



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

CASACIÓN N° 4109 – 2018

**AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SUMILLA: *De la interpretación sistemática de los artículos 1735, 1736 y 1737 se infiere que existen dos clases de comodatos: a) El comodato a plazo determinado y b) El comodato a plazo indeterminado; y, que cada uno de ellos le otorga al comodante un modo distinto de exigir, al comodatario, la devolución del inmueble dado en comodato. Así pues, mientras que en el “comodato a plazo determinado” el comodante necesita acreditar la necesidad urgente e imprevista de querer contar con el bien dado en comodato o el peligro de deterioro o pérdida del mismo para exigir la devolución de dicho bien, en el “comodato a plazo indeterminado” el comodante no necesita acreditar ninguna de dichas circunstancias para exigir, en cualquier momento, la devolución del referido bien.*

Lima, veintitrés de agosto de dos mil veintidós.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa número cuatro mil ciento nueve - dos mil dieciocho, en audiencia pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

I. ASUNTO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandada **Ángela Giannina Bellido Melgarje** contra el extremo de la sentencia de vista, contenida en la resolución de fecha diez de julio de dos mil dieciocho, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de



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

CASACIÓN N° 4109 – 2018

**AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Arequipa, **que confirma la sentencia apelada**, contenida en la resolución de fecha veintiséis de setiembre de dos mil diecisiete, **que declaró fundada la demanda**.

II. ANTECEDENTES:

2.1. DEMANDA.- Moisés Christian Flores Martínez, a través de su demanda de desalojo, solicita que se ordene el desalojo de la demandada del inmueble, de su propiedad, ubicado en la Calle Miguel de Cervantes N.º 210, departamento 04, de la Urbanización la Victoria – Arequipa (inscrito en la Partida N° 11256271), **en mérito a los siguientes argumentos:**

- a) Es propietario del inmueble objeto de desalojo, debido a que adquirió dicho bien mediante escritura pública de fecha 08 de enero de 2015 (la cual fue inscrita, posteriormente, en los registros públicos).
- b) Dejó el referido inmueble al cuidado de la demandada por motivos laborales; por lo que, luego de tres meses, le requirió la devolución de su inmueble; sin embargo, le indicó que debía esperar dos años para que pueda devolverle.

2.2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.- Ángela Giannina Bellido Melgarje, a través de su escrito de contestación de demanda, refirió que:



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

CASACIÓN N° 4109 – 2018

**AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- a) Es esposa del hermano del demandante con quien tiene tres hijos.
- b) Celebró con el demandante un contrato de comodato verbal, para que pueda ocupar el inmueble objeto de desalojo, hasta que sus tres hijos alcancen la mayoría de edad; por tanto, al estar vigente dicho contrato, no tiene la condición de poseedora precaria.

2.3. SENTENCIA.- Luego de haberse tramitado el proceso conforme a su naturaleza, el Juez del Quinto Juzgado Civil de Arequipa, de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, a través de la sentencia contenida en la resolución N.º 13, declaró fundada la demanda de desalojo y le condenó a la demandada a asumir el pago de costas y costos, en virtud a los siguientes fundamentos:

- a) Está acreditado que el demandante es propietario del inmueble objeto de desalojo y se encuentra legitimado para demandar ello.
- b) El audio presentado por la demandada ni la transcripción del mismo acreditan la existencia del contrato de comodato, que, según ésta última, habrían celebrado ambas partes. Ahora, en caso de que ambas partes hubieren celebrado un contrato de comodato, el mismo extinguió, al haberse requerido a la demandada la devolución de dicho bien.



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

CASACIÓN N° 4109 – 2018

**AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

c) La demandada no cuenta con título que justifique su posesión; por lo que, al tener la condición de precaria, se encuentra obligada a restituir dicho bien.

2.4. SENTENCIA DE VISTA.- Posteriormente, la demandada interpuso recurso de apelación contra el extremo de la sentencia de primer grado que declaró fundada la demanda. Por lo que, **la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa**, a través de la sentencia de vista contenida en la resolución N.º 21 de fecha 10 de julio de 2018, **confirmó el extremo de la sentencia apelada en el que se declaró fundada la demanda**; y, revocó el extremo en el que se condenó a la demandada al pago de costas y costos y, reformándolo, se exoneró a dicha parte del pago de tales conceptos.

La Sala Superior decidió confirmar dicho extremo de la sentencia apelada, por dos razones:

- a) Está acreditado que el demandante es propietario del inmueble objeto de desalojo.
- b) En el presente caso, si bien se encuentra acreditada la existencia del contrato de comodato, no se encuentra probada la duración del mismo; por lo que, debe entenderse que este fue celebrado a plazo indeterminado.



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

CASACIÓN N° 4109 – 2018

**AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

c) De conformidad con el artículo 1737 del Código Civil *“cuando no se ha determinado la duración del contrato, el comodatario está obligado a restituir el bien cuando el comodante lo solicite”*. Por tanto, al habersele solicitado a la demandada la devolución de dicho inmueble, la misma adquirió la condición de poseedora precaria.

2.5. RECURSO DE CASACIÓN.- Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veinticinco de marzo de dos mil diecinueve, **declaró procedente el recurso de casación de la recurrente por infracción de los artículos 1736 y 1737 del Código Civil.** *“La recurrente señala que no se ha tenido en cuenta la existencia de un contrato de comodato, celebrado verbalmente con el accionante, y amparado por el artículo 1737 del Código Civil que establece: “cuando no se ha determinado la duración del contrato, el comodatario está obligado a restituir el bien cuando el comodante lo solicite”; dispositivo que no ha sido interpretado de manera correcta por la Sala Superior, pues al existir un plazo acordado por las partes, de habitar el inmueble hasta que sus menores hijos cumplan la mayoría de edad –lo que no ha sucedido– no se le puede considerar como precaria; además, el accionante no ha cumplido con acreditar la urgencia del artículo 1736 del Código Civil que señala: “si el comodante necesita con urgencia imprevista el bien o acredita que existe peligro o deterioro si continúa en poder del*



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

CASACIÓN N° 4109 – 2018

**AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

comodatario, puede solicitarle su devolución antes de cumplido el plazo o haber servido para el uso”.

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

De conformidad con la resolución que declaró procedente el referido recurso, corresponde determinar si la Sala Superior interpretó correctamente los artículos 1736 y 1737 del Código Civil y, a su vez, si aplicó adecuadamente ambos enunciados normativos al presente caso.

IV. FUNDAMENTOS:

Sobre la finalidad nomofiláctica

4.1. Los artículos 384 y 386 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364, prevén:

Artículo 384.- *“El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia”.*

Artículo 386.- *“El recurso de casación se sustenta en la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la*



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

CASACIÓN N° 4109 – 2018

**AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial'.

4.2. De ambos dispositivos normativos se desprende que el recurso de casación no constituye un medio para obtener un tercer pronunciamiento de fondo ni para que se vuelvan a examinar los hechos y las pruebas del proceso, sino, por el contrario, constituye un medio para controlar la adecuada aplicación del derecho objetivo, de carácter procesal o material, al caso concreto y, a través de ella, conseguir la uniformidad de la jurisprudencia nacional.

Análisis del caso concreto

4.3. En el presente caso, antes de analizar la causal denunciada por la recurrente, se debe aclarar que, conforme se ha indicado en los numerales precedentes, esta Sala Suprema carece de competencia para modificar o alterar los hechos ya establecidos por las instancias de mérito, en la medida que esta sede casatoria no constituye una tercera instancia; tanto más, si el recurso de dicha parte no fue declarado procedente por vulneración del derecho a la debida motivación. En ese sentido, esta Sala Suprema, al analizar la infracción denunciada, no reexaminará los hechos establecidos por la Sala Superior (*los cuales están referidos a que en este*



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

CASACIÓN N° 4109 – 2018

**AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

caso existe un contrato de comodato entre las partes y que el mismo fue celebrado a plazo indeterminado), sino examinará únicamente la aplicación derecho objetivo al caso concreto.

4.4. En ese contexto, **con respecto a la causal denunciada por la recurrente**, los artículos 1735, 1736 y 1737 del Código Civil establecen:

Artículo 1735.- “***Son obligaciones del comodante:***

1.- Entregar el bien en el plazo convenido. (...).

*3.- **No solicitar la devolución del bien antes del plazo estipulado** y, en defecto de pacto, antes de haber servido al uso para el que fue dado en comodato, **salvo el caso previsto en el Artículo 1736° (...)**” (lo resaltado y subrayado es nuestro).*

Artículo 1736.- “***Si el comodante necesita con urgencia imprevista el bien o acredita que existe peligro de deterioro o pérdida si continúa en poder del comodatario, puede solicitarle su devolución antes de cumplido el plazo o de haber servido para el uso (...)***”.

Artículo 1737.- “**Cuando no se ha determinado la duración del contrato, el comodatario está obligado a restituir el bien cuando el comodante lo solicite**” (lo resaltado y subrayado es nuestro).



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

CASACIÓN N° 4109 – 2018

**AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

4.5. De la interpretación de los dispositivos legales antes citados se desprende que existen dos clases de comodatos: a) El comodato a plazo determinado y b) El comodato a plazo indeterminado; y, que cada uno de ellos le otorga al comodante un modo distinto de exigir, al comodatario, la devolución del inmueble dado en comodato. Así pues, mientras que en el “comodato a plazo determinado” el comodante necesita acreditar la necesidad urgente e imprevista de querer contar con el bien dado en comodato o el peligro de deterioro o pérdida del mismo para exigir la devolución de dicho bien, **en el “comodato a plazo indeterminado” el comodante no necesita acreditar ninguna de dichas circunstancias para exigir, en cualquier momento, la devolución del referido bien.**

4.6. Por lo tanto, atendiendo a que en el presente caso nos encontramos ante un “comodato a plazo indeterminado” (hecho establecido por las instancias de mérito) y que en dicha clase de contrato el comodante puede exigir la devolución del bien dado en comodato en cualquier momento, **esta Sala Suprema considera que la Sala Superior hizo bien en interpretar los enunciados normativos cuestionados en el sentido que lo hizo y declarar fundada la demanda.**



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

CASACIÓN N° 4109 – 2018

**AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

4.7. Por estas consideraciones la causal denunciada por la recurrente debe ser desestimada.

V. DECISIÓN:

Por estas consideraciones, en aplicación del segundo párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon:

1. **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la **demandada Ángela Giannina Bellido Melgarje**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista, contenida en la resolución de fecha diez de julio de dos mil dieciocho, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa.

2. **DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Christian Moisés Flores Martínez sobre desalojo por ocupación precaria; y *los devolvieron*. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Cunya Celi**.-

SS.

BUSTAMANTE OYAGUE

SALAZAR LIZARRAGA



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

CASACIÓN N° 4109 – 2018

**AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

CUNYA CELI

ECHEVARRÍA GAVIRIA

RUIDIAS FARFÁN

Aqch/Jja