



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

**CASACIÓN Nº 6186-2019
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, cinco de junio de dos mil veinte.-

VISTOS con el expediente principal; y, **CONSIDERANDO:**

PRIMERO.- Se procede a la calificación del recurso de casación¹, interpuesto por el demandado **Roberto Eulogio Meza López**, contra la sentencia de vista² contenida en la resolución de fecha veinticinco de setiembre de dos mil diecinueve, que revocó la sentencia apelada³, de fecha catorce de setiembre de dos mil dieciocho, que declaró infundada la demanda de desalojo; y reformándola, la declara fundada. Recurso impugnatorio cuyos requisitos de admisibilidad y procedencia deben ser verificados de conformidad con los artículos 387° y 388° del Código Procesal Civil.

SEGUNDO.- Previo a verificar el cumplimiento de los requisitos necesarios para el recurso de casación, se debe considerar que este es un recurso extraordinario, eminentemente formal y técnico, por lo que, tiene que estar estructurado con estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedencia, es decir, se debe puntualizar en cuál de las causales se sustenta, si es: **i)** en la infracción normativa; o, **ii)** en el apartamiento inmotivado del precedente judicial. Debe presentar además, una fundamentación precisa, clara y pertinente respecto de cada una de las referidas causales, así como demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada. Siendo así, es obligación procesal de la justiciable recurrente saber adecuar los agravios que denuncia a las causales que para la referida finalidad taxativamente se encuentran determinadas en la norma procesal civil, pues el Tribunal de Casación no está facultado para interpretar el recurso extraordinario, ni para integrar o remediar las carencias del mismo o dar por supuesta y explícita la falta

¹ Ver folios 145

² Ver folios 133

³ Ver folios 96



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

**CASACIÓN Nº 6186-2019
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

de causal, tampoco para subsanar de oficio los defectos en que incurre la parte recurrente, en la formulación del referido recurso.

TERCERO.- Así también, es menester recalcar para los efectos del presente caso, el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que procede contra las decisiones finales emitidas por la Corte Superior, en los casos previstos en la Ley, el que sólo puede versar sobre los aspectos de la sentencia de instancia relativos al Derecho aplicado a la relación de hechos establecidos (el juicio de hecho) y el incumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales. Se trata de una revisión de Derecho en que la apreciación probatoria queda excluida. La Corte Suprema en casación, no es tercera instancia⁴.

CUARTO.- En ese sentido se verifica que el recurso de casación cumple con los requisitos de admisibilidad previstos en el modificado artículo 387° del Código Procesal Civil, pues se advierte que: **i)** Se impugna una resolución expedida por la Sala Superior respectiva que, como órgano de segundo grado, pone fin proceso; **ii)** Se ha interpuesto ante la Sala que emitió la resolución impugnada; **iii)** Fue interpuesto dentro del plazo de diez días de notificada la parte recurrente con la sentencia de vista; y, **iv)** Se adjunta el arancel judicial correspondiente por concepto de casación.

QUINTO.- En cuanto al requisito de procedencia previsto en el inciso 1), del modificado artículo 388, del Código Procesal Civil, no le es exigible dado que la resolución de primera instancia le fue favorable.

⁴ Sánchez- Palacios P (2009). El recurso de casación civil. Editorial Jurista Editores. Pág. 32.



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

**CASACIÓN Nº 6186-2019
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SEXTO.- Para establecer el cumplimiento de los incisos 2 y 3, del precitado artículo 388, del Código Procesal Civil, la parte recurrente debe describir con claridad la infracción normativa y precisar la incidencia que esta tendría sobre la decisión impugnada. En el presente caso, denuncia:

- i. Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú⁵, y de los artículos 197⁶ y 374⁷ del Código Procesal Civil.** Argumenta que la sentencia de vista afecta su derecho a la debida motivación de las resoluciones y valoración de las pruebas por cuanto, la Sala no ha valorado las pruebas que sustentan y amparan su posesión, habiendo omitido actuar los recibos de pago de renta del año 2011 al 2015, que denotan que el contrato de arrendamiento se ha convertido en uno a plazo indeterminado, limitándose a sostener que tiene la condición de precaria sin reconocer que cuenta con un contrato de alquilar que ampara su posesión que no ha sido finalizado o resuelto por el arrendador. Todo lo cual afecta el derecho a la motivación, el debido proceso y a probar.

- ii. Infracción normativa de los artículos 911⁸, 1703⁹ y 1704¹⁰ del Código Civil.** Sostiene que, cuenta con título que justifica su posesión, el cual es el

⁵ **Artículo 139.-** Son principios y derechos de la función jurisdiccional:
(...)

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.

⁶ **Artículo. 197.-** Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

⁷ **Artículo. 374.-**

⁸ **Artículo 911.-** La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

⁹ **Artículo. 1703.-** Se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante.

¹⁰ **Artículo. 1704.-** Vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad



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

**CASACIÓN Nº 6186-2019
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

contrato de arrendamiento suscrito con el demandante desde el año 2011 que se ha convertido en indeterminado sin haber sido resuelto; sin embargo, la Sala, desconoce el requisito previo de poner fin al contrato de arrendamiento indeterminado para convertirse en precario, y considera que la solicitud de invitación a conciliar extrajudicialmente (que no se le notificó) puso fin al contrato de arrendamiento. Precisa que conforme al artículo 1703 del Código Civil se pone fin al contrato de arrendamiento mediante aviso judicial o extrajudicial y conforme al artículo 1704 del Código Civil vencido el plazo de arrendamiento o cursado el aviso de conclusión el arrendador tiene derecho a exigir su devolución. Y si bien es cierto que en autos obra carta notarial del 08 de marzo de 2017 no fue recepcionada por su parte, tal como consta en la misma donde se indica que no fue recepcionada por el destinatario pues fue dejada debajo de la puerta que da acceso al segundo piso, más no al interior 3 que corresponde al inmueble sub litis; peor aún, que como lo ha comprobado el Juez de la causa, en el segundo piso existen varios interiores. Señala que equiparar la solicitud para conciliar con el requerimiento contemplado en el artículo 1704 del Código Civil constituye una infracción del referido artículo, pues este debió ser aplicado.

- iii. Apartamiento inmotivado del precedente judicial, contenido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil – Casación 2195-2011-Ucayali.** Arguye que, se ha inaplicado el punto 5.2 de la Casación, por cuanto refiere que el poseedor precario por título fenecido se dará cuando se haya puesto fin al contrato mediante carta acorde al artículo 1704 del Código Civil, lo cual en el presente caso no ha sucedido, pues la carta notarial que alude la Sala, así como la citación para conciliación no han sido entregadas en el inmueble sub Litis que ocupa, sino

convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento.



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

**CASACIÓN Nº 6186-2019
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

que ha sido dejadas en la puerta del acceso al segundo piso mas no en el interior que ocupa.

Finalmente indica que la demandad debe ser declarada improcedente, es decir su pretensión casatoria es revocatoria.

SÉTIMO: Del examen de la argumentación expuesta la causal descrita en el *ítem “i”*, se advierte que no puede prosperar, pues no se advierte la concurrencia de vicios insubsanables que afecten el debido proceso, ni el derecho a la motivación de las resoluciones en tanto, la recurrida – *tomando en cuenta la naturaleza del proceso sobre desalojo por ocupación precaria* – contiene una motivación coherente, precisa y sustentada en base a los hechos invocados en la demanda, valorándolos de manera conjunta y utilizando su apreciación razonada, en observancia a la garantía constitucional contenida en los incisos 3 y 5, del artículo 139, de la Constitución Política del Estado; llegando a la conclusión que, la parte demandante acredita el derecho de co propiedad que invoca como sustento de su pretensión; y que “(...) el requerimiento de la desocupación y entrega del inmueble efectuado por el demandante mediante la solicitud para conciliar extrajudicialmente, de fecha 27 de marzo de 2017 (fs-30-31), puso fin al contrato de arrendamiento, en virtud del artículo 1704 del Código Civil, momento a partir del cual se dejó sin efecto el título que tenía el demandado para poseer el inmueble” ¹¹; por lo que, deviene en precario. Debiéndose acotar que un parecer o razonamiento distinto a las conclusiones probatorias sustentada por la instancia de mérito, no es suficiente para cuestionar la motivación del fallo y el respeto al debido proceso.

¹¹ Ver parte in fine del décimo considerando de la sentencia de vista.



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

**CASACIÓN Nº 6186-2019
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

OCTAVO.- Las causales descritas en los *ítems “ii” y “iii”*, tampoco pueden prosperar por carecer de asidero legal. El recurrente arguye que la citación para conciliar no puede ser equiparada con el requerimiento contemplado en el artículo 1704 del Código Civil; sin embargo, tal como se ha establecido en el literal b, numeral 5.2 del IV Pleno Casatorio Civil, el contrato de arrendamiento de duración indeterminada; “(...) 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**”¹². Es decir, el referido pleno casatorio, que establece una interpretación sistemática de las normas que confluyen en el proceso de desalojo, ha establecido como único requisito el requerimiento de devolución del bien, de lo que se colige que dicho requerimiento no está sujeto a una forma exclusiva como alega el recurrente, sino únicamente a verificar el requerimiento de la devolución del bien, acorde al artículo 1703 del Código Civil, que alude un aviso judicial o extrajudicial. Por lo que, aun cuando no se hubiera recibido la carta notarial a la que alude en su recurso de casación, el requerimiento de entrega o restitución del inmueble, como ya se ha indicado, se produjo con la invitación a conciliar, siendo esta una forma extrajudicial de dar por finalizado el contrato de arrendamiento con plazo indeterminado. No verificándose que la decisión asumida por la Sala Superior haya incumplido o contravenido el IV Precedente Judicial, más por el contrario, la decisión se adecúa al mismo.

NOVENO.- No puede pasar inadvertido de este Supremo Colegiado, que los argumentos descritos, no pretenden la nulidad o la ilegalidad de la decisión, sino que pretenden acreditar que el título en mérito del cual ingresó a poseer el bien el

¹² Énfasis agregado



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

**CASACIÓN Nº 6186-2019
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

demandado no ha vencido; lo cual, ha sido desvirtuado por la instancia superior en mérito a las conclusiones probatorias citadas en el sétimo considerando.

En suma, pretende el re examen probatorio, propósito que como ha sostenido esta Sala Suprema en reiteradas ocasiones resulta contrario a la naturaleza y fines del recurso extraordinario de casación. Más aun teniendo en cuenta que, el recurrente recién en sede casatoria cuestiona la recepción de la citación para conciliar; lo cual no puede merecer amparo, pues acorde a lo establecido en el inciso 2 del artículo 442 del Código Procesal Civil, "(...) El silencio, la respuesta evasiva o la negativa genérica pueden ser apreciados por el Juez como reconocimiento de verdad de los hechos alegados", siendo el caso, que el recurrente al absolver el traslado de la demanda no cuestionó dicha citación y menos alegó la improcedencia de la demanda por falta de interés para obrar.

Finalmente, no debe perderse de vista que la parte demandada no acreditó en autos contar con título que avale la posesión que tiene, habiéndose probado por el contrario que se trata de un ocupante precario, debido a que el contrato de arrendamiento se encuentra vencido y que se ha requerido la restitución, por lo que, la decisión asumida por la instancia de mérito resulta adecuada a lo actuado y derecho.

DÉCIMO.- Con relación a la exigencia prevista en el inciso 4, del referido artículo 388, del Código Procesal Civil, si bien la parte recurrente menciona que su pedido casatorio es revocatorio; no obstante, el cumplimiento aislado de este último requisito no es suficiente para declarar procedente el recurso de casación postulado, por cuanto los requisitos de procedencia de dicho medio impugnatorio son concurrentes conforme lo señala el artículo 392 del Código Adjetivo en



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

**CASACIÓN Nº 6186-2019
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

mención; lo cual, de acuerdo a lo desarrollado en los fundamentos precedentes, no se ha cumplido en el presente caso.

DÉCIMO PRIMERO.- Finalmente, este Supremo Tribunal precisa que en este estado de Emergencia decretado por el Gobierno, conforme al artículo 137 de nuestra Constitución Política del Perú, con motivo de la pandemia que enfrenta el Perú, América y el mundo entero, por el llamado Corona Virus, o Covid 2019, lo que originó que el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, CEPJ, dicte las Resoluciones administrativas N° 000117-2010-CE-PJ, N° 000051-2020-CE-PJ y N°000144-2020-CE-PJ, entre otras, que han permitido que nuestra Sala Suprema pueda deliberar y votar en la fecha, este proceso, utilizando las tecnologías de la información, respetando las garantías del debido proceso y de la tutela judicial efectiva, privilegiando el interés de las partes y poniéndose fin al conflicto o controversia sometido a nuestra jurisdicción y competencia. El Poder Judicial y esta Sala Suprema en particular, y en atención a que la impartición de justicia, como servicio público prioritario no podía paralizarse durante todo este periodo de cuarentena, asumió el reto y optamos por adoptar una actitud pro activa en beneficio de la ciudadanía y los justiciables en particular, quienes son la razón de ser nuestra actividad jurisdiccional.

Por estas consideraciones, y de conformidad con lo previsto en el modificado artículo 392 del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por el **demandado Roberto Meza López**, contra la sentencia de vista de fecha veinticinco de setiembre de dos mil diecinueve; **ORDENARON** la publicación del texto de la presente resolución en el Diario



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

**CASACIÓN Nº 6186-2019
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Oficial “El Peruano” conforme a ley; notificándose; **Juez Supremo Ponente:**
Hurtado Reyes.

S.S.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

SALAZAR LIZÁRRAGA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

ARRIOLA ESPINO

MHR/MRG/Lva