



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N.º 300 - 2022
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

□ La comunicación del vencimiento del contrato de arrendamiento y el requerimiento de la devolución del bien, acreditan la conclusión de la relación contractual, por ende, el pago realizado por el arrendatario luego de ello, no puede ser considerado continuación del contrato de arrendamiento, en mérito a lo establecido por el artículo 1700 concordado con el artículo 1704 del Código Civil, por tanto, ha fenecido todo título de arrendamiento.

Lima, veintiséis de setiembre de dos mil veinticinco.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA LA REPÚBLICA: vista la causa N° 300-2022, en audiencia virtual pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación¹ interpuesto por la **demandante** [REDACTED] **SAC**, contra la **sentencia de vista**² de fecha veinte de setiembre de dos mil veintiuno, que **revocó** la sentencia apelada de fecha seis de mayo de dos mil diecinueve, que declaró **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria; y, **reformándola la declaró infundada**; con lo demás que contiene.

II. ANTECEDENTES

1- Demanda

Mediante escrito del nueve de febrero de dos mil diecisiete, [REDACTED] **SAC**, interpone demanda de desalojo, contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], formulando las siguientes pretensiones:

¹Interpuesto de fecha quince de octubre de dos mil veintiuno (Ver folios 238).

² Ver folios doscientos ocho.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N.º 300 - 2022
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Pretensión principal: Solicita que los demandados cumplan con restituir el inmueble ubicado en [REDACTED], interior 11, Cercado de Lima, inscrita en la partida [REDACTED] del Registro de la Propiedad Inmueble. Principales argumentos:

- Sostiene que es copropietaria del bien materia de *litis*, el cual se encuentra inscrito en la Partida N° [REDACTED].
- Precisa que la demandada viene ocupando el predio sin tener título vigente alguno.
- Mediante carta notarial N° 312921 diligenciada el seis de diciembre de dos mil dieciséis, se requirió a los demandados la entrega del bien, dando por concluido o fenecido todo tipo de título posesorio.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

2.1 Contestación de la parte demandada ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED])

- Refiere que ocupa el inmueble en virtud del contrato de arrendamiento celebrado con el original propietario del inmueble, por su madre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y asumiéndolo a su fallecimiento. Posteriormente su hija codemandada, asumió como arrendataria del inmueble. Se sustenta en el contrato de arrendamiento que adjunta y los recibos de pago de arrendamiento que también adjunta.
- **Deduce excepción** de falta de legitimidad para obrar del demandante. oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N.º 300 - 2022
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

2.2 Contestación de la parte demandada ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED])

- Ocupa el inmueble en virtud del contrato de arrendamiento celebrado con el original propietario del inmueble, por su abuela y asumiéndola a su fallecimiento. Asumió como arrendataria del inmueble. Se sustenta en el contrato de arrendamiento que adjunta y los recibos de pago de arrendamiento que también adjunta
- **Deduce excepción** de falta de legitimidad para obrar del demandante, oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda.

2.3 Mediante resolución 10 de fecha doce de [REDACTED] de dos mil dieciocho se declararon **infundadas** las excepciones procesales propuestas.

3. PUNTO CONTROVERTIDO:

Mediante resolución N°11 de fecha doce de [REDACTED] de dos mil dieciocho, se fijó el siguiente punto controvertido:

Determinar si procede o no el desalojo por ocupación precaria respecto del inmueble situado en [REDACTED] interior 11, Cercado de Lima.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Trigésimo Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, por sentencia de fecha seis de mayo de dos mil diecinueve, declaró **FUNDADA** la demanda sobre desalojo sobre ocupación precaria; en consecuencia, **ORDENÓ** que las demandadas cumplan con restituir a la empresa demandante, el inmueble de *litis*.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N.º 300 - 2022
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Principales consideraciones:

- La demandante ha acreditado ser propietaria del inmueble de autos, con mayor área, con la certificación registral de la inscripción del inmueble a su nombre, Partida N^º [REDACTED], del Registro de la Propiedad Inmueble, obrante a folios quince, en su condición de copropietaria.
- Las codemandadas, han acreditado la existencia de un antiguo contrato de arrendamiento, a favor de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y recibos de pago de arrendamiento, en las que se observa el nombre de la emplazada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. No cuestionan la titularidad del demandante.
- A folios veintitrés, obra la carta notarial cursada por la demandante a la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por el cual da por concluido y fenecido toda relación o título de arrendamiento, respecto al interior 11, materia de la demanda, estando acreditado, en consecuencia, su condición de precaria.
- La codemandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], no ha acreditado la existencia de título o contrato de arrendamiento a su favor, estando acreditado en consecuencia, su condición de precaria.

5.- RECURSO DE APELACIÓN:

La demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], interpone recurso de apelación alegando los siguientes agravios:

La presente demanda no ha sido interpuesta por la totalidad de copropietarios, asimismo la demandante pretende ejercer actos de administración sobre el inmueble, sin embargo, no ostenta la cantidad suficiente de derechos y acciones para tal fin, razón por la cual, no debe ampararse la presente demanda.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N.º 300 - 2022
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

6. SENTENCIA DE VISTA

La Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, expide la sentencia de vista de fecha veinte de setiembre de dos mil veintiuno, **confirmando** la resolución número 10 emitida en audiencia única de fecha doce de [REDACTED] de dos mil dieciocho, en el extremo que declaró **infundada la excepción** de falta de legitimidad para obrar de la empresa demandante; **revocaron** la sentencia apelada de fecha seis de agosto de dos mil diecinueve que declara **fundada** la demanda y **reformándola** declararon **INFUNDADA** la demanda de desalojo, con lo demás que contiene. Principales fundamentos:

- Respecto a la Resolución número 10 que declaró infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del actor, se indica que para demandar solo basta la afirmación de ser titular de un derecho, que otorgue una posición habilitante, la misma que, en el caso de la empresa demandante, prima facie, está amparada con el Asiento C00006 de la Partida Electrónica N° [REDACTED] del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (folios 15), donde figura como titular de las acciones y derechos del Inmueble, que le pertenecían al señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], hecho que, a criterio del Colegiado la habilita para iniciar el presente proceso de desalojo.
- Respecto a la sentencia que declaró fundada la demanda de desalojo, la demandante ha acreditado ser copropietaria, con derecho inscrito en la Partida Electrónica N° [REDACTED] de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N°1X Sede Lima.
- Las codemandadas han presentado un contrato de arrendamiento que fue celebrado por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (en calidad de arrendador) y por otro lado la señora [REDACTED] [REDACTED]



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N.º 300 - 2022
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

■■■■■ (en calidad de arrendataria), que se suscribió en el año de mil novecientos sesenta y nueve, también adjunta recibos de pago por concepto de arrendamiento durante los años de mil novecientos setenta y seis al dos mil diecisiete, con los cuales pretende acreditar la continuación del contrato de arrendamiento, al justificar el pago de la renta, por consiguiente, asevera ostentar la calidad de arrendataria al contar con un contrato de arrendamiento vigente, razón por la cual, no pueden ser desposeídas del inmueble al contar con un título que justifica su posesión.

- Entonces se tiene que luego del fallecimiento de las personas que celebraron el contrato de arrendamiento del año de mil novecientos sesenta y nueve, los herederos del señor ■■■■■ ■■■■■ (arrendador), así como los herederos de la señora ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ (arrendataria), decidieron continuar dicha relación contractual, puesto que, en ningún momento decidieron resolver el vínculo o dar por concluido el contrato de arrendamiento celebrado por sus causantes.
- La carta notarial, de fecha uno de diciembre de dos mil dieciséis, remitida por la empresa demandante, conjuntamente con el señor ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ (herederos del arrendador), no tiene ningún efecto de conclusión del contrato, pues los hechos y/o actos y/o conductas posteriores a la remisión de dicha carta, demuestran que las partes continuaron prorrogando verbalmente el plazo del contrato, pues luego de remitida dicha carta, el mismo señor ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■, continuó cobrando la renta durante enero y febrero del año dos mil diecisiete.
- Los pagos que realizó la parte demandada durante enero y febrero de dos mil diecisiete, que corresponden a prestación por



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N.º 300 - 2022
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

la renta del contrato de arrendamiento justifican la posesión del inmueble, puesto que demuestran que se seguía manteniendo la vigencia del contrato de arrendamiento. Asimismo, la empresa demandante no ha demostrado que los demás coherederos pretendan concluir el vínculo contractual (contrato de arrendamiento), pues, conforme se advierte de la sucesión intestada, existen más herederos que hasta el momento no han pretendido la restitución del inmueble.

7. RECURSO DE CASACIÓN

Esta Suprema Sala, mediante resolución de fecha tres de abril de dos mil veinticuatro, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por **la demandante** [REDACTED]

[REDACTED] **SAC**, por las siguientes causales:

(i) Infracción normativa de los artículos 844, 845, 851, 911, 979, 1669, 1687, 1688, 1700, 1704, 1708 del Código Civil y artículo 586 del Código Procesal Civil.

Arguye que lo señalado en el fundamento 18 de la sentencia de vista atenta de forma grave nuestro ordenamiento jurídico en el sentido que es un imposible jurídico que un contrato de arrendamiento perdure cuarenta y ocho años, cuando el Código Civil en sus artículos 1687 y 1688 señala que el plazo máximo de arrendamiento de duración determinada no puede exceder los diez años.

En *autos* no existe documento que acredite la renovación del mismo, más aún del estudio del contrato en mención solo señala que el arrendamiento es por dos años, en concordancia con el artículo 1700 del mismo código que señala, 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



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N.º 300 - 2022
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones. Es por ello que conforme lo señala el artículo 1688 en mención, el plazo no puede exceder de los diez años.

De la misma manera lo señalado en el fundamento 19 atenta de forma grave nuestro ordenamiento legal, en el sentido que es un imposible jurídico toda vez que el artículo 844 del Código Civil, señala que si hay varios herederos; cada uno de ellos es copropietario de los bienes de la herencia, en proporción a la cuota que tenga derecho a heredar; el artículo 845 del citado Código precisa que el estado de indivisión hereditaria se rige, por las disposiciones relativas a la copropiedad, empero, la Sala Civil sin medio de prueba alguna, señala que los herederos (copropietarios) decidieron continuar el arrendamiento y en ningún momento decidieron resolver el contrato lo que contraviene a su vez con el artículo 851 del Código Civil que señala que mientras la herencia permanezca indivisa será administrada por el albacea, o por el apoderado común nombrado por todos los herederos o por un administrador judicial.

En el presente caso, en autos no existe albacea ni mucho menos apoderado común nombrado por todos los herederos o administrador judicial, con facultades para continuar el arrendamiento con las codemandadas. Conforme lo señala el artículo 971 del Código Civil, las decisiones sobre el bien común se adoptarán por unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, y la Sala Civil no ha motivado con medio de prueba alguna, ni sustento legal la continuación del presunto arrendamiento. Lo alegado por la recurrente es concordante con el artículo 1669 del Código Civil, el cual señala que el copropietario de un bien indiviso



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N.º 300 - 2022
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

no puede arrendarlo sin consentimiento de los demás partícipes. Sin embargo, si lo hace, el arrendamiento es válido si los demás copropietarios lo ratifican expresa o tácitamente y es evidente que la demandante [REDACTED] S.A., al requerir a las codemandadas mediante Carta Notarial N° 312921, diligenciada el seis de diciembre de dos mil dieciséis, la entrega del bien inmueble, dio por concluido y/o fenecido todo tipo de título posesorio, relación contractual y/o jurídica que el demandado pudiera ostentar, que cumpla con la restitución del predio y lo desocupe. Es evidente que la recurrente no ha ratificado expresa o tácitamente la intención de tener una relación de arrendamiento con las codemandadas al contrario les ha requerido la entrega del bien conforme lo habilita y lo faculta el artículo 979 de Código Civil, que señala que cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley.

Precisa que la Sala Superior ha establecido que los actos y conductas posteriores a la emisión de la carta notarial demuestran que las partes continuaron prorrogando el plazo del contrato. Al efecto indica:

- El señor [REDACTED] [REDACTED] Isla no es parte del proceso ni representa a ningún heredero ni copropietario
- El artículo 1704 señala que 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 convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N.º 300 - 2022
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

- El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento.
- El presente caso se rige por las disposiciones relativas a la copropiedad como lo señala el artículo 845 del Código Civil.
- *Contrario sensu*, el demandante si está emvestido para requerir el bien común e iniciar acciones posesorias como lo faculta el artículo 979, que señala que cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley.

(ii) Apartamiento inmotivado del precedente judicial IV Pleno Casatorio Civil Casación Nº 2195-2011- Ucayali, fundamento 59, 60, 61, 63 literal iii) y iv), el fallo literal b numerales 1, 2, 3, 4 y 6.

Precisa la parte recurrente que la Sala Civil insiste en dar un tratamiento errado y parcializado hacía la parte demandada sin tener en cuenta lo desarrollado por el IV Pleno Casatorio Civil. Se menciona al copropietario [REDACTED] [REDACTED] Isla, que si bien es cierto conjuntamente con el recurrente envió la carta notarial poniendo fin a toda relación contractual que los codemandados pudieran ostentar y se invitó a conciliar a las codemandadas, empero, dicho copropietario no es parte del proceso. Asimismo, la Sala Civil pretende que un contrato de arrendamiento continúe por más de cuarenta y ocho años, cuando el supuesto arrendador murió hace más de treinta años, envistiendo sin poder ni representación alguna al copropietario [REDACTED] [REDACTED] Isla, las facultades para arrendar los bienes inmuebles y representar a los demás copropietarios.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N.º 300 - 2022
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Rechaza categóricamente que existe un contrato verbal de arrendamiento entre las partes. Lo indicado en el fundamento 24 de la sentencia contraviene el ordenamiento jurídico y adolece una nulidad manifiesta descrita en el artículo 219 del Código Civil, pues el recurrente nunca celebró un contrato verbal o no verbal con las codemandadas por lo cual se acredita la falta de manifestación de voluntad del agente y en segundo lugar el señor copropietario ■■■■■ ■■■■■ Isla no representaba a los demás copropietarios conforme lo señala el artículo 971 del Código Civil concordante con el artículo 1669 del mencionado Código. No es posible que los supuestos pagos realizados por la demandada correspondan a un título válido de arrendamiento, toda vez que es evidente que el recurrente no ha ratificado el supuesto arrendamiento, requisito indispensable que prescribe el artículo 1669 del Código Civil. El *ad quem* no puede presumir que los supuestos pagos realizados en enero y febrero del año dos mil diecisiete correspondan a un título de arrendamiento de ese periodo. En efecto, como se ha señalado reiteradas veces, el ordenamiento jurídico prevé dicho escenario en el artículo 1704 del Código Civil que señala, que, 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 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.

(iii) De manera excepcional por infracción normativa del artículo 139° incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Estado, respecto de los alcances de la motivación de las resoluciones judiciales.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N.º 300 - 2022
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

III.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

La materia jurídica en discusión se centra en determinar, en primer término, si la decisión contenida en la sentencia de vista ha vulnerado el derecho al debido proceso, tutela judicial y motivación de las resoluciones; en segundo término, se analizará si se configura la infracción material denunciada.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- El recurso de casación es un medio impugnatorio de carácter extraordinario, propio, formal, que posibilita ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, tutela judicial y motivación de las resoluciones.

SEGUNDO. - Según se ha expuesto precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente tanto en razón a infracciones normativas de derecho procesal (*in procedendo*) y de derecho material (*in iudicando*).

TERCERO. - En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del *error in procedendo*, la Sala Civil Suprema emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre esta causal, porque de ser estimada y como regla general se tendrá que declarar la nulidad de la sentencia impugnada y verificando el reenvío, lo que imposibilita emitir



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N.º 300 - 2022
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

pronunciamiento respecto de las demás causales.

CUARTO. - INFRACCIONES PROCESALES

En tal contexto, en primer lugar, corresponde evaluar las infracciones procesales, como del debido proceso, en su manifestación de motivación y falta de valoración de las pruebas.

QUINTO. - Al efecto, corresponde precisar que el debido proceso y la tutela judicial constituyen principios rectores, que exigen que todo proceso o procedimiento sea desarrollado con las garantías fundamentales y las condiciones necesarias para postular una demanda y defender adecuadamente en un plazo razonable.

SEXTO.- En nuestra legislación, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso, están regulados en el artículo 139.3 de la Constitución Política, que ordena: *“Son principios y derechos de la función jurisdiccional: [...] La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional”*; asimismo, el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil prescribe: *“Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso”*; por su parte, el artículo 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial establece: *“En el ejercicio y defensa de sus derechos, toda persona goza de la plena tutela jurisdiccional, con las garantías de un debido proceso”*.

SÉPTIMO. - La tutela jurisdiccional efectiva se relaciona con la finalidad de todo proceso, según lo establecido en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que prescribe: *“El Juez deberá atender que la finalidad concreta del proceso es resolver un*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N.º 300 - 2022
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales y su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia”.

OCTAVO.- Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso está constituido por el derecho a la motivación, consagrado en el artículo 139, inciso 5, de la Carta Política: “(...) *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 sustenta*”, que garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador adecuada sustentada en argumentos que justifiquen lógica y razonablemente la decisión, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable; y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas en la controversia.

NOVENO. - El derecho a la motivación de las resoluciones también ha sido reconocido en los artículos 50 inciso 6 y 122 inciso 4 del Código Procesal Civil, que exigen que las decisiones del juez se sustentan en motivación que justifique legalmente la decisión.

DÉCIMO. - Es un requisito de toda resolución, el respeto a los principios de jerarquía legal y de congruencia; en caso contrario, los autos y las sentencias emitidas, en principio, deben ser declaradas nulas según ordena el artículo 50, inciso 6 del Código Procesal Civil.

DÉCIMO PRIMERO.- En tal contexto, en el caso concreto, la controversia central versa en determinar si la parte demandada



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N.º 300 - 2022
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

cuenta o no con un título que justifique su posesión que, según la demandante, la relación o título de arrendamiento con el que contaban la parte demandada fue finalizado con carta notarial de fecha primero de diciembre de dos mil dieciséis, y a decir de la parte demandada, el contrato continuaría vigente al renovarse de forma verbal y pagando los alquileres correspondientes.

DÉCIMO SEGUNDO. - Para dilucidar dicha incertidumbre jurídica, es menester establecer, en primer término, si la parte demandante tiene legitimidad activa para incoar la demanda y en segundo término, luego de cumplido el citado presupuesto, determinar si las demandadas tienen la calidad de ocupantes precarios, en razón que carecen de título que justifica su posesión o el que tenían ha fenecido.

DÉCIMO TERCERO. - En esa línea, la cuarta regla del precedente judicial vinculante contenido en la sentencia recaída en el IV Pleno Casatorio Civil³, ha establecido “*que conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio*”. De otro lado, en cuanto a la legitimación para obrar pasiva, es decir, respecto de aquella persona que se le reputa como precario, la indicada regla establece “*en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció*”.

³Casación N° 2195-2011-UCAYALI



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N.º 300 - 2022
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

DÉCIMO CUARTO. - De la sentencia de vista, se observa que el colegiado superior, revocó la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, reformándola declaró infundada, al concluir que la parte demandada tiene título que justifica la posesión y por tanto no es ocupante precario, toda vez que el contrato de arrendamiento que celebró su causante en el año de mil novecientos sesenta y nueve, se mantiene vigente entre sus herederos, a la fecha de interposición de la presente demanda, razón por la cual debe revocarse la sentencia y reformándola se declara **infundada** al no haberse acreditado los hechos que sustentan la pretensión del desalojo, por ende, no son precarios.

DÉCIMO QUINTO. - En ese sentido, el colegiado superior, efectuó un examen conceptual y normativo respecto a la posesión precaria (ver considerando 11 al 15), procediendo luego a realizar (ver fundamentos 16 al 23) el análisis referido a la calidad de poseedoras de la parte demandada, esto es verificar si tienen título (acto jurídico y/o hecho) que justifique su posesión, dado que ambas han presentado un contrato de arrendamiento que fue celebrado por [REDACTED] [REDACTED] (en calidad de arrendador) y [REDACTED] [REDACTED] (en calidad de arrendataria). En tal sentido se apreció un contrato de arrendamiento que se suscribió en el año mil novecientos sesenta y nueve, el cual se prorrogó hasta el año dos mil diecisiete. Luego del fallecimiento de las personas que celebraron el contrato de arrendamiento, los herederos, tanto del Sr. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y de doña [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], decidieron continuar dicha relación contractual, conforme al artículo 1363 del



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N.º 300 - 2022
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Código Civil), puesto que, en ningún momento decidieron resolver dicho vínculo contractual celebrado por los causantes. Asimismo, la recurrida sustentó que la prórroga del plazo del contrato de arrendamiento se encuentra acreditada con los recibos por pagos por concepto de arrendamiento durante los años mil novecientos setenta y seis al dos mil diecisiete; lo que llevó a concluir que, los pagos por los recibos de las rentas correspondientes a los años mil novecientos setenta y seis al dos mil diecisiete, demuestran que el contrato de arrendamiento celebrado en el año mil novecientos sesenta y nueve, ha seguido vigente entre los herederos de quienes originariamente lo celebraron. En cuanto a la carta notarial de fecha uno de diciembre de dos mil dieciséis, remitida por la empresa demandante conjuntamente con el señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (heredero del arrendador) a la codemandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], se precisó que luego de ello, el señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (quien fue uno de los suscriptores de la referida carta) continuó cobrando la renta durante enero y febrero del año dos mil diecisiete. Por ello concluyó que los pagos realizados por la parte demandada durante enero y febrero de dos mil diecisiete, corresponden a la prestación por la renta del contrato de arrendamiento que justifican la posesión del inmueble, lo que demuestra que se seguían manteniendo la vigencia del contrato de arrendamiento.

DÉCIMO SEXTO.- En tal medida, absolviendo las infracciones procesales, se advierte que la Sala Superior ha respetado el debate procesal correspondiente al caso, respondiendo a la materia de controversia (pretensión incoada, argumentos que la sustentan y puntos controvertidos fijados en autos). Asimismo, se aprecia que ha desarrollado los fundamentos fácticos y jurídicos que -a su



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N.º 300 - 2022
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

consideración- justifican la decisión adoptada, dando respuesta a las alegaciones y medios de defensa esgrimidos por las partes, no observándose que se haya basado en hechos no alegados por las partes, arribando a una decisión que a su entender es la correcta, lo cual no implica que esta Sala Suprema coincida con dicho criterio, por lo que corresponde constatar al evaluar la causal de orden material. Asimismo, tampoco se ha infringido la legitimidad para obrar activa y pasiva, dado que se ha resuelto declarar infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar activa, por estar acreditada la titularidad del demandante conforme a la información consignada en la inscripción registral de haber adquirido los derechos y acciones del copropietario [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], decisión que se encuentra confirmada mediante la sentencia de vista. En consecuencia, no se aprecia la existencia de la infracción normativa de los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú y del artículo 586 del Código Procesal Civil, deviniendo en infundada la causal por infracción procesal.

DÉCIMO SÉTIMO.- INFRACCIONES MATERIALES

Sobre la infracción normativa material, descrita en el *ítem i) del punto 7* de la presente resolución, en primer término, se evaluarán los artículos 1700, 1704 y 911 del Código Civil. Con relación a ello, la demandante refiere que mediante carta notarial N° 312921, requirió a la parte demandada, la entrega del bien inmueble *de litis*, dando por concluido y/o fenecido todo tipo de título posesorio o relación contractual que pudiera ostentar y que cumpla con la restitución del predio.

DÉCIMO OCTAVO. – De los autos se aprecia lo siguiente:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N.º 300 - 2022
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

18.1. Conforme se ha precisado en los fundamentos 15 y 18 de la sentencia de mérito, la actora es copropietaria del inmueble materia de *litis*, sito en Jirón Antonio Raimondi N°1630, interior 1 1 del distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, tal como está acreditado con la Partida Electrónica N [REDACTED] del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

18.2. Se encuentra inscrito con fecha veintiséis de diciembre de dos mil catorce, que la empresa [REDACTED] S.A.C. es titular de derechos y acciones del inmueble que antes le pertenecieron a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (anterior copropietario y heredero de quien en vida fue el arrendador).

18.3. Se celebró un contrato de arrendamiento⁴ entre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (esposo de la causante Antonia Rojas Grados) en calidad de arrendador y la señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (madre de la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) en calidad de arrendataria. Al fallecer, los herederos de ambas partes continuaron con la relación contractual.

18.4. Se continuó pagando la renta hasta el año dos mil diecisiete, a pesar que la demandante cursó carta notarial (uno de diciembre de dos mil dieciséis) a la parte demandada poniendo fin a todo tipo de relación contractual que existiese sobre el bien de *litis*.

18.5. En su fundamento 23, la recurrida sostiene que la carta notarial de fecha uno de diciembre de dos mil dieciséis, remitida por la empresa demandante a la codemandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], no tiene ningún efecto de conclusión del contrato, dado que se dieron hechos y/o actos posteriores a la remisión de dicha carta que demuestran que las partes continuaron prorrogando verbalmente el plazo del contrato.

⁴ De fecha uno de [REDACTED] de mil novecientos sesenta y nueve (obrante a folios 72).



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N.º 300 - 2022
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

DÉCIMO NOVENO. - Los artículos 1700 y 1704 del Código Civil (cuya infracción ha sido denunciada) señalan:

Artículo 1700: *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.*

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 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.*

VIGÉSIMO. - Así las cosas, tenemos, que, en la carta notarial del uno de diciembre de dos mil dieciséis, mencionada líneas arriba, se consignó lo siguiente: *“Dar por concluido fenecido toda relación y título de arrendamiento (...) referente al predio ocupado por usted sito en Jirón Antonio Raimondi N°1630 Interior 11 distrito de Cercado de Lima (...) desocupe el predio (...) el plazo de 15 días “.* En ese sentido, al solicitarle a la parte demandada el retiro del bien de *litis*, se evidencia que la demandante expresó su voluntad de dar por terminada la relación contractual de arrendamiento o cualquier acuerdo que vinculaba.

VIGÉSIMO PRIMERO.- Siendo ello así, corresponde concluir (conforme lo indicado por el *a quo*) que, con la carta notarial en comento, al ser una comunicación indubitable donde se requirió la entrega del bien de *litis*, el contrato de arrendamiento se dio por



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N.º 300 - 2022
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

terminado. Significa ello, que la condición de la arrendataria devino a una ocupante precaria sobreviniente, esto es, por no tener título alguno que justifique su posesión, conforme a lo previsto en el artículo 911 del Código Civil. Por ello la actora se encuentra plenamente facultada a solicitar la devolución del bien mediante el presente proceso, resultando irrelevante que la arrendataria haya continuado pagando la renta luego de la remisión de la carta referida, pues el pago de dichas rentas no importa la continuación del contrato arrendamiento, considerando que éste ha culminado.

VIGÉSIMO SEGUNDO. – Lo antes expresado tiene sustento en el precedente vinculante del IV Pleno Casatorio Civil emitido con motivo de la Casación 2195-2011-Ucayali, en cuyo numeral 5.2 ha establecido que *“Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. (...)”*.

VIGÉSIMO TERCERO. – Así las cosas, conforme ha concluido el juez de primera instancia, en el caso concreto, la carta notarial cursada por la demandante a la demandada [REDACTED], por la cual da por concluido y fenecido toda relación o título de arrendamiento, con relación al interior 11 materia de la demanda, acredita su condición de precaria, en tanto los pagos que la parte demandada considera pago de la renta mensual, realizada luego del vencimiento del contrato y del requerimiento de entrega del bien, no pueden ser considerados continuación del contrato de arrendamiento, en mérito a lo establecido por el artículo 1700 concordado con el artículo 1704 del Código Civil. Esto es, una vez vencido el contrato de arrendamiento y cursado el aviso de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N.º 300 - 2022
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

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 las prestaciones por parte del arrendatario, es realizada al amparo de dicha norma, pues el decaimiento de alguna relación contractual o título de arrendamiento se encuentra acreditado con la carta notarial cursada por la demandante.

VIGÉSIMO CUARTO. – En ese orden de ideas, se evidencia que con la decisión arribada por la Sala Superior, que revocó la sentencia de primera instancia, se han infraccionado los artículos 911, 1700 y 1704 del Código Civil. Por lo tanto, corresponde amparar las infracciones de las normas en comento.

VIGÉSIMO QUINTO.– En cuanto a las demás infracciones normativas, invocadas en el ***literal i) del punto 7*** de la presente resolución, no se evidencia, que se hayan vulnerado las normas referidas al tipo de duración del contrato de arrendamiento (artículos 1687 y 1688 del Código Civil), al estado de indivisión de los bienes hereditarios, las decisiones sobre el bien común (artículos 844, 845, 851,971 y 1669 del Código Civil), dado que no han sido materia de análisis en el presente caso. Lo mismo sucede con el artículo 979 del Código Civil, pues el tema sobre la legitimidad para obrar activa de la parte demandante, está sustentado en la titularidad de copropietaria al haber adquirido derechos y acciones del copropietario [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] conforme aparece



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N.º 300 - 2022
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

inscrito, y que ha sido debidamente resuelto mediante resolución 10 que declaró infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar de la empresa demandante.

VIGÉSIMO SEXTO.– En cuanto a la infracción normativa material descrita en el **ítem ii) del punto 7** de la presente resolución, referido al apartamiento del IV Pleno Casatorio Civil, en lo que respecta a lo resuelto por la Sala, referido a la continuación de un contrato de arrendamiento, basado en los pagos realizados por los demandados, luego del aviso de conclusión de arrendamiento, este Supremo Tribunal coincide con lo indicado por la sentencia del *a quo*, en el sentido de que la carta notarial remitida con fecha uno de diciembre de dos mil dieciséis a la parte demandada, en la dirección del inmueble materia de *litis*, solicitándole la devolución de este, luego de haberse vencido el plazo del contrato, la convirtió en ocupante precaria. Tal conclusión se condice con la regla establecida en el numeral 5.2 del IV Pleno Casatorio Civil, por lo que, a todas luces, este supremo tribunal verifica que la demandada ostenta la condición de ocupante precaria del inmueble.

VIGÉSIMO SÉTIMO.– De la fundamentación antes mencionada, se puede apreciar que ha fenecido todo título de arrendamiento en virtud a lo establecido en el artículo 1704° del Código Civil; por lo tanto, resulta de aplicación el artículo 911° del Código Civil concordante con el numeral 5.2 del literal b) del IV Pleno Casatorio Civil⁵, incurriendo los demandados en posesión precaria por título fenecido. En cuanto a los extremos referidos en los fundamentos

⁵ Expediente N°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



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N.º 300 - 2022
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

59, 60, 61, 63 literal iii) y iv), el fallo literal b numerales 1, 2, 3, 4 y 6, no se aprecia contradicción a las conclusiones arribadas.

VIGÉSIMO OCTAVO.- Sobre el tema en cuestión, es importante precisar que este Supremo Tribunal en reiterada y uniforme jurisprudencia ha establecido, que la ocupación precaria de un bien inmueble se configura: **a)** con la posesión del bien por parte del demandado sin ostentar título alguno que justifique dicha posesión o el que tenía hubiera fenecido; y **b)** quien pretenda la restitución o entrega de un predio ocupado bajo dicha calidad, debe acreditar, en su caso, el derecho de propiedad; o, que lo ejerce en representación del titular; o, en todo caso, la existencia de título válido y suficiente que otorgue el derecho a la restitución del bien, de conformidad con los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil.

VIGÉSIMO NOVENO. - En virtud a lo expuesto corresponde amparar en parte las denuncias formuladas por la parte recurrente, en los términos expresados líneas arriba. Por tanto, casar la sentencia de vista y actuando en sede de instancia confirmar la sentencia apelada.

V. DECISIÓN.

Por estas consideraciones, en aplicación del primer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil:

- A.** Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante [REDACTED] [REDACTED] **S.A.C.**, en consecuencia, **CASARON** la **sentencia de vista** de fecha veinte de septiembre de dos mil veintiuno emitida



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N.º 300 - 2022
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

- B. Actuando en sede de instancia, CONFIRMARON** la sentencia apelada de fecha seis de mayo de dos mil diecinueve, que declaró **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria.
- C. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos contra ██████████ ██████████ ██████████ y otra, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema **Ubillús Fortini**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

PROAÑO CUEVA

UBILLÚS FORTINI

VALENCIA DONGO CÁRDENAS

FLORIÁN VIGO

RMUF/Arch/Sgo