

FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE  
CIVIL N° 123-2016-0-1708-JM-CI-01**



**PRESENTADO POR  
KENNIA JEYMY CHILCON UGAZ**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL  
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

**CHICLAYO – PERÚ  
2022**



**CC BY-NC-ND**

**Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada**

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



**USMP**  
UNIVERSIDAD DE  
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE  
DERECHO

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL PARA OPTAR EL  
TÍTULO DE ABOGADA**

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE CIVIL N° 123-2016-0-1708-JM-CI-01**

**MATERIA** : DESALOJO

**ENTIDAD** : PODER JUDICIAL-CORTE SUPERIOR DE  
JUSTICIA LAMBAYEQUE

**BACHILLER** : KENNIA JEYMY CHILCON UGAZ

**CÓDIGO** 2016216055

**CHICLAYO – PERÚ**

**2022**

En el presente informe jurídico que versa sobre un proceso civil de “Desalojo por Ocupación Precaria”, se inició con la demanda interpuesta por parte de la S.B.P de L. contra D.M.Y.C con el objetivo que la demandada desocupe y restituya el inmueble urbano ubicado en el distrito de Lambayeque, a la demandante. La recurrente alega ser la propietaria absoluta del bien inmueble, encontrándose inscrita en los Registros Públicos de Propiedad con Partida electrónica N° XXXXXXXXXX y que según Certificación N° XXXX/2015-MPL-GM-GIU correspondería al bien inmueble materia de sub litis. Por lo que, la demandada D.M.Y.C contesta la demanda negándola y contradiciéndola con respecto al presupuesto legal de la precariedad señalando que no se configuraría tal presupuesto porque viene pagando la renta tal y como se prueba con los 10 recibos de arriendo que adjunta, además cuenta con un título que justifica su ocupación en el inmueble en calidad de arrendataria. Asimismo, tenemos que en primera instancia el Juzgado Civil Permanente de Lambayeque declara fundada la demanda señalando que los pagos efectuados por la demandada no generan convicción para dar por cierto su argumento y que dichos pagos fueron anteriores a la resolución del contrato, por lo que la demandada presenta su recurso de apelación para que se revoque la sentencia y se declare infundada la pretensión en cuanto la causal de precariedad. Por otro lado, la sala civil declara confirmar la sentencia impugnada porque si existiría precariedad, pues si bien es cierto hubo una oferta de renovación de contrato de arrendamiento esta no fue aceptada por la demandada, teniendo todo el derecho de solicitar la devolución del bien y que lo manifestó mediante carta notarial, finalmente al interponer la demandada su recurso extraordinario de casación fue declarado improcedente por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica al no haber infracción normativa material o sustantiva de los artículos 1361 y 1700 del Código Civil, como lo alegaba D.M.Y.C.

## INDICE

I. RELACIÓN DE HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO.....	5
II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE .....	16
III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS .....	23
IV. CONCLUSIONES .....	28
V. BIBLIOGRAFÍA.....	29
VI. ANEXOS .....	30

## **I. RELACIÓN DE HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO**

### **1.1. Demanda**

Con fecha 28 de junio de 2016, J. C. H. Q., en su calidad de Gerente General de la S. B. P. de L, por derecho propio y en representación, interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra D. M. Y. C., con la finalidad de que desocupe y restituya la posesión del bien inmueble urbano ubicado en el distrito, provincia y departamento de Lambayeque.

#### **1.1.1. Fundamentos de hecho**

La parte demandante alega que el bien inmueble que es materia de la presente demanda es de su propiedad, el mismo que actualmente viene siendo ocupado precariamente por la demandada D. M. Y. C., dicho bien inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de Propiedad Inmueble con partida electrónica N° PXXXXXXXXX, ubicado en la ciudad de Lambayeque, el que según certificación N° XXXX/2015-MPL-GM-GIU, corresponde al bien inmueble materia de sub litis.

La demandada se encuentra ocupando el inmueble, en razón de un contrato de arrendamiento el cual fue suscrito en el año 2008, el que le permitió manejar el inmueble para uso de “casa habitación semi-comercial”, encontrándose en el predio operando una bodega. Ahora bien, respecto al contrato de arrendamiento antes mencionado este venció el 31 de diciembre de 2008, sin embargo, la demandada pese que habría vencido el contrato seguía con la posesión del bien inmueble, habiéndose producido la continuación del arrendamiento bajo los alcances del art. 1700 del Código Civil.

En tal sentido, si bien la demandada se encontraba poseyendo amparada en un contrato de arrendamiento, esa situación cambio cuando la parte demandante curso carta notarial de resolución extrajudicial del contrato, solicitando la devolución del predio, indicando su voluntad de concluir con el contrato, voluntad que se encuentra amparada en el art. 1703º del Código Civil, este articulo prescribe, que “se pondrá fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante”, estableciendo la norma, que si el arrendador opta por ello para poner fin al contrato y de esa manera obtener la restitución del predio, la forma de dar dicho aviso judicial es la acción de desalojo contrato sensu, si se opta por el aviso extrajudicial, conforme ha ocurrido en el presente caso, debe seguir el procedimiento señalado en el art. 1365º del Código Civil.

Es decir, el arrendatario, por la vía notarial, enviará un aviso con la anticipación de un plazo, trascurrido dicho plazo el contrato quedará resuelto de pleno derecho. En caso que el arrendatario continúe en el uso del bien habiendo fenecido su título consistente en el contrato de arrendamiento, adquiere la calidad de precario conforme lo dispuesto el artículo 911º del Código Sustantivo.

En la misma línea, la demandada ha ocupado el inmueble de una forma precaria debido a que el contrato de alquiler que la amparaba ya se encontraba fenecido, y a pesar, de tener pleno conocimiento de ello, puesto que ya se le había cursado carta notarial solicitándole que desocupe y entregue el inmueble está ha omitido la petición, ocasionando un perjuicio a la parte demandante.

Por último, en el proceso de desalojo por ocupante precario, será la demandada D.M.Y.C. quien deberá demostrar que se encuentra autorizada a ejercer la posesión del bien, pese a que su título ha fenecido.

### **1.1.2. Fundamentos de derecho**

- Código civil  
Art. 911º
  
- Código procesal civil  
Art. 546º  
Art. 547º  
Art. 585º  
Art. 586º

### **1.1.3. Medios probatorios de la demanda**

- Copia literal de predio demandado y certificado de placa domiciliaria, con los que se demuestra que la sociedad es la legítima propietaria y, por lo tanto, cuenta con el derecho a disponer de la posesión del inmueble.
  
- Contrato de arrendamiento suscrito por la demandada y la sociedad, con el que se demuestra que la posesión que ha venido ejerciendo la demandada se encontraba legitimada en dicho acto jurídico.
  
- Carta notarial de aviso extrajudicial de resolución de contrato de arrendamiento en la que también se le requiere a la demandada que desocupe y entregue el bien, en virtud de ella se demostrara que el título que amparaba a la demandada a poseer ya feneció.

### **1.2. Admisión a trámite**

Mediante la resolución N° UNO de fecha 06 de julio de 2016, el Juzgado Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, admite a trámite la demanda de desalojo por ocupante precario en la vía proceso sumarísimo interpuesta por la S. B. P. de L. contra D. M. Y. C., por último, dispuso se le corra traslado a la parte demandada para que en el plazo de cinco días presente su absolución.

### **1.3. Contestación de la demanda**

Con fecha 02 de agosto de 2016, doña D. M. Y. C., presento su escrito con sumilla “absuelvo traslado corrido de la demanda”, mediante el cual solicita se declare infundada e improcedente la demanda presentada por S. B. P. de L.

#### **1.3.1. Fundamentos de hecho**

Indica que el inmueble urbano materia de litis ubicado en la ciudad de Lambayeque, es de propiedad de la S. B. P. de L., asimismo, la parte demandada viene conduciendo directamente en su calidad de arrendataria, luego del fallecimiento de sus padres, habiendo suscrito el correspondiente contrato.

Respecto a lo que señala los demandantes sobre el vencimiento del contrato, la demandada alega que todo ello es falso y carente de sustento legal, manifestando que, sobre el vencimiento del contrato de alquiler, esta se había apersonado en reiteradas ocasiones a la institución demandante, con el propósito de la renovación del contrato.

Pese a que ya habría vencido el contrato, la parte demandada seguía realizando el pago, es decir, cumpliendo con su obligación, el día 08 de agosto de 2015, le habría llegado una carta notarial requiriéndome suscribir el contrato de renovación, con un incremento de hasta 70%, ante esa situación se apersono nuevamente a la institución demandante, a fin de arribar a una reconsideración ofreciendo un incremento legal equivalente al índice inflacionario conforme a ley, que es el 10% de incremento, no obteniendo respuestas de su parte, además, de disponer la prohibición a los servidores y funcionarios a no atenderla.

La demandada remite carta notarial a la institución, solicitándoles nuevamente llegar a un acuerdo, fijando un monto de incremento razonable en vía de conciliación, no obteniendo respuesta. Ante esa situación, a fin de no caer en mora y en amparo de las disposiciones de los artículos 802, 803, inciso 1 del art. 751 del Código Procesal Civil, solicito al Juez de Paz Letrado, la apertura del correspondiente cuaderno de consignaciones de arrendamientos, el mismo que

fue signado con el N° XXXX-2015, a favor de la propietaria de la S. B. P. de L., consignaciones que no fueron impugnadas, en consecuencia, se tuvieron por aceptadas.

Adicionalmente, afirma que no existiría el presupuesto legal procesal de precariedad, toda vez que, la parte demandante no se opuso en su oportunidad en el término de ley, más aún cuando el cuaderno de consignaciones judiciales N° XXXX-2015, a través, de la resolución 01 se ha programado para el 24 de agosto de 2016 la Audiencia de actuación y declaración judicial.

Igualmente, el depósito judicial, la parte demandante lo habría consentido, puesto que hizo efectivo el cobro y dispuso los siguientes pagos que se iban a realizar en la unidad de tesorería de la propietaria. La parte demandada, afirma que la titularidad conductora del inmueble aún le seguía asistiendo.

### **1.3.2. Fundamentos de derecho**

- **Código civil**

- Artículo 1700

- Artículo 1703

- Artículo 1707

- Artículo 1251

- Artículo 1338

- Artículo 1253

- Artículo 1254

- **Código procesal civil**

- Artículo 442

- Artículo 554

### **1.3.3. Medios probatorios**

- Copia de demanda de consignaciones de arriendos y que motivo el expediente N° XXXX-2015-JPL.L.
- Copia de Resolución 01, recaída en el expediente de consignaciones N° XXXX-2015-JPL, mediante el cual prueba que la audiencia de actuación y declaración judicial en ese proceso aún se estaba programando.
- Diez recibos de arrendamientos, debidamente legalizados notarialmente, mediante los cuales prueba la cancelación de los arriendos desde el mes de enero de 2015 con el incremento de 11% en los últimos meses.

### **1.4. Síntesis de la audiencia única**

Con fecha 19 de junio de 2017 a las diez horas de la mañana se llevó a cabo la Audiencia Única, con la presencia de la representante de la B. P. de L, con iniciales S.P.B.P, asistida por su abogado defensor de iniciales S. K. S. A. y la demandada D. M. Y. C. con su abogado defensor.

Se declaró la existencia de una relación jurídica procesal válida y saneado el proceso. Asimismo, se realizó la conciliación, sin embargo, no hubo un acuerdo entre las partes. También se fijaron los puntos controvertidos, y, se admitieron y actuaron los medios probatorios documentales de la parte demandante y demandada. Además, los abogados de ambas partes presentaron sus informes orales. Finalmente, el Juez comunicó que la causa se encuentra expedita para dictar sentencia.

### **1.5. Sentencia de primera instancia**

Mediante Resolución N° 7 se emite la sentencia de fecha 13 de agosto de 2018, el Juzgado Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque formulo su fallo resolviendo fundada la demanda interpuesta por B. P. de L contra D. M. Y. C.

### 1.5.1. Los fundamentos en los que se ampara la resolución N° 7

- Primero identifican quien es el titular del inmueble, la B. P. de L acredita su derecho de propiedad con la copia literal de dominio expedida por Registros Públicos, donde en la Partida Electrónica N° PXXXXXXX obra inscrito el bien inmueble ubicado en el distrito de Lambayeque, además, acredita su propiedad mediante Certificación N°XXXX/2015-MPL-GM-GIU, expedida por la Gerencia de Infraestructura y Urbanismo de la Municipalidad del distrito, donde consta que la certificación de placa N° XXX, es de propiedad de la B. P.
- El contrato de arrendamiento de inmueble para casa habitación de fecha 01 de enero de 2008, contrato que, la demandante señala habría vencido el 31 de diciembre de 2008; sin embargo, la demandada ha continuado en posesión del bien, habiéndose producido la continuación del arrendamiento bajo los alcances del artículo 1700° del Código Civil.
- Dicho contrato no fue renovado tácitamente, sino que se da la continuación del arrendamiento bajo las mismas estipulaciones, hasta que se solicite su devolución, **por tanto se entiende que las cláusulas mantienen su eficacia, al no haberse celebrado un nuevo contrato**; y que, al haberse estipulado de manera expresa en la cláusula Quinta del contrato de arrendamiento, en el literal C, en donde establece que se devolverá el inmueble al vencimiento del plazo estipulado en la Cláusula Tercera, salvo que las partes acuerden renovarlo.
- Sin embargo, al no haber existido renovación del contrato entre ambas partes, la arrendadora procedió a "resolver el contrato de arrendamiento" mediante Carta Notarial de fecha 17 de mayo del 2016, conforme lo estipulado en la cláusula Sexta del contrato primigenio, **al haberse resuelto el contrato de arrendamiento que legitimaba la posesión de la demandada, el título que justificaba su posesión sobre el inmueble sub litis, ha fenecido.**

- Si bien la demandada ha acreditado haber realizado pagos por concepto de merced conductiva del inmueble objeto de litis, sin embargo, cabe precisar que **dichos pagos corresponden a meses anteriores a su resolución; pues, los pagos efectuados que realizó la demandada corresponden al periodo de enero del 2015 a mayo del 2016.** es decir, corresponde al periodo de vigencia del contrato de arrendamiento; asimismo, la solicitud sobre "Ofrecimiento de Pago y Consignación" presentada ante el Juzgado de Paz Letrado de Lambayeque, fue admitida luego de haberla declarado Válida, es así, que mediante resolución cinco se declaró consentida la resolución cuatro que contiene la Sentencia; la cual autoriza la consignación por la suma de S/. 800.00 por los arriendos del inmueble sub-litis, **correspondiente a los meses de junio y julio de dos mil quince a favor de la S. B. P. de L., arriendos que de igual manera se realizaron en periodos anteriores a que el contrato haya sido resuelto.**
  
- Siendo así, al no haber acreditado la demandada con medios de prueba fehaciente que la institución demandante le haya aceptado pago alguno con fecha posterior al vencimiento del contrato de arrendamiento, se puede concluir que los pagos realizados por la demandada con los que pretendía acreditar la vigencia del contrato de arrendamiento, no generan convicción en la judicatura para dar por cierto lo argumentado, por lo que sus fundamentos son desestimados.
  
- Por otro lado, el hecho de que la demandada haya pagado los arriendos de los meses de junio y julio mediante consignaciones de arriendo respecto del periodo de vigencia del contrato de arrendamiento, es decir, antes que el demandante haya resuelto el contrato y requerido la entrega del bien sub Litis (17 de mayo del 2016), no significa que el demandado esté exento de precariedad, ni tampoco el hecho de que haya seguido realizando pagos posteriores a la resolución del contrato, en vista de que, puede existir pago y precariedad al mismo tiempo.

- En ese sentido, al haberse acreditado que la demandada no cuenta con justo título que fundamente la posesión del bien materia de sub litis, por lo tanto, su ocupación sobre el bien inmueble es en calidad de precaria, siendo así, al haber fenecido el título que justificaba la posesión de la demandada, esta no cuenta con justo título que justifique su actual posesión, por tanto, su posesión sobre dicho bien deviene en precaria.
- Dichos hechos permiten concluir que, habiéndose determinado que la demandada es una ocupante precaria, el órgano jurisdiccional ordena a la demandada que restituya la posesión del bien inmueble ubicado en el distrito, provincia y departamento de Lambayeque.

#### **1.6. Síntesis del recurso de apelación interpuesto por la demandada contra la sentencia de primera instancia**

Con fecha 20 de agosto de 2018, la demandada D. M. Y. C., interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, teniendo como fundamentos los siguientes:

- Por haber incurrido en la inaplicabilidad integral de la norma: la doctrina y jurisprudencia, además, que el juzgador no ha tenido en cuenta los fundamentos de hecho y derecho que expuso, y que llega a determinar que no se configura la causal de precariedad que la demandante invoca, pues, para ello, y conforme lo exige el artículo 911 del Código Civil, deberían concurrir los tres elementos básicos que son: el demandante sea propietario del bien, que el ocupante conduzca el bien sin título alguno y que el ocupante no pague la renta. La demandada alega que en el presente caso solo cabe la posibilidad de que la demandante es propietaria del bien inmueble.

- Respecto a la morosidad, no se puede configurar ya que habría quedado probado que al negarse la propietaria a recepcionar el cobro de las mercedes conductivas, estos conceptos, en aplicación de los arts. 1251, 1253 y 1254 del C.C., fueron consignados judicialmente, generando el expediente N° XXXX-2015-JPL y que concluyo con sentencia consentida y más aún, cuando los depósitos consignados fueron cobrados por la propietaria sin observación alguna.
  
- Por otro lado, alega que las consignaciones por arriendos se les alcanzaba a la propietaria, sin embargo, no se continuo, en vista de que la propietaria evadió el acuerdo de determinar el aumento y/o incremento del arriendo. Al mismo tiempo, indica que el tercer elemento para la configuración de precariedad tampoco se estaría cumpliendo, toda vez, que al vencimiento del contrato y por invitación notarial de la demandante se emplazó a los inquilinos con el propósito de renovar los contratos, por tanto, la carta notarial que mandaba tener por concluido el contrato, ello hubiera generado una acción por vencimiento de contrato y no desalojo por ocupación precaria. Por último, afirma que la demanda no reúne los elementos que la norma exige.

### **1.7. Síntesis de la sentencia de segunda instancia**

Mediante Resolución N° 11 se emite la sentencia de fecha 11 de enero de 2019 de la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que confirmo la sentencia.

#### **1.7.1. Los fundamentos en los que se ampara la resolución N° 11**

- Los argumentos de la apelación, indican que, al negarse la propietaria a recepcionar el cobro, estos conceptos fueron consignados judicialmente, sin oposición alguna por parte de la demandada, sin embargo, la consignación ofrecida correspondía a los meses de junio y julio de 2015, es decir, fechas anteriores al requerimiento de entrega del bien inmueble, que es el 18 de mayo de 2016.

- Ahora bien, sobre los pagos de los meses de abril y mayo del dos mil dieciséis. En relación a esto, si bien es cierto se ha realizado después del requerimiento, pero hay que tener en cuenta que el mes de abril corresponde al pago de la merced previa al requerimiento, y sobre el mes de mayo, se tiene en consideración el pago de arrendamiento por los días que se encontraba vigente el contrato, y también, la contraprestación por el tiempo de uso del bien hasta su efectiva restitución que implican los treinta días concedidos por el arrendador.
  
- En ese sentido, si existe una precariedad por parte de la demandada, ya que, si bien es cierto, hubo una oferta de renovación de contrato de arrendamiento esta no fue aceptada por la demandada. De esta forma, el demandante tiene el derecho de solicitar la devolución del bien en cualquier momento.
  
- En atención a lo señalado en el recurso de apelación, del supuesto error en el supuesto de precariedad, puesto que sería acción por vencimiento de contrato, se desestima este argumento, en razón a que ya se le había remitido la carta notarial solicitando la restitución del bien. Finalmente, se puede concluir de modo incuestionable que la demandada era ocupante precario, y que la resolución N° 7 fue motivada según lo requiere el art. 139 inciso 5 de la Constitución.

#### **1.8. Síntesis del recurso de casación interpuesto por la demandada**

Con fecha 30 de enero de 2019, la demandada D. M. Y. C., interpone recurso extraordinario de casación contra la sentencia emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, señalando lo siguiente: infracción normativa de naturaleza material o sustancial de los artículos 1361 y 1700 del Código Civil.

## **1.9. Auto calificativo del recurso de casación**

Con fecha 04 de noviembre de 2019, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, resolvió declarar improcedente el recurso de casación interpuesto por la demandada.

### **1.9.1. Fundamentos de dicho pronunciamiento**

- De la causal de infracción invocada por la demandada, que es la infracción normativa de los artículos 1361 y 1700 del Código Civil, se advierte que no cumple con lo establecido en el inciso 3 del art. 388 del Código Procesal Civil, en vista de que, no se habría demostrado la incidencia directa de la infracción denunciada sobre la decisión impugnada.
- Si bien es cierto, existió una oferta de renovación de contrato de arrendamiento, esta no fue aceptada, de esta manera la demandante tiene el derecho de solicitar la restitución del bien. Advirtiéndose que el Ad quem ha realizado un correcto análisis de los actuados, no resulta amparable las causales invocadas por la demandada.

## **II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE**

En el presente expediente se presentaron dos situaciones, la primera es que si ¿La demanda de desalojo debió ser por vencimiento de contrato o por ocupación precaria?, y la segunda si ¿La arrendataria demandada era ocupante precario?

### **2.1. ¿La demanda de desalojo debió ser por vencimiento de contrato o por ocupación precaria?**

Para enfocarnos en la controversia que existe en el presente expediente, es necesario llegar a tener claro el termino civil de “desalojo”, para ello, citamos a nivel doctrinario a Gonzales Barrón (2016), el desalojo es:

(...) un mecanismo jurídico destinado a proteger las situaciones jurídicas en las que un poseedor (mediato) requiere la devolución del bien entregado en forma temporal a un poseedor (inmediato). La controversia en el desalojo queda centrada, pues, en una cuestión muy específica y delimitada (...) (p.215)

Como jurisprudencia, tenemos el pronunciamiento de la Corte Suprema de Arequipa que indicó lo siguiente:

El desalojo es aquél que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, ya sea por tener una obligación exigible de restituir o por revertir el carácter de simple intruso. (Casación N° 2160-2004-Arequipa, Fundamento 5, segundo párrafo)

Ahora bien, nuestro Código Procesal Civil regula el proceso de desalojo desde el artículo 585 al 596, asimismo en el título III, capítulo I de las disposiciones generales, que según el artículo 546 inciso 4, el desalojo se tramita en un proceso sumarísimo, y por último se encuentra en el capítulo II de las disposiciones especiales, sub capítulo 4 de la quinta sección de los procesos contencioso (existe litis) del citado código.

Ciertamente en el Código Procesal Civil en su artículo 585 nos dice que en los procesos de desalojo *“la restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este subcapítulo”*. Por tanto, los procesos de desalojo se deben tramitar en la vía sumarísima, cumpliendo siempre con las precisiones de la quinta sección, del título III, capítulo II, subcapítulo 4 del mencionado código.

En relación a lo antes acotado, como jurisprudencia vinculante se tiene el pronunciamiento de la Corte Suprema en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, esta casación instaure siete reglas que deberán ser aplicadas en los procesos de desalojo, en específico en su cuarta regla que indica lo siguiente: **“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.** Por otra parte, 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**” (Casación N° 2195-2011-Ucayali)

De lo anterior, se desprende que la parte demandante del proceso de desalojo es todo aquel que tiene legitimación para obrar, no es necesario que sea el propietario, por lo tanto, el arrendatario (parte demandada) tiene la obligación de restituir el bien materia de litis, como es en el caso del arrendamiento de un predio para casa habitación semi-comercial, mientras que el demandado en el proceso civil de desalojo es el arrendatario o cualquier persona que se encuentra poseyendo el predio temporalmente, a quien el demandante podrá solicitarle la restitución del bien.

En ese sentido, podemos concluir que el sujeto que interpone la demanda sería el poseedor mediato que entregó la posesión del bien mediante un título temporal o el arrendador, en el presente caso, nos encontramos ante el contexto que el demandante es el arrendador y la demandada es la arrendataria, quien tenía el derecho de poseer el bien, sin embargo, este ya se encontraba fenecido, por lo tanto, tendría que haber hecho la devolución inmediata del bien.

En la misma línea, nos encontramos frente al pronunciamiento de la Corte Suprema de Lima indicando que:

(...) en el artículo 591 del Código Procesal Civil se establece que si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, sólo es admisible el documento, la declaración de parte y la pericia, (...) de acuerdo con este dispositivo, ya existen dos causales de desalojo: la falta de pago o **vencimiento del plazo del contrato**; (...) el artículo 586 del Código Acotado dispone que **puede ser demandado el precario**, lo que constituye otra causal de desalojo. (Casación N.º 1472-2001-Lima)

De la misma manera, respecto a las causales de desalojo, el doctrinario Gonzales Barrón (2018) afirma que son las siguientes:

- i) Por resolución de contrato por falta de pago o por incumplimiento de alguna obligación, como ocurre en los casos de uso indebido del bien o subarrendamiento (...).
- ii) Conclusión del contrato por vencimiento del plazo (...).
- iii) Precario, que comprende todas las hipótesis previstas en el IV Pleno de la Corte Suprema. (Págs. 227-228)

El propósito de los procesos de desalojo, tiene una finalidad, que las pasa a detallar Morales Silva (2012), que señala:

(...) lograr la desocupación de un bien inmueble a quien no tiene derecho de ocuparlo, sea porque quien lo reclama es propietario o porque se tiene un derecho acreditado, a diferencia de quien lo ocupa. (...) es un proceso donde la acreditación de las afirmaciones que se pretenden valer deben ser reales y evidentes para lograr la restitución del bien. (p.217)

En base a todo lo expuesto, se puede llegar a concluir que los procesos por desalojo por ocupante precario, acontece cuando el contrato de arrendamiento se encuentre fenecido, es decir, cuando el título del arrendatario por solicitud expresa del arrendador se da por concluida, requiriéndole la devolución del inmueble. Por lo tanto, en el presente caso, nos encontramos frente a un desalojo por ocupante precario, mas no por vencimiento de contrato, puesto que ya había requerido la devolución del bien, el contrato ya había fenecido, encontrándonos frente a un ocupante precario, y no ante un arrendatario.

## **2.2. ¿La arrendataria demandada era ocupante precario?**

A este respecto cabe resaltar que esta interrogante engloba los puntos controvertidos del expediente, los cuales versan sobre 1) La conclusión del contrato de arrendamiento, 2) morosidad por parte de la demandada; y, 3) la obligación de desocupar y entregar el bien inmueble:

## 1) La conclusión del contrato de arrendamiento

Al respecto, tanto la sentencia de primera como de segunda instancia se ciñeron en el pronunciamiento del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil realizado en Chiclayo en el 2017, identificando que el presente caso es por ocupante precario, mas no por vencimiento de contrato. Además, el Cuarto Pleno Casatorio Civil, nos ratifica una vez más, que nos encontraríamos frente a un caso de ocupante precario

No obstante, se discute en el expediente como se llegó a concluir el contrato de arrendamiento mediante carta notarial, y no según la normativa lo indica como los artículos 1700, 1704 y 1707 del Código Civil. Lo señalado por la demandada no tiene fundamento alguno, en vista de que, ya se estableció como regla vinculante que requerir mediante carta notarial la desocupación del bien cuando el contrato de arrendamiento se ha extinguido, y este no realiza la entrega del bien, se convierte en ocupante precario.

Cabe precisar que, un arrendatario con contrato vencido no se convierte en precario: se debe requerir la devolución del predio para que este se encuentre vencido y el arrendatario pase a tener la condición de precario.

Dentro de una relación de arrendamiento, en donde el poseedor inmediato se niega a devolver el bien, tanto el Código Civil en su art.1704, como el Código Procesal Civil en su art. 679 reconocen que el desalojo se puede plantear – dependiendo de las circunstancias – por la causal de posesión precaria como por la de vencimiento de contrato. En el primer caso, estamos ante un exarrendatario, a quien ya se le requirió la devolución y con ello se le convirtió en precariedad. En el segundo caso, estamos todavía ante un arrendatario, a quien por no habersele solicitado extrajudicialmente la devolución, no se le ha convertido en precario. (Pasco, 2017)

Otro punto a destacar, es la razón de la demandante al no presentar la demanda de desalojo por vencimiento de contrato, el motivo es claro, ya que esta ya había solicitado a través de la carta notarial la devolución del bien, dando por concluido

el contrato de arrendamiento, es así, que nuevamente se tendría que solicitar mediante una demanda un proceso largo, cuando se puede solicitar por precariedad, en vista de que, ya se había requerido la devolución del bien y no llegando a un acuerdo para renovar, en ese entonces la arrendataria se convertía en precaria al no querer desocupar y entregar el bien.

## **2) Morosidad por parte de la demandada**

Ahora bien, respecto a la morosidad por parte de la demandada, es necesario tener en cuenta que esta parte del proceso con anterioridad solicito al Juzgado de Paz Letrado la apertura del cuaderno de consignación de arrendamientos con expediente N° XXXX-2015 a favor de la propietaria del predio materia de litis, alegando que no existía precariedad ya que no se habían impugnado por lo tanto se daban por aceptadas.

Si bien es cierto, este cuaderno se apertura en base al artículo 1707 del Código Civil, estos pagos realizados en razón a la renta fueron de meses anteriores a la carta notarial que da por concluido el contrato de arrendamiento y requiere la devolución del bien. Los pagos efectuados se realizaron cuando el contrato de arrendamiento aún se encontraba vigente, así que era obligatorio que la demandada realice el pago de la renta.

En síntesis, la demandada después de esa fecha no realizo ningún tipo de pago a la institución demandante, por lo tanto, era un ocupante precario, de acuerdo al artículo 911 del Código Civil.

## **3) La obligación de desocupar y entregar el bien inmueble**

En consecuencia, de lo ya antes fundamentado, al haberse corroborado el fenecimiento del vínculo contractual, y la morosidad por parte de la demandada, se debe de dar por disueltas las obligaciones que existían a raíz del acto jurídico de contrato, es así la demandada debería de devolver el bien arrendado al demandante (arrendador).

Al respecto, es necesario traer, nuevamente, el pronunciamiento del Cuarto Pleno Casatorio Civil, en su primera regla vinculante establece 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”.

A su vez, en la segunda regla del mencionado Pleno, se estableció como doctrina jurisprudencial vinculante que: “Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”. Asimismo, el Código Civil en su artículo 911 define a la posesión precaria como aquella “*que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido*”.

Ahora bien, el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, dicto pronunciamiento que como consecuencias del envío de la carta notarial requiriendo la desocupación del bien cuando el contrato de arrendamiento ha vencido: “ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlos es el Especializado, quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino únicamente por ocupación precaria”.

Es así, que en el caso que la demandada haya presentado demanda por vencimiento de contrato, esta habría sido declarada improcedente, en vista de que, ya había cursado carta notarial señalado expresamente que había concluido el contrato y solicitando la restitución del bien. En el supuesto caso, de que no se hubiera señalado expresamente ello, y se presentó la demanda de desalojo por ocupación precaria, esta sería declarada improcedente, esto en base a la Casación 1369-2015- Lima de la Sala Civil Transitoria, fundamento decimo primero.

### **III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS**

#### **3.1. Sobre las sentencias de primera y segunda instancia**

Comparto lo resultado tanto por el juez del Juzgado Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, respecto de declarar fundada la demanda interpuesta por B. P. de L contra D. M. Y. C., así como lo resuelto por el juez de la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque al haber confirmado la decisión de primera instancia, por los motivos que paso a detallar:

Considero que el Juez determinó de forma correcta que el demandante acreditó su derecho a la restitución del bien, al haber resuelto el contrato de arrendamiento en merito a la sexta cláusula del contrato de arrendamiento, toda vez que, el contrato ya se encontraba vencido, se da la conclusión de contrato mediante la carta notarial de fecha 18 de mayo de 2016, por la cual comunican la finalización de la relación contractual y, solicita la desocupación y entrega del inmueble.

Del mismo modo, la Sala también tomó en consideración las circunstancias descritas, precisando que los pagos que alega la demandada haber realizado, y por lo tanto se daba la continuidad del contrato de arrendamiento, dichos pagos correspondían a mese antes del fenecimiento del contrato, es decir, fueron efectuados antes del 18 de mayo de 2016. En efecto, si existe precariedad por parte de la demandada.

Se advierte que en ambas instancias se analizó de manera idónea el contenido del contrato de arrendamiento suscrito por las partes, así como las circunstancias fácticas y jurídicas suscitadas. También se aplicó coherentemente el IV Pleno Casatorio Civil y el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil.

### **3.2. Sobre la casación**

Estoy de acuerdo con lo resuelto por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema en el sentido de declarar improcedente el recurso de casación interpuesto por el representante de la parte demandada, por los siguientes motivos.

Respecto a la infracción normativa de los artículos 1361 y 1700 del Código Civil, la Corte Suprema señaló que el *Ad quem* realizó un correcto análisis de los actuados, de la misma forma, no demuestra la incidencia directa que tendría dicha infracción sobre la decisión impugnada, debido a que se ha comprobado el respeto a los derechos de debido proceso y la tutela jurisdiccional; así como una correcta motivación de la sentencia recurrida.

Adicionalmente, la Sala Suprema señaló que en ambas instancias se emitieron pronunciamientos acordes a los lineamientos del Cuarto Pleno Casatorio Civil y el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, sobre los supuestos de posesión precaria, por lo que correctamente determinó que dicho recurso era improcedente. En ese sentido, la Corte Suprema de manera coherente también declaró improcedente el recurso de casación.

### **3.3. ¿La demanda de desalojo debió ser por vencimiento de contrato o por ocupación precaria?**

Tal como se analizó anteriormente, nuestro Código Procesal Civil regula el proceso de desalojo desde el artículo 585 al 596, asimismo en el título III, capítulo I de las disposiciones generales, que según el artículo 546 inciso 4, el desalojo se tramita en un proceso sumarísimo, y por último se encuentra en el capítulo II de las disposiciones especiales, sub capítulo 4 de la quinta sección de los procesos contencioso (existe litis) del citado código.

Ahora bien, la primera regla vinculante del IV Pleno Casatorio Civil en la Casación N° 2195-2011 de Ucayali, establece que una persona será

considerada precaria siempre y cuando cumpla con un requisito, el cual es, que esta persona se encuentre ocupando un bien inmueble que no le pertenece, sin realizar pago de renta y sin título para ello, o cuando esté ya no tenga protección, es decir, este ya se encuentre extinto.

De igual forma, en la segunda regla de la citada jurisprudencia, se establece que: “Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”.

En tal sentido, el proceso de desalojo por la causal de ocupante precario, se suscita cuando el arrendador haya generado el fenecimiento del título del arrendatario mediante carta notarial, en la cual se haya indicado expresamente que se da por concluido el contrato de arrendamiento. Pues bien, en el presente caso se advierte que la institución demandante ya había dado cuenta a la arrendataria de la conclusión del contrato, asimismo, le requirió la devolución del bien.

Por tanto, considero que si correspondía la demanda de desalojo por la causal de ocupante precario, puesto que el arrendador mediante conducto notarial genero el fenecimiento del título de la arrendataria, aunado a ello, solicita la devolución del bien, en razón al literal C) de la quinta cláusula del contrato de arrendamiento, el cual ambas partes establecieron de manera precisa.

#### **3.4. ¿La arrendataria demandada era ocupante precario?**

Tal como se analizó en los párrafos precedentes, de conformidad con el artículo 911 del Código Civil la posesión precaria es aquella *“que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*.

En esa línea, la primera regla del IV Pleno Casatorio Civil, la Corte Suprema precisa que resulta necesario que el precario no cuente con título alguno, y si cuenta con este, ya no debe tener efecto alguno, en otras palabras, se encuentre

fenecido, asimismo, el precario no debe realizar el pago de la renta, y el más relevante es que ocupe un bien inmueble ajeno.

A su vez, en la segunda regla del mencionado Pleno, se estableció como doctrina jurisprudencial vinculante que: “Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”.

Al respecto, es necesario traer, nuevamente, el pronunciamiento del Cuarto Pleno Casatorio Civil, en su primera regla vinculante ya que nos ayudará a determinar los requisitos que nuestro ordenamiento jurídico civil solicita se cumplan para estar frente a un poseedor precario. Es así, que en el presente caso, la arrendataria sería una poseedora precaria si el contrato de arrendamiento fue resuelto a través de una carta notarial, en base al Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, cumpliendo con la formalidad de concluir expresamente el contrato de arrendamiento, entonces, la arrendataria no había realizado el pago de la renta, asimismo, su título se encontraba fenecido y se encontraba ocupando un bien ajeno.

Es así que en el expediente obra la carta notarial de 17 de mayo de 2016, mediante el cual la S. B. P. de L le comunica a la demandada D. M. Y. C., la conclusión del contrato de arrendamiento, solicitando la desocupación y entrega del bien inmueble, toda vez que no se había suscitado la renovación o prórroga del contrato de arrendamiento.

Dicha circunstancia determino que la arrendataria pase a ser poseedora precaria, de conformidad a lo establecido a la primera y segunda regla vinculante del Cuarto Pleno Casatorio Civil, en vista de que no realizo el pago de la renta y el contrato de arrendamiento ya se encontraba fenecido.

Finalmente, considero que la arrendataria si era una poseedora precaria, toda vez que el contrato de arrendamiento fue resuelto aplicando las reglas vinculantes del Cuarto Pleno Casatorio Civil, así como lo establecido por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, en tanto que el arrendador cumplió con informar mediante conducto notarial la conclusión del contrato, en ese sentido, en aplicación de la quinta cláusula del contrato se debió realizar la entrega del bien ante el vencimiento de la relación contractual.

#### **IV. CONCLUSIONES**

- El juez del Juzgado Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, declaro fundada la demanda interpuesta por Beneficencia Pública de Lambayeque contra D. M. Y. C., determinando que la demandada era una ocupante precaria respecto al inmueble materia de arrendamiento.
- La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, confirio la sentencia de primera instancia con base a similares fundamentos que desarrollo el juez de primera instancia, esto es, los pagos de renta realizados fueron de meses anteriores al vencimiento del contrato, asimismo, precisa que si existe precariedad, en razón a que ya se le había remitido la carta notarial solicitando la restitución del bien, por lo que debían desocupar y entregar el inmueble a la institución demandante.
- La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República declaro improcedente el recurso de casación interpuesto por la demandada contra la resolución de segunda instancia, toda vez que no hubo infracción normativa de los artículos 1361 y 1700 del Código Civil, además, de no cumplir con lo establecido en el inciso 3 del art. 388 del Código Procesal Civil.
- En el caso que nos atañe si corresponde la demanda de desalojo por la causal de ocupante precario, puesto que la S. B. P. de L. (arrendador) genero el fenecimiento del contrato de arrendamiento mediante conducto notarial 17 de mayo de 2016.
- La arrendataria si era una poseedora precaria, ya que, el contrato de arrendamiento fue resuelto en aplicación a la primera y segunda regla vinculante del Cuarto Pleno Casatorio Civil y el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, en tanto que el arrendador cumplió con la formalidad de comunicar al arrendatario el vencimiento del contrato, al no haber llegado a un acuerdo para renovar el contrato.

## **V. BIBLIOGRAFÍA**

### **BIBLIOGRAFÍA Y JURISPRUDENCIA**

- ❖ Gonzales Barrón, Gunther. (2016). “*Proceso de desalojo (y posesión precaria)*”, 3° Edición. Lima, Jurista Editores.
- ❖ Pasco Arauco, A. (2017). *¿Desalojo por precario o por vencimiento de contrato? ¿Ante juez de paz o Juez Especializado? ¿Qué ha hecho el Pleno Nacional Civil!*. LP Pasión por el derecho.
- ❖ Gonzáles Barrón, G. (2018). “*Proceso de Desalojo y Posesión Precaria*”. 4° Edición. Gaceta Jurídica SA. Lima
- ❖ Morales Silva, Silvia. “*Precisiones acerca del proceso de desalojo*”, Revista Jurídica del Perú N°141. 2012
- ❖ Casación N° 1369-2015- Lima. 2016. Corte Suprema de Justicia de la República del Perú.
- ❖ Casación N° 2160-2004-Arequipa. Corte Suprema de Justicia de la República del Perú.
- ❖ Casación N° 1472-2001-Lima. 01 de marzo de 2002. Corte Suprema de Justicia de la República del Perú.
- ❖ Casación N° 2195-2011-Ucayali. 13 de agosto de 2012. Sentencia dictada en el Cuarto Pleno Casatorio Civil realizado por las salas civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú.
- ❖ Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil. 03 y 04 de noviembre de 2017. Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia de la Republica. Chiclayo.

### **LEGISLACIÓN PERUANA**

- ❖ Código Civil. Decreto Legislativo N° 295. Promulgado el 14 de noviembre de 1984. (Perù)
- ❖ Código Procesal Civil. Decreto Legislativo N° 768. Promulgado el 04 de marzo de 1992. (Perù)

## **VI. ANEXOS**

129

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CASACIÓN N° 2383 - 2019  
LAMBAYEQUE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, cuatro de noviembre

de dos mil diecinueve. -

**VISTOS; y, CONSIDERANDO:**

**Primero.-** Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fecha treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, obrante a fojas ciento cincuenta y uno, interpuesto por la demandada [REDACTED] [REDACTED] contra la sentencia de vista número once, de fecha once de enero de dos mil diecinueve<sup>1</sup>, que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha trece de agosto de dos mil dieciocho<sup>2</sup>, que declaró fundada la demanda, en consecuencia; se restituya a la demandante [REDACTED] [REDACTED] en el plazo de quince días, la posesión del predio ubicado en la [REDACTED] del distrito, provincia y departamento de Lambayeque, inscrito en la partida electrónica N° [REDACTED] del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, bajo apercibimiento de lanzamiento; por lo que debe examinarse los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto en los artículos 387° y 388° del Código Procesal Civil.

2  
**Segundo.-** Previo al análisis de los requisitos antes mencionados, es necesario precisar que en la doctrina y en algunas legislaciones, se señalan como fines del recurso de casación los que resumidamente consignamos a continuación: i) Controlar la correcta observancia (correcta interpretación y aplicación) de la norma jurídica, lo que equivale a defender la Ley contra las arbitrariedades de los Jueces en su aplicación (ejerce función nomofiláctica). ii) Uniformar la jurisprudencia, en el sentido de unificar criterios de decisión, por ejemplo, en la

<sup>1</sup> Ver fojas 122

<sup>2</sup> Ver fojas 75

162

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CASACIÓN N° 2383 - 2019  
LAMBAYEQUE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

interpretación de normas, en la aplicación de determinadas normas, en supuestos fácticos análogos, etcétera (ejerce función uniformadora de las decisiones judiciales). iii) Controlar el correcto razonamiento jurídico-fáctico de los Jueces en la emisión de sus resoluciones, sobre la base de los hechos y el derecho que apliquen al caso (ejerce función contralora de logicidad). iv) Contribuye con una de las finalidades supremas del proceso en general, cual es, la de obtener justicia en el caso en concreto, cuando tiene que pronunciarse sobre el fondo de la controversia en sistemas como el nuestro, en el que tratándose del derecho material no cabe el reenvío de la causa (ejerce función dikelógica)<sup>3</sup>.

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 las Cortes Superiores, 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 instancia<sup>4</sup>.

Cuarto.- En efecto, el artículo 388° del Código Procesal Civil regula como causales del recurso de casación la infracción normativa, y el apartamiento inmotivado del precedente judicial que tengan incidencia directa sobre el sentido de la decisión impugnada.

Quinto.- El término “infracción” por su carácter genérico da flexibilidad a la Corte en la calificación y resolución de fondo del recurso; pero de acuerdo a la

<sup>3</sup> Carrión, J. (2012), Recurso de Casación en el Código Procesal Civil, Ed. Grijley, pág.9  
<sup>4</sup> Sánchez- Palacios P (2009), El recurso de casación civil, Ed. Jurista Editores, pág. 32.

161

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CASACIÓN N° 2383 - 2019  
LAMBAYEQUE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

doctrina, solo habrá recurso de casación por infracción de la Ley cuando el fallo contenga: interpretación errónea, indebida aplicación e inaplicación de las leyes y eso necesariamente debe explicarse en la fundamentación del recurso, para dar cumplimiento a la exigencia de claridad y precisión en la misma. Esto es importante para evitar que el debate en casación se desplace al terreno de los hechos<sup>5</sup>.

**Sexto.-** Cuando se alude a la causal de apartamiento inmotivado del precedente judicial, debemos remitirnos a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 400° del Código Procesal Civil, que prescribe: *"la decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al Pleno Casatorio, constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales de la República hasta que sea modificado por otro precedente"*.

**Sétimo.-** Respecto a los requisitos de admisibilidad descritos en el artículo 387° del Código Procesal Civil, se verifica que la recurrente ha interpuesto recurso de casación: **i)** Contra la sentencia de vista expedida por la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que como órgano jurisdiccional de segundo grado pone fin al proceso; **ii)** Ante el mismo órgano que emitió la sentencia impugnada; **iii)** Dentro del plazo de diez días de notificada con la sentencia, cuyo cargo de notificación obra a fojas ciento veintiocho; y **iv)** Si adjunta arancel judicial.

**Octavo.-** En lo referente a los requisitos de procedencia previstos en el artículo 388° del Código Procesal Civil, se advierte que la casante cumple con lo establecido en el inciso 1), al haber impugnado la resolución de primera instancia le fue desfavorable.

<sup>5</sup> Loc. Cit.

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CASACIÓN N° 2383 - 2019  
LAMBAYEQUE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Nóveno.- Para establecer el cumplimiento de los incisos 2), 3) y 4) del artículo 388° del Código Adjetivo Civil, se debe señalar en qué consiste la infracción normativa. En efecto, la parte impugnante denuncia: **Infracción normativa de los artículos 1361° y 1700° del Código Civil**, señala que se ha producido infracción normativa al no haberse tomado en cuenta que en nuestro ordenamiento civil, el contrato es ley entre la partes, por lo que la parte demandante si pretendía la desocupación del inmueble materia de arrendamiento ha tenido que iniciar la acción de desahucio por vencimiento de contrato (desalojo por vencimiento de contrato) y no formular demanda de desalojo por ocupación precaria. Asimismo señala que, la Sala Superior no ha tenido en cuenta que cuando ha existido un contrato de arrendamiento, no se puede accionar por un desalojo por ocupación precaria; no aplicado el artículo 1700° del Código Civil al expedir la sentencia de vista impugnada, también causa grave perjuicio material y procesal a la demandada, al considerarla ocupante precario cuando de por medio no existe un contrato.

Décimo.- Analizando los argumentos vertidos en el considerando noveno, se advierte que no cumplen con lo establecido en el inciso 3) del artículo 388° del Código Procesal Civil, al no haberse demostrado la incidencia directa de la infracción denunciada sobre la decisión impugnada; por cuanto en la sentencia de vista la Sala Superior señala: "(...) el pago que aduce haber realizado en vía judicial, no implica de modo alguno la continuación el contrato de arrendamiento. Recordemos que una regla establecida como doctrina jurisprudencial vinculante en el Cuarto Pleno Casatorio Civil es que, se considera como supuesto de posesión precaria "... 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. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CASACIÓN N° 2383 - 2019  
LAMBAYEQUE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título". También en el sexto y noveno considerando el Colegiado Superior determinó: "En ese sentido, la demandada se ha convertido en poseedora precaria, feneciendo su título con la remisión de la carta notarial de fecha diecisiete de mayo del dos mil dieciséis (diligenciada al día siguiente), dado que, como se aprecia de su contenido, la entidad demandante solicitó la desocupación y entrega del bien inmueble sub litis para el día lunes veinte de junio de dos mil dieciséis, citando el artículo 1703° del Código Civil. Si bien hubo una oferta de renovación de contrato de arrendamiento (folio sesenta y siete), esta no fue aceptada por la recurrente, como ha alegado en sus diversos escritos en este proceso. De esa manera, la demandante tiene el derecho para solicitar la devolución del bien en cualquier momento, conforme al artículo 1700° del Código Civil, siguiendo la formalidad debida (carta notarial); asimismo, puede exigir una penalidad o prestación igual a la renta del período precedente hasta la devolución efectiva del bien, sin que implique la continuación del arrendamiento, en aplicación del artículo 1704° del Código citado"; consecuentemente, habiéndose advertido que el ad quem ha efectuado un análisis de los actuados, consideramos que no resulta amparable las causales invocadas por la recurrente.

2 Décimo Primero.- Finalmente, este Supremo Tribunal verifica que la resolución impugnada esta debidamente motivada, pues de manera clara, objetiva, coherente y atendiendo a las pretensiones procesales ha resuelto con arreglo a ley y, de conformidad con los incisos 3) y 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Estado.

Décimo Segundo.- Acerca de la exigencia prevista en el inciso 4) del artículo 388° del Código Procesal Civil, la recurrente cumple con señalar su pedido

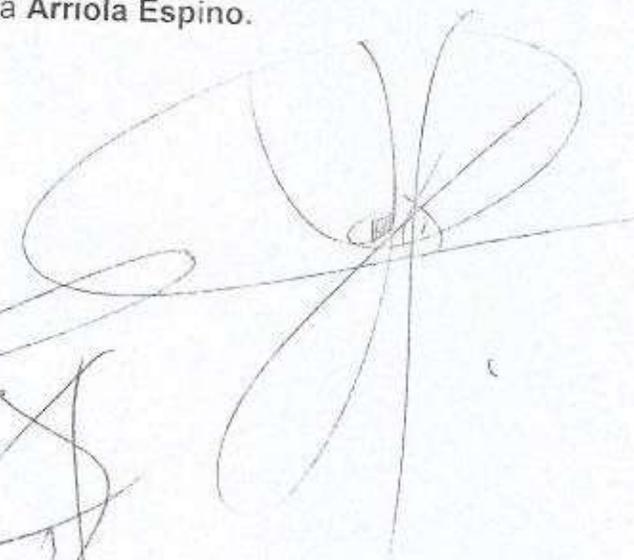
AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CASACIÓN N° 2383 - 2019  
LAMBAYEQUE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

casatorio como anulatorio y/o revocatorio de la sentencia impugnada, lo que no es suficiente para amparar el presente recurso, dado que los requisitos de procedencia del recurso de casación son concurrentes; por tanto, debe procederse conforme a lo establecido en el artículo 392° del Código Adjetivo.

Por los fundamentos expuestos y de conformidad con el artículo 392° del Código Procesal Civil: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación de fecha treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, obrante a fojas ciento cincuenta y uno, interpuesto por la demandada [REDACTED] [REDACTED] contra la sentencia de vista número once, de fecha once de enero de dos mil diecinueve, obrante a fojas ciento veintidós; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley; en los seguidos por [REDACTED] de Lambayeque, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviniendo como ponente la Jueza Suprema **Arriola Espino**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA 

HURTADO REYES 

SALAZAR LIZÁRRAGA 

ORDOÑEZ ALCÁNTARA

ARRIOLA ESPINO 

SE PUBLICÓ CONFORME A LEY

  
J. MANUEL FAJARDO JULCA  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA

12 NOV. 2019

MINISTERIO DE JUSTICIA  
Sistema de  
Notificaciones SINOE  
CALLE  
LÓPEZ Nº 1853  
TABOADA RAMÓN  
Firma SINOE  
007 51 01 18 540  
not

**JUZGADO CIVIL - LAMBAYEQUE**

EXPEDIENTE : 00123-2016-0-1708-JM-CI-01  
MATERIA : DESALOJO  
JUEZ : SAAVEDRA GUZMAN RONAL ORLANDO  
ESPECIALISTA : MAXANDRE CESAR TABOADA RAMON  
DEMANDADO : [REDACTED]  
DEMANDANTE : [REDACTED]  
LAMBAYEQUE

167

**RESOLUCIÓN NÚMERO: TRECE**

Lambayeque, doce de diciembre  
Del dos mil diecinueve.-

**DADO CUENTA:** Con el escrito que antecede y el Oficio remitido por la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú - Sala Civil Permanente, ingresado por mesa de partes el diez de diciembre del dos mil diecinueve; mediante el cual remite a fojas 164 el expediente del rubro; y conforme a lo resuelto por el superior **CUMPLASE CON LO EJECUTORIADO**, en consecuencia **REQUIERASELE** a la demandada [REDACTED] para que en el plazo de **SEIS DIAS** hábiles **RESTITUYAN** a la demandante [REDACTED] la **POSESIÓN** del predio ubicado en [REDACTED] del distrito, provincia y departamento de Lambayeque, inscrito en la Partida Electrónica N° [REDACTED] del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, **bajo apercibimiento de LANZAMIENTO** en caso de incumplimiento, el cual se ejecutará contra todos los que ocupen el predio aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación. Notifíquese la presente resolución a la demandada en su respectivo domicilio real y casilla electrónica. Notifíquese con las formalidades de ley.-

  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]