



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

La comunicación del vencimiento del contrato de arrendamiento y el requerimiento de la devolución del bien, acreditan el decaimiento de la relación contractual, por ende el pago realizado por el arrendador, luego de dicho decaimiento debe ser considerado dentro de los alcances establecidos en el Art. 1704 del CC, según el cual dicho pago no implica la continuación del contrato de arrendamiento

Lima, quince de noviembre de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número novecientos ocho – dos mil dieciséis, en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

I. ASUNTO:

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, el demandado Carlos Alberto Eyzaguirre Tejeda, interpuso recurso de casación a fojas ciento cincuenta, contra la sentencia de vista de fecha quince de enero de dos mil dieciséis, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirmó la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, en los seguidos por Eduardo Campana Cruzado, sobre desalojo por ocupación precaria.

II. ANTECEDENTES:

1. DEMANDA

Según escrito de fojas once, Eduardo Campana Cruzado interpone demanda a fin que Carlos Alberto Eyzaguirre Tejeda desaloje el inmueble



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

de su propiedad ubicado en la Urbanización Cáceres Aramayo Manzana "A" –Lote 42- del Distrito de Nuevo Chimbote.

El demandante sostiene como soporte de su pretensión que:

- 1.1. En el año 2008, dejó a un familiar para que cuide el inmueble de su propiedad, basándose en la buena fe del familiar; sin pensar que iba a dar ingreso al demandado.
- 1.2. El familiar que dejó ingresar a su inmueble al demandado, habrían celebrado un contrato verbal de arriendo del inmueble. "Es como tomó posesión del inmueble, y al percatarse de su ocupación precaria trató el de celebrar un contrato de arriendo, que dicho contrato quedó únicamente en escrito, puesto que no cumplió con las cláusulas establecidas en dicho contrato. Quedando dicho contrato sin efecto".
- 1.3. En reiteradas veces conversó con el demandado, para que desocupe el inmueble de su propiedad, pero se resiste a desocupar el inmueble en litigio, el cual habita aproximadamente cinco años.
- 1.4. Ha cursado cartas notariales reiteradas veces, para la entrega del inmueble e invitado a un centro de conciliación extrajudicial para llegar a un acuerdo armónico, pero en una actitud dolosa se ha negado de ello.
- 1.5. El demandado ha llegado a hacer cambios como ampliaciones en la parte superior del inmueble ocupado de manera parcial (techo) unos dormitorios y depósitos de madera sin su consentimiento.

2. CONTESTACIÓN Y EXCEPCIÓN

Mediante escrito de fojas cuarenta y siete, el demandado deduce excepción de incompetencia, alegando principalmente que:

- 2.1. Respecto de la **excepción de incompetencia**:



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

- 2.1.1.** Conforme a la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de fecha uno de agosto de dos mil ocho (que adjunta), la merced conductiva pactada fue doscientos cincuenta con 00/100 nuevos soles (S/. 250.00) mensuales desde el uno de agosto de dos mil ocho hasta el uno de agosto de dos mil diez, luego será la suma de trece mil con 00/100 nuevos soles (S/. 13,000.00) por los siguientes tres años y un mes, que traducido en meses tenemos 37 meses, que implica siete mil trescientos cincuenta y uno con 36/100 nuevos soles (S/. 7. 351.36).
- 2.1.2.** Conforme al artículo 547 del Código Procesal Civil segundo párrafo, cuando la renta mensual es mayor a 50 URP, o no exista cuantía son competentes los jueces civiles. Cuando la cuantía sea hasta 50 URP, son competentes los Jueces de Paz Letrado.
- 2.1.3.** Que, por consiguiente el despacho carece de competencia en razón de la cuantía siendo competente el Juzgado de Paz Letrado
- 2.2. Respecto de la **contestación:****
- 2.2.1.** Es falso que haya ingresado al inmueble cuyo desalojo se incoa, a través de un familiar del demandante.
- 2.2.2.** Es falso que se resista a desocupar el inmueble.
- 2.2.3.** Es falso que el demandante le haya cursado cartas notariales para la entrega del inmueble.
- 2.2.4.** El demandante le alquiló el inmueble sub litis, por una renta que inicialmente fue de doscientos cincuenta con 00/100 nuevos soles (S/. 250.00) mensuales, y luego por trescientos cincuenta y uno con 36/100 nuevos soles (S/. 351.36).
- 2.2.5.** La demanda de desalojo es por la causal de ocupación precaria, y con la copia legalizada del contrato de arrendamiento se acredita que dicha condición atribuida por el demandante es falsa.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

- 2.2.6.** Que, si bien es cierto el contrato de arrendamiento vencido, no es menos cierto que el recurrente a continuado pagando la renta mensual, consecuentemente existe el supuesto de la continuación del contrato conforme lo estatuye el artículo 1700 del Código Civil.
- 2.2.7.** Que, ante la continuación del contrato de arrendamiento, el recurrente no es ocupante precario, puesto que le asiste justo título para la tenencia del bien inmueble arrendado y cuyo desalojo se pretende, bajo el argumento de un supuesto ocupante precario, faltando a la verdad al manifestar que el demandado ingresó al inmueble por haberlo permitido un familiar suyo, cuando la verdad es que habita el inmueble en mérito al referido contrato de arrendamiento.
- 2.2.8.** En virtud a que la precariedad solo se da cuando existe ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, y en el caso de autos, ha acreditado tener justo título (contrato de arrendamiento) cuya continuación se da en el tiempo al haber seguido pagando la renta mensual, conforme lo he expresado en el numeral 1.4, y se acredita con la copia legalizada de los recibos de pago de la renta del alquiler, y que como anexo 1.c) se adjunta al presente escrito; en consecuencia, la demanda deberá declararse infundada en todos sus extremos.

3. RESOLUCIONES

Mediante resolución de fecha dieciocho de agosto de dos mil quince emitida en la audiencia única, obrante a fojas setenta, se declaró infundada la excepción; y mediante resolución de fojas noventa y siete se concedió el recurso de apelación interpuesto por el demandado, contra la referida resolución.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juez mediante resolución de fecha diez de setiembre de dos mil quince de fojas ciento dos, declara fundada la demanda, ordena que el demandado cumpla con desocupar y entregar el de propiedad del demandante ubicado en la Urbanización Caceres Aramayo, Manzana "A", Lote 42, Distrito de Nuevo Chimbote; sustenta su decisión en que:

4.1. De la copia literal de dominio de la Partida N° P09059060, se tiene que el demandante es copropietario del bien sub litis, por lo que tiene derecho e interés para solicitar se le restituya el predio.

4.2. A fojas treinta y uno obra el contrato de arrendamiento del bien sub litis, suscrito por Eduardo Campana Cruzado en su condición de arrendador y por don Carlos Alberto Eyzaguirre Tejeda, en su condición de arrendatario, por el plazo de cinco años, desde el uno de agosto de dos mil ocho hasta el uno de setiembre de dos mil trece, pudiendo ser prorrogado o no 15 días previos a la fecha de vencimiento, pactándose monto de merced conductiva, por tanto, el demandado tiene justificado su posesión respecto al inmueble

4.3. El contrato de arrendamiento al que se hace referencia venció el uno de setiembre de dos mil trece y no consta en autos renovación del mismo, por el contrario ha sido requerida su entrega a través de sendas cartas notariales de fecha seis de junio de dos mil catorce y veinticinco de junio de dos mil catorce, por lo que a partir de las indicadas fechas el contrato de arrendamiento ha sido resuelto, y la posesión del demandado ha transitado a una condición ya no de arrendatario con contrato vigente o contrato fenecido, sino a un poseedor que debe restituir el bien a su propietario por haberse convertido, como efecto de las cartas notariales arriba requeridas, en ocupante precario sobreviviente.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

- 4.4.** Que, es de aplicación los artículos 1700 y 1704 del Código Civil, el contrato de arrendamiento se encuentra vencido desde el uno del setiembre dos mil trece y no ha existido renovación del indicado contrato por tanto el arrendador tiene derecho a exigir la devolución del bien de manera extrajudicial o judicial a través de la vía del desalojo por ocupante precario.
- 4.5.** A dicha conclusión ha arribado la Corte Suprema en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, ha uniformizado criterios de interpretación de ambos artículos 1700 y 1704 del Código Civil; pleno que ha sido publicado en el mes de agosto del año 2013, y es de cumplimiento obligatorio por parte de todos los órganos jurisdiccionales del país.

5. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, mediante resolución número 15 de fecha seis de enero de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento treinta y siete, confirmó la sentencia que declaró fundada la demanda; en mérito a los siguientes fundamentos:

- 5.1.** Respecto de la incompetencia: no se evidencia una pretensión susceptible de cuantificación, para efectos de delimitar la competencia con un Juzgado de Paz Letrado, dado que lo que se pretende es el desalojo por ocupación precaria, en tal sentido al no existir una cuantía resulta competente para conocer la presente causa en primera instancia especializado en los civil o el Juzgado Mixto, como en el presente caso, de conformidad con el artículo 547 del Código Procesal Civil.
- 5.2.** Que, el demandante ha acreditado ser copropietario del bien sub litis, con lo que acredita tener derecho e interés en que se le restituya el indicado predio.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

5.3. El contrato de arrendamiento suscrito por las partes por un periodo de cinco años, respecto del inmueble sub litis, el cual se inició el uno de agosto de dos mil ocho, lo cual justifica la posesión del demandado respecto del bien, respecto dicho documento pone en evidencia la fecha de vencimiento del mismo que fue hasta el uno de setiembre de dos mil trece; sin embargo, por declaración de la parte demandante en las cartas notariales de fojas sesenta y ocho a sesenta y nueve se evidencia la continuación del contrato de arrendamiento, conforme lo prescribe el artículo 1700 del Código Civil.

5.4. El actor ha solicitado la devolución del bien a través de las cartas notariales de fecha seis de junio de dos mil catorce (fojas sesenta y nueve) y veinticinco de junio de dos mil catorce (fojas sesenta y ocho), entendiéndose resuelto el contrato, siendo trasladada la posesión del demandado a una condición ya no de arrendatario con contrato vigente, sino a un poseedor que debe restituir el bien a su propietario, por haberse convertido a consecuencia de las cartas notariales en ocupante precario sobreviniente. En el presente caso, el contrato de arrendamiento se encuentra vencido desde el uno de setiembre de dos mil trece y no hay evidencia de una renovación verbal del contrato de arrendamiento como así alega la parte demandada, basándose en un incremento de la renta, dado que este argumento no se encuentra fehacientemente acreditado con los recibos que presenta (de fojas cuarenta y dos a cuarenta y cinco), al ser inconstante el pago de la mensualidad, por tanto el arrendador tiene derecho a exigir la devolución del bien de manera extrajudicial, o judicial a través de la vía de desalojo por ocupante precario.

5.5. En consecuencia, conforme lo establecen los artículos 1700 y 1704 del Código Civil, estando el arrendatario en uso del bien arrendado no existe renovación automática tácita, sino la continuación del arrendamiento, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual se hizo efectiva mediante



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

las cartas notariales mencionadas, y que no ha sido impedimento para que el arrendatario haya hecho uso de su derecho a cobrar una renta por los períodos precedentes, donde el cobro del mismo no importará la continuación del arrendamiento; por tanto lo alegado por el demandado no resulta oponible al derecho inscrito del demandante.

5.6. El demandado no ha acreditado contar con título que justifique su posesión y por el contrario se le ha requerido la devolución del bien sub litis.

6. RECURSO DE CASACIÓN

Contra la resolución dictada por la Sala Superior, el demandado Carlos Alberto Eyzaguirre Tejeda, interpuso recurso de casación a fojas ciento cincuenta, el mismo que ha sido calificado mediante resolución de fecha uno de agosto de dos mil dieciséis, declaró procedente el recurso de casación por las causales de:

i) Infracción normativa del artículo 547 del Código Procesal Civil.

Refiere que está acreditado que el proceso ha sido tramitado ante Juez incompetente, que además se ha resuelto aplicando una extensión a la tesis de precariedad de parte del actor, lo que afecta el debido proceso al no encauzarse las pretensiones ante un Juez competente, revestido de toda potestad jurisdiccional. Expresa que en un Estado Constitucional de Derecho las interpretaciones erróneas no pueden permitir que avalen pronunciamientos de órganos judiciales ajenos al tema en litigio, o que exista una subrogación del demandante.

ii) Infracción normativa del artículo 1700 del Código Civil. Alega que se ha alejado el sustento de fondo de la excepción de incompetencia para apuntar que no se ha tenido en cuenta que después del requerimiento



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

notarial, se ha efectuado nuevos pagos de la merced conductiva, por lo que no se le ha puesto fin al contrato de arrendamiento.

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

En el caso de autos, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria, consiste en determinar si al emitirse la sentencia de vista se ha infringido o no, las normas relacionadas a la competencia del Juez de primera instancia, y descartado ello determinar si el demandado tiene justificación para poseer el bien, por cuanto habría existido una renovación del contrato de arrendamiento.

IV. FUNDAMENTOS:

PRIMERO.- Que, el recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil.

SEGUNDO.- Que, respecto a la causal de infracción normativa, según Monroy Cabra, “Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso...”¹. A decir de De Pina.- “El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el

¹ Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

procedimiento”². En ese sentido Escobar Forno señala. “Es cierto que todas las causales supone una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo”³.

TERCERO.- Se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa procesal y material. Teniendo en cuenta ello, es de advertirse que conforme lo dispone el artículo 396° del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por vulneraciones a las normas que garantizan el debido proceso o las infracciones de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales en todos los supuestos se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita un nuevo fallo, mientras que si se declara fundado el recurso por las otras causales contempladas en el artículo 386° del Código Procesal Civil, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la alegación de vulneración a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso.

CUARTO.- Que, las alegaciones que sustentan la causal descrita en el *literal “i”* están dirigidas a cuestionar la excepción de incompetencia, la misma que ha sido declarada infundada en ambas instancias, lo que evidencia que el recurrente cuestiona un auto que no pone fin al proceso; aun así, a fin de no vulnerar el derecho al contradictorio, este Colegiado procederá a responder sus alegaciones.

QUINTO.- Como han concluido las instancias de mérito, nos encontramos ante un proceso de desalojo por ocupante precario, por cuanto tal como se ha establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, es un supuesto de posesión precaria cuando, luego del vencimiento del contrato de

² De Pina Rafael, Principios de derecho procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, p. 222

³ Escobar Fornos Iván, Introducción al proceso, Editorial Temis, Bogota, Colombia, 1990, p. 241



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

arrendamiento, el arrendador requiere la devolución del bien al arrendatario; de lo que se colige que el juzgado que tramitó el proceso sí resulta el competente para resolverlo al no existir una cuantía determinada; por lo que la infracción normativa procesal debe ser desestimada.

SEXTO.- Dicho ello, corresponde emitir pronunciamiento respecto a la *infracción normativa material*, denunciada en el ***literal “ii”***; así tenemos que de conformidad al artículo 1700 del Código Civil “Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.” El demandado invoca la infracción de la menciona norma, en tanto a su criterio el contrato de arrendamiento seguiría vigente por haber efectuado nuevos pagos de la merced conductiva.

SÉTIMO.- A fin de determinar si dicha norma ha sido infringida, resulta pertinente referirnos a la posesión precaria, la cual se encuentra regulada en el artículo 911 del Código Civil, el cual establece que “La posesión precaria es la que se ejercer sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. Sobre la naturaleza del proceso que nos ocupa se ha pronunciado el Cuarto Pleno Casatorio (Expediente número 2195-2011-Ucayali) que constituye precedente judicial y vincula a los jueces de la república, conforme lo prescribe el artículo 400 del Código Procesal Civil, señalando que: “*una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo*”.

NOVENO.- Por otro lado, en el literal c.3) del referido pleno casatorio, establece cuáles son los supuestos que configuran la ocupación precaria, entre ellos en su literal “II” hace alusión al artículo 1700 del Código Civil,



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

indicando que "(...) 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. Solo 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."

DECIMO.- De lo antes precisado se colige que la instancia de mérito no ha infringido el artículo 1700 del Código Civil, por cuanto tal como se expresa claramente en la norma y como lo ha interpretado la Corte Suprema de la República en el IV Pleno Casatorio, se presume la continuación del contrato de arrendamiento hasta el requerimiento de la devolución del bien, lo cual ha sido probado a criterio de las instancias de mérito; debiéndose precisar que el pago, de lo que el demandado denomina "renta mensual" realizado luego del vencimiento del contrato y del requerimiento de entrega del bien; no puede ser considerado como un elemento que implica la continuación del contrato de arrendamiento; en mérito a lo establecido en el referido Art. 1700 del CC y en atención a que, conforme a lo establecido en el Art. 1704 del CC, una vez vencido el contrato de arrendamiento o cursado el aviso de conclusión del mismo, si el demandado no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir la devolución y cobrar una penalidad o, en su defecto una **prestación** igual a la renta del periodo precedente, hasta su devolución efectiva, **sin que dicho cobro importe la continuación del contrato de arrendamiento**. Debiéndose considerar que la recepción de dicho prestación por parte del arrendatario, es realizado al amparo de la norma antes citada, pues el decaimiento de la relación contractual e encuentra plenamente acreditado con el transcurso de tiempo y las cartas notariales cursadas a su arrendador; por lo cual la



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

infracción normativa material invocada también debe ser desestimada y declarada infundado el recurso de casación.

V. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas no se configura la causal de infracción normativa denunciada, por lo que en aplicación del artículo 397 del Código Adjetivo; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación de fojas ciento cincuenta interpuesto por el demandado Carlos Alberto Eyzaguirre Tejeda; en consecuencia decidieron **NO CASAR** la sentencia de vista de fecha quince de enero de dos mil dieciséis, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirmó la sentencia apelada que declaró fundada la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "*El Peruano*", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Eduardo Campana Cruzado, sobre desalojo por ocupación precaria; intervino como ponente, el Juez Supremo **De la Barra Barrera.-**

SS.

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

Marg/Bag