

**SENTENCIA**  
CAS. N° 4255-2008  
LIMA

1

Lima, veintidós de Enero del dos mil nueve.-

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**, vista la causa número cuatro mil doscientos cincuenta y cinco – dos mil ocho en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, emite la siguiente resolución:

**1. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandado Félix Juan de Dios Concepción Taycas mediante escrito de fojas cuatrocientos sesenta y nueve, contra de la sentencia de vista de fojas cuatrocientos siete, su fecha veinticuatro de abril de dos mil siete, emitida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior Justicia de Lima que confirmando la sentencia de primera instancia de fojas doscientos ochenta y siete, su fecha diecinueve de setiembre de dos mil seis, declara Fundada la demanda de desalojo por ocupante precario interpuesta por la Empresa Cinematográfica Santa Catalina Sociedad Anónima Cerrada; con lo demás que contiene.

**2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:**

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha diecinueve de noviembre de dos mil ocho, ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de interpretación errónea de los artículos 1700, 1701 y 1703 del Código Civil, sustentado en que obra en autos un contrato de locación celebrado entre el recurrente con el propietario primigenio de citado bien y al no existir renovación del referido contrato, continua su vigencia bajo sus mismas estipulaciones, razón por la cual, la accionante debió comunicarle la conclusión del contrato de arrendamiento.

**3. CONSIDERANDO:**

**Primero**.- Que, previo al análisis de la causal casatoria denunciada, corresponde señalar que existe interpretación errónea de una norma de derecho material cuando concurren los siguientes supuestos: **a)** el Juez establece determinados hechos, a través de una valoración conjunta y razonada de las pruebas aportadas al proceso; **b)** que éstos, así establecidos, guardan relación de identidad con los supuestos fácticos de una norma jurídica determinada; **c)** que elegida esta norma como pertinente (sólo ella o en concurrencia con otras) para resolver el caso concreto, la interpreta (y aplica); **d)** que en la actividad hermenéutica, el Juzgador, utilizando los métodos de interpretación, yerra al establecer el alcance y sentido de aquella norma, es decir, incurre en error al establecer la verdadera voluntad objetiva de la norma, con lo cual resuelve el conflicto de intereses de manera contraria a los valores y fines del derecho y, particularmente, vulnerando el valor superior del ordenamiento jurídico, como es el de la justicia.

**Segundo**.- Que, el presente proceso versa sobre desalojo por ocupante precario, proceso sumarísimo en donde se exige que se prueben dos condiciones copulativas: (1) que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende, y (2) que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido. El “*título*” a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que, en razón de la licencia del concedente, se entrega al poseedor mediato, temporalmente, el bien sub-litis; asimismo, quien pretenda la restitución o entrega, en su caso, de un predio ocupado bajo dicha calidad, deberá de acreditar el derecho de propiedad o que lo ejerce en representación del titular o, en todo caso, la existencia de título válido y suficiente que otorgue derecho a la restitución del bien; de conformidad con el artículo 911 del Código Civil concordante con el artículo 586 del Código Procesal Civil.

**SENTENCIA**  
CAS. N° 4255-2008  
LIMA

3

**Tercero.**- En ese sentido, la esencia del proceso de Desalojo por Ocupación Precaria consiste fundamentalmente en determinar ***la validez de la restitución de la posesión*** en base a cualquier título válido y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; título y ausencia o fenecimiento del mismo que por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación; de allí que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en la vía sumarísima, de conformidad con el artículo 585 y siguientes del Código Procesal Civil.

**Cuarto.**- Que, siendo ello así, partiendo de la citada premisa, se concluye también que en caso de que ante la pretensión de desalojo por ocupación precaria la parte demandada oponga algún título para poseer el inmueble reclamado, el Juzgador debe verificar si este título guarda un mínimo de verosimilitud y si se mantiene vigente, vale decir, si no ha fenecido.

**Quinto.**- Que, en el presente caso se advierte que ambas instancias de mérito han llegado a las siguientes conclusiones: **a)** Que la presente demanda de desalojo por ocupante precario ha sido interpuesta por la Empresa Cinematográfica Santa Catalina Sociedad Anónima Cerrada en contra de Félix Juan de Dios Concepción Taycas; **b)** Que la parte actora ha acreditado la titularidad y propiedad del predio sub materia, con la transferencia efectuada a su favor por los anteriores propietarios Rosa María Luzmila, Luis Alfonso y José Manuel Jorge Rosell Souza contenida en la escritura pública de fecha nueve de agosto de dos mil cinco, documento obrante de fojas tres a once; y, **c)** Que si bien el demandado sustenta haber celebrado un contrato de locación-conducción en el año mil novecientos ochenta y cinco con don José Rosell Ríos, en donde se arrendó el bien sub-litis, concluye que en el referido contrato el demandado actuó solo en representación de Distribuidora Comercial Fex-Wa en su calidad de Gerente General, por

**SENTENCIA**  
CAS. N° 4255-2008  
LIMA

4

lo que el medio probatorio en que se sustenta la citada parte carece de eficacia para legitimar su posesión.

**Sexto.-** Que lo expuesto por el Ad quem, quien ha confirmado el pronunciamiento del A-quo permite advertir que la interpretación de aquellas normas que regulan: la continuación del arrendamiento de duración determinada, la conversión de periodos voluntarios a forzosos cuando han sido pactados en el contrato de arrendamiento y las formas de conclusión del contrato de arrendamiento de duración indeterminada ya sea por aviso judicial o extrajudicial, no van a variar e incidir en el sentido de lo resuelto, habida cuenta que es una situación fáctica determinada por ambas instancias de mérito el hecho de que existió un contrato de arrendamiento del anterior propietario con la Distribuidora Comercial Fex – Wa, en cuya representación intervino el demandado en su calidad de gerente general; por lo que se concluye que el demandado no tiene título que legitime su posesión directa, personal e inmediata sobre el inmueble, deviniendo por ello en precario a tenor de lo dispuesto en la primera parte del artículo 911 del Código Civil, en cuanto establece que “la posesión precaria es la que ejerce sin título alguno”.

**Sétimo.-** Que, en consecuencia, no se advierte que el Ad quem hubiese incurrido en error jurídico que determine el amparo del recurso de casación, por lo que corresponde declarar infundado el mismo.

**4. DECISIÓN:**

Estando a las consideraciones precedentes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por don Félix Juan de Dios Concepción Taycas, obrante a fojas cuatrocientos sesenta y nueve, en consecuencia **NO CASAR** la resolución de vista de fojas cuatrocientos siete, su fecha veinticuatro de abril de dos mil siete, emitida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

**SENTENCIA**  
CAS. N° 4255-2008  
LIMA

5

- b) **CONDENARON** al recurrente a la multa de dos Unidades de Referencia Procesal, así como al pago de las costas y costos originados en la tramitación del recurso; en los seguidos por Empresa Cinematográfica Santa Catalina Sociedad Anónima Cerrada, sobre desalojo por ocupación precaria.
- c) **DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; actuando como Vocal Ponente el señor Solís Espinoza; y los devolvieron.-

SS.  
SOLIS ESPINOZA  
PALOMINO GARCIA  
MIRANDA CANALES  
CASTAÑEDA SERRANO  
IDROGO DELGADO

jd.