justa<sup>5</sup>.

**SÉTIMO.-** Precisamente, el control de la discrecionalidad del juez y de la arbitrariedad en que podría incurrir, se realiza a través de la motivación de sus resoluciones, las que deben estar justificadas en atención a las pretensiones de las partes y conforme al ordenamiento jurídico vigente; así, “la justificación de una decisión supone poner de manifiesto las razones o argumentos que hacen aceptable la misma. (...) implica hacer patentes las razones por las que la decisión es aceptable desde la óptica del ordenamiento”<sup>6</sup>. De no emitirse una resolución debidamente motivada, se infringe lo dispuesto en el inciso 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, en concordancia con el artículo 122° del Código Procesal Civil.

**OCTAVO:** Entonces, analizada la denuncia referida a la infracción normativa del incisos 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, sobre motivación; se advierte que, la Sala Revisora esgrimió una serie de razones que sustentan su decisión, entre ellas, que *“de la revisión de los actuados, no se advierte que la demandante hubiera dirigido comunicación al demandado dando por vencido cualquier contrato de arrendamiento suscrito con los anteriores propietarios, ni el requerimiento de la devolución del bien inmueble; constituyendo dicho requerimiento un requisito de procedencia de la demanda en los procesos de desalojo por ocupación precaria cuando se trata de un adquirente de un bien inmueble arrendado; siendo así, la demandante carece de interés para obrar”*.

---

<sup>5</sup> Ver Expediente N° 03433-2013-PA/TC, de fecha dieci ocho de marzo de dos mil catorce, fundamento 3.

<sup>6</sup> Colomer Hernández, Ignacio. La motivación de las sentencias: sus exigencias constitucionales y legales. Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2003, p.38.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3289-2018  
CALLAO**

**Desalojo por Ocupación Precaria**

**NOVENO:** Al respecto, de la resolución impugnada se advierte haberse emitido en el marco del debido proceso, no afectándose el derecho de motivación de resoluciones; se cumplió dicha exigencia constitucional, al expresarse los fundamentos que sostienen el criterio jurisdiccional adoptado por el Ad quem, plasmado en la sentencia impugnada; aunque esta Sala Suprema disiente de la argumentación y conclusión expuesta en ella, lo que será analizado bajo la causal *in iudicando*. Por consiguiente, la referida denuncia deviene en infundada.

**DÉCIMO.-** Por otro lado, correspondiendo el análisis del vicio *in iudicando*, es del caso indicar que la infracción normativa del inciso 2 del artículo 1708° del Código Civil, está referida a su interpretación errónea por la Sala Revisora, causal que requiere para su configuración que las alegaciones en torno a ella se formulen conforme a la base fáctica del proceso. Causal que trataremos conjuntamente con la de apartamiento inmotivado del IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Al respecto, el IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, establece también como doctrina jurisprudencial vinculante en el punto 5.4 del literal b) de su parte resolutive que: *“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 hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708° del Código Civil”*. Este precedente vinculante se refleja de su considerando 63.IV, en el que se establece como uno de los supuestos de posesión precaria y, precisa que *“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*



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3289-2018  
CALLAO  
Desalojo por Ocupación Precaria**

*o, en todo caso, que en el contrato de compraventa haya manifestado que no continuará el arrendamiento”.*

**DECIMO SEGUNDO.**- De la lectura del artículo 1708° del Código Civil se establece la legitimidad del nuevo dueño o adquirente para lograr la restitución del bien enajenado, la que se sustenta en dos hechos: **a)** que el enajenante transmitió al adquirente, la posesión mediata que tenía antes de la enajenación del bien; **b)** que el conductor del bien enajenado que posee en virtud de un contrato de arrendamiento no inscrito y, sin que el nuevo dueño se comprometa a respetar dicho contrato celebrado por su transferente, deviene en precario con la enajenación del bien arrendado, en razón de haber fenecido su contrato; por lo que no se encuentra obligado el nuevo propietario a respetarlo.

**DECIMO TERCERO.**- Ahora bien, tratándose de un arrendamiento no inscrito en Registros Públicos, como en este caso, además sin compromiso por el nuevo dueño de respetarlo, según el artículo 1708° inciso 2 del Código Civil, el adquirente puede darlo por concluido. Asimismo, ante este supuesto, de acuerdo con el IV Pleno Casatorio Civil, es requisito de procedencia de la demanda de desalojo por ocupación precaria que el nuevo dueño del inmueble previamente requiera al poseedor su restitución o entrega, mediante documento de fecha cierta. Tal conclusión y requerimiento no están sujetos a una forma expresa, esto es, no necesariamente se realiza a través de una carta notarial, puede ser también una invitación a conciliar extrajudicialmente, como así ha sucedido en este caso.

**DECIMO CUARTO.**- En efecto, previo a la interposición de la demanda de desalojo, a través de la invitación a conciliar extrajudicialmente ante el Centro de Conciliación “Justicia y Paz”, el recurrente requirió expresamente al emplazado la entrega del inmueble ubicado en Av. Sáenz Peña N° 865 (ex





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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°3289-2018  
CALLAO  
Desalojo por Ocupación Precaria**

Calle Lima N°333) interior 01-Callao, del cual es propietario registral y, como se tiene del Acta de Conciliación N°124-2014 de fecha quince de abril de dos mil catorce, que obra a fojas cincuenta y siete, en la que se precisa como controversia entre las partes el desalojo por ocupación precaria del invitado (ahora demandado) y la restitución del inmueble.

**DECIMO QUINTO**.- La Sala Superior considera que la parte demandante carece de interés para obrar, al no haber cumplido con cursar “*documento de fecha cierta*” dando por vencido el contrato de arrendamiento y requiriendo la devolución del inmueble al poseedor. Claro está que, la referencia a “*documento de fecha cierta*” es genérica y obvia erradamente que con la invitación a conciliar a la parte contraria, la recurrente no solo cumplió con lo previsto en el artículo 6° de la Ley N°26872 - Ley de Conciliación, sino también con el requisito de procedencia de este proceso establecido en el considerando 63.IV del acotado Pleno Casatorio Civil, que se limita a la exigencia de la devolución del inmueble. Cabe señalar que el inciso 2 del artículo 1708° del Código Civil, establece una opción para el nuevo dueño del inmueble arrendado con contrato no inscrito, al establecer “*puede darlo por concluido*” y, en este caso la manifestación del demandante de dar por concluido el contrato de arrendamiento celebrado por su vendedor, igualmente se cumple con la invitación a conciliar<sup>7</sup>.

**DÉCIMO SEXTO**.- En consecuencia, existe interpretación errónea del artículo 1708° del Código Civil, así como de los alcances del IV Pleno

---

<sup>7</sup> Al respecto, ya este Tribunal Supremo se ha pronunciado de manera similar: “... el apoderado de los demandantes invitó a conciliar, antes de la presentación de la demanda, al demandado a fin de que este le restituya la posesión del inmueble materia de litigio, bien que fue descrito a cabalidad. 3. Por consiguiente, a criterio de este Tribunal supremo, con los documentos señalados, los demandantes acreditan 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”. Ver Cas. N°4489-2017-Ica, 10.07.2018, considerando quinto.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3289-2018  
CALLAO  
Desalojo por Ocupación Precaria**

Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia, en cuanto al supuesto de enajenación de inmueble arrendado con contrato no inscrito en registros públicos. Además, el Colegiado Superior no observó lo dispuesto en el precedente establecido en el literal b) 6 de la parte resolutive de este Pleno Casatorio, en concordancia con el considerando 64, de no emitir sentencia inhibitoria sino de fondo *“conforme a los hechos y a la valoración de las pruebas aportadas”*.

**DECIMO SÉTIMO.**- Entonces, acreditada la legitimidad y el interés para obrar de la parte actora como titular del inmueble que reclama, según la partida electrónica N°70097257 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao, como se tiene precisado y, no acreditándose por la parte demandada título para poseer el inmueble de su titular, entendiéndose por título lo establecido en el punto b).2 del IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, como se detalló en el cuarto considerando de esta resolución; se configura el desalojo por ocupación precaria pretendido, a la luz del artículo 911° del Código Civil y la Casación N° 2195 – 2011 – Ucayali – IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República. Por lo que, la denuncia referida a la infracción normativa del inciso 2 del artículo 1708° del Código Civil y al apartamiento inmotivado del acotado precedente judicial vinculante, debe ser declarada fundada y procederse conforme al inciso 1 del artículo 396° del Código Procesal Civil.

**7. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y de conformidad con el artículo 396° del Código Procesal Civil,

- a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fecha veintiocho de mayo de dos mil dieciocho, interpuesto a fojas doscientos diecinueve, por la demandante **ICON PERÚ S.A.C.**, en consecuencia **NULA** la

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



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3289-2018  
CALLAO  
Desalojo por Ocupación Precaria**

sentencia de vista de fecha veintiséis de marzo de dos mil dieciocho, obrante a fojas doscientos ocho.

- b) Actuando en sede de instancia: **CONFIRMARON** la sentencia de apelada de fecha catorce de julio de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento setenta y siete, que declaró Fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria; en consecuencia, ordenó que el demandado Clímaco Pastor Manrique Rodríguez cumpla con desocupar el inmueble ubicado en la avenida Sáenz Peña número 865 (ex calle De Lima número 333 - Callao), interior 01 – Callao; con lo demás que contiene.
- c) **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por ICON PERÚ S.A.C., con Clímaco Pastor Manrique Rodríguez, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene el Juez Supremo Lévano Vergara por licencia del Juez Supremo Távara Córdova. Intervino como ponente la Señora Juez Supremo **Arriola Espino**.-

**SS.**

**HURTADO REYES**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**ARRIOLA ESPINO**

**LÉVANO VERGARA**