



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

**CASACIÓN N° 659-2017  
VENTANILLA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**El Interés para Obrar.**- Conocido también como el interés procesal consiste en el actual y concreto estado de necesidad de tutela jurisdiccional en que se encuentra una persona determinada, y, se fija por solicitar la intervención del respectivo órgano jurisdiccional al no tener otra vía alternativa eficaz, con la finalidad de que resuelva el conflicto de intereses en el cual es parte. Un claro ejemplo de interés para obrar lo encontramos en la Ley de Conciliación Extrajudicial que establece como requisito previo y obligatorio, antes de acudir al órgano jurisdiccional, que las partes intenten primero conciliar extrajudicialmente su conflicto de intereses.  
Artículos 6 y 7-A Ley de Conciliación número 26872.

Lima, once de enero de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** visto el expediente número seiscientos cincuenta y nueve – dos mil diecisiete, en Audiencia Pública de la fecha, y emitida la votación de la Suprema Sala conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, expide la siguiente sentencia:

**1.- MATERIA DEL RECURSO:**

Que, se trata del recurso de casación interpuesto el demandante Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima Sociedad Anónima - EMILIMAS.A. (fojas 131), contra el auto de vista contenido en la resolución número ocho del 21 de octubre de 2016 (fojas 103), que confirmó la resolución número uno del 29 de abril de 2016 (fojas 50), que declara improcedente la demanda, sobre desalojo por ocupación precaria.

**2.- ANTECEDENTES:**

Que, para efectos de determinar si en el caso concreto se han infringido los dispositivos antes mencionados, es necesario realizar las precisiones que a continuación se detallan:

**2.1.** Que, la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima Sociedad Anónima – EMILIMA S.A., a través de su escrito del 26 de abril de 2016 (fojas 44), interpone demanda de desalojo por ocupación precaria para que se le restituya el inmueble ubicado en el Lote 1 de la Manzana H con frente a la



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

**CASACIÓN N° 659-2017  
VENTANILLA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

calle sin nombre de la Urbanización Los Educadores – Distrito de Santa Rosa, Provincia y Departamento de Lima. Sostiene que, es una empresa privada de derecho público, quien por Acuerdo número ciento seis del 22 de mayo de 1986, se encarga de administrar el patrimonio inmobiliario del gobierno local, siendo propietaria registral del bien materia de *litis*, conforme se aprecia de los Asientos C0002 de la Partida Electrónica número 42644943 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, por lo que por el principio de publicidad registral el demandado puede conocer quién es el titular del predio que viene ocupando en forma precaria y sobre el que ha realizado construcciones de mala fe.

**2.2. AUTO CALIFICATORIO DE PRIMERA INSTANCIA**

Por resolución número uno del 29 de abril de 2016 (fojas 50), la Jueza del Juzgado Mixto Transitorio – Sede Ancón de la Corte Superior de Justicia de Ventanilla, declaró la improcedencia liminar de la causa, y ordenó su archivo definitivo, sustentando su decisión en que la accionante no adjuntó el Acta de Conciliación que acredite que previamente a interponer la demanda, hubiere concurrido a la audiencia respectiva ante un Centro de Conciliación Extrajudicial, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley número 26872, modificado mediante Decreto Legislativo número 1070, siendo este artículo uno de procedencia y no de admisibilidad.

**2.3. RECURSO DE APELACIÓN**

Por escrito de fojas 55 la demandante Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima Sociedad Anónima, EMILIMA S.A., interpuso recurso de apelación contra la resolución de primera instancia, sosteniendo como agravio que se comete un error grave al declarar improcedente la demanda por no adjuntar a su demanda el acta de conciliación.

**2.4. RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA**

La Sala Mixta Permanente de la Corte Superior de Justicia de Ventanilla, (fojas 103), por resolución número ocho del 21 de octubre de 2016, confirmó



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

**CASACIÓN N° 659-2017  
VENTANILLA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

la resolución de primera instancia, al precisar que la Jueza detectó que la parte demandante no concurrió al centro de conciliación extrajudicial con la parte demandada, por lo que no le asistía interés para obrar, siendo así se estaría evidenciando que no cumplió con un requisito de procedencia, contenido en el artículo 6 del Decreto Legislativo número 1070 – Ley de Conciliación-, en consecuencia no resultaba atendible brindar la tutela judicial respectiva.

**RECURSO DE CASACIÓN:**

**2.5.** Esta Sala Suprema por resolución de fecha 17 de mayo de 2017, ha declarado la procedencia del recurso de casación por la causal de: **Infracción normativa por aplicación literal y aislada del artículo 6 de la Ley número 26872.** Señala que, se ha obviado hacer una interpretación sistemática del total de disposiciones de la Ley número 26872, ya que en ningún artículo se señala que la pretensión de desalojo por ocupante precario deba ser puesta y/o sometida a conciliación extrajudicial previa como requisito de procedencia de la pretensión, más aún si se tiene en cuenta que, nada se puede acordar, pactar y/o conciliar previamente con un completo desconocido, con el que jamás se tuvo algún vínculo contractual. Refiere que, es de necesidad inmediata, actual e irremplazable la tutela jurídica configurada como interés para obrar; en efecto, la Ley número 26872, establece cuáles son las materias y/o pretensiones que deben ser sometidas a conciliación extrajudicial previamente a la interposición de la demanda, y, al respecto el artículo 6 de dicha norma legal ha determinado que son conciliables las pretensiones que versen sobre derechos disponibles de las partes, pero que si lo aplica al presente caso, resultaría risible y jocosa para el invitado que a sabiendas de estar ejerciendo un ilegítimo derecho de posesión, se le invite cordialmente a retirarse, cuando la invasión y menoscabo al derecho de propiedad del titular del pedio jamás se derivó de ningún tipo de vínculo contractual y que por el contrario estaría reconociendo de alguna manera una suerte de legalidad del ejercicio abusivo del derecho a poseer del precario.



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

**CASACIÓN N° 659-2017  
VENTANILLA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**3.- CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE:**

La controversia se centra en determinar si cuando se emitió la sentencia de vista, los Jueces Superiores aplicaron en forma literal y aislada del artículo 6 de la Ley número 26872.

**4.- FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

**PRIMERO.**- Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil modificado por el artículo 1 de la Ley 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); finalidad que se ha precisado en la Casación número 4197 – 2007/La Libertad<sup>1</sup> y Casación número 615 –2008/Arequipa<sup>2</sup>; por tanto, este Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir con pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

**SEGUNDO.**- Antes de analizar el fondo de la controversia se debe tener presente que la tutela jurisdiccional efectiva constituye uno de los derechos fundamentales de todo justiciable. Sobre este derecho el Tribunal Constitucional ha dicho que: *“El derecho a la tutela efectiva está reconocido en nuestro ordenamiento constitucional en el artículo 139 inciso 3) de la Constitución Política del Perú, en donde si bien aparece como “principio y derecho de la función jurisdiccional”, es claro tanto para la doctrina unánime como para la propia jurisprudencia de este Tribunal, que se trata de un derecho constitucional que en su vertiente subjetiva supone, en términos generales, un derecho a favor de toda persona de acceder de manera directa o a través de representante ante los órganos judiciales; de ejercer sin ninguna interferencia los recursos y medios de defensa que franquea la ley; de obtener una decisión razonablemente fundada en derecho; y, finalmente de exigir la plena ejecución de la resolución de fondo obtenida”*.

---

<sup>1</sup> Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

<sup>2</sup> Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.



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

**CASACIÓN N° 659-2017  
VENTANILLA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**TERCERO**.- La materialización de este derecho fundamental, se realiza a través del ejercicio de los derechos de acción y contradicción en el proceso judicial, para cuyo propósito se deben satisfacer necesariamente ciertos requisitos pre- establecidos en la ley, de tal suerte que la solución de un conflicto de intereses o de una incertidumbre jurídica pueda ser viable, cumpliéndose así la finalidad de todo proceso judicial en su dimensión concreta y social. Contrariamente, si tales requisitos no se cumplen adecuadamente, no cabe esperar razonablemente esos resultados, pues no se dan las condiciones para ello<sup>3</sup>.

**CUARTO**.- Estos requisitos no son otros sino que los presupuestos procesales y las condiciones de la acción. Así, nuestro Código Procesal Civil recoge la teoría que en doctrina afirma que las condiciones de la acción son aquellos requisitos exigibles para el ejercicio válido de la acción, como el derecho abstracto a iniciar y seguir un proceso; estableciéndose en el artículo 427 incisos 1), 2), y 5), que tales condiciones son, la legitimidad para obrar, el interés para obrar y la posibilidad jurídica, los mismos que deben ser examinados por el juzgador cuando califica la demanda, cuando resuelve las excepciones, sanea el proceso y excepcionalmente cuando emite sentencia.

**QUINTO**.- Así, el interés para obrar, conocido también como el interés procesal consiste en el actual y concreto estado de necesidad de tutela jurisdiccional en que se encuentra una persona, y, se determina por solicitar la intervención del respectivo órgano jurisdiccional al no tener otra vía alternativa eficaz, con la finalidad de que resuelva el conflicto de intereses en el cual es parte.

**SEXTO**.- Se ilustra esta condición de la acción con la ley de conciliación extrajudicial previa y obligatoria<sup>4</sup>, que exige a los justiciables, en los asuntos

---

<sup>3</sup> Martel Chang Rolando, Material de autoaprendizaje, Derecho Procesal Civil

<sup>4</sup> La Ley N° 26872, de Conciliación, modificada por el Decreto Legislativo N° 1070, cuyo artículo 6 establece:

**"Artículo 6.-** Falta de Intento Conciliatorio

Si la parte demandante, en forma previa a interponer su demanda judicial, no solicita ni concurre a la Audiencia respectiva ante un Centro de Conciliación extrajudicial para los



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

**CASACIÓN N° 659-2017  
VENTANILLA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

que regula, a intentar primero conciliar extrajudicialmente su conflicto de intereses, y si ello no ocurre, a iniciar recién el proceso judicial respectivo. La inobservancia de esta exigencia de la ley especial genera la falta de interés para obrar, tal como se precisa en su artículo 6.

**SÉTIMO.**- En este sentido, en la Casación número 1955-2007- Lima del 09 de agosto de 2007, la Corte Suprema precisó que el interés para obrar tiene las siguientes características: **a)** debe ser un interés concreto, esto es, debe referirse a una concreta relación o situación jurídica; **b)** debe ser interés actual, esto es, que la necesidad de tutela jurisdiccional debe ser invocada como única posibilidad en ese momento de viabilizar y realizar el interés sustantivo que se pretende satisfacer. Esta necesidad de acudir al órgano jurisdiccional, como único medio capaz de procesar y posteriormente declarar una decisión respecto del conflicto que están viviendo, es pues lo que se conoce como el interés para obrar.

**OCTAVO.**- Pasando a **resolver la única infracción normativa** precisada por la parte demandante, cabe señalar que el punto central para resolver el presente recurso de casación consiste en determinar si la demandante Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima Sociedad Anónima EMILIMA S.A., debe acompañar el acta de conciliación extrajudicial, en cumplimiento de la formalidad contenida en el artículo 6 de la Ley número 26872, a efectos de viabiliza la interposición de la presente demanda.

**NOVENO.**- Al respecto, si bien el originario artículo 6 de la Ley número 26972, modificado por el Decreto Legislativo número 1070, publicado el 28 de junio del año 2008 y de aplicación al presente caso por temporalidad de la norma, se establece taxativamente que si la parte demandante, en forma previa a interponer su demanda judicial, no solicita ni concurre a la Audiencia respectiva ante un Centro de Conciliación Extrajudicial para los fines señalados en el artículo 5 de la referida Ley, el Juez competente al momento de calificar la demanda, tendrá que declarar improcedente la demanda por manifiesta falta de interés para obrar.

---

finés señalados en el artículo precedente, el Juez competente al momento de calificar la demanda, la declarará improcedente por causa de manifiesta falta de interés para obrar.”



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

**CASACIÓN N° 659-2017  
VENTANILLA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**DÉCIMO**.- Que, la presentación de la respectiva acta de conciliación se debe, a que la voluntad del ejecutivo -a través del referido Decreto Legislativo 1070- sobre esta materia, fue la de establecer que cualquier persona natural o jurídica sin distinción debía cumplir con dicho requisito formal, teniendo como única finalidad la de propiciar una política de Estado tendiente a institucionalizar y desarrollar de modo óptimo la conciliación extrajudicial en procura que este instituto sirva como aquel mecanismo alternativo idóneo para la solución de conflictos, en consonancia con los principios generales que consagra la Ley de Conciliación número 26872. Por ello, se torna de necesidad sustancial que sea entendida como una verdadera y eficaz herramienta en la prevención de futuros conflictos y en el que la participación sea de la sociedad en su conjunto para cuyo efecto el Estado debe participar como principal propulsor en una auténtica cultura de paz.

**DÉCIMO PRIMERO**.- Respecto a la aplicación literal y aislada del artículo 6 de la Ley número 26872, por no haberse realizado una interpretación sistemática del total de disposiciones de la Ley número 26872, toda vez que en ningún artículo se señala que la pretensión de desalojo por ocupante precario debe ser puesta y/o sometida a conciliación extrajudicial previa como requisito de procedencia de la pretensión, **cabe precisar que de** la lectura del **primer párrafo del artículo 7** de la mencionada Ley de Conciliación, se establece que son materias conciliables las pretensiones determinadas o determinables que versen sobre derechos disponibles de las partes.

**DÉCIMO SEGUNDO**.- Además la misma norma en el **artículo 7-A**, establece como supuesto y materia no conciliable: **a)** cuando se desconoce el domicilio de la parte invitada; **b)** cuando la parte invitada domicilia en el extranjero, salvo que el apoderado cuente con poder expreso para ser invitado a un Centro de Conciliación; **c)** cuando se trate de derechos y bienes de incapaces a que se refieren los artículos 43 y 44 del Código Civil; **d)** en los procesos cautelares y **d)** en los procesos de garantías constitucionales; **e)** En los procesos de garantías constitucionales; **f)** En los





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

**CASACIÓN N° 659-2017  
VENTANILLA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

procesos de nulidad, ineficacia y anulabilidad de acto jurídico este último en los supuestos establecidos en los incisos 1, 3 y 4 del artículo 221 del Código Civil; **g)** en la petición de herencia, cuando en la demanda se incluye la solicitud de declaración de heredero; **h)** en los casos de violencia familiar; **i)** en los casos de desalojo, previstos en el Decreto Legislativo número 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda y en la Ley 28364 – Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria y sus modificatorias; y **j)** en las demás pretensiones que no sean de libre disposición por las partes conciliantes.

**DÉCIMO TERCERO.**- Como se verifica líneas arriba dentro de los supuestos no conciliables no se encuentra la materia referida al desalojo por ocupación precaria, pues solo exime del acta de conciliación a los casos de desalojo, previstos en el Decreto Legislativo número 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda y en la Ley 28364 – Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria y sus modificatorias. A lo expuesto se debe precisar que para acreditar el mencionado requisito de procedibilidad, es necesario que la parte actora demuestre, no solamente que presentó ante el Centro de Conciliación la solicitud de conciliación, sino adicionalmente que la audiencia respectiva se celebró y/o que no prosperó, de lo contrario, en razón a que este es un requisito de procedibilidad, cuyo incumplimiento genera la improcedencia de la demanda, por causa de manifiesta falta de interés para obrar, conforme así lo dispone en forma taxativa el artículo 6 de la mencionada Ley, norma que deberá ser concordada con el artículo 427 inciso 2) del Código Procesal Civil, que precisa que la demanda es improcedente cuando carezca evidentemente de interés para obrar, por lo que no se configura la causal de casación contenida en el artículo 386 del Código Procesal Civil.

**5.- DECISION:**

Por tales consideraciones, en aplicación del artículo trescientos noventa y siete del Código Procesal Civil:





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

**CASACIÓN N° 659-2017  
VENTANILLA  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**5.1.** Declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima Sociedad Anónima – EMILIMA Sociedad Anónima con Juan Wilfredo León Payali, sobre desalojo por ocupación precaria. **NO CASARON** el auto de vista obrante a fojas sesenta del expediente principal, su fecha 15 de noviembre del año 2010.

**5.2. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad. En los seguidos por la Empresa Municipal de Lima Sociedad Anónima EMILIMA Sociedad Anónima con Juan Wilfredo León Payali, sobre desalojo por ocupación precaria. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **Huamaní Llamas.-**

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HURTADO REYES**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CALDERÓN PUERTAS**

Scm/Lrr.