



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

**CASACIÓN 4628-2013
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Sumilla: No constituirá un caso de título de posesión fenecido, el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no lo resuelve, sino que por imperio de la ley se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.

Lima, veintiséis de noviembre
de dos mil catorce.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; Vista la causa número cuatro mil seiscientos veintiocho - dos mil trece, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación de folios trescientos ochenta y seis interpuesto por Julio César Guillén Tejada contra la sentencia de vista de folios trescientos sesenta y dos expedida con fecha dos de setiembre de dos mil trece, por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa que revocó la resolución apelada de fecha treinta de enero de dos mil trece la cual había declarado improcedente la demanda de desalojo por ocupación precaria; reformándola la declararon fundada; en consecuencia, ordenó a la parte demandada cumpla con desocupar la tienda número 1 ubicada en el primer piso, la oficina número 2, ubicada en el segundo piso, sección 8 y la oficina número 5 ubicada en el segundo piso, sección 11 del inmueble ubicado en la Avenida Goyeneche número trescientos veintinueve del Cercado de Arequipa, e infundada en cuanto al cobro de daños y perjuicios.

FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO: Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha dieciocho de marzo de dos mil catorce, obrante a fojas treinta y cinco del cuaderno de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4628-2013
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

casación, ha declarado procedente el aludido recurso por las siguientes causales: **1) Infracción normativa del artículo 245 del Código Procesal Civil**; alega el recurrente que se ha interpretado de forma errónea la referida norma, pues las fotocopias simples son documentos que constituyen medios de prueba que debieron causar convicción en el Colegiado, ya que del contenido de los mismos fluye la existencia de fecha cierta; en todo caso, los mismos adquirieron tal calidad cuando fueron presentados ante un funcionario público, como es el Juez de Primera Instancia. Además, dichos documentos fueron objeto de tacha, hecho que fue desestimado por el Juez; **2) Infracción normativa de los artículos 197 y 201 del Código Procesal Civil**; señala que han inaplicado las acotadas normas en razón a que de los contratos de arrendamiento adjuntados, en cuyo contenido se manifiesta claramente que Elena Molina Moumenn posee la calidad de apoderada de Jorge F. Molina Moumenn, en mérito a la Ficha Registral número 19051 del Registro de Mandatos en la Oficina Regional de la Región Arequipa y para mayor certeza adjunta copia certificada del mismo; **3) Infracción normativa de los artículos 191, 194, 197, 275, 276, 201 y 256 del Código Procesal Civil**; sostiene que ante la falta de convicción del Colegiado en cuanto a las dudas que surgieron debió declarar la nulidad de la sentencia y disponer que el *A quo* actúe pruebas de oficio; el *Ad quem* no aplicó en forma objetiva, razonada y en conjunto los medios de prueba de ambas partes; por lo que de un razonamiento lógico se desprende que se acredita su calidad de arrendatario, hecho que principalmente fluye de la carta notarial (medio probatorio de fojas dieciséis) donde se reconoce su calidad de arrendatario y tener en cuenta la declaración asimilada; el Colegiado ha omitido considerar las normas procesales referidas a los elementos sucedáneos o indicios, los cuales de haber sido considerados y aplicados en la causa hubiesen conllevado a calificarle como arrendatario; y **4) Infracción normativa de los artículos 1666 y 1700 del Código Civil**; la resolución impugnada omite distinguir conceptualmente qué es la ocupación precaria y qué es el arrendamiento, por lo que en el caso *sub litis* ha demostrado poseer la calidad de arrendatario, como lo estipulan los artículos



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

**CASACIÓN 4628-2013
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

1666 y 1700 del Código Civil. Ello se estableció en la carta notarial que obra en autos, con la expedición de la sentencia del Juzgado y el voto en discordia del Juez Yucra Quispe -----

CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Previamente a la absolución de las denuncias formuladas por el recurrente, conviene hacer las siguientes precisiones respecto del *íter* procesal: Mediante escrito de fecha treinta de setiembre de dos mil diez, de folios treinta, Jorge Federico Molina Moumenn interpone demanda sobre desalojo por ocupación precaria contra Julio César Guillén Tejada y la Academia Von Neumann, a fin de que desocupen la tienda número 1 ubicada en el primer piso, la oficina número 2, ubicada en el segundo piso, sección 8 y la oficina número 5 ubicada en el segundo piso, sección 11 del inmueble ubicado en la Avenida Goyeneche número trescientos veintinueve del Cercado de Arequipa y el pago de una indemnización por los daños y perjuicios ascendente a dieciocho mil dólares americanos; funda su pretensión en: **1)** Que los demandados se han coludido y sin su conocimiento ni autorización han tomado posesión indebida de la tienda y oficinas de propiedad del demandante, desde el año dos mil ocho, fecha en la que el actor se encontraba fuera de la ciudad por razones de trabajo; **2)** Que el apoderado del demandante ha solicitado la entrega de las tiendas y oficinas comprometiéndose los demandados en un primer momento a su entrega, pero no lo cumplieron, por lo que se les citó al centro de conciliación para resolver el problema, sin que hayan asistido, lo que le obliga a presentar la demanda; y **3)** En cuanto a la pretensión de daños y perjuicios, señala que con la ocupación indebida que tiene el demandado le viene ocasionando una serie de daños y perjuicios ya que su poderdante para la compra de la tienda y oficina ha hecho una inversión económica con la finalidad de obtener ingresos económicos, los cuales no se perciben por la negativa de entregar los bienes, privándolo de una fuente de ingresos económicos. -----



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

**CASACIÓN 4628-2013
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SEGUNDO.- Julio César Guillén Tejada, mediante escrito de fojas ciento dos contesta la demanda, alegando que: **1)** El demandante tiene pleno conocimiento que posee un contrato de los locales que ahora exige; indica que en la Ficha Registral número 19051 del Registro de Mandatos de los Registros Públicos de Arequipa se nombró a Eliana Beatriz Molina Moumenn como apoderada de Jorge Federico Molina Moumenn, poder que tuvo vigencia desde el año dos mil uno hasta el mes de enero de dos mil ocho; asimismo que existe un documento (credencial) de fecha uno de junio de dos mil dos, firmado y autorizado por Eliana Beatriz Molina Moumenn y su esposo José Víctor Gonzáles Paz Soldán (hoy apoderado de Jorge Federico Molina Moumenn) en el cual se menciona que Yony Yury Charca Vera tiene los cargos de Gerente de la Corporación Educativa Milenio Siglo XXI y Administrador del Edificio institucional ubicado en la Avenida Goyeneche número trescientos veintinueve del Cercado de Arequipa; en mérito al documento mencionado es que con fecha quince de diciembre de dos mil cuatro se suscribe el contrato de arrendamiento entre Yony Yury Charca Vera y el demandado para arrendar los ambientes denominados como local número dos y local número cinco del segundo piso y local número siete en el tercer piso; y **2)** Que con fecha cinco de enero de dos mil ocho, se suscribió un segundo contrato de arrendamiento entre Yony Yury Charca Vera y el demandado para arrendar los ambientes denominados como local número uno del primer piso y local dos y cinco del segundo piso y el local seis del tercer piso, contrato que actualmente tiene plena vigencia. Asimismo señala que las obligaciones de arrendamiento de los locales antes mencionados le fueron cumplidos a Yony Yury Charca Vera, razón por la cual no asistieron a la invitación a la conciliación extrajudicial. -----

TERCERO.- Mediante resolución de primera instancia de fecha treinta de enero de dos mil trece, obrante a fojas trescientos dos se declara improcedente la demanda, fundamentando la decisión en que: **1)** Respecto, del derecho de propiedad del demandante de las Partidas Registrales números 01156843, 01156857 y 01156864 acredita ser propietario de los inmuebles materia del



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

**CASACIÓN 4628-2013
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

proceso; **2)** En cuanto a la posesión que ejerce la demandada, de la copia simple del contrato de arrendamiento de fecha cinco de enero de dos mil ocho obrante a fojas noventa y uno celebrada por el demandante representado por su hermana Eliana Beatriz Molina Moumenn, quien a su vez actuó representada por Yony Yury Charca Vera quien arrendó el local número 01, 02, 05 y 06, a favor de la Academia Von Neumann, representada por su propietario Julio César Guillén Tejada, contrato que vencía el día cinco de febrero de dos mil diez y de la Carta Notarial de fecha doce de julio de dos mil nueve a fojas dieciséis, cursada al demandado César Guillén Tejada en la que le solicita la entrega de los locales que ocupa en el Edificio de la Calle Goyeneche número trescientos veintinueve-Cercado, dejándole constancia que no le retiene ninguna obligación pecuniaria, respecto de la utilización de los locales; manifestando su agradecimiento por el cuidado que ha tenido y reconociéndole el apoyo brindado durante el tiempo que ha venido arrendando las oficinas; concluye que si bien el demandado Julio César Guillén Tejada en su calidad de propietario de la Academia Von Neumann, acredita ser arrendatario de los locales materia de *litis*, dicho contrato de arrendamiento vencía el día cinco de febrero de dos mil diez; por tanto, en aplicación de lo establecido en el artículo 1700 del Código Civil, al haber continuado el arrendatario en posesión de las oficinas, se entiende que el contrato ha continuado bajo las mismas estipulaciones hasta su devolución; por lo tanto, acredita contar con un título válido que legitima su posesión. -----

CUARTO.- Mediante sentencia de vista de fecha dos de setiembre de dos mil trece, de fojas trescientos sesenta y dos, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa revocó la resolución apelada de fecha treinta de enero de dos mil trece que declaró improcedente la demanda sobre desalojo por ocupación precaria, reformándola la declararon fundada, tras concluir que: **1)** En el caso de autos el actor ha acreditado la propiedad de los inmuebles cuya precariedad demanda, desde el veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, tal como se ve de las Partidas Registrales 01156843, 01156857



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

**CASACIÓN 4628-2013
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

y 01156864; **2)** Que el codemandado Julio César Guillén Tejada, ha negado su condición de precario, señalando poseer los inmuebles a título de arrendatario, sin embargo los documentos presentados son copias simples de documentos privados que por sí mismas no causan convicción en el Colegiado Superior, ya que tratándose de documentos privados para que produzcan eficacia jurídica en el proceso deben ser de fecha cierta, tal como lo prescribe el artículo 245 del Código Procesal Civil, a lo que se agrega que no se ha acreditado con medio probatorio alguno que Eliana Beatriz Molina Moumenn sea apoderada de Jorge Federico Molina Moumenn; por tanto no existe vínculo jurídico alguno con el propietario que legalmente ampare su posesión, siendo en consecuencia su posesión precaria; y **3)** Que en cuanto al cobro de daños y perjuicios e intereses, al no haberse acreditado en autos con medio probatorio alguno, deben desestimarse en aplicación de lo normado en el artículo 196 del Código Procesal Civil. -----

QUINTO.- Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio del derecho de defensa de las partes en litigio. -----

SEXTO.- Habiéndose declarado procedente el recurso por la causal de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse la causal relativa a la infracción normativa procesal, por cuanto en caso se declare fundada por dicha causal y en atención a su efecto nulificante, carecería de objeto emitir pronunciamiento respecto de la causal de derecho material. -----

SÉTIMO.- Respecto a la denuncia formulada por el recurrente es menester indicar que El Derecho al Debido Proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4628-2013
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

sentencias en las 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, norma que resulta concordante con lo preceptuado por el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente prevista en el inciso 5 del referido artículo garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios.-----

OCTAVO.- El artículo 197 del Código Procesal Civil regula la valoración de la prueba, en los siguientes términos: *“Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”*. En tal virtud, los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el Juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para que a partir de dicha evaluación el juzgador se forme una cabal convicción respecto del asunto en *litis*, Michele Taruffo al respecto señala¹: *“La función principal de la prueba es ofrecer al juzgador información fiable acerca de la verdad de los hechos en litigio. En realidad, al comienzo de un proceso, los hechos se presentan en formas de enunciados fácticos caracterizados por un estatus epistémico de incertidumbre. Así, en cierto sentido, decidir sobre los hechos significa resolver esa incertidumbre y determinar, a partir de los medios de prueba presentados, si se ha probado la verdad o falsedad de esos enunciados (...)”*. -----

¹ MICHELE TARUFFO. *La Prueba*, Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. Madrid 2008. p. 131.



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

**CASACIÓN 4628-2013
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

NOVENO.- Procediendo a analizar las infracciones contenidas en los *ítem 1, 2 y 3* de “los fundamentos por los cuales se declaró procedente el recurso de casación”; se advierte que todas las referidas denuncias inciden en la valoración de las copias de los contratos de arrendamiento y la motivación de la resolución recurrida; al respecto como se advierte del considerando cuarto de la presente resolución en el que se consignan los fundamentos de la sentencia recurrida, la Sala de mérito arriba a la conclusión que las pruebas presentadas por el codemandado Julio César Guillén Tejada, consistentes en copias simples de documentos privados que por sí mismas no causan convicción en el Colegiado Superior, ya que tratándose de documentos privados para que produzca eficacia jurídica en el proceso deben ser de fecha cierta, tal como lo prescribe el artículo 245 del Código procesal Civil, por tanto no existe vínculo jurídico alguno con el propietario que legalmente ampare su posesión, siendo en consecuencia su posesión precaria, entre otros elementos; siendo ello así esta Suprema Sala arriba a la conclusión de que la sentencia recurrida expresa desde su criterio los argumentos, respecto a lo petitionado por la parte demandante, así como valorando los medios probatorios ofrecidos por las partes los cuales son sustento del fallo; siendo ello así, no se advierte que se haya transgredido el principio de motivación de las resoluciones judiciales y la debida valoración de las pruebas, como erradamente sostiene el recurrente. -----

DÉCIMO.- En cuanto a la denuncia de derecho material contenida en el *ítem 4* de “los fundamentos por los cuales se declaró procedente el recurso de casación”, al respecto se debe destacar previamente que en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de *litis* por carecer de título o porque el que tenía ha fenecido, en consecuencia, el accionante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586 del Código Procesal Civil; y por su lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia. En conclusión, el conflicto de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4628-2013
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

intereses en proceso de este tipo, está configurado, por un lado por el interés del accionante de que se le restituya el bien, y por otro lado, por el interés del emplazado de no ser despojado de la posesión del mismo bien, lo que dependerá entre otras cosas, de si éste tiene o no la condición de precario según el artículo 911 del Código Civil. -----

DÉCIMO PRIMERO.- A la luz de la doctrina, a decir de María Ramírez ².- "*si la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, entonces se posee precariamente cuando se usa un bien, conociendo que es ajeno y sin intención de apropiárselo*, por ende, la precariedad es una especie de característica de la posesión ilegítima de mala fe; para nuestra dogmática jurídica dos son las causales: **a)** Falta de existencia del título (nunca existió), **b)** El título que dio vida a la posesión ha fenecido o caducado. En ese sentido, se puede afirmar que el artículo 911 del Código Civil nos conduce a establecer que deben probarse dos condiciones copulativas: **a)** Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende y **b)** Que la parte emplazada ocupe el bien sin título o el que tenía haya fenecido.

DÉCIMO SEGUNDO.- El recurrente alega su condición de arrendatario e invocando la infracción del artículo 1700 del Código Civil, pues vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, se entiende la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, por tanto ostenta título que legitima su posesión; al respecto es pertinente señalar lo establecido en los puntos 5.2 de las Conclusiones Vinculantes del Cuarto Pleno Casatorio Civil -Casación número 2195-2011, Ucayali- que establece: "*(...) No constituirá un caso de título de posesión fenecido, el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no lo resuelve, sino que por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario*

² Eugenio María Ramírez. Tratado de Derechos Reales, P. 531.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4628-2013
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

por fenecimiento de su título". –lo resaltado es nuestro- ; es decir, si vencido el contrato de arrendamiento el arrendador requiere la devolución del predio arrendado y éste último se niega a devolverlo, el poseedor se constituye en precario. -----

DÉCIMO TERCERO.- Del contrato de arrendamiento de fecha cinco de enero de dos mil ocho que obra en autos a fojas noventa y uno, se consigna en su cláusula segunda como fecha de vencimiento el cinco de febrero de dos mil diez; que asimismo a fojas diecisiete obra el acta de conciliación número 1151-2010 de fecha once de junio de dos mil diez; es decir, de fecha posterior al referido contrato de arrendamiento, cuando este último ya se encontraba vencido; por consiguiente, constituyendo la conciliación un acto de requerimiento de devolución del inmueble arrendado, desde la referida fecha el contrato de arrendamiento se constituye en un título fenecido y por tanto deviene en precario el poseedor, deviniendo por tanto en amparable la presente demanda de desalojo por ocupación precaria; siendo ello así, la alegada infracción carece de todo sustento legal, por lo que también este extremo debe ser desestimado. -----

Estando a dichas consideraciones y en aplicación de lo previsto por el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación de folios trescientos ochenta y seis interpuesto por Julio César Guillén Tejada; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha dos de setiembre de dos mil trece, obrante a folios trescientos sesenta y dos, que revocó la resolución apelada que declara improcedente la demanda, reformándola la declararon fundada; en consecuencia, ordena a la parte demandada cumpla con desocupar la tienda número uno ubicada en el primer piso, la Oficina número dos, ubicada en el segundo piso, sección ocho y la oficina número cinco ubicada en el segundo piso, sección once del inmueble ubicado en la Avenida Goyeneche número trescientos veintinueve del Cercado de Arequipa, e infundada en cuanto al cobro de daños y perjuicios; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El



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

**CASACIÓN 4628-2013
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Jorge Federico Molina Moumenn con Julio César Guillén Tejada y otra, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

S.S.

TICONA POSTIGO

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

Handwritten signatures of the judges: Ticona Postigo, Valcárcel Saldaña, Cabello Matamala, Miranda Molina, and Cunya Celi.

Handwritten signature of the Secretary.

Dra. Luz Amparo Callanina Cossio
Secretaria (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA