

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria*

*CASACIÓN 4006-2007
UCAYALI
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA*

Lima, veintisiete de octubre

Del año dos mil ocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cuatro mil seis – dos mil siete, en Audiencia Pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia; **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por Oscar Iván Fernández Arévalo mediante escrito de fojas cuatrocientos cuarenta y ocho, contra la sentencia de vista emitida por la Sala Especializada en lo Civil y Afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali, de fojas cuatrocientos veinticinco, su fecha veintidós de junio del año dos mil siete, que confirma la sentencia apelada de fojas doscientos ochenta y nueve que declaró fundada la demanda de desalojo interpuesta por Roma Recursos Empresariales Sociedad Anónima Cerrada, y ordena que los demandados César Oscar Ferré Simonetti y Reyna Marina Valera de Ferré, así como el litisconsorte Oscar Iván Fernández Arévalo, desocupen y restituyan el inmueble *sub litis* dentro del plazo de ley, bajo apercibimiento de lanzamiento, con lo demás que contiene; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución del veinte de noviembre del dos mil siete, por la causal prevista en el inciso primero del artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, en virtud de lo cual la parte recurrente denuncia **la interpretación errónea del artículo mil setecientos ocho inciso segundo del Código Civil**, toda vez que las instancias de mérito han considerado que, con el apersonamiento al proceso del nuevo propietario del inmueble, éste ha expresado su voluntad de dar por concluido el contrato de arrendamiento y que, por lo tanto, la condición del recurrente es la de ser ocupante precario. Sin embargo, resulta necesario establecer cuál es la forma en que el nuevo propietario puede dar por concluido un contrato de arrendamiento de duración determinada, como es el caso del contrato que el recurrente tiene celebrado con los anteriores propietarios, y esto se lograría a través de un proceso de desalojo por incumplimiento de las condiciones del contrato o por vencimiento del mismo, salvo que se tratara de un contrato de duración indeterminada,

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria*

*CASACIÓN 4006-2007
UCAYALI
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA*

entonces se tendría que proceder en la forma prevista en el artículo mil setecientos tres del Código Civil, es decir, dando aviso judicial o extrajudicial al arrendatario (que no es el caso de autos). En el presente proceso, la materia controvertida es la de desalojo por ocupación precaria prevista en el artículo novecientos once del citado Código Civil, que es un hecho distinto al que se refiere el supuesto contemplado en el artículo mil setecientos ocho del Código antes citado; **y, CONSIDERANDO: Primero.**- Que, en autos aparece que Roma Recursos Empresariales Sociedad Anónima Cerrada, empresa liquidadora de la sociedad conyugal conformada por César Oscar Ferré Simonetti y Reyna Marina Valera de Ferré, ha interpuesto demanda de desalojo para efectos de que dicha sociedad conyugal cumpla con desocupar el inmueble ubicado en el Jirón Tarapacá número novecientos trece – novecientos diecinueve, Manzana veintidós, Lote nueve - B del distrito de Calleria, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, en razón de haberse acordado por Junta de Acreedores de fecha veintidós de setiembre del año dos mil cuatro la disolución y liquidación de la citada sociedad conyugal, y no obstante haberseles requerido la entrega de la totalidad de los bienes y acervo documentario, aquéllos han hecho caso omiso a su requerimiento, por lo que la empresa actora se ha visto precisada a interponer la presente demanda; **Segundo.**- Que, a fojas ciento doce, Oscar Iván Fernández Arévalo se apersona al proceso alegando tener la calidad de tercero legitimado, pues con fecha veintiséis de febrero del año dos mil uno suscribió con los esposos Ferré - Valera un contrato de arrendamiento a plazo fijo sobre el inmueble *sub litis*, por lo que su condición no es la de ocupante precario sino la de arrendatario y que, por lo tanto, tiene justo título para poseer; **Tercero.**- Que, mediante la resolución obrante a fojas ciento dieciséis, el tercero legitimado es incorporado al presente proceso en calidad de litisconsorte necesario pasivo, declarándose a los cónyuges demandados rebeldes mediante la resolución de fojas ciento treinta y ocho. Asimismo, a fojas ciento setenta y seis, Christian Guzmán Napurí se apersona al proceso y solicita ser declarado sucesor procesal de Roma Recursos Empresariales Sociedad Anónima Cerrada, en razón de haber adquirido de dicha empresa liquidadora el inmueble *sub litis*

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4006-2007
UCAYALI
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

mediante Escritura Pública de Compra Venta de fecha diecisiete de mayo del año dos mil cinco, compra que fue inscrita en los Registros Públicos el veinte de junio del mismo año, siendo que mediante la resolución de fojas ciento setenta y siete, se le incorporó al presente proceso en calidad de sucesor procesal; **Cuarto.-** Que, el Juez de la causa ha expedido sentencia declarando fundada la demanda de desalojo, basándose en que el Contrato de Arrendamiento a Plazo Fijo presentado por el demandado es un documento privado que carece de fecha cierta y que, en todo caso, la ha adquirido recién al presentarla al Juzgado, y estando a que Christian Guzmán Napurí ha comprado el inmueble *sub litis* y se ha apersonado al proceso para efectos de que se le tenga como titular del derecho demandado, es indudable que desea dar por concluido el contrato de arrendamiento celebrado por el litisconsorte con los antiguos dueños, ejerciendo el derecho que le faculta el inciso segundo del artículo mil setecientos ocho del Código Civil, lo que significa que el citado contrato ha fenecido. La Sala Superior ha confirmado esta decisión reiterando que el documento privado de arrendamiento no legitima la posesión del litisconsorte, porque no fue presentado en el proceso concursal seguido contra la sociedad conyugal demandada, siendo que la venta realizada a favor de Christian Guzmán Napurí, y su apersonamiento al proceso como sucesor procesal del derecho, ha dado lugar a que el contrato de arrendamiento del litisconsorte haya fenecido, conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo mil setecientos ocho del Código Civil; **Quinto.-** 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

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4006-2007
UCAYALI
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

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; **Sexto.-** Que, el artículo novecientos once del Código Civil establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. La norma acotada exige que se prueben dos condiciones copulativas: que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende, y 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 se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que se detenta, por lo que reiteradas ejecutorias de la Corte Suprema de Justicia han establecido que la posesión precaria es la que se ejerce de facto, sin contar con título que justifique la posesión; **Sétimo.-** Que, en el caso de autos, la pretensión planteada por Roma Recursos Empresariales Sociedad Anónima Cerrada ha sido una de desalojo por ocupación precaria, sustentada propiamente en la inexistencia de un título que justifique la posesión por parte de los ocupantes del inmueble. El apersonamiento de Oscar Iván Fernández Arévalo ha tenido lugar con posterioridad a la interposición de la demanda y su inclusión como litisconsorte en este proceso se deriva del hecho de haber presentado un documento privado supuestamente celebrado con anterioridad a la declaración de disolución y liquidación de la sociedad conyugal. El citado documento, referido al arrendamiento del bien *sub litis*, además de carecer de fecha cierta, no fue presentado ante la entidad liquidadora, pese a que ya desde el mes de setiembre del año dos mil cuatro se había comunicado a través de publicaciones periódicas para que quienes tuviesen en su poder bienes y/o documentos de la sociedad conyugal Ferré-Valera cumplieran con devolverlos y/o entregarlos a dicha entidad liquidadora, bajo responsabilidad civil y penal, según aparece de la copia de la comunicación respectiva obrante a fojas veinticinco. A ello cabe agregar que los demandados, es decir, la propia sociedad conyugal Ferré-Valera, jamás dio a conocer la existencia del supuesto contrato de arrendamiento, advirtiéndose inclusive que el mismo se refiere al

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4006-2007
UCAYALI
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

inmueble ubicado en el Jirón Tarapacá número novecientos diecinueve inscrito en la Ficha número doce mil seiscientos setenta y nueve del Registro de Propiedad Inmueble de Pucallpa, según se consigna en la cláusula primera del contrato obrante a fojas ciento nueve, mientras que el inmueble cuyo desalojo se demanda es el ubicado en el Jr. Tarapacá números novecientos trece – novecientos diecinueve, Manzana veintidós, Lote nueve - B, inscrito en la Ficha número doce mil seiscientos setenta y seis del mismo Registro, según aparece a fojas treinta y dos; **Octavo.-** Que, en tal orden de ideas, además de encontrarnos ante un documento que adolece de eficacia probatoria, en autos se tiene establecido que el inmueble *sub litis* fue vendido a Christian Guzmán Napurí, y éste se ha apersonado al proceso poniendo de manifiesto su voluntad de continuar adelante con el desalojo; **Noveno.-** Que, si bien es cierto que el inciso segundo del artículo mil setecientos ocho del Código Civil regula el régimen de conclusión del contrato de arrendamiento a cargo del nuevo adquirente del bien, conclusión que puede darse judicial o extrajudicialmente, también es cierto que en autos no se debate el desalojo por la causal de conclusión de contrato, sino por la causal de ocupación precaria, por lo que carecería de relevancia determinar cuál es la interpretación correcta –y la subsecuente aplicación- que debe darse a la citada norma material en el presente caso; **Décimo.-** Que, el segundo párrafo del artículo trescientos noventa y siete del Código Procesal Civil dispone que la Sala no casará la sentencia por el sólo hecho de estar erróneamente motivada, si su parte resolutive se ajusta a derecho; sin embargo, debe hacer la correspondiente rectificación. En tal orden de ideas, si bien las instancias de mérito han sustentado su decisión en el “fencimiento” del título que el litisconsorte tenía para poseer, basándose en que se habría configurado la conclusión del contrato de arrendamiento regulado en el artículo mil setecientos ocho inciso segundo del Código Civil, este Supremo Tribunal corrige la motivación en el sentido de que el título en que ampara su derecho el litisconsorte adolece de eficacia probatoria para acreditar la posesión que alega, tal como se tiene establecido en el sétimo considerando de la presente resolución, por lo que estamos ante una ocupación precaria por carencia de título para poseer, siendo

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4006-2007
UCAYALI
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

por esta razón que nos encontramos ante el supuesto contemplado en el artículo novecientos once del Código Civil; **RESOLUCIÓN:** declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Oscar Iván Fernández Arévalo mediante escrito de fojas cuatrocientos cuarenta y ocho; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas cuatrocientos veinticinco, su fecha veintidós de junio del año dos mil siete; **CONDENARON** al recurrente al pago de una multa ascendente a dos Unidades de Referencia Procesal, así como al pago de las costas y costos originados por la tramitación del presente recurso; **DISPUSIERON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”; en los seguidos por Roma Recursos Empresariales Sociedad Anónima Cerrada (Sucesor Procesal Christian Guzmán Napurí) contra César Oscar Ferré Simonetti y Otros; sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron, interviniendo como Vocal Ponente el señor Ticona Postigo.-

S.S.

TICONA POSTIGO

SOLÍS ESPINOZA

PALOMINO GARCÍA

CASTAÑEDA SERRANO

MIRANDA MOLINA

cbs