

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

**Casación N° 3844–2007
Lima
Desalojo por Ocupación Precaria**

Lima, Trece de Octubre
del año dos mil ocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa en el día de la fecha, expide la siguiente sentencia:

MATERIA DEL RECURSO.- Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas ciento dieciocho por **Rudecindo Rodríguez Silva** contra la sentencia de vista obrante a fojas ciento nueve, su fecha nueve de mayo del año dos mil siete, expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la sentencia apelada obrante a fojas setentisiete, su fecha veintidós de enero del año dos mil siete, que declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Roberto Pedro Cruz Toribio contra Rudecindo Rodríguez Silva, con lo demás que al respecto contiene. **FUNDAMENTOS DEL RECURSO.-** Esta Sala Suprema,

mediante resolución de fecha trece de noviembre del año dos mil siete, obrante a fojas diecisiete del cuadernillo formado por esta Sala, ha declarado procedente el recurso de casación por las causales contenidas en los incisos segundo, primero y tercero del artículo trescientos ochentiseis del Código Procesal Civil, relativas a la inaplicación de una norma de derecho material, la aplicación indebida de una norma de derecho material y la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, bajo las siguientes alegaciones: **I) La inaplicación de los artículos mil setecientos y mil setecientos ocho, inciso segundo, del Código Civil**, sosteniendo que la Sala Superior al concluir que el contrato de arrendamiento a la fecha ha vencido, motivo por el cual se observa la inaplicación del numeral mil setecientos puesto que el demandante ha querido despojar al recurrente de la posesión del inmueble en litigio, vía una similar acción de desalojo por ocupante precario, con número de expediente seiscientos veinticuatro guión dos mil cinco, el cual concluyó mediante resolución de fecha treinta de enero del año dos mil seis, que confirmó la sentencia apelada que declaró infundada la demanda planteada; asimismo, sostiene que se incurrió en inaplicación del artículo mil setecientos ocho, inciso segundo, del Código Civil, pues, frente al caso de la enajenación de un bien arrendado, si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquiriente puede darlo por concluido, figura que no se ha materializado; **II) La aplicación indebida del artículo novecientos once del Código Civil**, referido a la posesión precaria, pues, para la correcta aplicación de

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

Casación Nº 3844–2007

Lima

Desalojo por Ocupación Precaria

dicho numeral se requiere los siguientes supuestos: **a)** ocupante sin título; **b)** sin consentimiento del dueño; y, **c)** sin pagar la merced conductiva; en ese sentido, el recurrente afirma que no cumple con tales requisitos, pues, viene ocupando el inmueble mediante un contrato de arrendamiento de duración determinada que ha devenido en uno de duración indeterminada, toda vez que al no haber apelado el actor lo resuelto en la Audiencia Única, en la cual se declara la validez del ofrecimiento de pago de arriendos a favor del demandado, ello significa que tiene por aceptado que el recurrente ha depositado dicho arriendo; y, **III) La contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso**, pues, la sentencia de vista contraviene lo establecido en los incisos tercero y cuarto del artículo ciento veintidós del Código Procesal Civil, sobre la motivación de las resoluciones judiciales. **CONSIDERANDO:**

Primero.- Habiéndose declarado procedente el recurso por las causales antes mencionadas, de primera intención, debe examinarse la causal *in procedendo*, pues, de declararse fundado el recurso por dicha motivación resultaría innecesario examinar las otras causales que tienen relación con la infracción de normas de derecho material. **Segundo.-** Con relación a la causal de contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, es del caso señalar que la doctrina ha conceptualizado el debido proceso como un derecho humano o fundamental que asiste a toda persona por el sólo hecho de serlo, y que le faculta a exigir al Estado un juzgamiento imparcial y justo ante un Juez responsable, competente e independiente, toda vez que el Estado no solamente está en el deber de proveer la prestación jurisdiccional a las partes o terceros legitimados, sino a proveerla con determinadas garantías mínimas que le aseguren tal juzgamiento imparcial y justo, lo que se conoce como el debido proceso en su dimensión procesal o adjetiva; en tanto que el debido proceso sustantivo no sólo exige que la resolución sea razonable, sino esencialmente justa. **Tercero.-** Dentro de las reglas que garantizan el debido proceso encontramos uno de los principios fundamentales cuya afectación comporta la declaración de nulidad por parte de esta Sala de Casación, esto es, el principio de motivación de las resoluciones judiciales, que tiene rango constitucional, y que exige al juzgador exponer las razones que justifican su decisión, la que debe ser cierta, coherente y verificable, la que debe respetar el principio de congruencia procesal consagrado por el numeral VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, concordante con los artículos ciento

veintidós, inciso cuarto, y cincuenta, inciso sexto, del mismo cuerpo de leyes.

Cuarto.- Examinados los argumentos expuestos por el impugnante, debe señalarse que se denuncia la contravención del principio de motivación de las resoluciones judiciales; sin embargo, analizada la decisión de la Sala Superior no se advierte que exista una falta de motivación en dicha sentencia, pues esta importa la carencia de los fundamentos de hecho y de derecho, sin embargo, tal ausencia no se advierte de la impugnada; en tal virtud, esta denuncia corresponde ser declarada infundada.

Quinto.- Con relación a la causal de inaplicación de una norma de derecho material, ésta se presenta cuando concurren los siguientes supuestos: **a)** El Juez, por medio de una valoración conjunta y razonada de las pruebas, establece como probado ciertos hechos alegados por las partes y relevantes del litigio; **b)** Que estos hechos guardan relación de identidad con determinados supuestos fácticos de una norma jurídica material; **c)** Que no obstante esta relación de identidad (pertinencia de la norma) el Juez no aplica esta norma (específicamente, la consecuencia jurídica) sino otra distinta, resolviendo el conflicto de intereses de manera contraria a los valores y fines del derecho y, particularmente, lesionando el valor de justicia.

Sexto.- El numeral mil setecientos del Código Civil denunciado establece que: ***"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"*** (El resaltado es de esta Sala). Asimismo, el artículo mil setecientos ocho contempla que: ***"En caso de enajenación del bien arrendado se procederá del siguiente modo: (...) 2.- 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 resaltado es de esta Sala).

Séptimo.- Examinado el caso de autos, se encuentra comprobado los siguientes hechos: **1)** La presente controversia consiste en determinar si el demandado se encuentra inmerso en la causal de ocupación precaria, y por ende, verificar si procede el desalojo del indicado inmueble; **2)** Que dicho demandado, Rudecindo Rodríguez Silva, celebró un contrato de arrendamiento con el anterior propietario del inmueble en litigio, don Justiniano Aguirre Cuadros, de fecha primero de mayo del año dos mil cuatro, cuya fecha de vencimiento era el primero de

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

Casación Nº 3844–2007

Lima

Desalojo por Ocupación Precaria

mayo del año dos mil seis; y, **3)** El demandante, Roberto Pedro Cruz Toribio, adquirió dicho predio el tres de setiembre del año dos mil cuatro; esto es, antes de vencerse el plazo del contrato de arrendamiento mencionado; de tal forma, el actor solicitó judicialmente la desocupación del predio mediante demanda de desalojo por ocupante precario en diciembre del año dos mil cuatro; no obstante, la mencionada demanda fue declarada improcedente porque todavía se encontraba vigente el contrato de arrendamiento *sub examine*. **Octavo.-** En este orden de ideas, se concluye que en el caso de autos no se encuentra comprobado los supuestos de hecho contemplados en el numeral mil setecientos del Código Civil, el cual regula el contrato de arrendamiento de duración determinada, pues, es necesario establecer que los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, según estipula el numeral mil trescientos sesentitrés del Código Civil; por tal razón, nadie está obligado a cumplir un contrato en el que no ha intervenido, ni puede surtir efecto respecto de él, salvo mandato legal imperativo; en tal sentido, el contrato de arrendamiento sólo vincula al arrendador y al arrendatario; no obstante, conforme se ha anotado precedentemente, el contrato de arrendamiento de fecha primero de mayo del año dos mil cuatro ha sido celebrado por los señores Justiniano Aguirre Cuadros en calidad de arrendador y de Rudecindo Rodríguez Silva en calidad de arrendatario; no habiendo participado el demandante Roberto Pedro Cruz Toribio; por tal razón, los hechos antes mencionados no guardan relación de identidad con los supuestos fácticos contenidos en el numeral mil setecientos del Código Civil. **Noveno.-** Por otra parte, el inciso segundo del numeral mil setecientos ocho del Código Civil, que regula la enajenación del bien arrendado, señala 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. En el presente caso, no se ha acreditado que exista pacto alguno por parte del demandante de respetar el arrendamiento antes mencionado. Es más, el mencionado contrato ya no existe al haber vencido el primero de mayo del año dos mil seis; por consiguiente, el numeral denunciado tampoco sería pertinente para resolver la controversia suscitada. **Décimo.-** Finalmente, es del caso señalar que la causal de aplicación indebida de una norma de derecho material se presenta generalmente cuando existe error en el diagnóstico de los hechos

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

Casación Nº 3844–2007

Lima

Desalojo por Ocupación Precaria

obrantes en el proceso materia de juzgamiento, aplicándose por tanto una norma impertinente y dejándose de aplicar la norma correspondiente. En ese sentido, habrá aplicación indebida de una norma de derecho sustantivo cuando se presenten los supuestos siguientes: **i)** Cuando se aplica al caso una norma que no lo regula, dejando de observar la norma verdaderamente aplicable, la cual es violada lógicamente por inaplicación. Es decir, se aplica una norma impertinente en vez de la que jurídicamente corresponde; **ii)** Cuando se aplica al caso materia del litigio una norma derogada en sustitución de la vigente; **iii)** Cuando no se aplica una norma jurídica nacional por entender que la norma aplicable es la extranjera; y, **iv)** Igualmente, dentro de esta causal se inscribe la causal consistente en la aplicación indebida del principio relativo a la jerarquía de las normas, contenido en el artículo ciento treintiocho de la Constitución Política del Estado. **Décimo Primero.-** En tal sentido, conforme ha quedado establecido, el demandado no ha acreditado tener título alguno que justifique su posesión, pues, el contrato de arrendamiento en el cual sustenta su derecho a poseer el inmueble en litigio no es obligatorio para el demandante, pues no participó en dicho acto jurídico, mucho menos se obligó a respetarlo; por tal razón, la falta de un título convierte al demandado en un ocupante precario, supuesto contenido en el numeral novecientos once del Código Civil; por lo que su aplicación resulta pertinente a la controversia suscitada; por ende, esta denuncia debe ser declarada infundada. **Décimo Segundo.-** En suma, esta Sala Suprema llega a la conclusión que el recurso de casación no merece ser amparado, pues no se evidencian los errores *in procedendo* e *in iudicando* denunciados. Por las razones anotadas y en aplicación del artículo trescientos noventa y siete del Código Procesal Civil: declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Rudecindo Rodríguez Silva** a fojas ciento dieciocho; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista obrante a fojas ciento nueve, su fecha nueve de mayo del año dos mil siete, expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la sentencia apelada obrante a fojas setentisiete, su fecha veintidós de enero del año dos mil siete, que declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria; **CONDENARON** al recurrente al pago de las costas y costos originados en la tramitación del presente recurso, así como al pago de una multa ascendente a dos Unidades de Referencia Procesal;

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

Casación Nº 3844–2007

Lima

Desalojo por Ocupación Precaria

DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Roberto Pedro Cruz Toribio contra Rudecindo Rodríguez Silva, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron; Vocal Ponente señor Castañeda Serrano.-

SS.

SOLÍS ESPINOZA.

PALOMINO GARCÍA.

CASTAÑEDA SERRANO.

MIRANDA MOLINA.

Rps.

EL VOTO SINGULAR DEL SEÑOR VOCAL TICONA POSTIGO ES COMO SIGUE: -

El Vocal que suscribe hace suyos los fundamentos del voto en mayoría por los cuales se desestima la causal de contravención al debido proceso, discrepando únicamente de aquellos fundamentos destinados a absolver las causales materiales denunciadas, respecto de los cuales pasa a exponer las siguientes consideraciones: **CONSIDERANDO: Primero**.- Que, en autos se encuentra acreditado que el demandado tiene calidad de arrendatario, al haber suscrito contrato de arrendamiento el primero de mayo del año dos mil cuatro con Justiniano Aguirre Cuadros, estipulándose como plazo de vigencia del mismo el de dos años, a partir de la fecha de su suscripción. **Segundo**.- Que, igualmente ha quedado acreditado que el demandante Roberto Pedro Cruz Toribio y su cónyuge, Liz Violeta Ríos Saharig, adquirieron el inmueble *sublitis* de sus anteriores propietarios Justiniano Aguirre Cuadros (el arrendador) y su esposa Maximiliana Irma Ruelas Aranibar, mediante Escritura Pública del tres de septiembre del año dos mil cuatro, tal como aparece del asiento C cero cero cero cero uno de la Partida número cuarenta novecinco veintinueve noventitres del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, obrante a fojas cuatro; es decir, la transferencia tuvo lugar durante la vigencia del contrato de arrendamiento suscrito con el demandado. **Tercero**.- Que, estando a estos hechos establecidos en autos, es necesario precisar, en primer lugar, que los alcances del artículo mil setecientos del Código Civil resultan impertinentes para dilucidar la litis, toda vez

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

Casación N° 3844–2007

Lima

Desalojo por Ocupación Precaria

que aquel se refiere al supuesto en que el bien permanezca aún dentro de la esfera de dominio del arrendador cuando tenga lugar el vencimiento del plazo pactado para el arrendamiento, lo que no se configura en autos, pues aquí el contrato aún se encontraba vigente cuando el arrendador decidió transferir la propiedad del inmueble a tercera persona. **Cuarto.-** Que, de otro lado, el artículo mil setecientos ocho inciso segundo del Código Civil, inaplicado en autos, dispone que en caso de enajenación de un bien arrendado, 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. **Quinto.-** Que, en el caso concreto, salvo la anotada Partida electrónica, no se acompaña en autos la Escritura Pública de compra venta del tres de septiembre del año dos mil cuatro que permita establecer cuáles habrían sido los alcances de los acuerdos adoptados entre los vendedores y compradores respecto del arrendatario que ocupaba el inmueble con contrato vigente, no obstante lo cual el demandante viene señalando que al adquirir el citado bien tenía *“pleno conocimiento de que se encontraba alquilada por su anterior propietario al demandado (...)”*; asimismo, no fluye del escrito de demanda que el adquirente hubiera tenido la intención de dar por concluido el contrato de arrendamiento, limitándose a solicitar a través de este proceso el desalojo por ocupación precaria en razón a que el plazo establecido en el contrato de arrendamiento habría vencido. **Sexto.-** Que, en reiteradas ejecutorias emitidas por la Corte Suprema de Justicia, como la recaída en la Casación número dos mil doscientos catorce – dos mil cuatro (Lima), se ha establecido que la posesión precaria a que se refiere el artículo novecientos once del Código Civil es la que se ejerce de facto, sin contar con título que justifique la posesión, entendiéndose como tal a la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante. En los presentes actuados se advierten diversos hechos que no han merecido un adecuado pronunciamiento por parte de las instancias de mérito, como son los descritos en el considerando precedente, y que necesariamente requieren de una motivación adecuada para efectos de establecer la pertinencia o no del citado artículo novecientos once del Código Civil en el caso concreto y, mientras ello no ocurra no resulta factible emitir un

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

Casación Nº 3844–2007

Lima

Desalojo por Ocupación Precaria

pronunciamiento válido sobre el fondo, toda vez que este Supremo Tribunal, para efectos de determinar si la norma material denunciada ha sido o no aplicada indebidamente, debe partir de presupuestos fácticos debidamente establecidos por las instancias de mérito. **Séptimo.-** Que, sin embargo, para el caso concreto, no existe en la sentencia de vista un razonamiento jurídico que nos permita evidenciar el correcto alcance del artículo novecientos once del Código Civil, pues el fallo recurrido adolece de una debida motivación, contraviniendo el inciso tercero del artículo ciento veintidós del Código Procesal Civil, deficiencia que debe ser corregida por el Juez de la causa para efectos de emitir una sentencia acorde a derecho. Siendo así, dado que el presente recurso se ampara con efecto de reenvío, debe procederse conforme a lo dispuesto en el numeral dos punto tres del inciso segundo del artículo trescientos noventiséis del Código Procesal Civil; fundamentos por los cuales: **MI VOTO** es porque se declare **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas ciento dieciocho por Rudecindo Rodríguez Silva; **SE CASE** la resolución impugnada, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas ciento nueve, su fecha nueve de mayo del año dos mil siete; **y en calidad de reenvío, SE MANDE** a que la Sala Superior emita nueva sentencia, conforme a lo actuado y a derecho; **DISPONIENDOSE** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Roberto Pedro Cruz Toribio contra Rudecindo Rodríguez Silva, sobre desalojo por ocupación precaria; y se devuelvan.-

Sr.

TICONA POSTIGO

Rps.