



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4027-2019**  
**ICA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Si bien un contrato de duración indeterminada se mantiene vigente por imperio de la ley, hasta que el arrendador solicite su devolución en la vía judicial o extrajudicial, conforme lo dispone el artículo 1703º del Código Civil, este Supremo Tribunal en reiterada jurisprudencia, ha precisado que el requerimiento de entrega del bien, se encuentra también contenida implícitamente en la citación para conciliar, con lo que concluye el arrendamiento de duración indeterminada.

Lima, veintinueve de octubre de dos mil veinte.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número cuatro mil veintisiete - dos mil diecinueve, en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I.- MATERIA DEL RECURSO**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación<sup>1</sup> interpuesto por Enrique Arturo Lara Monge, apoderado de la parte demandante **Inmobiliaria American Group S.A.C.** contra la sentencia de vista del veintinueve de abril de dos mil diecinueve<sup>2</sup>, que **confirma** la sentencia contenida en la resolución doce del cuatro de marzo de dos mil diecinueve<sup>3</sup> que declaró **infundada** la demanda.

**II.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN**

---

<sup>1</sup> Página 299

<sup>2</sup> Página 280

<sup>3</sup> Páginas 236

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4027-2019**  
**ICA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Mediante resolución de fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve esta Sala Suprema, ha declarado procedente el recurso de casación, por las siguientes infracciones normativas: **Infracción normativa de los artículos 70<sup>04</sup> y 139<sup>0</sup> incisos 2, 3 y 5<sup>5</sup> de la Constitución Política del Estado, artículos 911<sup>06</sup>, 923<sup>07</sup> y 1703<sup>08</sup> del Código Civil y, apartamento del Cuarto Pleno Casatorio Civil.** Refiere que aceptar la tesis señalada por el A quo en su sentencia, significaría tener por válido un contrato de arrendamiento por quien no es titular del derecho (de propiedad) en desmedro de una sentencia judicial,

---

<sup>4</sup> **Artículo 70.- Inviolabilidad del derecho de propiedad**

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

<sup>5</sup> **Artículo 139.- Principios de la Administración de Justicia**

Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

(...)

2. La independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional. Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno.

3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.

(...)

5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan (...)

<sup>6</sup> **Artículo 911.- Posesión precaria**

La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

<sup>7</sup> **Artículo 923.- Noción de propiedad**

La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

<sup>8</sup> **Artículo 1703.-** Se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4027-2019**  
**ICA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

que reconoce que el transferente del derecho de propiedad de los inmuebles ubicados en la calle Lima N° 219, 223, 233 y 239, fueron de los señores Miguel Ángel, Julio Cesar Chonyen Ramos y Aída Acuña Chávez de Chonyen, conforma fluye de la copia literal de la Partida Registral N° 02013052, y tener por adquirente a Inmobiliaria American Group Sociedad Anónima, es decir, los actuales propietario de esos inmuebles; siendo que con relación a lo aseverado por la Sala de mérito, de otorgar validez al contrato de arrendamiento celebrado entre Gino Paolo Chonyen Acuña y Silvia Paola Chonyen Colina (arrendadores) y Juan Benjamín Calderón Fuentes (arrendatario), estaría desconociendo la calidad de propietario de la recurrente. Sostiene, que el Ad quem no ha aplicado la Casación emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, en la emisión de la Casación N° 4489-2017-ICA, publicada en el Diario Oficial El Peruano el día 04 de marzo del 2019, sobre todo lo que se señala en los numerales 2 y 3 del quinto considerando, cuando se indica lo siguiente: "...Además conforme al artículo 8 de la Ley N° 26872, la conciliación extrajudicial constituye un requisito de procedibilidad anterior a la demanda, y ella, tal como lo prescribe el Reglamento de la ley (artículo 12) se inicia con una solicitud que contiene los hechos que dieron lugar al conflicto y la pretensión indicada con claridad y precisión. Siendo ello así, se aprecia en la página veintisiete del expediente que el apoderado de los demandantes invito a conciliar antes de la presentación de la demanda al demandado a fin de que este les restituya la posesión del inmueble, bien que fue descrito a cabalidad. (...) Por consiguiente, a criterio de este Tribunal Supremo con los documentos señalados, los demandantes acreditan la voluntad 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...". Finalmente sostiene que en el presente caso, si la Sala Superior, ha optado por reconocer



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4027-2019**  
**ICA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

el contrato de arrendamiento del inmueble sub litis celebrado entre Gino Paolo Chonyen Acuña y Silvia Paola Chonyen Colina (arrendadores) y Juan Benjamín Calderón Fuentes (arrendatario), por una persona que no tiene ningún derecho como propietario desconociendo la máxima jurídica que señala que "nadie puede dar mayor o mejor derecho que el que tiene". En el presente caso, dicho colegiado ha desconocido una sentencia emitida por la Corte Suprema de Justicia derivado del expediente N° 02279-2007-0-14 01-JR-CI-02, habiendo recaído la casación N° 4303-2011-ICA, de fecha 22 de noviembre del 2012, donde se reconoce que a Inmobiliaria American Group S. A. se le otorgue la escritura Pública de la propiedad de los inmuebles ubicados en la calle Lima N° 219, 223, 233 y 239-Ica.

**III.- MATERIA JURÍDICA DEL DEBATE**

El tema en debate radica en determinar, si la instancia de mérito ha afectado el derecho al debido proceso, por afectar el derecho a la motivación de las resoluciones; y descartado ello, determinar si se ha afectado el derecho de propiedad y las normas que regulan la posesión precaria, al declarar infundada la demanda.

**IV.- ANTECEDENTES**

**1.- DEMANDA:**

Mediante escrito de fecha seis de junio de dos mil dieciocho, **Inmobiliaria American Group S.A.C.** interpone demanda a fin que se ordene que los



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4027-2019**  
**ICA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

demandados **Juan Benjamín Calderón Fuentes y Nelly Teresa Fuentes de Calderón** desocupen y/o restituyan el inmueble ubicado en la Calle Lima N° 223 – Ica, el cual cuenta con las siguientes colindancias: **a)** Por el frente: Con puerta de ingreso al interior identificada con Calle Lima N° 223 con 2.51 metros lineales de ingreso; **b)** Por la derecha: Con una línea quebrada de 4.5 metros lineales, con una línea recta del 6.96 metros lineales, una línea quebrada de 17.57 metros cuadrados, y un línea quebrada de 1 metro lineal; por el fondo: con una línea recta de 14.59 metros cuadrados; **c)** Por la izquierda: Con una línea quebrada de 1.57 metros lineales, una línea quebrada de 3.16 metros lineales, con una línea quebrada de 4.09 metros lineales y una línea recta de 30.21 metros lineales, que hacen un área total de 501.59 metros cuadrados, bajo los siguientes fundamentos:

- Mediante contrato de compra venta de fecha diecisiete de enero de dos mil diecisiete, adquirió los inmuebles ubicados en la calle Lima N° 219, 223, 233 y 239, de su anterior propietario los señores Miguel Ángel y Julio Cesar Chonyen Ramos y Aida Chávez de Chonyen, y con fecha siete de diciembre de dos mil diecisiete, lo inscribió en la Partida N° 02013052 del Registro de Propiedad inmueble de Ica.
- Los demandados Juan Benjamín Calderón Fuentes y Nelly Teresa Fuentes de Calderón, vienen ocupando el inmueble ubicado en la calle Lima signado con el N° 223, en donde funciona un local de Juego de Billar denominado "Billar La Liga", además de un pequeño local de venta de comida denominado "Restaurante San Rita".
- El inmueble materia del presente proceso forma parte integrante del inmueble de 1, 796.57 m<sup>2</sup>, siendo el área ocupada del inmueble a restituir la cantidad de 501.59 m<sup>2</sup>.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4027-2019**  
**ICA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- El dos de mayo de dos mil dieciocho, les cursó a los demandados una comunicación por conducto notarial con la finalidad de hacer de su conocimiento quien es el nuevo propietario del inmueble; igualmente los convocó a un Centro de Conciliación a efecto de poder arribar a un acuerdo conciliatorio, con relación al inmueble que vienen ocupando sin título alguno, sin arribar a ningún acuerdo.

**2.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA**

Los emplazados **Juan Benjamín Calderón Fuentes y Nelly Teresa Fuentes de Calderón**,<sup>9</sup> contestan la demanda alegando que:

- Cuentan con un título justo y suficiente que acredita su posesión legítima, el mismo que obra en el contrato de arrendamiento que celebraron con los anteriores propietarios Gino Paolo Chonyen Acuña y Silvia Paola Chonyen Colina, contrato que fue elevado a escritura pública con fecha trece de enero de dos mil quince.
- Su salón de juego de billar cuenta con certificados de autorización municipal de apertura de establecimiento expedidos por la Municipalidad Provincial de Ica, de fechas treinta de junio de mil novecientos noventa y nueve y dieciocho de abril de dos mil dos (licencia definitiva), concedidas al demandado; asimismo licencia de funcionamiento definitiva concedida a la demandada Nelly Teresa Fuentes de Calderón con fecha ocho de mayo de dos mil catorce, para negocio de restaurante en un área de 50 m<sup>2</sup>, correspondiente al bien materia de litis.
- En el contrato se ha establecido el pago de la renta mensual, el mismo que se fijó en la cantidad de S/ 2,000.00.

---

<sup>9</sup> Páginas 85



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N° 4027-2019  
ICA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- La carta notarial enviada por el demandante no manifiesta de manera expresa la resolución del contrato de arrendamiento el mismo que hace que su pretensión devenga en Improcedente.
- Han realizado mejoras al bien materia de litis donde funciona su negocio salón de juego de billar esto debido al terremoto del año dos mil siete.

**3.- INTERVENCIÓN LITIS CONSORCIAL<sup>10</sup>:**

Mediante resolución número 5, del once de setiembre de dos mil dieciocho, se declara fundada la solicitud de Gino Paolo Choyen Acuña y se le declara litisconsorte necesario pasivo, el mismo que mediante escrito de fecha once de julio de dos mil once, contesta la demanda alegando:

- La demanda debió ser rechazada liminarmente al tenor de lo que dispone el artículo 427 inciso 4) del Código Procesal Civil, toda vez que el petitorio no guarda conexión lógica con sus fundamentos de hecho.
- No es físicamente posible desocupar 501.59 m<sup>2</sup> del inmueble Calle Lima N° 233 como refiere el demandante, toda vez que de la copia literal del inmueble Partida N° 02013052 de los Registros Públicos, se desprende que se trata de un inmueble urbano ubicado en Calle (Jr.) Lima signado con los números 219, 223, 229 y 233, el cual tiene un área de 1,798.57 m<sup>2</sup>.

**4.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA<sup>11</sup>:**

El Juez del Segundo Juzgado Civil de Ica, declara **INFUNDADA** la demanda, bajo los siguientes fundamentos:

---

<sup>10</sup> Páginas 131

<sup>11</sup> Página 236



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4027-2019**  
**ICA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- El predio materia de Litis se encuentra identificado, porque pese a que las partes procesales no han ofrecido una pericia o una inspección judicial que permita identificar con precisión el predio en cuestión, en razón que ni la parte demandada ni el litisconsorte necesario pasivo han cuestionado la descripción del bien formulada por la parte demandante en su escrito de demanda, no ha existido controversia de considerar el predio materia de litis, integrante del predio de un área de mayor extensión inscrito en la Partida N° 02013052.
- El derecho de restitución del bien, se sustenta en la atribución que se hace la demandante, de un derecho de propiedad del inmueble, de un área de 501.59 m<sup>2</sup>; inmueble que se encuentra ubicado en la Calle Lima N° 223, el mismo que se afirma, fue adquirido mediante contrato de compraventa inscrito en la Partida N° 02013052, en la que se encuentra el área materia de litis como un área integrante al área total inscrita en la referida partida registral.
- Con relación a la posesión que se imputa a los demandados, estos no niegan encontrarse ocupando el bien materia de controversia; por el contrario, sostienen que los mismos la ocupan con justo título, toda vez que cuentan con un contrato de arrendamiento celebrado por el demandado Juan Benjamín Calderón Fuentes con los anteriores propietarios Gino Paolo Chonyen Acuña y Silvia Paola Chonyen Colina.
- Este contrato de arrendamiento fue inicialmente celebrado como un contrato a plazo determinado, el mismo que habría vencido el veinticinco de enero de dos mil diecisiete conforme a lo referido en la cláusula quinta de la referida escritura pública.





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4027-2019**  
**ICA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- Dado que los demandados permanecen en el bien materia de litis - y de arrendamiento - luego del vencimiento del contrato, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1700° del Código Civil; el contrato de arrendamiento continúa transformado en un contrato de duración indeterminada, pues el arrendador puede solicitar su devolución en cualquier momento.
- Siendo que el contrato antes referido pasó a ser uno de plazo indeterminado, correspondía a cualquiera de las partes ponerle fin mediante aviso previo remitido por la vía notarial, con una anticipación de treinta días, transcurridos los cuales el contrato quedaría resuelto; todo ello conforme a lo precisado en el artículo 1365° del Código Civil; hecho que no ocurrió en el caso de autos.
- Además, se tiene que de acuerdo a lo estipulado en el artículo 1708° del Código Civil, correspondía al hoy demandante — en su calidad de nuevo propietario del bien arrendado — el dar por concluido el contrato; lo que tampoco se efectuó; toda vez que si bien el demandante cursó dos cartas notariales, en ellas no se dio por concluido el contrato de arrendamiento, como exige el inciso 2) del artículo 1708° del Código Civil.
- De la lectura de las referidas cartas notariales, se tiene que a través de las mismas, el ahora demandante se limitó a indicar que era el nuevo propietario del inmueble ubicado en la Calle Lima 223, precisando la inscripción registral de su derecho, requerir al destinatario se comunique con el remitente a efectos de poder “definir su situación jurídica” y precisar que en caso no exista la comunicación requerida se verá obligado a iniciar acciones legales conducentes a la recuperación del inmueble.
- En conclusión, el demandante no puso fin ni dio por concluido el contrato de arrendamiento, tal como lo exige el artículo 1708° del Código Civil, pues al



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4027-2019**  
**ICA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

encontrarse vigente el contrato de arrendamiento que constituye el título con el que ejercen posesión los demandados sobre el predio materia de litis, éstos no tienen la condición de ocupantes precarios; y,

- La citación a conciliación no puede considerarse tampoco como un documento de fecha cierta que exija la restitución, en la medida en que la solicitud de conciliación contiene una invitación a conciliar, que resulta distinta a un requerimiento de devolución al que hace referencia el IV Pleno Casatorio Civil.

**5.- RECURSO DE APELACIÓN.**

El abogado de la empresa demandante INMOBILIARIA AMERICAN GROUP S.A.C. interpone Recurso de Apelación, bajo los siguientes sustentos:

- Se omite indicar en la sentencia de vista, que el contrato de compraventa que afirma el derecho de propiedad del demandante data del diecinueve de enero de dos mil siete, fecha que debe considerarse por tratarse de un contrato consensual.
  
- No considera que en fecha dos de abril de dos mil ocho, aparece un bloqueo registral a favor de Inmobiliaria American Group en el expediente N° 2279-2007, siendo los propietarios Miguel Ángel Chonyen Ramos y Aída Acuña Chávez y Julio César Chonyen Ramos a quienes les adquirió el derecho de propiedad. En consecuencia, los señores Gino Paolo Chonyen Acuña Y Silvia Paola Chonyen Colina no son propietarios, por tanto, no pudieron entregar el predio en arrendamiento, y sólo en caso de que los propietarios hubieran sido los señores Chonyen, la demandante tendría que haberle puesto fin, conforme al artículo 1703° del Código Civil.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4027-2019**  
**ICA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- El décimo cuarto considerando es errado, porque no es de aplicación el artículo 1365° del Civil sino el artículo 1697° inciso 1) del Código Civil. La notificación de la demanda de desalojo por ocupación precaria es una forma de dar por concluido el contrato de arrendamiento de duración indeterminada.
- Se desconoce el IV Pleno Casatorio Civil que señala que una persona es precaria cuando ocupa un inmueble ajeno sin pago de renta y sin título o cuando dicho título no genere efecto de protección para quién lo ostente; así como que la enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviese inscrito, convierte en precario al arrendatario respecto del nuevo propietario.

**6.- SENTENCIA DE VISTA**<sup>12</sup>

La Sala de mérito **CONFIRMA la sentencia apelada**, bajo los siguientes fundamentos:

- El contrato traslativo de bien determinado y presente, constituyen, al mismo tiempo, el título de la adquisición y el modo de la adquisición de la propiedad; constituye, además la medida de adquisición.
- De la información registral contenida en la Partida Registral N° 02013052 que no ha sido cuestionado, se verifica lo que expone el apelante, de que el predio sub litis fue adquirido por contrato de fecha diecinueve de enero de dos mil diecisiete, formalizado por Escritura Pública de fecha cuatro de diciembre de dos mil diecisiete y aclaratoria de fecha dieciséis de enero de dos mil dieciocho, no verificándose medios probatorios que permitan detallar datos en relación a los otorgantes de la compra venta. El contrato de compra venta de fecha diecinueve de enero de dos mil siete que fue adjuntado en el escrito de apelación interpuesto por el apoderado de la empresa demandante, no fue

---

<sup>12</sup> Pág. 280



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4027-2019**  
**ICA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

admitido ni actuado, por tanto, no es valorado, considerando que la valoración de los medios probatorios previstos en el artículo 197° del Código Procesal Civil es respecto de los medios probatorios admitidos y actuados en la oportunidad procesal que la norma dispone.

- De la copia del testimonio de fecha trece de enero de dos mil quince, los señores Gino Paolo Chonyen Acuña y Silvia Paola Chonyen Colina, celebraron un contrato de arrendamiento con Juan Benjamín Calderón Fuentes del inmueble ubicado en la calle Lima N° 233 interior 1 de Ica, inscrito en la partida registral N° 02013052 por una renta mensual de S/ 2,000, por el plazo de dos años, desde el veinticinco de enero de dos mil quince al veinticinco de enero de dos mil diecisiete.
  
- En el referido contrato de arrendamiento, el arrendador declaró ser propietario del inmueble ubicado en la calle Lima N° 219, 223, 229 y 233 del Ica inscrito en la partida N° 02013052, este contrato de arrendamiento no ha sido cuestionado durante el proceso ni se ha verificado que haya sido invalidado; por tanto conserva eficacia y validez plena; más aún cuando de la copia de la partida registral N° 02013052, que no ha sido cuestionado, se verifica que los señores Gino Paolo Chonyen Acuña y Silvia Paola Chonyen Colina -arrendadores- adquirieron la propiedad del predio sub Litis -que forma parte del inscrito- por anticipo de herencia otorgado por Miguel Ángel Chonyen Ramos y esposa Aida Graciela Acuña Chávez de Chonyen y Julio César Chonyen Ramos, derecho de propiedad que fue inscrito en fecha veintiocho de mayo de dos mil trece; y a mérito del cual Gino Paolo Chonyen Acuña y Silvia Paola Chonyen Colina arrendaron el predio sub Litis a favor del demandado Juan Benjamín Calderón Fuentes, cuanto tenía derecho de propiedad inscrito en Registros Públicos; por lo tanto, se concluye que el contrato de arrendamiento referido tiene efectos



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4027-2019**  
**ICA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

plenos.

- Del contenido de la partida registral N° 02013052, se verifica que el predio sub Litis que forma parte del ubicado en la calle Lima N° 219, 223, 229 y 233 del Cercado de Ica, fue adquirido en propiedad por los señores Miguel Angel Chonyen Ramos, Alicia Acuña Chavez y Julio Cesar Chonyen Ramos; posteriormente se inscribió un bloqueo de la partida, se anotó la demanda sobre Cumplimiento de contrato y otros, a continuación se inscribió el anticipo de herencia a favor de los señores Gino Paolo Chonyen Acuña y Silvia Paola Chonyen Colina, luego se inscribió la sentencia emitida en la resolución N° 71 de fecha trece de marzo de dos mil catorce, luego de otros actos jurídicos; finalmente se inscribió la escritura pública de compra venta a favor de Inmobiliaria American Group S.A.C.; con lo cual se acredita el derecho de propiedad otorgado a favor de Gino Paolo Chonyen Acuña -litisconsorte necesario pasivo- y Silvia Paola Chonyen Colina (condición en la cual arrendaron el predio sub Litis a favor de los demandados); así como el derecho de propiedad otorgado a favor del demandante, en relación al predio sub Litis; no siendo materia de Litis en este proceso verificar el mejor derecho de propiedad referido.
  
- Los demandados Juan Benjamín Calderón Fuentes y Nelly Teresa Fuentes De Calderón, han sustentado la posesión del predio sub Litis en los contratos de arrendamientos celebrado con los propietarios, siendo el último, el contrato de arrendamiento otorgado por Gino Paolo Chonyen Acuña y Silvia Paola Chonyen Colina celebrado por escritura pública de fecha trece de enero de dos mil quince, título al cual lo tipifican de “título justo y suficiente”; por tanto, afirman que la posesión que ostentan es “legítima”, es decir la ocupación del predio es de acuerdo con las disposiciones del ordenamiento jurídico.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4027-2019**  
**ICA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- Conforme se ha concluido en los considerandos precedentes, el contrato de arrendamiento fue otorgado por Gino Paolo Chonyen Acuña y Silvia Paola Chonyen Colina, cuando tenían inscrito en Registros Públicos su derecho de propiedad sobre el predio sub Litis; y además es un contrato que no fue cuestionado por tanto conserva validez y eficacia plena; ergo despliega sus efectos y en consecuencia autoriza la posesión del predio sub Litis por los demandados. Resulta que la vigencia del contrato de arrendamiento pactada fue de dos años, que se computa desde el veinticinco de enero de dos mil quince hasta el veinticinco de enero de dos mil diecisiete –según contenido del propio contrato- vencido el plazo y habiendo continuado los demandados ocupando el predio, se entiende que hubo continuación en el contrato de arrendamiento conforme lo prescribe el artículo 1700 del Código Civil y acorde al fundamento 63 numeral ii) del IV Pleno Casatorio Civil que dice: *“(...) Por el contrario no constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, puesto que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien”*; por lo tanto la posesión de los demandados del predio sub litis se respalda en el contrato de arrendamiento referido.
  
- La forma en la cual se pone fin a la continuación del arrendamiento es la prevista en el artículo 1700º del Código Civil así como el numeral 63 ii) del IV Pleno Casatorio Civil que dice *“(...) Sólo en el caso de existencia de requerimiento, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título”*; por tanto, este contrato termina en el momento en que el arrendador solicita la devolución del bien; supuesto que no se ha verificado de los medios probatorios actuados en



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4027-2019**  
**ICA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

el proceso; por el contrario el arrendador Gino Paolo Chonyen Acuña, en el escrito de las páginas 200 a 204 ha referido que: *“(...) existe un vínculo contractual vigente entre el recurrente en calidad de precario con derecho inscrito en los Registros Públicos a favor de los ocupantes del inmueble, en consecuencia los demandados no tiene la condición de precarios por existir circunstancia que justifica el uso y disfrute del inmueble constituido por los contratos de arrendamiento”*; declaración con la cual se confirma que la permanencia de los demandados en el uso del bien es por la continuación del arrendamiento del contrato de fecha trece de enero de dos mil quince.

- El Pleno Casatorio Civil que tiene la condición de vinculante, precisa, que se convierte en precario respecto del nuevo dueño, el arrendatario que fue requerido por el nuevo propietario, por documento de fecha cierta, la devolución del inmueble. En el caso de autos de las páginas veintinueve y treinta obran las cartas notariales remitidas por Inmobiliaria American Group S.A.C. a los demandados con el contenido siguiente: *“(...) cumplo con comunicar a su persona ser el nuevo propietario del inmueble que Ud. Actualmente ocupa en la calle Lima N° 223 es a (...) al haberlo adquirido mediante contrato de compra venta de s u anterior propietario (...) solicito se sirva comunicar con el suscrito, dentro del plazo de 5 días, a efecto de poder definir su situación jurídica con relación al nuevo propietario (...) En caso no exista la comunicación antes 12 mencionada, me veré obligado a iniciar las acciones legales conducentes a la recuperación del inmueble (...)”*. Contenido del cual se verifica que, si bien la empresa demandante le comunicó sobre su propiedad sobre el predio sub Litis, le concede cinco días a fin de definir su situación jurídica, caso contrario iniciará las acciones legales; sin embargo, no contiene el requerimiento de devolución del inmueble; que se requiere para que se configure el supuesto de precario. En consecuencia, no se acredita que la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4027-2019**  
**ICA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

posesión que ejercen los demandados sobre el predio sub Litis ubicado en la calle Lima N°223 sea precaria.

**V.- FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**PRIMERO.-** 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, permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo integran, 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.

**SEGUNDO.-** Según se ha precisado precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente tanto en razón a infracciones normativas de carácter material (*in iudicando*) como a infracciones normativas de carácter procesal (*in procedendo*). En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del error *in procedendo*, este Colegiado emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre estas denuncias, pues resulta evidente que de estimarse alguna de ellas, carecería de objeto pronunciarse sobre las causales restantes, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4027-2019**  
**ICA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**TERCERO-** Estando a que se ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa del artículo 139 incisos 2, 3 y 5 de la Constitución Política del Estado; corresponde precisar que, “El **derecho al debido proceso** supone el cumplimiento de las diferentes garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los procesos o procedimientos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto estatal o privado que pueda afectarlos. Su contenido presenta dos expresiones: **la formal y la sustantiva**. En la de **carácter formal**, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con formalidades estatuidas, tales como las que establecen el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación, etcétera. En las de **carácter sustantiva** o, estas están básicamente relacionadas con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer.

A través de esto último se garantiza el derecho que tienen las partes en un proceso o procedimiento a que la resolución se sustente en la interpretación y aplicación adecuada de las disposiciones vigentes, válidas y pertinentes del orden jurídico para la solución razonable del caso, de modo que la decisión en ella contenida sea una conclusión coherente y razonable de tales normas”<sup>13</sup>.(Énfasis agregado)

**CUARTO.-** De igual manera, el Tribunal Constitucional estableció que: *“El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa pues que los órganos judiciales expresen las razones o justificaciones objetivas que la llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso,*

---

<sup>13</sup> EXP. N.° 02467-2012-PA/TC



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4027-2019**  
**ICA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso”.*

A mayor abundamiento, el Tribunal, en distintos pronunciamientos, ha establecido *“que el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”*<sup>14</sup>.

**QUINTO.-** En ese sentido, cabe precisar que el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva constituyen principios consagrados en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, los cuales comprenden a su vez, el deber de los jueces de observar los derechos procesales de las partes y el derecho de los justiciables a obtener una resolución fundada en derecho ante su pedido de tutela en cualquiera etapa del proceso. De ahí que dichos principios se encuentren ligados a la exigencia de la motivación de las resoluciones judiciales, prevista en el inciso 5 del referido artículo constitucional, esto es, que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron.

Por consiguiente, la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso se da cuando en el desarrollo del mismo, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales.

---

<sup>14</sup> EXP. N.° 03433-2013-PA/TC Lima Servicios Postales del Perú S.A. - SERPOST S.A.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4027-2019**  
**ICA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**SEXTO.-** Ahora bien, de la revisión y análisis de la sentencia venida en Casación, se advierte que la decisión adoptada se encuentra adecuadamente fundamentada,

se encuentra arreglada a derecho y es el resultado de una correcta valoración de los medios probatorios actuados, en consonancia con la norma jurídica aplicable al caso, pues establece la relación de hecho en base a su apreciación probatoria, interpreta y aplica las normas que considera pertinentes, por lo que, no se advierte trasgresión alguna al principio de debida motivación de las sentencias, no se afecta la logicidad, ni se vulnera el derecho a probar en cualquiera de sus vertientes, en consecuencia dicho fallo no puede ser cuestionado por ausencia o defecto en la motivación, pues se ha cumplido con precisar el por qué y debido a qué se ha llegado a la conclusión final; en consecuencia, un parecer o criterio distinto al que ha arribado no puede ser causal para cuestionar la motivación, por tanto las infracciones normativas procesales consignadas deben ser **desestimadas**.

**SÉPTIMO.-** Habiéndose desestimado la infracción normativa procesal, corresponde emitir pronunciamiento respecto a las infracciones normativas materiales, las cuales circundan en torno al derecho de propiedad, la posesión precaria y el apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en la Casación 2195-2011-Ucayali, referido a la interpretación del artículo 911º del Código Civil. En atención a ello partiremos por referirnos al derecho de propiedad, que ha sido invocado como sustento de la pretensión, para luego referirnos al artículo 911º del Código Civil y el apartamiento del referido pleno que lo interpreta.

**OCTAVO.-:** Conforme a lo establecido en el artículo 923º del Código Civil, “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4027-2019**  
**ICA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.” Este derecho se encuentra protegido además en el artículo 70° de la Constitución, la cual lo ha consagrado como un derecho inviolable garantizado por el Estado, que se ejerce en armonía con el interés común y dentro de los límites de ley, estableciendo además que a nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley y previo pago de indemnización justipreciada que incluya la compensación por el eventual perjuicio, existiendo la acción pertinente ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad; constituyéndose por eso en una garantía constitucional (Casación 2499- 2006- La Libertad). Sobre el derecho de propiedad Albadalejo nos refiere que “El derecho de propiedad en sentido propio es uno de los derechos patrimoniales sobre los bienes: el máximo posible. En este sentido la propiedad puede ser definida como el poder jurídico pleno sobre una cosa. Poder en cuya virtud ésta -en principio- queda sometida directa y totalmente a nuestro señorío exclusivo”<sup>15</sup>.

**NOVENO:** El precedente judicial contenido en la Casación 2195-2011-Ucayali, referido a la interpretación del artículo 911° del Código Civil; vincula a los órganos jurisdiccionales de la República hasta que sea modificada por otro precedente, conforme a lo establecido en el artículo 400° del Código Procesal Civil. Tal como lo ha precisado la Sala Civil Permanente de esta Corte Suprema en la casación 2196-2013 – Junín, la Corte Casatoria sirve como intérprete final, ofreciendo orientaciones uniformes de cómo deben entenderse las normas, generales y abstractas; unificación en el espacio, no en el tiempo, en tanto puede reinterpretarse la norma de acuerdo a los nuevos alcances que puedan existir; y atendiendo ello el legislador peruano ha instaurado la

---

<sup>15</sup> Albadalejo, Manuel. (2004) *Derecho Civil*. Madrid: Edifoser SL. Tomo III. Pág. 232

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4027-2019**  
**ICA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

existencia de plenos casatorios, cuyos fallos constituyen precedentes vinculantes, que hallan justificación en los principios constitucionales de igualdad y seguridad jurídicas; que suponen, en principio, que ante supuestos semejantes la norma jurídica se aplicará o interpretará de manera similar. De allí que la causal de apartamiento inmotivado materia de análisis, circundará en determinar si la instancia de mérito ha resuelto aplicando el artículo 911<sup>o</sup> del Código Civil dentro de las orientaciones establecidas en el referido Pleno Casatorio; y si de no haberlo hecho ha motivado adecuadamente su apartamiento del mismo. De esta manera también determinaremos si se infringieron las normas que protegen el derecho de propiedad que la demandante invoca como sustento de su pretensión.

**DECIMO:** A fin de determinar si se ha operado la causal denunciada corresponde remitirnos al precedente vinculante contenido en el IV Pleno Casatorio Civil emitido con motivo de la Casación 2195-2011-Ucayali, publicado el dieciséis de agosto de dos mil trece esta Corte Casatoria; así tenemos que dicho Pleno, se ha pronunciado respecto a la naturaleza del ocupante precario, señalando que: *“se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante –sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etc.- pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello **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, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante**”*<sup>16</sup>. Respecto a la carencia de título o al

---

<sup>16</sup> Fundamento 61 – Énfasis agregado



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4027-2019**  
**ICA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

fenecimiento del mismo, coincidiendo con la posición expuesta por el amicus curiae, Dr. Martín Mejorada Chauca, el pleno refiere que “(...) 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 (...)”.

**DÉCIMO PRIMERO:** Ahora bien, analizado el proceso se advierte que la instancia de mérito ha confirmado la apelada que declara infundada la demanda, al determinar que existen dos propietarios sobre el mismo bien, la demandante y el Litis consorte Gino Chonyen Acuña y Silvia Chonyen Colina; que los demandados no son precarios por cuanto tienen contrato de arrendamiento suscrito con Gino Chonyen Acuña, el cual continua pues el arrendatario no ha requerido la devolución; y que si bien la demandante comunicó a la parte demandada sobre su propiedad no le requirió la devolución de bien.

**DÉCIMO SEGUNDO:** La demandante ha alegado ser propietario del bien en mérito a un contrato de compra venta suscrito con Miguel Chonyen, Julio Chonyen y Ayda Chávez de Chonyen del diecinueve de enero de dos mil siete, obrando en el registro un bloqueo a su favor del dos de abril de dos mil ocho, habiéndose anotado la demanda de cumplimiento del referido contrato, obteniendo sentencia favorable; por lo que, Gino Paolo Chonyen Acuña y Silvia Chonyen Colina no han sido propietarios del inmueble, sino sus padres quienes le vendieron el inmueble a la demandante, y que en el supuesto que Gino Paolo Chonyen Acuña y Silvia Chonyen hubieren sido los propietarios del bien y posteriormente le hubieren vendido el bien a la demandante, la

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4027-2019**  
**ICA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

notificación con la demanda es una forma de dar por concluido el referido contrato

**DÉCIMO TERCERO.-** Del análisis del proceso se advierte que las conclusiones probatorias de las instancias de mérito, si bien exponen los hechos y el derecho que las sustentan; infringen el derecho de propiedad protegido en los artículos 923 del Código Civil y 70 de la Constitución; en tanto que, remitiéndose a la información registral han considerado que tanto la parte demandante como los supuestos arrendadores de los demandados, Miguel Chonyen y Silvia Chonyen, ostentan derecho de propiedad; el primero en mérito a una compra venta y los segundos en mérito a un anticipo de legítima por parte de los anteriores propietarios registrales; sin embargo, no han teniendo en cuenta, que la partida registral que cita como sustento probatorio, contiene una carga en su asiento D0009, la anotación de la demanda de cumplimiento del contrato de compra venta a favor de la demandante (Expediente 2279-2007) realizada con fecha siete de julio de dos mil ocho; así como la anotación de la sentencia que declaró fundada la demanda y la inscripción de la compra venta a favor de la demandante, en el asiento C0004 por mandato judicial emanado del Exp. N° 2279-2007 “en virtud de la prioridad reservada con la Anotación de la demanda que corre publicada en el asiento D009”<sup>17</sup> conforme a lo establecido en el artículo 673 del Código Procesal Civil, según el cual “Cuando la pretensión discutida en el proceso principal está referida a derechos inscritos, la medida cautelar puede consistir en la anotación de la demanda en el registro respectivo. (...) **La anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida**”<sup>18</sup>; mientras que los supuestos arrendadores de la demandada Gino Chonyen Acuña y Silvia

---

<sup>17</sup> Ver fojas 193

<sup>18</sup> Énfasis agregado



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4027-2019**  
**ICA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Chonyen Colina, cuentan con un anticipo de legítima según el asiento C00003 obrante a fojas 16: “Así consta del parte notarial de la escritura pública N° 1087 de fecha 18/04/2013, extendida ante notario de Ica Gino E. Barnuevo Cuellar”. Es decir, los arrendadores de los demandados cuentan con un derecho inscrito de fecha posterior a la anotación de demanda a favor de la parte demandante; y si bien el Litis consorte pasivo necesario Gino Chonyen Acuña, al absolver traslado de la demanda indica que el anticipo de legítima a su favor data del treinta y uno de octubre de dos mil seis, no ha sido probado en autos, ni ha desvirtuado la información registral citada precedentemente, que publicita como fecha de la escritura pública de anticipo el dieciocho de abril de dos mil trece; anotación que goza de presunción de veracidad acorde al principio de legitimación contemplado en el artículo 2013º del Código Civil, según el cual “El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme”.

**DÉCIMO CUARTO:** De lo antes precisado se colige además, que las instancias de mérito se han apartado de los lineamientos interpretativos establecidos en el referido Pleno Casatorio, en tanto no han tenido en cuenta que el contrato de arrendamiento contenido en la escritura pública de fecha trece de enero de dos mil quince (minuta del veinte de enero de dos mil catorce) suscrito por Gino Chonyen Acuña Acuña y Silvia Chonyen Colina a favor de la parte demandada **no le genera ningún efecto de protección frente al reclamante demandante**, que cuenta con un derecho de propiedad inscrito en registros públicos desde el siete de julio de dos mil ocho, esto es, con anterioridad a la escritura pública de anticipo de legítima a favor de sus arrendadores.

Debiéndose precisar que, cualquier cuestionamiento al requerimiento notarial de entrega del bien, carece de asidero; no solo por ser una alegación





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4027-2019**  
**ICA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

contradictoria de la parte demandada (por un lado, reconoce a Gino Chonyen Acuña como propietario y por otro, sostiene que la parte demandante en condición de nuevo dueño no le cursó carta notarial requiriendo la entrega del bien).

Si bien un contrato de duración indeterminada se mantiene vigente por imperio de la ley, hasta que el arrendador solicite su devolución en la vía judicial o extrajudicial, conforme lo dispone el artículo 1703º del Código Civil, este Supremo Tribunal en reiterada jurisprudencia, ha precisado que el requerimiento de entrega del bien, se encuentra también contenida implícitamente en la citación para conciliar, con lo que concluye el arrendamiento de duración indeterminada.

De todo lo cual se colige que los demandados tienen la condición de ocupantes precarios, por cuanto ostentan un título que no genera efectos de protección frente al demandante; en consecuencia, corresponde declarar fundado el recurso de casación y actuando en sede de instancia, revocar la apelada que declaró infundada la demanda y reformándola declarar fundada la demanda y ordenar el desalojo del bien sub Litis.

**VI. DECISIÓN**

Por estas consideraciones y en estricta aplicación del artículo 396º del Código Procesal Civil, declararon:

**a) FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Inmobiliaria American Group S.A.C.**; en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fecha veintinueve de abril de dos mil diecinueve, y **actuando en sede de instancia: REVOCARON** la sentencia **apelada** contenida en la resolución doce del cuatro de marzo de dos mil diecinueve que declaró **infundada** la demanda; y **REFORMÁNDOLA** declararon **FUNDADA** la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N° 4027-2019  
ICA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**demanda, en consecuencia ORDENARON** que los demandados cumplan con desalojar el bien sub Litis.

**b) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; y los devolvieron. Integra esta Sala Suprema el señor Juez Supremo Ruidias Farfán por licencia del señor Juez Supremo Távara Córdova. Siendo ponente el señor Juez Supremo **De la Barra Barrera.**

**S.S.**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**TORRES LÓPEZ**

**DE LA BARRA BARRERA**

**ARRIOLA ESPINO**

**RUIDIAS FARFÁN**

DBB/Lva