



Universidad
Norbert Wiener

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO Y CIENCIA
POLÍTICA

Trabajo de Suficiencia Profesional

Informe jurídico: Casación: N° 1707-2020 Lima

Para optar el Título Profesional de
Abogada

Presentado por:

Autora: Taranco Hohagen, Ana Mercedes Jane

Código ORCID: <https://orcid.org/0009-0003-6536-9116>

Asesora: Dra. Lomparte Bernuy, Carla Carolina

Código ORCID: <https://orcid.org/0009-0004-7211-6042>

Lima – Perú

2025

 Universidad Norbert Wiener	DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIA Y DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN		
	CÓDIGO: UPNW-GRA-FOR-033	VERSIÓN: 01 REVISIÓN: 01	FECHA: 08/11/2022

Yo, ANA MERCEDES JANE TARANCO HOHAGEN, egresado de la Facultad de **Derecho y Ciencia Política** y Escuela Académica Profesional de **Derecho y Ciencia Política** de la Universidad privada Norbert Wiener declaro que el trabajo de investigación "INFORME JURÍDICO: CASACIÓN 1707-2020 LIMA", Asesorada por la docente: Dra. Carla Lomparte DNI 32130111 ORCID 0009-0004-7211-6042 tiene un índice de similitud de (dieciséis por ciento) (16) % con código oid 14912:502702410 verificable en el reporte de originalidad del software Turnitin.

Así mismo:

1. Se ha mencionado todas las fuentes utilizadas, identificando correctamente las citas textuales o paráfrasis provenientes de otras fuentes.
2. No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquella señalada en el trabajo.
3. Se autoriza que el trabajo puede ser revisado en búsqueda de plagios.
4. El porcentaje señalado es el mismo que arrojó al momento de indexar, grabar o hacer el depósito en el turnitin de la universidad y,
5. Asumimos la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión en la información aportada, por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas del reglamento vigente de la universidad.



Firma de autor 1
 Ana Mercedes J. Taranco Hohagen
 DNI: 08721437



Firma
 Carla Carolina Lomparte Bernuy
 DNI: 32130111

Lima, 17 de octubre de 2025

CONTENIDO

RESUMEN	4
I.- RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES.....	5
1.1.- ANTECEDENTES.....	5
1.2.- PRIMERA INSTANCIA. –	6
1.3.- SEGUNDA INSTANCIA –	8
1.4.- CORTE SUPREMA.....	10
II.- IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DE LA RESOLUCION	12
III.- POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.	14
IV.- POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS	22
CONCLUSIONES.	25
REFERENCIAS.....	26
ANEXOS	27

RESUMEN

La Casación N° 1707-2020-Lima se enfoca en una demanda de desalojo por ocupación precaria solicitada por FELICIANO JUBENAL ARANZAMENDI VERA contra ELÍAS VALER HUAMÁN, quien ocupaba un inmueble ubicado en la Av Simón Bolívar 1826 Dpto 201 Pueblo Libre, Lima.

El demandante adquirió un departamento, mediante Escritura Pública de compraventa en julio de 2016, pero el demandado alegaba haberlo alquilado con el anterior propietario mediante un contrato de alquiler, que no estaba inscrito en la Superintendencia nacional de los registros públicos.

El demandante FELICIANO JUBENAL ARANZAMENDI VERA, comunicó al arrendatario mediante carta notarial, que era el nuevo dueño del inmueble, pero no recibió respuesta; por ello, requirió la entrega del inmueble mediante invitación a conciliación extrajudicial, con ello estaba facultado a iniciar la demanda de desalojo, tal como lo señala IV Pleno Casatorio Civil,

El Juzgado de primera instancia, resuelve declarar fundada la demanda, pero la Sala Superior revocó dicha decisión, argumentando que el arrendatario no era precario porque el contrato de alquiler seguía vigente. La Corte Suprema casó la sentencia de vista, restableciendo la sentencia de primera instancia y ordenando el desalojo del demandado, considerando que el contrato había vencido, que no estaba inscrito y que el nuevo propietario no estaba obligado a respetarlo.

Se reafirmó el criterio de que un arrendatario se convierte en ocupante precario cuando su contrato no está inscrito y el nuevo propietario del inmueble, solicita la devolución del bien mediante un requerimiento formal con fecha cierta.

RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES.

1.1.- ANTECEDENTES

NELSON ASPILCUETA SANABRIA y FELICIANO JUBENAL ARANZAMENDI VERA, firman la minuta de compraventa, del inmueble sito en Av Simón Bolívar 1826 Dpto 201 Pueblo Libre, Lima; elevado a Escritura Pública el 21 de julio del 2016. El demandado, ELÍAS VALER HUAMÁN suscribió un contrato de alquiler sobre el mismo bien, con el anterior propietario, NELSON ASPILCUETA SANABRIA, el 16 de junio del 2016 y tenía como fecha de vencimiento del contrato el 15 de abril de 2017.

El nuevo propietario FELICIANO JUBENAL ARANZAMENDI VERA, el ocho de agosto del dos mil dieciséis, le comunicó al arrendatario mediante un documento notarial, que era el nuevo dueño, asimismo, le solicitó el pago de la merced conductiva, pero no obtuvo respuesta de parte del demandado ELÍAS VALER HUAMÁN.

El contrato de alquiler, que ELÍAS VALER HUAMÁN, había celebrado con NELSON ASPILCUETA SANABRIA, anterior propietario, no estaba inscrito en la Sunarp, por ello, el demandante no se comprometió a respetarlo, solicitando a través de una invitación a conciliar la desocupación del inmueble del cual él era el propietario, quedando el demandado en condición de ocupante precario,

1.2.- PRIMERA INSTANCIA. –

El nuevo propietario, Señor FELICIANO JUBENAL ARANZAMENDI VERA, inicia un proceso legal de desalojo contra el arrendatario ELÍAS VALER HUAMÁN, con fecha 17 de enero del 2017, ante el Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

1.2.1. PETITORIO:

Que se declare fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, interpuesta por FELICIANO JUBENAL ARANZAMENDI VERA, contra el demandado ELÍAS VALER HUAMÁN, a quien solicita se le declare ocupante precario en base a la falta de compromiso del propietario de respetar el contrato, y a la existencia de un requerimiento previo de devolución del inmueble mediante una invitación a conciliación extrajudicial.

En consecuencia, que se ordene la desocupación y entrega del inmueble sito en Avenida Simón Bolívar N° 1826, departamento 201, Pueblo Libre – Lima

MEDIANTE ESCRITO DE DEMANDA ARGUMENTA QUE:

Al ser propietario del inmueble, no estaba obligado a reconocer y respetar el contrato de alquiler que el demandado ELÍAS VALER HUAMÁN suscribió con NELSON ASPILCUETA SANABRIA (anterior propietario), contrato que no se encontraba registrado en la SUNARP; por ese motivo, previo a la demanda, solicitó la restitución del bien al demandado, y al no tener título válido de posesión, el demandado se convirtió en ocupante precario.

1.2.2.- MEDIOS PROBATORIOS DEL DEMANDANTE

Escritura Pública de Compraventa del bien inmueble, donde participan NELSON ASPILCUETA SANABRIA y FELICIANO JUBENAL ARANZAMENDI VERA, el 21 de julio del 2016. Con este medio probatorio, fundamenta su legitimidad para obrar como nuevo propietario.

Carta notarial de fecha 08 de agosto del 2016, remitida al Demandado comunicándole que el demandante es el nuevo propietario, y requerirle el pago de la merced conductiva, sin obtener respuesta.

Invitación a Conciliación Extrajudicial, ante el Centro de Conciliación “Soluciones Prácticas”, se tiene el Acta de Conciliación de fecha 21 de noviembre del 2016, con el objeto de solicitar la entrega del inmueble.

1.2.3.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

El veintisiete de diciembre del dos mil diecisiete, el demandado ELÍAS VALER HUAMÁN respondió la demanda de la siguiente forma:

Acredita su posesión sobre el bien materia de litigio con el contrato de arrendamiento cuya vigencia fue desde el 16 de junio del 2016 hasta el 15 de abril del 2017, contrato firmado con NELSON DARÍO ASPILCUETA SANABRIA. Al fallecer el padre, el hijo de este se hizo cargo de cobrar las rentas de los bienes de su padre, y le comunicó que vendería ficticiamente el inmueble, pero que, el arrendamiento seguiría igual; por ese motivo, el demandado continuó realizando el pago de los alquileres hasta agosto del dos mil dieciséis, cuando ya había vendido el departamento.

1.2.4.- MEDIOS PROBATORIOS DEL DEMANDADO.

Contrato de arrendamiento con NELSON ASPILCUETA SANABRIA, hijo del anterior propietario del inmueble, LEÓNIDAS ASPILCUETA MOTTA (quién residía en Argentina y falleció). Según el demandado, el contrato que vencía el 15 de abril del 2017 fue válido y vigente al momento de la transferencia del inmueble al nuevo propietario.

Recibos de pago de la renta correspondiente al periodo del 16 de julio al 15 de agosto del 2016, pagos realizados después de la compraventa del inmueble, lo cual demostraba que seguía cumpliendo con el contrato y que la venta no fue comunicada ni se modificó su situación contractual.

1.2.5.- SENTENCIA O RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA.

El Tercer Juzgado Civil de La Corte Superior de Justicia de Lima, el 20 de julio del 2018, emite Sentencia y declara fundada la demanda, ordenando el desalojo.

1.2.6.- ARGUMENTOS DE PRIMERA INSTANCIA:

En cuanto a la condición de precario del demandado y el derecho del propietario:

El demandante acreditó ser el nuevo propietario, al haber firmado la minuta de compra venta, elevada a Escritura Pública el 21 de julio del 2016 con el anterior propietario NELSON ASPILCUETA SANABRIA este documento, le otorga legitimidad para iniciar el desalojo.

El contrato que suscribió el demandado con NELSON ASPILCUETA SANABRIA, no era un título que tenga validez, por ello, no podía ejercer la posesión en el inmueble, al no estar inscrito en la SUNARP; además, FELICIANO JUBENAL ARANZAMENDI VERA, EL demandante, no estaba obligado a respetar el referido contrato, de acuerdo al Art. 1708 inc. 2. Del Código Civil.

El demandante, en ejercicio de su derecho de propiedad, requirió al demandado la desocupación y entrega del inmueble mediante una invitación a conciliación extrajudicial. El contrato de arrendamiento que ELÍAS VALER HUAMÁN suscribió con NELSON ASPILCUETA SANABRIA no se encontraba inscrito, por lo tanto, no poseía título válido que legitime su posesión.

1.3.- SEGUNDA INSTANCIA –

En el petitorio del demandado apela la sentencia de Primera Instancia, solicita que esta sea revocada y, en consecuencia, que la demanda de desalojo por ocupación precaria sea declarada infundada

1.3.1.- SENTENCIA QUE RESUELVE LA APELACIÓN:

La Segunda Sala Civil de La Corte Superior de Justicia de Lima, accedió al petitorio del demandado ELÍAS VALER HUAMÁN, al determinar que no tenía la condición de ocupante precario y que existía una continuación del arrendamiento; argumentando, además, que la invitación a conciliar no constituía un documento de fecha cierta. El 02 de diciembre del 2019, mediante sentencia de vista, decide revocar la Sentencia de Primera Instancia que había declarado fundada la demanda y, reformándola, la declaró infundada.

1.3.2.- ARGUMENTOS DE LA SEGUNDA INSTANCIA:

La Sala de Segunda Instancia, concluye que el demandado no es precario, debido a que en el momento en que el inmueble fue vendido en julio del 2016, existía un contrato de arrendamiento vigente entre NELSON DARÍO ASPILCUETA SANABRIA y el demandado, firmado el 15 de junio del 2016.

La Sala también argumenta que, de acuerdo al Artículo 1700 del Código Civil, “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 en cualquier momento”. La invitación a conciliación extrajudicial no constituye un requerimiento formal ya que no configura un documento de fecha cierta; por lo que, no puede dar por finalizado un contrato de arrendamiento y declarar precario al demandado.

1.3.2.- RECURSO DE CASACIÓN.

FELICIANO JUBENAL ARANZAMENDI VERA, interpuso recursó de casación ante la Corte Suprema de Justicia de la República, el 27 de enero del 2020.

1.3.3.- ARGUMENTOS DE CASACIÓN

El recurrente argumentó:

Infracción del debido proceso (artículo 139 inc. 3° y 5° de la Constitución Política del Perú), por falta de valoración adecuada de pruebas.

Comprensión equivocada de lo que constituye una posesión precaria, de acuerdo al Artículo 911 del Código Civil.

1.4.- CORTE SUPREMA

1.4.1.- CASACIÓN QUE RESUELVE.

El 20 de enero del 2022, la Corte Suprema de Justicia revoca la sentencia de la Segunda Sala Civil de la Corte Superior, y ratifica la sentencia de Primera Instancia.

Se ordena el desalojo del demandado.

1.4.2.- FUNDAMENTOS DE LA CORTE SUPREMA

Con relación a la infracción normativa del art 139 incisos 3° y 5° de la Constitución Política del Perú, la Corte Suprema desestimó las infracciones procesales relacionadas con el artículo 139, incisos 3° y 5° de la Constitución, al considerar que la sentencia de vista sí estuvo debidamente motivada y valoró las pruebas, y que el demandante, no especificó cuales eran los medios probatorios que no habían sido valorados.

La Corte Suprema, se centra en el derecho de posesión, no evalúa el derecho de propiedad, lo cual considera no está en discusión.

Aunque no comparte la interpretación de la Sala Superior, si manifiesta que la decisión ha sido debidamente motivada y que no se encuentra vulneración al debido proceso que

deban ser amparadas.

Con relación a la infracción normativa del art 911 del Código civil

La Corte Suprema de Justicia de la República, al analizar la infracción normativa del artículo 911 del Código Civil (referente a la condición de precario), después de desestimar las infracciones procesales, estableció los siguientes fundamentos:

Aplicación del IV Pleno Casatorio Civil: La Corte Suprema señaló que la infracción material denunciada se rige por el “IV Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación N° 2195-2011 – Ucayali”.

Regla de Posesión Precaria por Enajenación de Bien Arrendado no Inscrito: De acuerdo con la regla “b), numeral 5.4 del IV Pleno Casatorio Civil, 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 haya comprometido a respetar el contrato, conforme al artículo 1708 del Código Civil”.

Exigencia de Requerimiento Previo del Nuevo Dueño: Para declarar procedente las demandas de desalojo, según el IV Pleno Casatorio Civil (fundamento jurídico 63, acápite IV) exige se haya realizado el requerimiento previo del inmueble, mediante un “documento de fecha cierta”.

Aplicación al Caso Concreto: La Corte Suprema constató que, en el presente caso, FELICIANO JUBENAL ARANZAMENDI VERA sí realizó el requerimiento de entrega del inmueble mediante la invitación a conciliación extrajudicial presentada ante el Centro de Conciliación “Soluciones Prácticas”, según El Acta de Conciliación N° 53-2016 del 21 de noviembre del 2016.

Al no estar inscrito el contrato, y al comprobarse que el nuevo adquirente del inmueble no se comprometió a respetarlo, además de haber realizado el requerimiento del inmueble a través de una invitación a conciliación extrajudicial, que fue considerado por la sala civil permanente de la Corte Suprema como “documento de fecha cierta”; se

concluye que el demandado se había convertido en ocupante precario, y con ello, declaró fundada la infracción material del artículo 911 del Código Civil.

II.- IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DE LA RESOLUCION

a. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURIDICOS

Dentro de los derechos reales, se encuentra el derecho de posesión, derecho real autónomo, el cual está regulado por el ordenamiento civil y protegido por el ordenamiento procesal.

En este expediente podemos observar que el derecho real en discusión sería el derecho de posesión, el derecho del arrendatario de continuar con la posesión del bien, o el derecho del propietario de solicitar la entrega de la posesión del bien.

Podemos identificar dos problemas jurídicos que detallamos a continuación:

- (i) ¿El demandado tenía derecho a seguir ocupando el inmueble o había devenido en ocupante precario?
- (ii) ¿Vulnero la sentencia de Segunda Instancia el principio IURA NOVIT CURIA, al considerar inválido el requerimiento de entrega del bien a través de una invitación a Conciliar, y no aplicar las reglas del IV Pleno Casatorio Civil que son de observancia obligatoria?

b. DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

- (i) ¿El demandado tenía derecho a seguir ocupando el inmueble o había devenido en ocupante precario?

Condición de ocupante precario del demandado

El artículo 911 del Código Civil establece que es precario quien carece de título válido para poseer un bien. En este caso, el demandante consideraba que, al no estar inscrito el contrato de alquiler firmado con el antiguo dueño, no tenía la obligación de respetarlo y, por el contrario, tenía todo el derecho de solicitar la entrega del inmueble; sin embargo, para el demandado, el contrato, suscrito con el anterior propietario NELSON DARÍO ASPILCUETA SANABRIA, le otorgaba pleno derecho a la posesión del bien materia del conflicto. En ese punto, es necesario dilucidar si el contrato de arrendamiento se encontraba válido al momento de la compraventa, en virtud de la transmisión de la titularidad del bien. El demandante, cursó los documentos en los cuales daba por concluido el contrato, y solicitó la desocupación del inmueble, pero el demandado no lo desocupó, alegando que tenía un título válido.

- (ii) ¿Vulnera la sentencia de Segunda Instancia el principio IURA NOVIT CURIA, al considerar inválido el requerimiento de entrega del bien a través de una invitación a Conciliar, y no aplicar las reglas del IV Pleno Casatorio Civil que son de observancia obligatoria?

Vulneración del Principio Iura Novit Curia

El requerimiento de entrega de un inmueble se realiza mediante una “comunicación formal” y de “fecha cierta”, que cursa el propietario, al posesionario del inmueble de su propiedad. El problema jurídico se produce cuando la Segunda Sala Civil consideró inválido el requerimiento de la posesión que realizó el nuevo propietario, a través de una invitación a conciliación extrajudicial, en lugar de una carta notarial. En la primera instancia, se aceptó que la invitación a conciliación era suficiente como requisito para requerir la entrega del inmueble y declaró fundada la demanda de desalojo; pero en la segunda instancia, se rechazó la validez de la invitación a conciliación extrajudicial; asimismo, señaló que no era suficiente para convertir al demandado en ocupante precario, porque esta no se constituía en documento de fecha cierta, con ello, se revocó la sentencia de primera instancia y declaró infundada la demanda de desalojo; por lo que, es necesario determinar, si con la decisión de la sala de considerar inválida la invitación a conciliar, realizó una indebida aplicación de la norma contenida en el artículo 1708° del Código Civil, inobservó la doctrina jurisprudencial vinculante del IV Pleno Casatorio Civil, y con ello, vulneró el Principio Iura Novit Curia.

III.- POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.

(i) ¿El demandado tenía derecho a seguir ocupando el inmueble o había devenido en ocupante precario?

Con fecha 16 de junio del 2016, el demandado ELÍAS VALER HUAMÁN, suscribió un contrato de arrendamiento sin inscripción en los Registros Públicos con NELSON DARIO ASPILCUETA SANABRIA, hijo del anterior propietario NELSON ASPILCUETA MOTTA, quien residía en Argentina; al fallecer su padre, se encargó de administrar todos los bienes y rentas de su padre. El hijo heredero le comunicó que iba a realizar una venta ficticia y que este documento no modificaría su derecho como arrendatario, por ese motivo el demandado continuó pagando la merced conductiva a dicha persona. El heredero y nuevo propietario del inmueble NELSON DARIO ASPILCUETA SANABRIA, celebró un contrato de compraventa con FELICIANO JUBENAL ARANZAMENDI VERA, según escritura pública del 21 de julio del 2016. El nuevo propietario comunicó al arrendatario mediante carta notarial, que era el nuevo dueño del inmueble, con la intención de cobrar el arrendamiento, pero no recibió respuesta, por ello, requirió la entrega del inmueble mediante invitación a conciliación extrajudicial, y de esta manera iniciar la demanda de desalojo.

Con el propósito de poder resolver el planteamiento del problema, es necesario desarrollar conceptos que ayuden a formar los argumentos suficientes para resolver el mismo.

En tal sentido, el concepto de ocupante sin título, o poseedor precario, se refiere a alguien que ocupa un inmueble sin un derecho válido, ya sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ha expirado. Esta figura resulta fundamental en los procesos de desalojo, porque representa la base jurídica para la recuperación de la posesión, cuando ocurren ocupaciones sin sustento legal.

En esa misma línea, muchos autores coinciden en que la precariedad se caracteriza por la ausencia de título mas que por las condiciones de contraprestación económica. Asi

(Avendaño. Jorge, 2013; Alvarez Diaz, 2023) precisan que :

(...) el ocupante precario se identifica usualmente con aquella persona que ocupa la propiedad del prójimo. El Código Civil no hace ninguna mención de si el ocupante precario es aquel que paga o no la renta, sino aquel que no tiene título. (p. 354)

Se configura también la posesión precaria, cuando un inmueble arrendado se vende y el contrato de arrendamiento no está registrado, el arrendatario se considera un ocupante precario ante el nuevo propietario, siempre que el nuevo dueño haya decidido no respetar el contrato de arrendamiento. Al respecto, (Del Risco Sotil, 2016) asevera que:

El IV Pleno Casatorio Civil (Corte Suprema de Justicia, 2011), ha establecido un mecanismo de protección que pretende ser rápido y efectivo para defender el derecho del propietario, del administrador o de todo aquel que se considere que tiene derecho a la restitución de un predio, eliminando cualquier traba en el camino que pudiese prolongar innecesariamente el remedio legal de la restitución. (p. 2.)

La posición se fundamenta en las siguientes disposiciones legales y precedentes jurisprudenciales:

El artículo. 1708 inc.1 del Código Civil, establece que:

“si el arrendamiento estuviese inscrito, el adquirente deberá respetar el contrato”, pero en el mismo artículo 1708 inc. 2, indica que “si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido. Excepcionalmente, el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento, si asumió dicha obligación”.

El adquirente y demandante, le envió una carta notarial al demandado, comunicándole que había comprado dicho bien inmueble, requiriéndole en la misma, los pagos sucesivos del arrendamiento, pero no obtuvo ninguna respuesta de parte del demandado. Luego le enviaría una invitación a conciliar extrajudicialmente requiriéndole la entrega del bien.

El Artículo 911 del Código Civil, define al poseedor precario como “aquel que carece de

título para poseer”. Esta disposición resulta fundamental en los procesos de desalojo, porque permite calificar la ocupación de un inmueble sin derecho alguno, ya sea porque el demandado nunca contó con título válido o porque este ha caducado. En ese orden, el demandante invoca esta norma para sustentar la condición de precario del demandado, y con ello hace legítima su requerimiento de entrega del inmueble.

Artículo 1700 del Código Civil: “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”. La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Lima, consideró que el nuevo propietario no había realizado correctamente el requerimiento del bien, por ello, estimó que el arrendatario contaba con contrato vigente y no podía ser considerado precario. La Corte Suprema corrige la sentencia de Vista al señalar que el propietario si había realizado el requerimiento de fecha cierta, y con ello pone fin a la continuación del arrendamiento, convirtiendo al demandado en precario.

IV Pleno Casatorio Civil (Corte Suprema de Justicia, 2011). La decisión de la Corte Suprema se fundamenta en este precedente vinculante. Específicamente, el punto 5.4 literal b), en el cual se establece que, “la enajenación de un bien arrendado con un contrato no inscrito convierte al arrendatario en precario respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo”, conforme al artículo 1708 del Código Civil.

Condición de ocupante precario del demandado.-

El demandado, ELÍAS VALER HUAMÁN, si había devenido en ocupante precario y, por tanto, no tenía derecho a seguir ocupando el inmueble.

Esta conclusión se sustenta en los siguientes hechos probados y la aplicación de los precedentes jurisprudenciales vinculantes:

Adquisición de la propiedad por tercero y contrato no inscrito:

FELICIANO JUBENAL ARANZAMENDI VERA se convirtió en propietario del inmueble, al poseer la escritura pública de compraventa de fecha 21 de julio de 2016, vendido por

su anterior propietario NELSON DARÍO ASPILCUETA SANABRIA. El demandado, ELÍAS VALER HUAMÁN sostenía que su posesión se basaba en el contrato de alquiler que había suscrito con el anterior dueño, documento que tenía validez desde el 16 de junio de 2016 hasta el 15 de abril de 2017. Sin embargo, este contrato de arrendamiento no había sido registrado. Tal como explica (Alvarez Diaz, 2023) citado en (Cerna, 2024),

El arrendamiento es, además, un contrato recíproco, oneroso y de tracto sucesivo, generador de derechos de crédito. Ello es así incluso en los casos en que, por su acceso al Registro, goza de oponibilidad a tercero, pues dicha oponibilidad no es efecto de su carácter real, sino de la protección de que debe gozar el arrendatario en orden a la continuidad de su derecho, para enervar en perjuicio de tercero los efectos del principio de inoponibilidad de lo no inscrito. (p.4)

El demandado alegaba la validez de su contrato de arrendamiento, aún cuando su título no se encontraba inscrito. Sin embargo, como sostiene Díez-Picazo, L. (2010), citado por (Cerna, 2024);

(...) se debe coincidir con las opiniones generalmente mantenidas por la doctrina y por la jurisprudencia en el sentido de que, en el Derecho común de arrendamientos, tal y como se encuentra recogido en el Código Civil, el derecho arrendaticio es un derecho personal o de crédito que solo adquiere la consideración de derecho real o eficacia erga omnes, cuando se inscribe en el Registro de la Propiedad (...) (p. 273)

Falta de Compromiso del Nuevo Propietario: El demandante, como nuevo propietario, no tenía la obligación de reconocer el contrato de arrendamiento. Estas dos circunstancias, la ausencia de inscripción y la falta de compromiso del nuevo dueño, configuran lo establecido en el supuesto de posesión precaria señalado en la regla b), numeral 5.4 del IV Pleno Casatorio Civil.

Después de lo expuesto, se ha logrado determinar que, el nuevo dueño tenía la facultad de solicitar la restitución del bien, ya que el arrendatario devino en ocupante precario al negarse a entregar el bien, tras el requerimiento de entrega formal.

- (ii) ¿Vulnero la sentencia de Segunda Instancia el principio IURA NOVIT CURIA, al considerar inválido el requerimiento de entrega del bien a través de una invitación a Conciliar, y no aplicar las reglas del IV Pleno Casatorio Civil que son de observancia obligatoria?

Analizamos y definimos algunos conceptos que sustentan el problema jurídico que encontramos en la presente Resolución:

El principio Iura Novit Curia, señalado en el Artículo VII del Título Preliminar del Código Civil (1984), obliga a los jueces a aplicar la norma jurídica pertinente:

El juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes.

En esa misma línea, ese contexto, (Espinoza Espinoza, 2015), señala lo siguiente :

El aforismo Iura Novit Curia, traducido comúnmente al castellano como ‘el juez conoce el derecho’, se refiere al poder del juez de realizar de oficio su propio análisis del derecho aplicable a las disputas sometidas a su conocimiento, esto es, con prescindencia de los argumentos escritos u orales que al respecto hagan las partes durante el proceso. (p. 464)

Principios Jurisprudenciales de obligatorio cumplimiento, se encuentran señalados en el Artículo. 22° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, de la siguiente forma:

“(…) fijan principios jurisprudenciales que han de ser de obligatorio cumplimiento en todas las instancias judiciales. En caso de que por excepción decidan apartarse de dicho criterio, están obligados a motivar adecuadamente su resolución dejando constancia del precedente obligatorio que desestiman y de los fundamentos que invocan”.

IV Pleno Casatorio Civil (Corte Suprema de Justicia, 2011), en el precedente vinculante 5.2, nos dice que:

Se considera que el título de posesión ha fenecido cuando se configura lo regulado en el artículo 1704 del Código Civil, ya que el requerimiento de devolución del bien evidencia la voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento. En cambio, lo normado en el artículo 1700 no genera por sí solo la caducidad del título, dado que el solo vencimiento del plazo contractual no extingue automáticamente la relación contractual del arrendamiento, sino que la ley dispone la continuación del arrendamiento bajo las mismas condiciones hasta que el arrendador exija la restitución del inmueble. Solo a partir de ese requerimiento puede considerarse que el poseedor carece de título y, por tanto, adquiere la condición de precario.

El Pleno Casatorio y su carácter vinculante.- Se establece como un conjunto de interpretaciones judiciales que buscan unificar el criterio de los jueces y de esta forma reforzar la seguridad jurídica. A diferencia de la jurisprudencia ordinaria, el cual tiene efecto persuasivo, los Plenos tienen carácter obligatorio para todos los órganos jurisdiccionales. En ese contexto, (Avendaño, J., Mejorada, M., & Morales, R, 2013), asevera que los acuerdos establecidos en un Pleno Casatorio, tienen carácter vinculante para todos los jueces de la República:

En ello consiste el Pleno Casatorio, que el acuerdo al que han llegado los vocales supremos obligue a todos. Los abogados han de tomar en cuenta siempre el pleno y no plantear fuera de lo que en él está establecido. E igualmente, los jueces no deberían sentenciar fuera de lo ya establecido en el pleno. (p. 356)

Casación N° 3289-2018-Callao:

Esta ejecutoria reitera y clarifica la aplicación del IV Pleno Casatorio Civil, confirmando que, "(...) es requisito de procedencia de la demanda de desalojo por ocupación precaria, que el nuevo dueño del inmueble previamente requiera al poseedor su restitución o entrega mediante documento de fecha cierta".

Casación N° 4489-2017-Ica:

El criterio de la Casación N° 3289-2018 fue reafirmado por la Casación N.° 4489-2017-Ica, donde la Corte Suprema declaró que la solicitud de conciliación extrajudicial se configura como una solicitud formal de entrega del bien. La Sala Suprema subrayó que

este acto procesal cumple con la finalidad de demostrar la voluntad del propietario de dar por concluido el arrendamiento, configurando con ello la precariedad del ocupante

Según el Artículo 1708 inciso 2 del Código Civil, (1984)

“Si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido”.; En esa situación, cuando además el nuevo propietario no se ha comprometido en respetar el contrato de arrendamiento, corresponde darlo por terminado. Sin embargo, para que la acción de desalojo sea procedente, la jurisprudencia ha precisado que es indispensable formalizar un requerimiento previo de restitución del inmueble mediante documento de fecha cierta, acto que constituye presupuesto de procedibilidad, para luego iniciar la demanda de desalojo por ocupación precaria.

Fundamento jurídico 63, acápite IV, del IV Pleno Casatorio,

“ (...) 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...”.

Sobre la vulneración del principio *Iura Novit Curia* en la Sentencia de Segunda

Instancia:

El artículo 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y el principio Iura Novit Curia, artículo VII del Título Preliminar del Código Civil (Código Civil, 1984), determina que: “los jueces tienen la obligación de aplicar la norma jurídica pertinente, aun cuando no haya sido invocada en la demanda”. En ese contexto, al no reconocer la validez de la invitación a conciliación extrajudicial como requerimiento previo de restitución, la Sala configuró una vulneración de dicho principio, al desconocer la correcta interpretación normativa y jurisprudencial aplicable al caso.

1. Aplicación errónea del artículo 1700 del Código Civil:

La Sala sostuvo la continuación del arrendamiento, pero ignoró que el contrato no inscrito podía darse por concluido por el adquirente (artículo 1708 del Código Civil) y que la invitación a conciliación extrajudicial, cumplía con el requerimiento previo de devolución exigido por la jurisprudencia vinculante. El IV Pleno Casatorio Civil (Cas. N.º 2195-2011-Ucayali) estableció que dicho requerimiento previo debía realizarse

mediante documento de fecha cierta. Posteriormente, la Corte Suprema, en la Casación N.º 4489-2017-Ica y la Casación N.º 3289-2018-Callao, precisó que la invitación a conciliación extrajudicial constituye un documento de fecha cierta idóneo.

2. Incorrecta valoración del derecho en disputa:

En el proceso de desalojo por ocupación precaria, no se cuestiona la propiedad del bien, sino la validez jurídica del poseedor del bien. El demandado, al carecer de título válido frente al nuevo propietario una vez requerido formalmente, devino en ocupante precario conforme al artículo 911 del Código Civil. La jurisprudencia reiterada de la Corte Suprema ha precisado que la invitación a conciliación extrajudicial, satisface el requisito del documento de fecha cierta, con lo cual el arrendatario deviene en ocupante precario al no contar con título vigente para oponerse a la restitución.

Como resultado de todo lo investigado, se ha podido establecer que, La Segunda Sala Civil, al resolver el caso, sostuvo que la invitación a conciliar no constituía un documento de fecha cierta y, en consecuencia, declaró infundada la demanda de desalojo. No obstante, este razonamiento desconoció lo dispuesto por el IV Pleno Casatorio Civil, que exige como requisito de procedencia un requerimiento previo efectuado mediante documento de fecha cierta, y omitió aplicar la doctrina jurisprudencial de la Corte Suprema en pronunciamientos posteriores, como la Casación N.º 4489-2017-Ica y la Casación N.º 3289-2018-Callao, que interpretaron y precisaron que la invitación a conciliación extrajudicial constituye un documento de fecha cierta válido. Al no aplicar de oficio estas reglas jurisprudenciales vigentes y obligatorias, la Sala de Segunda Instancia incurrió en una incorrecta aplicación del derecho, lo que configuró una vulneración al principio *Iura Novit Curia*.

IV.- POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

La resolución judicial, es la encargada de finalizar el conflicto entre las partes, y con la argumentación legal y jurisprudencial debidamente motivada, se garantiza la tutela jurisdiccional efectiva, al que toda persona tiene derecho de acceder. Con ese mismo orden de ideas, Luis Manuel Liza Castillo, (Luis L. C., 2022) sostiene que :

La debida motivación de las resoluciones es el derecho constitucional que tienen los ciudadanos de conocer las razones fácticas y jurídicas que las autoridades y los funcionarios, especialmente los del aparato estatal, adoptan para resolver las pretensiones, donde sus intereses se encuentran comprendidos. Este derecho es componente del debido proceso, llamado también proceso justo, expresión de la tutela procesal efectiva.

Análisis de la sentencia de Primera Instancia (20 de julio del 2018), la cual fallo a favor de la demanda de desalojo, bajo los siguientes fundamentos:

El demandante y propietario FELICIANO JUBENAL ARANZAMENDI VERA, según Escritura Pública de fecha 21 de julio del 2016, acreditó su derecho real de propiedad.

El contrato de alquiler del demandado, no se encontraba registrado en la Sunarp, y según el artículo 1708, inc. 2 del Código Civil, “el adquirente no estaba obligado a respetar el contrato de arrendamiento”.

El requerimiento de invitación a conciliación extrajudicial que realizó el demandante, fue considerado como un documento válido. Se aplicó: “(...) doctrina jurisprudencial vinculante” del IV Pleno Casatorio Civil.

Conclusión : consideramos que la resolución de primera instancia se ajustó a derecho y fue debidamente motivada, debido a que el nuevo propietario acreditó su dominio sobre la propiedad mediante escritura pública de compra venta, el contrato de arrendamiento no estaba registrado y el nuevo propietario no tenía se comprometió a respetarlo, por ese motivo, luego del requerir la posesión del inmueble a través de documento de fecha cierta, el propietario convierte al demandado en ocupante precario.

Análisis de la Sentencia de Segunda Instancia (2 de diciembre del 2019). La Segunda Sala Civil de Lima, revocó la Sentencia de Primera Instancia y declaró infundada la demanda, bajo los siguientes argumentos:

- El contrato de arrendamiento seguía vigente tras la venta del inmueble
- El demandante no realizó un requerimiento válido de entrega.
- La invitación a conciliación extrajudicial no constituía un requerimiento formal de devolución del bien.

Consideramos que la sentencia no valoró adecuadamente que, al no estar inscrito el contrato de arrendamiento, el demandante no estaba obligado a respetarlo. Asimismo, desconoció la doctrina jurisprudencial del IV Pleno Casatorio Civil, y omitió evaluar correctamente la inexistencia de un título legítimo que sustentara la posesión del demandado, en contradicción con lo establecido en (Código Civil, 1984) Art. 911, sobre la condición de ocupante precario.

Conclusión : La Sentencia de Segunda Instancia no actuó de acuerdo a derecho, pues vulneró un principio jurídico, aplicó incorrectamente la normativa y omitió precedentes vinculantes. Sostuvo de manera equivocada, que la invitación a la conciliación extrajudicial como requisito para interponer la demanda no tenía la virtud de constituir en precario al demandado, al entender que dicha invitación solo tenía por finalidad la entrega del inmueble por parte de quien ya ostentaba la condición de precario o ya había sido constituido como tal, de esta manera; no aplicó correctamente el artículo 1708° del Código Civil; vulneró el principio *Iura Novit Curia* cuyo mandato imperativo es que los jueces apliquen la norma jurídica pertinente; además, omitió precedentes vinculantes de obligatorio cumplimiento.

Análisis de la Sentencia de la Corte Suprema en Casación (20 de enero de 2022).

La Corte Suprema revocó la sentencia de segunda instancia y confirmó la sentencia de primera instancia, estableciendo que:

- El contrato del arrendatario no estaba registrado, por lo que el propietario demandante no tenía la obligación de respetarlo, según lo establece el artículo 1708 inc.2 del Código Civil.

-Fundamentó su sentencia en el IV Pleno Casatorio Civil (Corte Suprema de Justicia, 2011), el cual establece que previa a la demanda de desalojo, el demandante debe haber requerido, la entrega del inmueble.

-El requerimiento de entrega sí fue válido, ya que la invitación a conciliación extrajudicial constituye un documento de fecha cierta.

-El demandado se convirtió en ocupante precario al no contar con un título válido de posesión (Código Civil, 1984) Artículo 911 del Código Civil.

Conclusión: La Sentencia de Casación se ajustó a derecho y estuvo debidamente motivada. Elaboró una argumentación basada en el Código Civil, en la jurisprudencia y en precedentes vinculantes obligatorios.

CONCLUSIONES.

La Corte Suprema de justicia de lima, garantizó la correcta aplicación del derecho, reconociendo la oponibilidad de los contratos de arrendamiento, la validez del requerimiento de entrega de la posesión del inmueble, y el desalojo por ocupación precaria.

Condición de Ocupante Precario del Demandado

Respecto a la condición del demandado, se concluye que este ha devenido en ocupante precario, toda vez que el contrato de arrendamiento que poseía carecía de inscripción registral y, por tanto, no resultaba oponible frente al nuevo propietario en aplicación del artículo 1708, inciso 2, del Código Civil. Asimismo, el nuevo titular del bien no asumió obligación alguna de respetar dicho contrato. Finalmente, la invitación a conciliación extrajudicial cursada por el demandante constituyó un requerimiento válido y de fecha cierta para la devolución del inmueble, conforme a lo previsto en el IV Pleno Casatorio Civil. En consecuencia, la posesión que mantenía sobre el inmueble el demandado, carecía de título legítimo, configurándose la situación prevista en el artículo 911 del Código Civil.

Vulneración del Principio Iura Novit Curia

La decisión de la Segunda Sala Civil desconoció un precedente vinculante y aplicó de forma incorrecta las normas sustantivas del Código Civil, configurando una vulneración al principio Iura Novit Curia. Esta deficiencia fue corregida en casación, donde la Corte Suprema reconoció que la invitación a conciliación extrajudicial constituye un requerimiento válido de fecha cierta, confirmando que el demandado había devenido en ocupante precario.

REFERENCIAS

- Alvarez Diaz, J. G. (14 de 04 de 2023). *Una propuesta de argumentación jurídica en los casos difíciles sobre desalojo por ocupación precaria entre familiares a partir del reconocimiento de una laguna axiológica en el artículo 911 del Código Civil*. Obtenido de <http://hdl.handle.net/20.500.12404/24655>
- Avendaño, J., Mejorada, M., & Morales, R. (2013). *Discusión en torno al Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre el concepto de posesión precaria*. LIMA: IUS E VERITAS N°47.
- Avendaño. Jorge, M. R. (2013). *Discusión en torno al Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre el concepto de Posesión Precaria*.
- Cerna, M. V. (2024). COMENTARIOS A LA LEGISLACIÓN Y A LA JURISPRUDENCIA. *THĒMIS-Revista de Derecho*, 4.
- Coca Guzman, Saul José. (28 de diciembre de 2020). *lpderecho*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/aponibilidad-derechos-inmuebles-inscritos-derecho-civil/>
- Código Civil. (1984). *Decreto Legislativo 295*. Lima: El Peruano.
- Corte Suprema de Justicia. (2011). *Ucayali - Perú: El Peruano*.
- Corte Suprema de Justicia. (2017). *Casación N.º 4489*. Ica Perú: El Peruano.
- Corte Suprema de Justicia. (2018). *Casación N.º 3289*. Callao - Perú: El Peruano.
- Del Risco Sotil, L. F. (2016). *El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil*. *Revista IUS ET VERITAS*, N° 5. Obtenido de <https://doi.org/10.18800/iusetveritas.201701.008>.
- Espinoza Espinoza, J. (2015). *Manual de derecho procesal civil (Tomo I)*. Lima: Rodhas.
- Garcia Belaunde. Domingo. (2020). *Derecho Procesal Civil*. Grijley.
- Ley Orgánica del Poder Judicial. (1993). *Decreto Legislativo N.º 767, Texto Único Ordenado*. Lima, Perú: Diario Oficial El Peruano.
- Luis L. C. (22 de noviembre de 2022). *Importancia de la motivación de las resoluciones*. Obtenido de *Revista Oficial del Poder Judicial*: <https://doi.org/10.35292/ropj.v14i18.610>

ANEXOS



Casacion-1707-2020- Lima-DESALOJO OCU




16% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- ▶ Bibliografía
- ▶ Texto citado
- ▶ Texto mencionado
- ▶ Coincidencias menores (menos de 9 palabras)

Fuentes principales

- 14%  Fuentes de Internet
- 6%  Publicaciones
- 11%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

Fuentes principales

- 14% Fuentes de Internet
- 6% Publicaciones
- 11% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Fuentes principales

Las fuentes con el mayor número de coincidencias dentro de la entrega. Las fuentes superpuestas no se mostrarán.

1	Internet		
img.lpderecho.pe			2%
2	Internet		
legis.pe			1%
3	Internet		
edoc.pub			1%
4	Internet		
busquedas.elperuano.pe			1%
5	Internet		
hdl.handle.net			<1%
6	Internet		
vsip.info			<1%
7	Internet		
www.coursehero.com			<1%
8	Internet		
revistas.pucp.edu.pe			<1%
9	Internet		
docplayer.es			<1%
10	Internet		
dspace.unitru.edu.pe			<1%
11	Trabajos entregados		
Universidad Inca Garcilaso de la Vega on 2024-09-02			<1%