



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**Desnaturalización del proceso de desalojo por ocupación  
precaria. Análisis de criterios jurisprudenciales  
adoptados a partir del IV Pleno Casatorio Civil**

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

**AUTORA:**

Fernandez Mendoza, Ivon Noemi (ORCID: 0000-0001-9493-8101)

**ASESOR:**

Dr. Espinoza Azula, Cesar Napoleón (ORCID: 000-0002-9928-0422)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho Civil

LIMA– PERÚ

2021

## **Dedicatoria**

A mi amado padre celestial quien ilumina cada paso que doy y a mis padres, Jesús y Silvia, que al igual que mis hermanos son constantes en su apoyo y motivación.

## Índice de contenidos

Dedicatoria	ii
Índice de contenidos	iii
Índice de tablas	iv
Índice de anexos	v
Resumen	vi
Abstract	vii
I.INTRODUCCIÓN	01
II.MARCO TEÓRICO	04
III.METODOLOGÍA	08
IV. RESULTADOS	10
V. CONCLUSIONES	15
VI. RECOMENDACIONES	16
VII.REFERENCIAS	17
VIII.ANEXOS	20

## Índice de tablas

Tabla 1 <i>Interpretación de supuestos de precariedad a nivel casacional</i>	11
Tabla 2 <i>Interpretación de supuestos de precariedad a nivel de plenos</i>	12

## Índice de anexos

Anexo A: Casaciones	20
Anexo B: Plenos	27

## Resumen

El presente trabajo surgió de la experiencia profesional como trabajadora del Poder Judicial y tuvo como objetivo general establecer las principales causas de desnaturalización de los procesos de desalojo por ocupación precaria aun después de haberse establecido reglas vinculantes en el IV Pleno Casatorio Civil para supuestos de precariedad.

A fin de lograr dicho objetivo se tomó como muestra pronunciamientos jurisprudenciales adoptados posteriores al pleno y se resumió didácticamente en tablas.

La metodología que se aplicó es cualitativa, nivel de investigación no experimental, transeccional descriptivo, se recopiló los pronunciamientos jurisprudenciales en un solo momento y de los resultados se llegó a concluir que, efectivamente, existen interpretaciones ampliatorias o diferentes de los supuestos de precariedad establecidos en el IV Pleno Casatorio que desnaturalizan el proceso de desalojo como son: la falta de uniformización de criterios jurisprudenciales y una delimitación exacta de poseedor precario en el Código Civil; por lo que resulta necesario modificar los criterios jurisprudenciales contrarios al IV Pleno y delimitar la figura de precario en el Código Civil que permita distinguir plenamente de otras figuras jurídicas para no desnaturalizar la verdadera esencia del proceso sumarísimo de desalojo.

**Palabras clave:** Desalojo, Poseedor precario, IV Pleno Casatorio Civil.

## **Abstract**

The present work arose from the professional experience as a worker of the Judicial Power and its general objective was to establish the main causes of denaturalization of the eviction processes for precarious occupation even after having established binding rules in the IV Plenary Civil Casatorio for cases of precariousness.

In order to achieve this objective, jurisprudential pronouncements adopted after the plenary session were taken as a sample and didactically summarized in tables. The methodology that was applied is qualitative, non-experimental, transectional descriptive research level, the jurisprudential pronouncements were collected in a single moment and from the results it was concluded that, indeed, there are broader or different interpretations of the precariousness assumptions established in the IV Plenary Assembly that denatures the eviction process such as: the lack of standardization of jurisprudential criteria and an exact delimitation of the precarious possessor in the Civil Code; Therefore, it is necessary to modify the jurisprudential criteria contrary to the Fourth Plenary Session and delimit the figure of precarious in the Civil Code that allows to fully distinguish it from other legal figures so as not to distort the true essence of the summary process of eviction.

**Keywords:** Eviction, Precarious Possessor, IV Plenary Civil Casatorio.

## I. INTRODUCCIÓN

Dentro de la experiencia de la Bachiller como colaboradora en la Corte Superior de Justicia de Arequipa, institución que tiene como misión impartir justicia a la comunidad mediante la ampliación permanente de su cobertura que satisfaga las necesidades de la ciudadanía mediante el fortalecimiento del trabajo en equipo; siendo su visión, ser reconocida como institución de alto nivel que brinde servicios de alta calidad a las personas y servir como una unidad ejecutiva líder a nivel nacional ha permitido observar de cerca el trámite de los procesos de desalojo, especialmente el referido a la posesión precaria los que se rigen por el artículo 911 de la normativa civil, que señala como posesión precaria a aquella ejercida sin título o cuando teniéndolo, éste habría fenecido; esta definición que al parecer resulta tan clara en teoría no ha resultado tan eficaz al momento de resolver la controversia en los procesos de desalojo pues al no existir una definición exacta de lo que es un poseedor precario, ha dado pie a que los procesos se dilaten en demasía durante la tramitación; este problema si bien ha sido abordado en el IV Pleno Casatorio en el año 2012, donde se establecieron reglas vinculantes para interpretar los supuestos de precariedad, no han solucionado del todo el tratamiento de estos procesos, ello debido a que aun en la actualidad, los principales operadores del derecho dan diferentes interpretaciones a estos supuestos.

La justificación e importancia del tema elegido responde a la necesidad que tiene la parte accionante de solicitar la devolución del bien de manera pronta para lo que demanda vía desalojo por ocupación precaria con la finalidad que la parte demandada quien no tiene derecho de poseer le restituya su bien lo antes posible, desalojo que en la vía sumarísima, debiera ser rápida pues los magistrados solo deben certificar en tal proceso la existencia o falta de un título para determinar si corresponde el desalojo o no; sin embargo, esto no resulta así en la práctica, basta ver la alta incidencia de estos tipos de desalojo que existen en la actualidad en los cuales se puede observar que no son resueltos de manera rápida, puesto que se dilatan muchas veces porque al interior el juez debe discutir cuestiones ajenas al proceso como por ejemplo: falsedad de títulos presentados por las partes, mejoras realizadas en el bien o alegaciones de prescripción adquisitiva,



cuestiones que no tendrían que tratarse en un proceso sumarísimo sino, en una vía más amplia como es la acción reivindicatoria que por ser más lata permite una mayor amplitud de alegaciones y presentación de pruebas a ambas partes; pero, que se siguen ventilando en la actualidad bajo la vía sumarísima a pesar de la existencia de reglas vinculantes dadas por el IV Pleno Casatorio donde en resumen estableció la manera correcta para interpretar al poseedor precario, la procedencia de acumular el pago de arrendamiento y quiénes pueden accionar como demandantes y demandados en esta clase de proceso, destacando principalmente como precario a aquel que posee sin titularidad alguna, llámese invasor, y al que posee con título caducado, es decir, el arrendatario; supuestos con los que debió aclararse el tema de precariedad no resultando así puesto que actualmente siguen existiendo pronunciamientos diferentes que dilatan y amplían la vía ello debido a que no existe uniformidad de criterios jurisprudenciales y tampoco una delimitación exacta del concepto de poseedor precario; aunado a ello, cabe resaltar la amplitud en cuanto a tiempo de resolución del conflicto ya que si los procesos se inician ante el Juez especializado según ley, éstos pueden llegar hasta la Corte Suprema para ser dilucidados, dilatando aún más el proceso, así estas situaciones, estarían desnaturalizando el proceso de desalojo pudiendo equipararse con una acción reivindicatoria, debido a la discusión de temas más complejos y el plazo que se toma para llegar a resolver tales controversias, por lo que se ha perdido la verdadera esencia de este proceso sumarísimo que es la pronta recuperación del bien por alguien que lo ostenta sin titularidad alguna lo que en consecuencia no permitiría al demandante satisfacer su derecho a una tutela jurisdiccional efectiva.

De lo anteriormente señalado, surgió el problema general planteado en el presente trabajo que responde a la pregunta: ¿En merito a qué se estaría desnaturalizando el proceso de desalojo por ocupación precaria aun después de haberse establecido reglas vinculantes sobre supuestos de precariedad en el IV Pleno Casatorio?; los problemas específicos fueron: ¿Es posible observar pronunciamientos jurisprudenciales adoptados después del IV Pleno que evidencien una desnaturalización del proceso de desalojo por ocupación precaria?, ¿Se puede evidenciar en estos pronunciamientos jurisprudenciales interpretaciones distintas o ampliatorias sobre de los supuestos de precariedad?,

¿Por qué resulta necesario uniformizar los criterios jurisprudenciales adoptados con posterioridad al IV Pleno Casatorio Civil y delimitar el concepto de precario en la normativa civil?

Asimismo, se planteó como objetivo general: Establecer las principales causas por las que se estaría desnaturalizando este proceso tomando como base pronunciamientos jurisprudenciales adoptados con posterioridad a la dación del IV Pleno Casatorio Civil; y como objetivos específicos: Describir algunos de los pronunciamientos jurisprudenciales posteriores al IV Pleno Casatorio que evidencien las causas por las cuales se estaría desnaturalizando el proceso de desalojo por precariedad; identificar si dentro de estos pronunciamientos jurisprudenciales se observan interpretaciones distintas o ampliatorias a las establecidas por el IV Pleno sobre supuestos de precariedad y por último, determinar si resulta necesario uniformizar los criterios jurisprudenciales en cuanto al proceso de desalojo por precariedad para no desnaturalizar el proceso y si es relevante delimitar la definición del precario en la normativa civil para distinguirlo de otras figuras jurídicas.

El trabajo se ha desarrollado en ocho capítulos: introducción, marco teórico, metodología, resultados, conclusiones y aportes, recomendaciones, referencias y anexos.

## II. MARCO TEÓRICO

Avendaño y Avendaño (2017), acerca de las teorías de la posesión afirmaron que el concepto de posesión hace referencia a dos elementos que son el “corpus”, entendido como el contacto físico con el objeto y, el “animus”, que es la voluntad o interés de ejercitar el derecho de propiedad, conceptos que se han desarrollado básicamente en dos teorías teniendo como representantes a Savigny y Ihering, así el primero manifestaba que la falta de alguno de estos dos elementos no permite que haya una verdadera posesión mientras que para Ihering, resulta necesario preguntarse cómo se comporta el propietario cuando está en posesión manifestando que en este caso no interesa el contacto físico con la cosa.

En cuanto a los temas estudiados a nivel internacional, se revisó si tesis, publicaciones y otras fuentes de información primarias y secundarias y no se encontró trabajos que aborden el trabajo bajo la misma temática, razón por la cual la autenticidad de este trabajo.

Lama(2011), en su tesis de investigación sobre “la posesión”, concluyó que si bien la regulación normativa acerca de la figura del precario permite a los titulares del derecho ejercitar una recuperación pronta de su bien, existen defectos en la regulación del poseedor ilegítimo y el poseedor precario por lo que debe realizarse modificaciones legislativas que definan a la posesión como potestad ejercida por una persona que a interés propio aprovecha el bien sea económicamente o para satisfacer sus necesidades, así se reconozca a otro como propietario ello a efecto de no caer en errores jurisprudenciales.

Vera (2015), en su tesis titulada: “Posesión Precaria y Posesión Ilegítima” extrajo como conclusión que es poseedor precario quien lleva una posesión a cabo sin titularidad alguna un bien o cuando existiendo tal titularidad, ésta ha vencido, se puede decir también que es una posesión ilegal o de maliciosa o si en caso se tiene un título éste adolezca de nulidad según lo estipulado en el artículo 911 de nuestra normativa civil.

Amaya (2016), en su trabajo de investigación sobre “El IV Pleno Casatorio y el vencimiento del contrato” concluyó que este pleno ha ocasionado consecuencias jurídicas negativas refiriéndose al caso de contrato de arrendamiento, mismos que al ser indeterminados deben demandarse en los

juzgados civiles y en las Salas Supremas aumentando la carga procesal y perjudicando al demandante.

Lama (2007), sobre la posesión manifestó que diversos autores han señalado que el título del que posee no siempre consta en documento, sino en el acto que se origina de la posesión, en el que prevalece la voluntad y centra la atención en el título obtenido por otro sujeto. También señala que existen contradicciones por la ambigüedad del IV Pleno Casatorio en cuanto al título posesorio tanto jurisprudencial como doctrinariamente resultando necesaria una definición más precisa de posesión.

Gonzales (2014), también señaló que el desalojo es un dispositivo legal diseñado para el que posee de manera mediata solicite la restitución de un bien que entregó temporalmente a un poseedor inmediato. Por lo tanto, la disputa en este proceso se centra en la obligación de devolver o restituir el predio.

Ledezma (2008), del mismo modo, manifestó que el desalojo es una reclamación personalísima que persigue recuperar un bien inmueble para usar y disfrutar el cual se encuentra en poder de quien no tiene título, ya sea porque tiene la obligación de devolver el bien o porque ha adquirido el supuesto de precariedad.

Morcillo (2007), expresó que la finalidad de la posesiónes apaciguar la convivencia social y permitir a las personas identificar el hecho de poseer y el derecho a ser propietario sin que ninguna separación entre los dos, pueda conducir a posibles controversias o suscitar cuestionamientos en el ordenamiento legal y la supervivencia de la propia colectividad.

Machicado (2015), señaló que son constituyentes del poseer: a) el “Corpus possessionis” entendido como la tenencia física del objeto, el poseer de hecho sobre un bien que radica en la producción de actos materiales jurídicos y; b) el “Animus possidendi” entendido como el interés de querer poseer algo y portarse como el propietario. Asimismo, manifiesta que el “corpus possessionis se subdivide en actos de aprehensión que significa que la cosa en cualquier momento debe estar disponible para el que posee y; los actos de uso y disfrute patrimonial donde es irrelevante si posee la propia persona o persona diferente.

Arias (2001), expresó que el poseer con precariedad es una posesión ejercitada maliciosamente cuyo factor coincidente es el hecho de que dicho ejercicio se realiza sin ninguna titularidad o cuando teniendo alguna ésta ha caducado, pudiéndose dar diferentes circunstancias para esta posesión por ejemplo la posesión adquirida clandestina o violentamente, o aquella ejercitada por abuso de confianza, por hurto, etc. así el poseedor precario puede ser entendido como aquel que carece de título alguno que le ayude a respaldar su posesión y el cual tiene como característica principal que para ser encuadrado como poseedor precario debe haber una ausencia absoluta de algún hecho situación que justifique el poder usar o disfrutar de un predio.

González (2012 ), señaló como efectos de la posesión precaria: a) El poseedor puede conservarse su posesión, si cumple con un fin económico y cuenta con título posesorio; b) El poseedor perturbado en su posesión puede exigir la abstención del turbante; c) Todo poseedor debe ser respetado en la posesión; d) El desposeído sin orden legal debe ser restituido; e) El que posee de buena voluntad puede disfrutar de los frutos; f) El que posee maliciosamente debe responder por la desaparición o detrimento del bien; g) si se posee de buena fe no se responde por desaparición o detrimento del bien; h) el que posee legítimamente puede solicitar reembolso por mejoras; i) El que posee legítimamente puede retener el bien; j) El que posee por usucapión puede lograr obtener por prescripción el bien.

Zumaeta (2014), manifestó que el proceso de desalojo es aquel cuyo objeto tiende a la restitución del bien para el uso y disfrute, mismo que halla en poder de otra persona que no tiene la legitimidad para poseer sea porque le es exigible la devolución o porque se encuentra ocupando el bien de manera intrusa aunque no se su intención.

González (2013), expresó que el desalojo está señalado como un proceso de carácter sumario para resguardar jurídicamente al que posee de manera mediata, exigiendo la devolución del bien del que posee de manera inmediata.

Rodríguez (2005), manifestó que el proceso de desalojo tiene como fin lograr conseguir la devolución del bien, por tanto, el objeto al interponer una demanda por desalojo es que se logre la restitución del mismo.

Morales (2013), adujo que la finalidad del desalojo por precariedad apunta a lograr la desocupación de un inmueble por parte de aquel que no puede poseer, sea porque el propietario es el reclamante porque acredita su derecho frente a quien viene ocupando dicho bien.

Gonzales (2013), señaló que los problemas actuales del precario constituyen sin lugar a duda una gran falta de blindaje jurídico lo que provoca un quebrantamiento que se debe enrumbar y corregir, ya que señala que aun en la actualidad sigue siendo visiblemente desesperante, porque nadie dice a certeramente quien es un precario pues no está claramente esbozado en la doctrina, Corte Suprema ni los ciudadanos quienes son los principales receptores del ordenamiento civil.

Mejorada y Morales (2013), expresaron con relación al IV Pleno Casatorio que este se trata de un pronunciamiento de carácter vinculante dictado por la Corte Suprema, donde se fijaron las directrices para señalar a un poseedor precario dentro de la vía sumarísima.

De lo anteriormente señalado, se planteó la siguiente hipótesis: Es posible que la falta de uniformización en los criterios jurisprudenciales adoptados por los operadores de derecho después del IV Pleno Casatorio Civil esté desnaturalizando el proceso de desalojo por precariedad.

### III. METODOLOGÍA

La metodología aplicada responde a un enfoque cualitativo, al respecto Ñaupas, Mejía, Novoa y Villagómez (2013), manifestaron que la investigación es cualitativa si tiene como finalidad describir un fenómeno basándose en datos observables no sujetos a cuantificación donde se parte de lo particular para ir a lo general.

Asimismo, es una investigación básica según Ñaupas, Mejía, Novoa y Villagómez (2013), este tipo de investigación busca descubrir nuevos conocimientos y están subdivididos en tres tipos: investigación Básica exploratoria, descriptiva y explicativa; correspondiendo al presente trabajo la investigación básica descriptiva pues se ha planteado un marco teórico a partir del cual se podrá observar y describir los pronunciamientos jurisprudenciales escogidos para el desarrollo del presente.

El tipo de investigación es descriptivo, al respecto Sánchez y Reyes (2006), establecieron que el estudio descriptivo es aquel que se encarga de describir una situación a través del estudio del mismo en una circunstancia determinada temporal y espacialmente, es decir, que se tratan de investigaciones que recogen información del estado actual de algún hecho o situación de un fenómeno.

El diseño de investigación es no experimental, transeccional descriptivo, con referencia a este tipo de diseño de investigación Hernández, Fernández y Baptista (2003), señalaron que se un tipo de investigación no experimental se realiza sin manipular deliberadamente variables por lo que radicaría en observar el fenómeno o situación de manera natural, tal como se da, para analizar posteriormente; asimismo, en referencia al tipo transeccional o transversal remarcaron que son aquellos donde los datos se recolectan en un solo momento con el propósito de describir las variables y analizar su ocurrencia o intercalación en un momento determinado.

Dado que se trata de un trabajo no experimental no se ha recurrido al trabajo de campo.

En cuanto a las herramientas y materiales empleados en el trabajo cabe mencionar que para lograr recolectar la información referente a los pronunciamientos jurisprudenciales que sirven como muestra para el presente, se ha recurrido a las páginas institucionales del Poder Judicial así como a otros

portales jurídicos con la finalidad de recabar sentencias y Plenos relacionados al tema y que forman parte de la casuística adoptada por los operadores del derecho al momento de resolver, mismos que una vez recabados han sido resumidos en tablas de manera didáctica a modo de fichas de observación, técnica que ha permitido obtener información acerca de los principales aspectos sobre los que versan los pronunciamientos jurisprudenciales y que permitirán posteriormente cotejar las decisiones adoptadas allí, con lo dispuesto por el IV Pleno a fin de poder definir si existen razones para concluir si el proceso de desalojo por precariedad se estaría desnaturalizando o no.



#### **IV. RESULTADOS**

Para el desarrollo del trabajo se ha tomado como referencia tres sentencias Casatorias y tres Plenos entre los cuales se ha tomado en consideración tanto plenos a nivel nacional como distritalmismos que han sido resumidosde manera didáctica con la finalidad de observar y describir posteriormente en qué radican las decisiones adoptadas por los principales operadores del derecho,decisiones o puntos de vista que han sidocotejados con las reglas vinculantes establecidas por el IV Pleno Casatorio Civil mismos que sirven como punto de partida pero que generan diferentes interpretaciones al momento de resolver los procesos de desalojo por precariedad.

Así, a continuación se ha desarrollado dentro del trabajo dos tablas: la primera titulada como interpretación de supuestos de precariedad a nivel casacional y, la segunda, interpretación de supuestos de precariedad a nivel de plenos.

**Tabla 1***Interpretación de supuestos de precariedad a nivel casacional*

<b>Casación</b>	<b>Regla aplicada</b>	<b>Criterio jurisprudencial</b>	<b>Resultado del criterio</b>
4628-2013- Arequipa	5.2  Título de posesión fenecido según el artículo 1704 del Código Civil:  Requerimiento del bien como manifestación del arrendador a poner fin al contrato	Acta de conciliación por la que se requirió la restitución del bien determina el fenecimiento del título y convierte al demandado en poseedor precario	Posición 1  interpretación de la regla 5.2 según el IV Pleno
2156-2014- Arequipa	Interpretación del Art. 911 sobre ocupación precaria según el IV Pleno: En el desalojo por ocupación precaria debe acreditarse si se requirió el bien y si el demandado tiene algún título.	Establece entre los supuestos para posesión precaria: Que existiendo un título para justificar la posesión del demandado, el mismo no sea eficaz, es decir, que sea posesión ilegítima.	Posición 2  Amplía presupuestos de precariedad aludiendo a toda posesión ilegítima.
4489-2017- Ica	5.2 y 5.4  Requerimiento del bien previo a demandar y Enajenación de bien arrendado	En contratos de arrendamiento el arrendador debe haber requerido la restitución del bien, Este requerimiento puede consistir en la solicitud de invitación para conciliar de manera extrajudicial.	Posición 3  Interpreta la regla 5.2 de acuerdo al IV Pleno pero considera criterio adicional para requerir el bien

**Fuente. Elaboración propia**

**Tabla 2***Interpretación de supuestos de precariedad a nivel de plenos*

<b>Pronunciamiento</b>	<b>Tema</b>	<b>Conclusión Plenaria</b>	<b>Resultado del criterio</b>
IX Pleno Casatorio (2012)	Modificación de la regla vinculante 5.3 del IV Pleno  (Análisis sobre invalidez absoluta o evidente solo en el considerando)	El juez de desalojo puede declarar en la parte resolutive de la sentencia la evidente o absoluta invalidez del título posesorio presentada por alguna de las partes además de pronunciarse sobre el desalojo.	Posición 1  El Juez de desalojo puede analizar el título posesorio por invalidez evidente y absoluta de las partes.
Pleno Distrital De Huánuco (2017)	Puntualizar acerca de la validez del título presentado por el accionante en el desalojo por ocupación precaria tramitada como proceso sumarísimo en razón de los acuerdos del IX Pleno Casatorio Civil.	No hay limitación en las pruebas formuladas por las partes. El juez de desalojo puede evaluar la validez del título del accionante en el considerando de la sentencia y declarar improcedente la demanda.	Posición 2  El Juez de desalojo puede analizar el título posesorio por invalidez evidente y absoluta de las partes.
Pleno Nacional De Chiclayo (2017)	Consecuencias de la carta notarial como requerimiento para desocupar el bien una vez terminado el contrato en procesos de desalojo.	Después del IV Pleno Casatorio Civil el Juzgado de Paz Letrado no puede conocer desalojos por vencimiento de contrato si existe carta notarial requiriendo el bien al arrendatario.	Posición 3  El Juzgado de Paz Letrado no conocerá procesos por vencimiento de contrato si existe requerimiento siendo competente el Juez Especializado.

**Fuente. Elaboración propia**

Ahora bien, luego de haber descrito los principales pronunciamientos jurisprudenciales adoptados después del IV Pleno Casatorio en torno a los supuestos de precariedad y siendo el objetivo principal de este trabajo: establecer las primordiales causas por las que se estaría desnaturalizando el proceso de desalojo por precariedad podemos señalar que efectivamente existen dos razones para esta desnaturalización siendo la primera de ellas, la falta de uniformidad en los criterios jurisprudenciales dictados por los principales operadores del derecho, donde se ha podido observar cómo a pesar de que ya existen reglas establecidas para el tratamiento de la posesión precaria aún se siguen realizando interpretaciones ampliatorias hasta discordantes del Pleno; asimismo, la segunda causa es la falta de una delimitación exacta en la definición del poseedor precario en el Código Civil.

Estos resultados se desprenden de los cuadros resumen presentados anteriormente donde de la tabla 1, se pudo observar que la Corte Suprema al momento de resolver los procesos de desalojo por precariedad si bien toma en cuenta las reglas vinculantes de este Pleno, estos criterios jurisprudenciales adoptados varían, por ejemplo, en el caso de la interpretación acerca de la regla 5.2. en las casaciones 4628-2013-Arequipa y 4489-2017- Ica antes descritas se colige que mientras la primera, considera al acta de conciliación como forma de requerimiento del bien, la segunda, considera adicionalmente que la invitación para conciliar es una forma de requerimiento también, lo que evidencia interpretaciones distintas y adicionales en los pronunciamientos jurisprudenciales; aunado a ello, se puede evidenciar de la sentencia 2156-2014- Arequipa que los jueces supremos dentro del análisis que realizan en cuanto a los presupuestos de precariedad aluden a una posesión ilegítima la cual la desdoblan en tres supuestos: a) que el título con el que se cuenta sea nulo o haya caducado; b) que se haya adquirido el título de quien no tenía derecho de posesión y c) si se adquirió de quien teniendo derecho de poseer tenía el impedimento de transmitir el bien; así de estos supuestos se puede observar que solo el primero se encuadra dentro del tipo de poseedor ilegítimo que corresponde al poseedor precario, mientras que los otros dos supuestos se refieren a tipos de posesión ilegítima que no obedecen a los supuestos de posesión precaria, pues se hace referencia al que poseería con título nulo, ineficaz, resuelto, etc., es decir, podría

entenderse que el desalojo por ocupación precaria procedería contra cualquier tipo de poseedor ilegítimo lo que evidencia una interpretación extensiva de estos supuestos que se alejan de lo establecido por el artículo 911 y el IV Pleno Civil, sobre ocupación precaria los cuales deben girar en torno a la falta de un título o al fenecimiento del mismo y no a otros títulos inválidos que generan una posesión ilegítima.

De la misma forma, de la tabla 2, se ha evidenciado también que a nivel de Plenos se tiene el mismo problema en cuanto a criterios que amplían o difieren de lo establecido por el IV Pleno y el artículo 911 de nuestra normativa civil; así se observa que la conclusión a las arriban tanto el IX Pleno Casatorio como en el Pleno de Huánuco se tratan de lo mismo, es decir, el hecho de poder analizar la nulidad manifiesta o evidente del título presentado por las partes, diferenciándose solo en el hecho que mientras el primero realiza un tratamiento general, el segundo llega a la misma conclusión pero refiriéndose específicamente a la nulidad del título presentado por el accionante, lo que evidencia criterios ampliatorios en los pronunciamientos de los jueces que solo dilatan y desnaturalizan el proceso sumarísimo de desalojo.

Visto ello y contrastando la hipótesis planteada en el presente trabajo, se ha concluido que sí existen razones por las que se estaría desnaturalizando el proceso de desalojo por precariedad ello debido a la falta de uniformización de criterios jurisprudenciales y la ausencia de una delimitación en la definición de poseedor precario en la normativa civil por lo que resulta viable unificar estos criterios jurisprudenciales referidos a poseedor precario y, asimismo, delimitar su concepto en el Código Civil con la finalidad de poder distinguir plenamente su tratamiento de otras figuras legales como la acción reivindicatoria.

## **V. CONCLUSIONES**

- 1.** Existen dos causas por las que se desnaturaliza el proceso de desalojo por ocupación precaria: la falta de uniformización de criterios jurisprudenciales para los supuestos de precariedad y la ausencia de una delimitación precisa de poseedor precario en la normativa civil.
- 2.** Esta falta de uniformización en los pronunciamientos jurisprudenciales emitidos por los principales operadores del derecho lleva a una dilatación innecesaria del proceso de desalojo por ocupación precaria, pues al irse ampliando los supuestos de precariedad se ha llegado a tratar como precario hasta al poseedor que posee de manera ilegítima con título, cuando según el artículo 911, es poseedor precario aquel que ejerce sin algún título o si teniéndolo, éste ha expirado.
- 3.** Estas interpretaciones distintas o ampliatorias, acerca de los supuestos de precariedad están desnaturalizando la verdadera esencia del proceso de desalojo que es brindar al accionante la satisfacción de su derecho a una tutela efectiva y permitir la pronta recuperación del bien en la vía sumarísima.
- 4.** Se debe delimitar plenamente la conceptualización de precario en nuestra normativa civil para lograr optimizar esta figura y efectivizar el proceso para no caer en discusiones ajenas que podrían ser dilucidadas en otra vía más lata como es la acción reivindicatoria.

## **VI. RECOMENDACIONES**

Se recomienda modificar los criterios jurisprudenciales contrarios al IV Pleno Casatorio Civil en cuanto a ocupación precaria entre ellos los Plenos Distritales, Nacionales y sentencias, que si bien, algunos de ellos no tienen carácter vinculante, crean confusión al momento de establecer los supuestos de precariedad.

Asimismo, también debería delimitarse el concepto del poseedor precario en el artículo 911º de la normativa civil que permita diferenciarlo de otras figuras jurídicas como la acción reivindicatoria para así evitar diferentes interpretaciones y demandar por la vía correspondiente, logrando la finalidad de todo accionante que es su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.

## VII. REFERENCIAS

- Amaya, M. (2016). El Cuarto Pleno Casatorio y el vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria (Tesis de Licenciatura). Recuperado de <https://repositorio.upao.edu.pe/handle/20.500.12759/1839>
- Arias, M. (2001). *Exegesis del Código Civil Peruano de 1984*. (Tercera Edición). Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Avendaño, J. y Avendaño, F. (2017). Derechos Reales. Recuperado de <http://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170673/01%20Derechos%20reales%20con%20sello.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Código Civil Peruano (2018). Perú, Lima. Jurista Editores.
- Código Procesal Civil Peruano, (2018). Perú, Lima. Jurista Editores.
- García, F. (2003). *Diccionario de la Legislación peruana*. Perú: Ediciones Grijley.
- Gonzales, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial-Derechos Reales*. Lima, Perú: Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2013). *Tratado de Derechos Reales*. Lima, Perú: Ediciones Legales.
- Gonzales, G. (2014). *Comentario breve al decepcionante Cuarto Pleno Civil*. *Revista Actualidad Jurídica*. Recuperado de [https://www.google.com/search?sxsrf=ALeKk02l6rtVep9EO59TZ\\_piNlrXUTbnWA:1619232593034&q=Gonz%C3%A1lez,+G.+\(2014\).Comentario+breve+al+decepcionante+Cuarto+Pleno+Civil.+Revista+Actualidad+Jur%C3%ADica.&spell=1&sa=X&ved=2ahUKEwiltJC875XwAhVHqZUCHeEKBoUQBSgAegQIARA1&biw=1366&bih=657](https://www.google.com/search?sxsrf=ALeKk02l6rtVep9EO59TZ_piNlrXUTbnWA:1619232593034&q=Gonz%C3%A1lez,+G.+(2014).Comentario+breve+al+decepcionante+Cuarto+Pleno+Civil.+Revista+Actualidad+Jur%C3%ADica.&spell=1&sa=X&ved=2ahUKEwiltJC875XwAhVHqZUCHeEKBoUQBSgAegQIARA1&biw=1366&bih=657).



- Hernández, S., Fernández, C. y Baptista, L. (2003). *Capítulo III. Marco Metodológico*. Recuperado de [http://catarina.udlap.mx/u\\_dl\\_a/tales/documentos/lad/hernandez\\_s\\_j/capitulo\\_3.pdf](http://catarina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/lad/hernandez_s_j/capitulo_3.pdf).
- Lama, H. (2007). *La posesión y la posesión precaria*. Lima, Perú: Grijley.
- Lama, H (2011). *Posesión y Posesión Precaria en el derecho civil peruano*. (Tesis de Licenciatura) Recuperado de <https://repositorio.upao.edu.pe/handle/20.500.12759/1839><http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/99>.
- Ledesma, M. (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Machicado, J. (2015). *La Posesión. Apuntes Jurídicos*. Recuperado de <http://jorgemachicado.blogspot.com/2015/02/pos.html>.
- Mejorada, M. y Morales R. (2013). *Discusión en torno al Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre el concepto de Posesión Precaria*. *Revistalus et Veritas*, N° 47, diciembre 2013 / issN 1995-2929. Recuperado de [Revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11952](http://Revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11952).
- Morcillo, P. (2007). *Derecho Urbanístico Colombiano. Historia, Derecho y Gestión*. Bogotá, Colombia: Editorial Temis.
- Ñaupas, H., Mejía, E., Novoa, E. y Villagómez, A. *Metodología de la Investigación científica y elaboración de tesis*. Recuperado de <http://pacarinadelsur.com/recomendados/875-metodologia-de-la-Investigación-científica-y-elaboración-de-tesis>.
- Sánchez, H. & Reyes, C (2006). *Metodología y diseños de la investigación científica*. (4ª ed.). Perú: Visión Universitaria
- Vera, F. (2015). *Posesión Precaria y Posesión Ilegítima de un bien inmueble- Sentencias en los Juzgados y Sala Civil de la Corte Superior de Ancash 2008-2010*. Ancash-Perù. (Tesis de Licenciatura). Recuperado de [http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/2584/T033\\_18147605\\_M.pdf?sequence=1&isAllowed=](http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/2584/T033_18147605_M.pdf?sequence=1&isAllowed=)

Zumaeta, P. (2014). *Temas de Derecho Procesal Civil- Teoría General del Proceso de Conocimiento, Proceso Abreviado y Proceso Sumarísimo*. Lima, Perú: Jurista Editores.

## VIII. ANEXOS

### Anexo- A: Casaciones

materia por esta razón es posible revisar en sede de casación la motivación adecuada de las resoluciones judiciales por cuando sólo de este modo será posible prevenir la ilegalidad o la arbitrariedad de las mismas debiendo asimismo señalarse que el deber de motivación de las resoluciones judiciales consagrado como principio en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú impone a los jueces cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan que expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir una controversia asegurando que el ejercicio de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución Política del Perú y a la ley en tal sentido habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales siempre que la resolución contenga la expresión ordenada de los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión así como que la motivación responda estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados debiendo existir además una correspondencia lógica entre lo pedido y lo resuelto de tal modo que la resolución por sí misma exprese una justificación suficiente de lo que se decide u ordena pues si se infringe alguno de estos aspectos sustanciales de la motivación se incurrirá en causal de nulidad contemplada en el artículo 122 segundo párrafo del Código Procesal Civil concordante con el 171 del Código acotado.- **Octavo.-** Que, en el caso de autos el pronunciamiento de la Sala Superior es inhibitorio al declarar improcedente la demanda no obstante de la lectura de la misma se advierte que se sustenta en el análisis de fondo de la controversia al considerar que el actor no ha presentado documento alguno que evidencie su titularidad sobre los inmuebles ubicados en el Lote número 10 de la Manzana U con una extensión de mil doscientos cuarenta y uno punto cuarenta (1,241.40 m<sup>2</sup>) y el Lote número 14 de la Manzana V con una extensión de mil setecientos cincuenta y dos punto diez metros cuadrados (1,752.10 m<sup>2</sup>) de la Avenida Julia Sánchez del Centro Poblado Pampa Cangallo Distrito de los Morochucos Provincia de Cangallo Departamento de Ayacucho conforme el plano de fojas dieciocho y al Informe de Ubicación y Valuación de Edificación de fojas ciento cincuenta y cuatro al no existir prueba que demuestre que los inmuebles sean parte integrante del predio denominando "Huayllana Rumi Pampa" supuesta área matriz que adquirió a título de sucesión testamentaria de su finado padre por cuanto la ubicación, linderos y medidas perimétricas de los dominios de dichos Lotes son distintos a los que figuran en los documentos adjuntados a la demanda en tal sentido este Supremo Tribunal concluye que la sentencia impugnada incurre en defectos internos de la motivación debiendo anotarse respecto a la falta de motivación interna del razonamiento que el Tribunal Constitucional en el Fundamento Jurídico Sétimo de la Sentencia recaída en el Expediente número 00728-2008-HC dictada el trece de octubre de dos mil ocho<sup>1</sup> señala lo siguiente: "(...) se presenta en una doble dimensión por un lado cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión y por otro lado cuando existe incoherencia narrativa que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso e incapaz de transmitir de modo coherente las razones en las que se apoya la decisión tratándose en ambos casos de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el Juez o Tribunal sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa". - **Noveno.-** Que, a mayor abundamiento la Sala Superior basa su decisión en una prueba que no ha sido incorporada al proceso como lo es el Informe de Ubicación y Valuación de Edificación de fojas ciento cincuenta y cuatro conforme a la resolución número diez corriente a fojas ciento setenta y ocho que declaró improcedente la admisión de dicha prueba ofrecida como medio probatorio extemporáneo por el recurrente mediante escrito corriente a fojas ciento setenta y uno evidenciándose más aún que la motivación de la sentencia impugnada no responde a lo actuado en el proceso debiendo agregarse que si bien el Código Procesal Civil en su artículo 197 establece el sistema de la libre valoración de la prueba lo cual significa que los jueces no tienen la obligación de referirse a todas

<sup>1</sup> Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 23 de octubre de 2008.  
**C-1224459-20**

#### **CAS. N° 4628-2013 AREQUIPA**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA. Sumilla:** No constituirá un caso de título de posesión fenecido, el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no lo resuelve, sino 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. Lima, veintiséis de noviembre de dos mil catorce.- **LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** Vista la causa número cuatro mil seiscientos veintiocho - dos mil trece, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación de folios trescientos ochenta y seis interpuesto por Julio César Guillén Tejada contra la sentencia de vista de folios trescientos sesenta y dos expedida con fecha dos de setiembre de dos mil trece, por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa que revocó la resolución apelada de fecha treinta de enero de dos mil trece la cual había declarado improcedente la demanda de desalojo por ocupación precaria; reformándola la declararon fundada; en consecuencia, ordenó a la parte demandada cumplir con desocupar la tienda número 1 ubicada en el primer piso, la oficina número 2, ubicada en el segundo piso, sección 8 y la oficina número 5 ubicada en el segundo piso, sección 11 del inmueble ubicado en la Avenida Goyeneche número trescientos veintinueve del Cercado de Arequipa, e infundada en cuanto al cobro de daños y perjuicios. **FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO:** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha dieciocho de marzo de dos mil catorce, obrante a fojas treinta y cinco del cuaderno de casación, ha declarado procedente el aludido recurso por las siguientes causales: **1) Infracción normativa del artículo 245 del Código Procesal Civil;** alega el recurrente que se ha interpretado de forma errónea la referida norma, pues las fotocopias simples son documentos que constituyen medios de prueba que debieron causar convicción en el Colegiado, ya que del contenido de los mismos fluye la existencia de fecha cierta; en todo caso, los mismos adquirieron tal calidad cuando fueron presentados ante un funcionario público, como es el Juez de Primera Instancia. Además, dichos documentos fueron objeto de tacha, hecho que fue desestimado por el Juez; **2) Infracción normativa de los artículos 197 y 201 del Código Procesal Civil;** señala que han inaplicado las acotadas normas en razón a que de los contratos de arrendamiento adjuntados, en cuyo contenido se manifiesta claramente que Elena Molina Moumenn posee la calidad de apoderada de Jorge F. Molina Moumenn, en mérito a la Ficha Registral número 19051 del Registro de Mandatos en la Oficina Regional de la Región Arequipa y para mayor certeza adjunta copia certificada del mismo; **3) Infracción normativa de los artículos 191, 194, 197, 275, 276, 201 y 256 del Código Procesal Civil;** sostiene que ante la falta de convicción del Colegiado en cuanto a las dudas que surgieron debió declarar la nulidad de la sentencia y disponer que el *Á quo* actúe pruebas de oficio; el *Ad quem* no aplicó en forma objetiva, razonada y en conjunto los medios de prueba de ambas partes; por lo que de un razonamiento lógico se desprende que se acredita su calidad de arrendatario, hecho que principalmente fluye de la carta notarial (medio probatorio de fojas dieciséis) donde se reconoce su calidad de arrendatario y tener en cuenta la declaración asimilada; el Colegiado ha omitido considerar las normas procesales referidas a los elementos sucedáneos o indicios, los cuales de haber sido considerados y aplicados en la causa hubiesen conllevado a calificarle como arrendatario; y **4) Infracción normativa de los artículos 1666 y 1700 del Código Civil;** la resolución impugnada

omite distinguir conceptualmente qué es la ocupación precaria y qué es el arrendamiento, por lo que en el caso *sub litis* ha demostrado poseer la calidad de arrendatario, como lo estipulan los artículos 1666 y 1700 del Código Civil. Ello se estableció en la carta notarial que obra en autos, con la expedición de la sentencia del Juzgado y el voto en discordia del Juez Yucra Quispe

**CONSIDERANDO: Primero.**- Previamente a la absolución de las denuncias formuladas por el recurrente, conviene hacer las siguientes precisiones respecto del *lter* procesal: Mediante escrito de fecha treinta de setiembre de dos mil diez, de folios treinta, Jorge Federico Molina Moumenn interpone demanda sobre desalojo por ocupación precaria contra Julio César Guillén Tejada y la Academia Von Neumann, a fin de que desocupen la tienda número 1 ubicada en el primer piso, la oficina número 2, ubicada en el segundo piso, sección 8 y la oficina número 5 ubicada en el segundo piso, sección 11 del inmueble ubicado en la Avenida Goyeneche número trescientos veintinueve del Cercado de Arequipa y el pago de una indemnización por los daños y perjuicios ascendente a dieciocho mil dólares americanos; funda su pretensión en: **1)** Que los demandados se han coludido y sin su conocimiento ni autorización han tomado posesión indebida de la tienda y oficinas de propiedad del demandante, desde el año dos mil ocho, fecha en la que el actor se encontraba fuera de la ciudad por razones de trabajo; **2)** Que el apoderado del demandante ha solicitado la entrega de las tiendas y oficinas comprometiendo los demandados en un primer momento a su entrega, pero no lo cumplieron, por lo que se les citó al centro de conciliación para resolver el problema, sin que hayan asistido, lo que le obliga a presentar la demanda; y **3)** En cuanto a la pretensión de daños y perjuicios, señala que con la ocupación indebida que tiene el demandado le viene ocasionando una serie de daños y perjuicios ya que su poderdante para la compra de la tienda y oficina ha hecho una inversión económica con la finalidad de obtener ingresos económicos, los cuales no se perciben por la negativa de entregar los bienes, privándolo de una fuente de ingresos económicos. - **Segundo.**- Julio César Guillén Tejada, mediante escrito de fojas cinco dos contesta la demanda, alegando que: **1)** El demandante tiene pleno conocimiento que posee un contrato de los locales que ahora exige; indica que en la Ficha Registral número 19051 del Registro de Mandatos de los Registros Públicos de Arequipa se nombró a Eliana Beatriz Molina Moumenn como apoderada de Jorge Federico Molina Moumenn, poder que tuvo vigencia desde el año dos mil uno hasta el mes de enero de dos mil ocho; asimismo que existe un documento (credencial) de fecha uno de junio de dos mil dos, firmado y autorizado por Eliana Beatriz Molina Moumenn y su esposo José Víctor González Paz Soldán (hoy apoderado de Jorge Federico Molina Moumenn) en el cual se menciona que Yony Yury Charca Vera tiene los cargos de Gerente de la Corporación Educativa Milenio Siglo XXI y Administrador del Edificio institucional ubicada en la Avenida Goyeneche número trescientos veintinueve del Cercado de Arequipa; en mérito al documento mencionado es que con fecha quince de diciembre de dos mil cuatro se suscribe el contrato de arrendamiento entre Yony Yury Charca Vera y el demandado para arrendar los ambientes denominados como local número dos y local número cinco del segundo piso y local número siete en el tercer piso; y **2)** Que con fecha cinco de enero de dos mil ocho, se suscribió un segundo contrato de arrendamiento entre Yony Yury Charca Vera y el demandado para arrendar los ambientes denominados como local número uno del primer piso y local dos y cinco del segundo piso y el local seis del tercer piso, contrato que actualmente tiene plena vigencia. Asimismo señala que las obligaciones de arrendamiento de los locales antes mencionados le fueron cumplidos a Yony Yury Charca Vera, razón por la cual no asistieron a la invitación a la conciliación extrajudicial. - **Tercero.**- Mediante resolución de primera instancia de fecha treinta de enero de dos mil trece, obrante a fojas trescientos dos se declara improcedente la demanda, fundamentando la decisión en que: **1)** Respecto, del derecho de propiedad del demandante de las Partidas Registrales números 01156843, 01156857 y 01156864 acredita ser propietario de los inmuebles materia del proceso; **2)** En cuanto a la posesión que ejerce la demandada, de la copia simple del contrato de arrendamiento de fecha cinco de enero de dos mil ocho obrante a fojas noventa y uno celebrada por el demandante representado por su hermana Eliana Beatriz Molina Moumenn, quien a su vez actuó representada por Yony Yury Charca Vera quien arrendó el local número 01, 02, 05 y 06, a favor de la Academia Von Neumann, representada por su propietario Julio César Guillén Tejada, contrato que vencía el día cinco de febrero de dos mil diez y de la Carta Notarial de fecha doce de julio de dos mil nueve a fojas dieciséis, cursada al demandado César Guillén Tejada en la que le solicita la entrega de los locales que ocupa en el Edificio de la Calle Goyeneche número trescientos veintinueve-Cercado, dejándole constancia que no le retiene ninguna obligación pecuniaria, respecto de la utilización de los locales; manifestando su agradecimiento por el cuidado que ha tenido y reconociéndole el apoyo brindado durante el tiempo que ha venido arrendando las oficinas; concluye que si bien el demandado Julio César Guillén Tejada en su calidad de propietario de la Academia Von Neumann

del Código Civil, al haber continuado el arrendatario en posesión de las oficinas, se entiende que el contrato ha continuado bajo las mismas estipulaciones hasta su devolución; por lo tanto, acredita contar con un título válido que legitima su posesión. - **Cuarto.**- Mediante sentencia de vista de fecha dos de setiembre de dos mil trece, de fojas trescientos sesenta y dos, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa revocó la resolución apelada de fecha treinta de enero de dos mil trece que declaró improcedente la demanda sobre desalojo por ocupación precaria, reformándola la declararon fundada, tras concluir que: **1)** En el caso de autos el actor ha acreditado la propiedad de los inmuebles cuya precariedad demanda, desde el veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, tal como se ve de las Partidas Registrales 01156843, 01156857 y 01156864; **2)** Que el codemandado Julio César Guillén Tejada, ha negado su condición de precario, señalando poseer los inmuebles a título de arrendatario, sin embargo los documentos presentados son copias simples de documentos privados que por sí mismos no causan convicción en el Colegiado Superior, ya que tratándose de documentos privados para que produzcan eficacia jurídica en el proceso deben ser de fecha cierta, tal como lo prescribe el artículo 245 del Código Procesal Civil, a lo que se agrega que no se ha acreditado con medio probatorio alguno que Eliana Beatriz Molina Moumenn sea apoderada de Jorge Federico Molina Moumenn; por tanto no existe vínculo jurídico alguno con el propietario que legalmente ampare su posesión, siendo en consecuencia su posesión precaria; y **3)** Que en cuanto al cobro de daños y perjuicios e intereses, al no haberse acreditado en autos con medio probatorio alguno, deben desestimarse en aplicación de lo normado en el artículo 196 del Código Procesal Civil. - **Quinto.**- Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio del derecho de defensa de las partes en litigio. - **Sexto.**- Habiéndose declarado procedente el recurso por la causal de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse la causal relativa a la infracción normativa procesal, por cuanto en caso se declare fundada por dicha causal y en atención a su efecto nulificante, carecería de objeto emitir pronunciamiento respecto de la causal de derecho material. - **Sétimo.**- Respecto a la denuncia formulada por el recurrente es menester indicar que **El Derecho al Debido Proceso**, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, norma que resulta concordante con lo preceptuado por el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo debe precisarse que **la exigencia de la motivación suficiente** prevista en el inciso 5 del referido artículo garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios. - **Octavo.**- El artículo 197 del Código Procesal Civil regula la valoración de la prueba, en los siguientes términos: *"Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión"*. En tal virtud, los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el Juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para que a partir de dicha evaluación el juzgador se forme una cabal convicción respecto del asunto en *litis*, Michele Taruffo al respecto señala: *"La función principal de la prueba es ofrecer al juzgador información fiable acerca de la verdad de los hechos en litigio. En realidad, al comienzo de un proceso, los hechos se presentan en formas de enunciados fácticos caracterizados por un estatus epistémico de incertidumbre. Así, en cierto sentido, decidir sobre los hechos significa resolver esa incertidumbre y determinar, a partir de los medios de prueba presentados, si se ha probado la verdad o falsedad de esos enunciados (...)"*. - **Noveno.**- Procediendo a analizar las infracciones contenidas en los **ítem 1, 2 y 3** de "los fundamentos por los cuales se declaró procedente el recurso de casación"; se advierte que todas las referidas denuncias inciden en la valoración de las copias de los contratos de arrendamiento y la motivación de la resolución recurrida; al respecto como se advierte del considerando cuarto de la presente resolución en el que se consignan los fundamentos de la sentencia recurrida, la Sala de mérito arriba a la conclusión que las pruebas presentadas por el codemandado Julio César Guillén Tejada, consistentes en

Chuquillanqui contra la sentencia de vista de fecha doce de enero de dos mil diecisiete; **ORDENARON** la publicación del texto de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley; y los devolvieron. En los seguidos por Rosa Rivas Huisa y otro, sobre nulidad de acto jurídico. Por vacaciones del señor Juez Supremo Távara Córdova, integra esta Suprema Sala la señora Juez Supremo Céspedes Cabala. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Hurtado Reyes**. SS. HURTADO REYES, HUAMANI LLAMAS, SALAZAR LIZARRAGA, CALDERÓN PUERTAS, CÉSPEDES CABALA.

<sup>1</sup> Inserto a fojas 635/644.

<sup>2</sup> Ver cargo de notificación a fojas 661.

<sup>3</sup> A fojas 666.

<sup>4</sup> Obrante a fojas 89 del cuadernillo de casación.

<sup>5</sup> A fojas 18/19.

<sup>6</sup> "Para que explique ¿Por qué el 26 de agosto de 1993 celebró la minuta de compraventa con Raúl Riso Matellini si esta persona no era propietario del bien materia de compraventa de aquella fecha?" La codemandante dijo "Que, por cuanto a esa fecha el señor Donato Gutiérrez no tenía el contrato privado de compraventa, por lo que para formalizar la titulación tuvo que intervenir la urbanizadora del señor Raúl Riso Matellini, precisando en una cláusula adicional la intervención de Donato Gutiérrez en su calidad de vendedor."

<sup>7</sup> <http://www.dialogoconlajusticiapudica.com/boletines-dialogo/ar-boletini/3098-2011-LIMA.pdf>

<sup>8</sup> Obrante a fojas 458 y 463.

<sup>9</sup> A fojas 462.

<sup>10</sup> **Artículo 197.** "Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión."

<sup>11</sup> **Artículo 198.** "Las pruebas obtenidas válidamente en un proceso tienen eficacia en otro. Para ello, deberán constar en copia certificada por el auxiliar jurisdiccional respectivo y haber sido actuadas con conocimiento de la parte contra quien se invocan. Puede prescindirse de este último requisito por decisión motivada del Juez."

**C-1744530-55**

#### **CAS. N° 4489 - 2017 ICA**

Desalojo por Ocupación Precaria **Requerimiento de Previo** Conforme al IV Pleno Casatorio Civil, cuando existe contrato de arrendamiento, el arrendador debe requerir la devolución del inmueble antes de presentar la demanda de desalojo por ocupante precario. Ese requerimiento puede consistir en la solicitud de invitación a conciliar extrajudicialmente, pues allí se precisa el pedido de devolución del bien y es anterior al inicio del proceso. Lima, diez de julio de dos mil dieciocho.- **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número cuatro mil cuatrocientos ochenta y nueve - dos mil diecisiete, y con los acompañados, en audiencia 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 Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por el demandante **Francisco Javier Rojas Arellano**, por derecho propio y en representación de sus hermanos Rodolfo Armando, Fernando José, Elsa Cristina, Rosa María, María Rita, Luis Adolfo y José Juan Rojas Arellano, mediante escrito de fecha ocho de setiembre de dos mil diecisiete (página doscientos dieciséis), contra la sentencia de vista de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecisiete (página ciento cuarenta y tres), que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha seis de junio de dos mil diecisiete (página ciento dieciocho) que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, en los seguidos con José Mercedes Hernández Ramos. II. ANTECEDENTES 1. DEMANDA Mediante escrito de fecha tres de octubre de dos mil dieciséis (página treinta y cuatro), **Francisco Javier Rojas Arellano**, por derecho propio y en representación de sus hermanos Rodolfo Armando, Fernando José, Elsa Cristina, Rosa María, María Rita, Luis Adolfo y José Juan Rojas Arellano interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra José Mercedes Hernández Ramos, para que se le restituya la posesión del bien inmueble de su propiedad, ubicado en la Calle Ayabaca N° 139-141, del cercado de Ica, provincia y departamento

Gerardo Rojas Arias, Rita Aurora Rojas Arias, Francisco Rojas Espinoza y Germán Rodolfo Rojas Arias en calidad de hijos, respecto a lo que correspondía a Rodrigo Adrián Rojas Trigos, fallecido el once de diciembre de mil novecientos cincuenta. - En el Asiento C00005 se materializa la transferencia de dominio de acciones y derechos por sucesión intestada a favor de Gerardo Rojas Arias, Rita Aurora Rojas Arias y Francisco Rojas Espinoza en calidad de hermanos, respecto a lo que correspondía a Germán Rodolfo Rojas Arias, fallecido el ocho de enero de mil novecientos sesenta. - En el Asiento C00006 se materializa la transferencia de dominio de acciones y derechos por sucesión intestada a favor de Rita Aurora Rojas Arias y Francisco Rojas Espinoza en calidad de hermanos, respecto a lo que correspondía a Gerardo Rojas Arias. - En el Asiento C00007 se materializa la transferencia de dominio de acciones y derechos por sucesión intestada a favor de Francisco Javier, Rodolfo Armando, Fernando José, Elsa Cristina, Rosa María, Luis Adolfo, María Rita y José Juan Rojas Arellano, respecto a lo que correspondía a Rita Aurora Rojas Arias, fallecida el veintinueve de setiembre de mil novecientos noventa y dos. - En el Asiento C00008 se materializa la transferencia de dominio de acciones y derechos por sucesión intestada a favor de Francisco Javier, Rodolfo Armando, Fernando José, Elsa Cristina, Rosa María, Luis Adolfo, María Rita y José Juan Rojas Arellano, en calidad de hijos, respecto a lo que correspondía a Francisco Rojas Espinoza (rectificado en el Asiento C00009). 2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Mediante escrito la página sesenta y dos, José Mercedes Hernández Ramos contesta la demanda con los siguientes fundamentos: El trámite judicial de numeración respecto al predio materia del proceso debió de realizarse en Ica, y no en Lima, por lo que se ha violado la competencia y jurisdicción; agrega que resulta extraño que las sucesiones intestadas se hayan realizado en un mismo juzgado, secretario y las resoluciones se han emitido a los tres días, señalando, además, que viene encontrándose en posesión del bien inmueble por más de cincuenta años, y que viene tramitando un proceso de prescripción adquisitiva, tal como obra anotado en la partida registral; por lo que debe de considerarse título que justifique su posesión. 3. FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS Mediante Audiencia de fecha veinticinco de enero de dos mil diecisiete (página setenta y dos), se fijaron como puntos controvertidos: - Determinar si corresponde al juzgado ordenar a la parte demandada restituya la posesión del inmueble (terreno) a los recurrentes de la propiedad situada en la calle Ayabaca N° 139-141, Cercado de Ica; así como disponer el desalojo por ocupación precaria, por haber adquirido la totalidad de las acciones y derechos sobre el inmueble inscrito en la Partida N° 02016398, según los asientos B00002, C00003, C00004, C00005, C00006, C00007, C00008, B00003, C00009 y D00002 de la Zona Registral N° XL Sede Ica SUNARP. - Determinar si la demandada debe ser declarada infundada o improcedente, de conformidad a los fundamentos de la parte demandada y con el pago de costas y costos. 4. TRÁMITE DEL PROCESO Mediante resolución número nueve (página ochenta y seis), se emite sentencia, la cual fue impugnada y mediante sentencia de vista (página ciento cuatro y siguientes), se declaró nula la mencionada sentencia, ordenándose que el juez de la causa vuelva a emitir nueva sentencia sobre el fondo del asunto. 5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fecha seis de junio de dos mil diecisiete (página ciento dieciocho) declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, bajo los siguientes fundamentos: - En mérito de la Partida N° 02016398 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica, que corre a página quince y siguientes, se puede apreciar que los demandantes Francisco Javier, Rodolfo Armando, Fernando José, Elsa Cristina, Rosa María, María Rita, Luis Adolfo y José Juan Rojas Arellano ostentan la propiedad sobre el bien inmueble, ubicado en Calle Ayabaca N° 139-141, del cercado de Ica; puesto que fue adquirido por herencia. - En su contestación, el demandado hace mención a que viene poseyendo hace cincuenta años y que viene tramitando un proceso de prescripción adquisitiva; sin embargo, teniendo a la vista el Expediente N° 3130-2006, se aprecia que mediante sentencia de fecha ocho de agosto de dos mil catorce, se declaró infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio,

interpuesta por José Mercedes Hernández Ramos, la misma que fue confirmada por sentencia de vista de fecha seis de abril de dos mil quince, y con fecha siete de setiembre de dos mil quince, se declaró improcedente el recurso de casación solicitado por José Mercedes Hernández Ramos. En la sentencia de vista del referido proceso se señala expresamente que: "(...) Con estas consideraciones, es factible colegir que efectivamente el actor tiene la condición de arrendatario del inmueble sub – litis, por tanto, no ejerce la posesión del inmueble en calidad de propietario (...)" - Así, siendo la citada sentencia de vista, una sentencia que ha adquirido la calidad de cosa juzgada, es de apreciarse que el demandado ostenta la condición de arrendatario, no obrando en autos documento por el cual se haya dado por concluido el vínculo contractual, conforme a lo establecido por el artículo 1700 del Código Civil, según el cual: "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", además debe tenerse en cuenta el Cuarto Pleno Casatorio donde se indica que "(...) También constituirá un título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que, con el requerimiento de la conclusión del contrato y devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. Dicha comunicación debe ser indubitable, de lo contrario, dará lugar a que la demanda de desalojo por precario se declare infundada (...)" por tanto, no corresponde establecer que el demandado es ocupante precario. 6. APELACIÓN Por escrito de página ciento treinta y uno, **Francisco Javier Rojas Arellano**, por derecho propio y en representación de sus hermanos Rodolfo Armando, Fernando José, Elsa Cristina, Rosa María, María Rita, Luis Adolfo y José Juan Rojas Arellano, fundamenta su recurso de apelación, señalando que: - No se habrían analizado los actuados del expediente de prescripción adquisitiva, que desvirtuarían lo afirmado por el demandado en el sentido que se le entregó la posesión el dos de febrero de mil novecientos sesenta. - De otro lado, expresa que los considerandos octavo y noveno se sustentan en los artículos 1700 y 1704 del Código Civil, los cuales no serían aplicables al caso sub iudice, pues no existiría contrato de arrendamiento. 7. SENTENCIA DE VISTA Elevados los autos en virtud del recurso de apelación interpuesto, la Sala Superior mediante resolución de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecisiete (página ciento cuarenta y tres), confirmó la sentencia, señalando que: - De autos se evidenciaría que los demandantes, tendrían la calidad de propietarios del predio materia del proceso; sin embargo, estos no han demostrado idóneamente que hayan requerido al demandado la devolución del inmueble por conclusión del contrato de arrendamiento, lo que, conforme lo prescribe el artículo 1700 del Código Civil, es un requisito previo, necesario e indispensable para considerar la conclusión del contrato de alquiler, de lo contrario se entiende que dicho contrato continúa en las mismas estipulaciones, hasta que se requiera la devolución del predio, lo que puede producirse en cualquier momento. Esto es, la acotada norma legal establece que, el contrato de arrendamiento continúa vigente, aun habiendo vencido el plazo de duración estipulado en respectivo contrato, en el caso que el arrendador no le haya puesto fin o no haya requerido la restitución del inmueble mediante documento indubitable. - Asimismo, conforme a las reglas vinculantes contenidas en el IV Pleno Casatorio Civil, se entenderá fenecido el título de posesión -contrato de arrendamiento, entre otros- cuando de modo indubitable se ha demostrado el requerimiento de devolución del inmueble y la comunicación de la conclusión del respectivo contrato de arrendamiento. Lo que guarda coherencia con lo estipulado en el artículo 1704 del Código Civil. - En síntesis, se establece que los demandantes Francisco Javier Rojas Arellano y otros, no han cumplido con acreditar este aspecto que sustenta la pretensión de desalojo. - Siendo esto así, en el caso de autos no es posible establecer de modo categórico y sin lugar a dudas que el demandado tenga la calidad de ocupante precario del predio materia del proceso. III. RECURSO DE CASACIÓN La Suprema Sala, mediante resolución de fecha treinta de octubre de dos mil diecisiete ha declarado procedente el recurso de casación del demandante Francisco Javier Rojas Arellano, por derecho propio y en representación de sus hermanos Rodolfo Armando, Fernando José, Elsa Cristina, Rosa María, María Rita, Luis Adolfo y José Juan Rojas Arellano, por las causales de: **infracción de los artículos 2 incisos 16 y 23, 138 y 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado; artículos 911 y 923 del Código Civil; así como de los artículos 196 y 235 inciso 1 del Código Procesal Civil**, al haber sido expuestas las referidas infracciones con claridad y precisión, señalándose además la incidencia de ellas en la decisión impugnada. IV. CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR En el presente caso, la cuestión jurídica en debate radica en determinar los alcances del numeral 5.4 de la doctrina jurisprudencial vinculante del Cuarto Pleno Casatorio Civil. V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA **Primer.- Necesidad de respetar los Plenos**

la existencia de numerosos jueces implica que puedan existir tantas interpretaciones como juzgadores existan. Para evitar esa anarquía jurídica que atenta contra la unidad del derecho nacional que "quedaría amenazada y destruida por la superposición, sobre la ley nominalmente única, de numerosas interpretaciones judiciales contemporáneas, ya de suyo perjudiciales, pero más terribles todavía como fuentes de perturbación de la jurisprudencia futura" se constituyó el órgano casatorio que sirve como intérprete final ofreciendo orientaciones uniformes de cómo deben entenderse las normas, generales y abstractas. Esta unificación, es una en el espacio, no en el tiempo, lo que posibilita que pueda reinterpretarse la norma de acuerdo a los nuevos alcances que puedan existir. Ella, además, se vincula a los principios constitucionales de igualdad y seguridad jurídica, por el que ante supuestos semejantes la norma jurídica se aplicará o interpretará de manera similar. En realidad, con más propiedad debe hablarse del principio de igualdad en la aplicación de la ley, lo que implica "un derecho subjetivo a obtener un trato igual, lo que significa que a supuestos de hecho iguales, deben serle aplicadas unas consecuencias jurídicas también iguales", protegiéndose así la previsibilidad en la resolución judicial, "esto es, la razonable confianza de que la propia pretensión merecerá del Juzgador la misma respuesta obtenida por otros en casos iguales". Con respecto a la seguridad jurídica lo que se busca -ha dicho Guzmán Flujá- es establecer "una línea unitaria de aplicación legal para conseguir un cierto grado de previsibilidad del contenido de las resoluciones judiciales de las controversias". **Segundo.- La doctrina jurisprudencial vinculante** Como se advierte de la lectura de la sentencia impugnada, se ha declarado infundada la demanda considerándose que si bien los demandantes han acreditado ser propietarios del bien y que los demandados tienen la condición de arrendatarios, no se ha cumplido con el requisito de procedibilidad establecido en la cláusula 5.4 del Cuarto Pleno Casatorio Civil, que prescribe que para que los enajenantes coloquen en la condición de precario al arrendatario, es necesario comunicación previa poniendo fin al arrendamiento. **Tercero.- Sustento de la doctrina jurisprudencial establecida** Lo señalado en el numeral 5.4 del referido Pleno Casatorio, se encuentra justificado en el fundamento 63.IV de la referida ejecutoria. Allí se dice: "La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil. **En este caso, para que proceda la demanda de desalojo por precario, se deberá exigir que el demandante haya requerido en forma previa a la demanda, mediante documento de fecha cierta, la devolución del inmueble o, en todo caso, que en el contrato de compraventa haya manifestado que no continuará en el arrendamiento. En este último supuesto, tal decisión debe ponerse en conocimiento del demandado, a partir del momento en que se celebró el contrato de compra venta, acto después del cual el ocupante devendrá en precario" (el resaltado es nuestro). **Cuarto.- Requisitos para establecer la condición de precario en caso de enajenación del bien** De tal precepto se tiene como presupuestos para establecer la condición de precario del ocupante del inmueble: a) enajenación, lo que implica la transferencia de un derecho real de un patrimonio a otro, que en el caso de autos se dio en mérito a la sucesión a favor de los demandantes, b) bien arrendado, conforme se advierte del expediente acompañado de prescripción adquisitiva de dominio se ha establecido que el demandado tiene condición de arrendatario, c) la no inscripción en registros públicos del arrendamiento, lo que se cumple, pues no obra en autos medio probatorio que demuestre lo contrario, d) que el adquirente no se hubiere comprometido a respetar el contrato de arrendamiento, en el caso de autos no se ha demostrado con medio probatorio alguno que los nuevos adquirentes hayan suscrito o manifestado voluntad de que continúe contrato de arrendamiento alguno; y e) requerimiento previo a la demanda. **Quinto.- Requerimiento previo** No se ha cuestionado ninguno de los requisitos señalados en el considerando anterior, salvo el último, esto es, se señala que hay inexistencia de requerimiento previo a la demanda. Ese es el punto en debate. Estando a ello debe señalarse lo siguiente: 1. Se advierte de la carta de fecha treinta de setiembre del año dos mil cuatro, página trescientos sesenta del expediente acompañado de prescripción adquisitiva de dominio, que María Rojas Arellano, copropietaria del bien, le solicita al demandado la devolución del inmueble. 2. Además, conforme al artículo 6 de la Ley N° 26872, la conciliación extrajudicial constituye un requisito de procedibilidad anterior a la demanda, y ella, tal como lo prescribe el Reglamento de la Ley (artículo 12), se inicia con una solicitud que contiene los hechos que dieron lugar al conflicto y la pretensión indicada con orden y claridad. Siendo ello así, se aprecia en la página veintisiete del expediente que el apoderado de los demandantes invitó a conciliar, antes de la presentación de la demanda, al demandado a fin de que este le restituya la posesión del inmueble materia de litigio, bien que fue descrito a cabalidad. 3. Por consiguiente, a criterio de este Tribunal Supremo,**

requisito de procedibilidad exigido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil. **Sexto.- Pronunciamiento de fondo** Aunque se trata de sentencia inhibitoria, este Tribunal Supremo estima que es posible emitir pronunciamiento de fondo, porque, como se advierte de la impugnada se han evaluado los temas propios del desalojo por ocupación precaria, esto es, el título por el que se demanda y el título por el que se posee, tal como se observa de la lectura del considerando octavo de la resolución recurrida. Así las cosas, se tiene: **1.** Los demandantes han probado ser titulares del bien y lo han acreditado con las inscripciones de la Partida Registral N° 02016398, que aparecen en las páginas quince a veintiséis del expediente. **2.** Los demandados carecen de título para poseer; en efecto, no solo su demanda de prescripción adquisitiva ha sido declarada infundada, sino en ese proceso se determinó que tenían la condición de arrendatarios (página novecientos ochenta y tres del expediente acompañado). **3.** De los documentos gosados en el considerando quinto, se llega a la conclusión que se ha puesto fin al contrato de arrendamiento y que los demandados tienen la calidad de ocupantes precarios Siendo ello así, debe ampararse la demanda presentada. **VI. DECISIÓN** Por estas consideraciones y de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil: **1.** Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Francisco Javier Rojas Arellano**, por derecho propio y en representación de sus hermanos Rodolfo Armando, Fernando José, Elsa Cristina, Rosa María, María Rita, Luis Adolfo y José Juan Rojas Arellano, mediante escrito de fecha ocho de setiembre de dos mil diecisiete (página doscientos dieciséis); en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecisiete (página ciento cuarenta y tres); y, **actuando en sede de instancia: REVOCARON** la sentencia de primera instancia de fecha seis de junio de dos mil diecisiete (página ciento dieciocho) que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, **REFORMANDOLA** la declararon **fundada**, en consecuencia **SE ORDENA** el demandado José Mercedes Hernández Ramos desocupe el bien inmueble ubicado en la Calle Ayabaca N° 139-141, del Cercado de Ica, provincia y departamento de Ica en el plazo de seis días de notificado con el decreto que declara consentida la presente ejecutoria suprema, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costos y costas. **2.** **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley; en los seguidos por Francisco Javier Rojas Arellano y otros con José Mercedes Hernández Ramos, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo Calderón Puertas.- **TÁVARA CORDOVA, HURTADO REYES, HUAMANÍ LLAMAS, SALAZAR LIZÁRRAGA, CALDERÓN PUERTAS.**

con lo demás que contiene. Por lo que, corresponde examinar si el referido recurso cumple con los requisitos establecidos por los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, conforme a la modificación establecida por la Ley número 29364. **SEGUNDO.-** Antes de revisar el cumplimiento de los requisitos necesarios para la casación, se debe tener presente que este recurso es eminentemente formal, técnico y excepcional, que sólo puede fundarse en cuestiones jurídicas y no fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que tiene como fin esencial la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema. En ese sentido, tiene que estar estructurado con sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedencia, esto es: precisar en cuál de las causales se sustenta, si es en la i) infracción normativa o en el ii) apartamiento inmotivado del precedente judicial. Presentar una fundamentación puntualizada, clara y pertinente respecto de cada una de las referidas causales; demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, conforme a lo establecido por los numerales 2) y 3) del artículo 388 del Código Procesal Civil y su modificatoria. **TERCERO.-** Así, se verifica que el recurso cumple con los requisitos para su admisibilidad, conforme exige el artículo 387 del Código Procesal Civil, toda vez que este ha sido interpuesto: i) contra la sentencia de segunda instancia expedido por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, (fojas 683), que, como órgano jurisdiccional de segunda instancia, pone fin al proceso; ii) ante el órgano jurisdiccional que emitió la resolución de vista impugnada; iii) dentro del plazo que establece la norma, ya que la recurrente fue notificada el 8 de agosto de 2017 (ver cargo de notificación a fojas 707), e interpuso el recurso de casación el 22 del mismo mes y año (fojas 722); y iv) adjunta el arancel judicial por recurso de casación dentro del término de ley (fojas 720) **CUARTO.-** Que, al evaluar los requisitos de procedencia previstos en los cuatro incisos del artículo 388 del Código Procesal Civil, se verifica que los recurrentes apelaron la sentencia de primera instancia que les fue adversa (folios 588); e indica que su pedido casatorio es anulatorio, cumpliendo con lo dispuesto en los incisos 1) y 4) de la norma aludida. **QUINTO.-** En tal sentido, la recurrente invoca como causal i) **Infracción normativa del inciso 5) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.** Alega que la Sala Superior al confirmar la apelada en el extremo referido a la indemnización por daños y perjuicios, incurre en una clara incongruencia, pues en el octavo considerando acepta y valida la tesis que las cláusulas del contrato de arrendamiento que suscribió con los demandados es obligatoria entre las partes conforme se precisa en el artículo 1361 del Código Civil; sin embargo se contradice con el inciso 1) de la séptima cláusula, donde se detalla que la obligación del arrendador de obtener la autorización o licencia municipal señala que el resultado de esta tipo de obligaciones no depende de la parte emplazada, sino de un tercero, por lo que en este extremo la cláusula no sería obligatoria, existiendo una notoria incongruencia. Igual sucede porque el Superior no dio respuesta a uno de sus agravios como es el contenido en el numeral 1) de la cláusula décimo séptima del contrato, que los faculta a resolver el contrato por incumplimiento o cumplimiento tardío o deficiente de cualquiera de las obligaciones de las partes, a pesar de haber probado el incumplimiento del arrendatario, razón por la que amparó la devolución de los tres mil dólares. Finalmente sostiene que precisa que existe incongruencia entre los considerando vigésimo, vigésimo primero con el considerando trigésimo primero y segundo, pues a pesar de aceptar y reconocer que la arrendataria tomó el local arrendado a la fuerza en plena vigencia del contrato concluyó que no hay daño, sin precisar si ello constituye un incumplimiento de contrato, y si las mejoras no implican un daño económico. ii) **Infracción normativa de los artículos 1432 y 1680 inciso 1) del Código Civil.** Manifiesta que se infringen estas normas porque el mismo arrendador incumplió con mantenerlo en el local que arrendo y por el contrario los desalojo del mismo, sin importar la vigencia del arrendamiento, por lo que haberlos indemnizado. **SEXTO.-** Pasando a resolver las denuncias formuladas por la casante en los **acápites i) y ii)**, cabe precisar que pese a que el recurrente precisa que su recurso se sustenta en la causal de infracción normativa material y procesal; sin embargo, primero: no observa la segunda condición establecida en el numeral 2 del artículo 388 del Código Procesal Civil, esto es, incumple con describir con

<sup>1</sup> Calamandrei, Piero. Casación Civil. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires, Argentina, 1959, p. 15

<sup>2</sup> Fernández Segado, Francisco. El sistema constitucional español. Dykinson. Madrid 1991, pp. 208-209. Nada de lo señalado significa que los Tribunales no puedan modificar sus fallos, pero ello exigirá la no identidad de los rasgos sustanciales de los supuestos de hecho y la motivación del cambio de criterio. Si ello no existe se habrá vulnerado el principio de igualdad en la aplicación de la ley.

<sup>3</sup> Guzmán Flujá, Vicente C. El Recurso de Casación Civil (control de hecho y de derecho). Tirant lo blanch, Valencia 1996, p. 26. Fernández Segado, antes que "previsibilidad" prefiere el término "predictibilidad" que conceptúa como el "poder predecir de antemano las consecuencias jurídicas de nuestros propios actos" (Fernández Segado, Francisco. El sistema constitucional español. Dykinson. Madrid 1991, p. 99). Por su parte, Carrión Lugo ha sostenido que la casación tiene como propósito "la preservación de la uniformidad de los criterios jurisprudenciales ante situaciones más o menos iguales, evitándose el otorgamiento de tuteladas judiciales diferentes o contradictorias (Carrión Lugo, Jorge. El Recurso de casación en el Perú. Editora y Distribuidora Jurídica Griley E.I.R.L., Lima 1997, p. 68)". Mientras que Monroy Gálvez ha indicado: "Otro fin del recurso de casación es lograr la uniformización de la jurisprudencia nacional. Íntimamente ligado al fin descrito en el párrafo anterior (fin pedagógico) la casación pretende que las decisiones judiciales, al organizarse alrededor de las pautas que la corte de casación, encuentren organicidad y unidad, la que a su vez debe producir varios efectos secundarios. Así, la uniformidad de la jurisprudencia permitirá que no se inicien procesos que de antemano se advierte no van a tener acogida en los órganos jurisdiccionales. Si mientras se sigue un proceso se expide una decisión casatoria en otro con elementos idénticos, se podrá alegar a favor en éste - y con considerable contundencia- el escrito de la corte de casación" (Carrión Lugo,

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

**CASACIÓN 2156-2014  
AREQUIPA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**SUMILLA:** Para que prospere la acción de desalojo por la causal de ocupación precaria se requiere la concurrencia de los siguientes presupuestos: *i)* Que, el actor acredite su derecho a la restitución del bien al tener condición de propietario o encontrarse dentro de alguno de los supuestos contenidos en el artículo 586 del Código Procesal Civil que otorgan derecho a la restitución del predio. *ii)* Que, no exista vínculo contractual alguno entre demandante y demandado. *iii)* Que, haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada, y. *iv)* Que, ante la existencia de título que justifique la posesión del emplazado ésta resulte ineficaz, es decir, que la posesión sea ilegítima, que no se ajusta a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos: *a)* que el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido. *b)* que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien, y. *c)* que se adquiere de aquél que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo.

Lima, quince de julio  
de dos mil quince.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número dos mil ciento cincuenta y seis – dos mil catorce; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

**MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:** -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por Leonor Ccoto Tacca a fojas trescientos siete, contra la sentencia de vista de fojas doscientos noventa y nueve, de fecha dos de junio de dos mil catorce, dictada por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que confirma la sentencia apelada de fojas doscientos cuarenta, de fecha veinticinco de julio de dos mil trece, que declara fundada la demanda; en los seguidos por Eulalia Cabrera Arcos contra Leonor Ccoto Tacca y otro, sobre Desalojo por Ocupación Precaria. -----

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** -----

El recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha dos de octubre de dos mil catorce, de fojas veintitrés del cuadernillo formado en este



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA**  
**IX PLENO CASATORIO CIVIL**



**CASACIÓN N° 4442-2015 MOQUEGUA**

**Demandantes** : Mejía García, Liliana Amanda  
Barrios Carpio, Jubert Alberto

**Demandados** : Reátegui Marín, Rosa Estrella  
Collantes Arimuya, Ángel Gabriel

**Materia** : Otorgamiento de escritura pública

**Vía procedimental** : Proceso sumarísimo

**Sumario:**

- I. Resumen del proceso
- II. Justificación del Pleno Casatorio y delimitación de la cuestión jurídica a dilucidar
- III. Las opiniones de los *amici curiae*
- IV. Planteamiento del problema
  - IV.1. El contrato y sus efectos
  - IV.2. El principio de la libertad de forma
  - IV.3. Las formas *ad solennitatem* y *ad probationem*
  - IV.4. La naturaleza del proceso de otorgamiento de escritura pública
  - IV.5. El proceso de calificación del acto jurídico
  - IV.6. Control de validez del acto que se pretende elevar a escritura pública
    - IV.6.1. Declaración de oficio de la invalidez del acto que se pretende elevar a escritura pública
    - IV.6.2. Declaración de oficio de la invalidez y principios del proceso
  - IV.7. Casos específicos sobre otorgamiento de escritura pública

## **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

### **IX PLENO CASATORIO CIVIL**

- IV.7.1. El contrato de compraventa
- IV.7.2. El contrato de donación y el contrato de anticresis
- IV.8. Control de eficacia del acto que se pretende elevar a escritura pública
  - IV.8.1. La condición suspensiva, el plazo suspensivo y el otorgamiento de escritura pública
  - IV.8.2. La excepción de incumplimiento y el otorgamiento de escritura pública
  - IV.8.3. La resolución del contrato y el otorgamiento de escritura pública
- V. Análisis del caso
- VI. Decisión

### **SENTENCIA DICTADA POR EL PLENO CASATORIO CIVIL REALIZADO POR LAS SALAS CIVILES PERMANENTE Y TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

En la ciudad de Lima, Perú, a los 09 días del mes de agosto de 2016, los señores Jueces Supremos, reunidos en sesión de Pleno Casatorio, han expedido la siguiente sentencia, conforme a lo establecido en el artículo 400 del Código Procesal Civil. Vista que fue la causa en Audiencia Pública del Pleno Casatorio de fecha 08 de junio de 2016, oídas que fueron las exposiciones de los señores abogados invitados en calidad de *amici curiae* (Amigos del Tribunal), discutida y deliberada que fue la causa, siendo la magistrada ponente la señora Jueza Suprema **Janet Tello Gilardi**, de los actuados resulta:

## **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

### **IX PLENO CASATORIO CIVIL**

validez del presente proceso como consecuencia de la vulneración del derecho al debido proceso y, específicamente, del derecho de defensa, tanto de la parte demandante, como de uno de los codemandados, situación que conlleva a una nulidad insubsanable, resultando de aplicación lo dispuesto en los precitados artículos 171 y 176 del Código Procesal Civil, careciendo de objeto, por ahora, emitir pronunciamiento sobre una posible afectación de las normas de carácter material (artículos 1549 y 1412 del Código Civil). Por tales consideraciones:

#### **VIII. DECISIÓN**

**PRIMERO.-** Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Liliana Amanda Mejía García, interpone recurso de casación, de fecha veintisiete de octubre de dos mil quince, obrante de fojas 222 a 227; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha dos de octubre de dos mil quince, obrante de fojas 208 a 211; **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada de fecha treinta de diciembre de dos mil catorce, obrante de fojas 83 a 87, y **NULO** todo lo actuado hasta el emplazamiento del codemandado Ángel Gabriel Collantes Arimuya; **ORDENARON** que el *A quo*, reponga la causa al estado que corresponda y proceda conforme a las consideraciones precedentes.

**SEGUNDO.-** Asimismo, declararon que **CONSTITUYEN PRECEDENTE JUDICIAL VINCULANTE** las siguientes reglas:

1. El proceso sumarísimo de otorgamiento de escritura pública es un proceso plenario rápido, en tanto no presenta limitaciones en torno a las alegaciones que podrían formular las partes o a los medios probatorios que podrían aportar en relación al fondo de la controversia,

## **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

### **IX PLENO CASATORIO CIVIL**

sin perjuicio de las restricciones impuestas por el artículo 559 del Código Procesal Civil.

2. En un proceso de otorgamiento de escritura pública el Juez puede declarar de oficio, la nulidad manifiesta del negocio jurídico que se pretende formalizar, pero siempre que, previamente, haya promovido el contradictorio entre las partes en la forma señalada en el fundamento 60. Si el Juez considera que el negocio jurídico que se pretende formalizar es manifiestamente nulo, lo declarará así en la parte resolutive de la sentencia y declarará, además, infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública. Si el Juez considera que el negocio jurídico que se pretende formalizar no es manifiestamente nulo, expresará las razones de ello en la parte considerativa de la sentencia y en la parte resolutive únicamente se pronunciará sobre la pretensión de otorgamiento de escritura pública.
3. La declaración de oficio de la nulidad manifiesta de un negocio jurídico puede producirse en cualquier proceso civil de cognición, siempre que la nulidad manifiesta del referido negocio jurídico guarde relación directa con la solución de la controversia y que, previamente, se haya promovido el contradictorio entre las partes.
4. La nulidad manifiesta es aquella que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, en suma, aquella que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. La nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna específica causal de nulidad, sino que se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219 del Código Civil.
5. La demanda por medio de la cual se petitiona el otorgamiento de escritura pública de un negocio jurídico que, precisamente, debe

## ***CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA***

### ***IX PLENO CASATORIO CIVIL***

revestir esta última forma bajo sanción de nulidad, será declarada improcedente por petitorio jurídicamente imposible.

6. Dentro del control de eficacia del negocio jurídico que se pretende formalizar, y sin perjuicio de que se puedan considerar otros supuestos, se tendrán en cuenta los siguientes:

Si la obligación de elevar a escritura pública el negocio jurídico se encuentra supeditada a una condición suspensiva y el demandante no logra acreditar la verificación del evento puesto como condición, la demanda será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar.

Si todos los efectos del negocio jurídico se encuentran sujetos a un plazo suspensivo que aún no ha vencido, la demanda de otorgamiento de escritura pública será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar.

Si la obligación de elevar a escritura pública un negocio jurídico, se encuentra sujeta a plazo de cumplimiento que aún no ha vencido y que, además, ha sido estipulado en beneficio del deudor, la demanda será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar, a menos que exprese su voluntad de renunciar a dicho beneficio.

En los procesos de otorgamiento de escritura pública el Juez podrá analizar el ejercicio de la excepción de incumplimiento, y de advertirse que la excepción en cuestión es amparable, la demanda será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar. Se procederá del mismo modo cuando el incumplimiento se invoque como argumento de defensa.

En los casos en que el demandado alegue que se ha producido la resolución extrajudicial del contrato, el Juez analizará en la parte considerativa de la sentencia si concurren los requisitos de ley, o pactados por las partes, para ello, y, de ser así, declarará improcedente la demanda de otorgamiento de escritura pública, sin declarar la resolución del contrato. Si el Juez advierte que no concurren tales requisitos, declarará fundada la demanda de otorgamiento

## **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

### **IX PLENO CASATORIO CIVIL**

de escritura pública, sin pronunciarse sobre la resolución extrajudicial del contrato. En ambos supuestos, el Juez no se pronunciará en el fallo sobre la resolución extrajudicial del contrato.

7. Se modifica la *ratio decidendi* contenida en el fundamento 39 del Primer Pleno Casatorio Civil (Casación N° 1465-2007-Cajamarca), de fecha veintidós de enero de dos mil ocho, debiendo entenderse en lo sucesivo que la Corte de Casación puede advertir una nulidad manifiesta aun cuando las instancias de mérito no la hayan advertido en su oportunidad, y aun cuando no haya sido invocada como agravio en el recurso de casación, en cuyo caso, en decisión motivada y con expresa indicación de la causal de nulidad que podría haberse configurado en la celebración del negocio jurídico, se declarará la nulidad de la sentencia de vista, la insubsistencia de la sentencia apelada y se ordenará que el Juez de primera instancia, previa promoción del contradictorio entre las partes, emita pronunciamiento sobre la posible nulidad manifiesta.
8. Se modifica el precedente vinculante contenido en el punto 5.3. del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011-Ucayali) de fecha trece de agosto de dos mil doce, debiéndose entender en lo sucesivo que: Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220° del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.

**TERCERO.- DISPUSIERON LA PUBLICACIÓN** de la presente sentencia en el Diario Oficial "El Peruano" y en la página web del Poder

## ***CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA***

### ***IX PLENO CASATORIO CIVIL***

Judicial, teniendo efectos vinculantes para todos los órganos jurisdiccionales de la República a partir del día siguiente de su publicación. En los seguidos por Jubert Alberto Barrios Carpio y Liliana Amanda Mejía García contra Ángel Gabriel Collantes Arimuya y Rosa Estrella Reátegui Marín, sobre otorgamiento de escritura pública.

SS.

**ENRIQUE JAVIER MENDOZA RAMIREZ**

**JANET OFELIA TELLO GILARDI**

**CARMEN JULIA CABELLO MATAMALA**

**COLUMBA MARIA DEL SOCORRO  
MELANIA DEL CARPIO RODRIGUEZ**

**FRANCISCO MIRANDA MOLINA**

**DIANA LILY RODRIGUEZ CHAVEZ**

**CARLOS ALBERTO CALDERON PUERTAS**

**ULISES AUGUSTO YAYA ZUMAETA**

**JOSE FELIPE DE LA BARRA BARRERA**

**VICTOR RAUL MALCA GUAYLUPO**

## CONCLUSIONES DEL PLENO JURISDICCIONAL DISTRITAL CIVIL

En la ciudad de Huánuco, a los siete días del mes de setiembre del año en curso, el grupo de trabajo número tres del Pleno Jurisdiccional Distrital Civil, conformada por los Jueces Superiores: Ernesto Diestro y Leon, los Jueces Especializados o Mixtos: Teodorico Romero Guía, Pedro Dante Granda Patiño; y, los Jueces de Paz Letrado: Edgar Espinoza Ambrosio, Susan Jaquelyne Huarcaya Rodríguez, Luz Katherine Hinojosa Rodríguez, dejan constancia que luego de llevado a cabo el debate de cada uno de los temas sometidos al Pleno, han arribado a las conclusiones que se exponen a continuación:

Previamente a la exposición de las conclusiones respectivas, se procede a la elección del Presidente y Relator del presente grupo de trabajo:

**Presidente: Ernesto Diestro y Leon**

**Relator : Pedro Dante Granda Patiño**

### TEMA N° 01

#### DETERMINACIÓN DEL QUANTUM INDEMNIZATORIO POR DAÑO MORAL

¿Para la determinación del quantum indemnizatorio por daño moral debe tenerse en cuenta únicamente el daño causado a la víctima o el daño causado a la víctima y adicionalmente las posibilidades económicas de quien ha causado el daño?

#### **Primera Ponencia:**

Para poder determinar el quantum indemnizatorio por daño moral, se debe tener en consideración únicamente el daño causado a la víctima.

#### **Segunda Ponencia:**

Para poder determinar el quantum indemnizatorio por daño moral, se debe tener en consideración el daño causado a la víctima y adicionalmente se debe considerar las posibilidades económicas de quien ha causado daño.

#### **Intervenciones:**



➤ Doctor Ernesto Diestro y Leon

Muestran conformidad con la primera ponencia, conforme 1984<sup>o</sup> para cuantificar el daño moral se tiene que tener en cuenta la magnitud del daño y el menoscabo, producido a la víctima y a su familia.

➤ Doctor Teodorico Romero Guía

Que la norma expresa el perjuicio que se ha causado a la víctima, el menoscabo que se ha causado a la víctima, para establecer el daño moral se tendría que establecer la magnitud y el menoscabo, teniendo en cuenta a la familia, no necesario tener un vínculo, sino un nexo.

**Conclusión:**

Conformidad con la primera posición, por unanimidad.

**TEMA N° 02**

**EL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**

¿Es factible dilucidar jurídicamente si el título del accionante es válido o adolece de nulidad en el proceso de desalojo por ocupante precario tramitado en la vía sumarisima, atendiendo a los acuerdos del IX Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema?

**Primera Ponencia:**

No hay limitaciones de pruebas en tomo a las alegaciones que podrían formular las partes, a fin de aportar los necesarios en relación al fondo de la controversia, así nos encontremos en un proceso de desalojo por ocupante precario, por lo tanto si resulta factible evaluar si el título del accionante es válido o no, de tal manera que si adolece de nulidad el juez lo evaluará en la parte considerativa de la sentencia y declara la

Improcedencia de la demanda, ello atendiendo a los acuerdos arribado por el IX Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema.

**Segunda Ponencia:**

El proceso sumarisimo es un proceso muy corto en su tramitación y está limitada la actuación de las pruebas, por lo que, no se puede discutir, la validez del título del demandante; por lo que, debe desestimarse tal alegación y dejarse a salvo el derecho de la parte demandada.

**Intervenciones:**

➤ Magistrado Teodorico Romero Guía

Si el proceso de otorgamiento de escritura pública, se tiene que revisar la validez del título, la Corte Suprema, hace alusión a la prueba libre, siendo así se puede analizar, si la nulidad es manifiesta, según los parámetros establecidos, por ello en los procesos de desalojo se puede analizar la validez de los títulos, ya que en dicho proceso se tiene que acreditar si es propietario, por ello el juez puede revisarlo, si lo alegan las partes.

El demandante tiene que acreditar la propiedad, ya que dicho título puede ser falso.

➤ Magistrado r Edgar Espinoza Ambrosio

Para acreditar el proceso de desalojo se requiere el título, para acreditar si el demandante es propietario, pero no se tiene que dilucidar si dicho título es válido, ya que se estaría desnaturalizando, ya que en los procesos de nulidad puedes dilucidarlo.

➤ Magistrado r Pedro Dante Grante Patiño

En base el principio de economía procesal, debiera tramitarse en el mismo proceso. De desalojo.

➤ Magistrado Ernesto Diestro y Leon

En un proceso sumarísimo, el juez advirtiendo la nulidad manifiesta pueda entrar a ver si dicho documento es válido, para no causar perjuicio a la parte demanda, debe buscar la verdad, lo que es, ya que en la práctica se quitan los bienes a los poseedores, ello implica que se puede verificar la validez de dicho título, pero se debe correr traslado a las partes. Improcedente la demanda para dilucidar en otro proceso.

➤ Magistrado Luz Katherine Hinojosa Rodríguez

Si efectivamente si el documento es nulo, se tendría que llevar a cabo pruebas grafo técnicas, entre otros, desnaturalizando el proceso.

**Conclusión:**

Muestran conformidad con la posición número uno cuando la nulidad sea manifiesta, por unanimidad.

**TEMA N° 03**

**ENTREGA DE LA EDIFICACIÓN EFECTUADA EN TERRENO CUYA RESTITUCIÓN SE HA ORDENADO EN UN PROCESO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

Como consecuencia de haberse declarado judicialmente la resolución de un contrato de compraventa de terreno, además de ordenarse la restitución del terreno a favor del demandante (vendedor), ¿También puede ordenarse la entrega de las edificaciones pertenecientes al demandado (comprador)?

**Primera Ponencia:**

SI, siempre que a la pretensión de resolución de contrato se hubiere acompañado la pretensión de cesión de lo edificado.

**Segunda Ponencia:**

NO, al restituirse el terreno entregado en virtud del contrato no debe incluirse las edificaciones propiedad del demandado.

**Intervenciones:**

➤ Magistrado Ernesto Diestro Leon

La edificación no formaba parte del inmueble que se había vendido, en este caso no se puede devolver solo el suelo, no se puede retirar lo que ya está integrado, por lo que va a tener que pagársele lo que se ha invertido, se acreditado la buena fe del que ha construido, no es razonable devolver todo (terreno y lo edificado), ya que la ley no ampara el ejercicio abusivo del derecho.

El demandante pague el valor de la fábrica, sino se remata el inmueble y se devuelve el restante al demandado que viene a ser la fábrica.

➤ Magistrado Teodorico Romero Guis

Cuando se realizó la construcción era propietario, puede disponer de su terreno, hay buena fe, de qué modo se puede pedir el valor del bien, pudiendo ser por enriquecimiento sin causa.

➤ Magistrado r Edgar Espinoza Ambrosio

En el contrato de compra venta en las cláusulas se establece, que el terreno el comprador lo está adquiriendo sin la construcción, puede ordenarse el pago previa tasación.

No se ha actuado ha mala fe, toda vez que ya has hecho efectivo tu derecho de propietario.

**Conclusiones:**

Muestran conformidad con la segunda posición por unanimidad, en aplicación analógica del artículo 941° del Código Civil, pues no estaría acreditado la mala fe del deudor que construyó la fábrica, por lo que debe restituirse el terreno previo pago de lo edificado.



**Ernesto Diastro y Leon,**



**Teodorico Romero Guila,**



**Pedro Dante Granda Patiño**



**Edgar Espinoza Ambrosio**



**Susan Jaquelyne Huarcaya Rodriguez,**



**Luz Katherine Hinojosa Rodriguez**



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

PLENO JURISDICCIONAL NACIONAL CIVIL Y PROCESAL CIVIL

Chiclayo, 3 y 4 de noviembre de 2017

CONCLUSIONES PLENARIAS

Nº	TEMA	PREGUNTA	CONCLUSION PLENARIA
1	Proceso de Desalojo: consecuencias del envío de la carta notarial requiriendo la desocupación del bien cuando el contrato de arrendamiento ha vencido	Tras la emisión del IV Pleno Casatorio Civil, ¿ha quedado impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato cuando ya realizó el requerimiento (carta notarial) de restitución del bien, o es facultativo que lo haga valer por esa causal o por ocupación precaria?	El Pleno acordó por <b>MAYORÍA</b> que "Luego de la publicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil, los jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 1704 CC); toda vez que en todos estos casos éste último 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".

2	Desalojo Express	<p>¿Es exigible el Acta de Conciliación Extrajudicial, en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento (Desalojo Express), regulado en el artículo 594 del CPC?</p>	<p>El Pleno acordó por <b>MAYORÍA</b> que "El Acta de Conciliación Extrajudicial no es exigible en el proceso de desalojo regulado en el artículo 594 del Código Procesal Civil, en tanto se trata de un proceso especial y rápido. Asimismo, tampoco proceden las excepciones y defensas previas planteadas por la parte demandada, por lo que el Juez debe declarar de plano su improcedencia".</p>
		<p>En el proceso sobre desalojo con contratos de arrendamiento que contengan cláusulas de allanamiento a futuro del arrendatario para la restitución del bien. ¿Procede o no darle trámite a las excepciones y defensas previas planteadas?</p>	<p>El Pleno acordó por <b>MAYORÍA</b> que "No proceden las excepciones y defensas previas planteadas por la parte demandada en el proceso sobre desalojo con contratos de arrendamiento que contengan cláusulas de allanamiento; por ello, el Juez debe declarar de plano su improcedencia".</p>
3	Daño moral, pruebas y criterios para su cuantificación	<p>¿En los procesos por indemnización por daño moral para amparar una demanda sobre daño moral, se debe acreditar los elementos de la responsabilidad, así como con medios probatorios directos e indirectos?</p>	<p>El Pleno acordó por <b>MAYORÍA</b> que "Debe someterse a las reglas de la carga de la prueba del demandante y evaluarse los elementos de la responsabilidad mediante medios probatorios directos e indirectos no siendo suficiente presumir; y los criterios de cuantificación deben ser objetivos".</p>

4	Alcances de la cesión de derechos sobre créditos laborales	¿Mediante una cesión de derechos sobre créditos laborales, se transmite al cesionario el privilegio del primer orden su prelación en el pago que ostentaba el cedente por tener su crédito naturaleza laboral y por tanto tendrá el cesionario la preferencia de pago frente a los demás acreedores?	El Pleno acordó por <b>MAYORÍA</b> que "La cesión de derechos laborales transmite con ella también la preferencia de pago, en el orden de prelación, de la que gozaba –por la naturaleza laboral de su crédito- el cedente a favor del cesionario, y en consecuencia, resulta de aplicación el segundo párrafo del artículo 24 de la Constitución Política del Perú y del artículo 2 del D.L. No. 856, Ley que precisa los alcances y prioridades de los créditos laborales".
---	--	--	---