

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

**CASACIÓN 4314-2007
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Lima, doce de noviembre

Del año dos mil ocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; Vista la causa número cuatro mil trescientos catorce - 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 la Iglesia Pentecostal Templo de Fe mediante escrito de fojas ciento ochenta y siete, contra la sentencia de vista emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, de fojas ciento sesenta y tres, su fecha trece de julio del año dos mil siete, que confirma la sentencia apelada de fojas ciento veinte que declara fundada la demanda interpuesta por Asociación de Ex Trabajadores del Gremio de Patronos, Motoristas y demás Tripulantes de Embarcaciones de Bahía de Pimentel y, en consecuencia, ordena que la demandada desocupe el inmueble sub litis y lo restituya a favor de la demandante dentro del plazo de seis días de notificada, bajo apercibimiento de lanzamiento; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Que, el recurso de casación fue declarado *procedente* por resolución de fecha trece de diciembre del año dos mil siete, por las causales previstas en los incisos primero y segundo del artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, en virtud de lo cual la recurrente denuncia: **a) La aplicación indebida del artículo novecientos once del Código Civil**, toda vez que el *Ad quem* no ha tenido en cuenta que su parte detenta la posesión en virtud a un contrato de arrendamiento suscrito el primero de agosto del año mil novecientos noventa y tres, por lo que existe un título que justifica la posesión, siendo que la calidad de inquilino no puede equipararse con la de ocupante precario; y, **b) La inaplicación de los artículos mil setecientos, mil setecientos tres y mil setecientos cuatro del Código Civil**, pues el hecho de que la demandante le haya cursado una carta notarial con intención de resolver el vínculo del arrendamiento no la convierte en poseedora precaria, más aún si del texto de la carta notarial del dieciocho de abril del año dos mil seis no se aprecia taxativamente la intención del arrendador de poner fin a un contrato de duración indeterminada, por el contrario, se

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4314-2007
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

reafirma su calidad de arrendataria, pues la intención de la demandante es la de cobrar las supuestas mensualidades devengadas por arriendo y que no han sido materia de discusión. Dentro de este contexto legal, la demandante debió idóneamente plantear la devolución del inmueble por conclusión del contrato de arriendo y no el desalojo por ocupación precaria; **CONSIDERANDOS: PRIMERO.-** Que, antes de ingresar al análisis de los errores jurídicos denunciados en casación corresponde realizar un breve resumen de los autos; así, la demanda interpuesta por Asociación de Ex Trabajadores del Gremio de Patronos, Motoristas y demás Tripulantes de Embarcaciones de Bahía de Pimentel persigue el desalojo y restitución del inmueble ubicado en la calle *Ciro Alegría* número ciento dieciséis (antes *Manzana Q*, Lote veintiuno) de la Asociación Pro Vivienda Victoria Viuda de D'allorso de la ciudad de Pimentel, al amparo del artículo novecientos once del Código Civil. La actora sostiene que cedió temporalmente a la demandada el inmueble sub litis el primero de mayo del año mil novecientos noventa y tres, pero que ha tomado conocimiento que el pastor de dicha Iglesia, Godofredo Llontop Sáenz, ha iniciado inconsultamente gestiones ante el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI para efectos de obtener la adjudicación en propiedad del inmueble, por lo que le ha venido requiriendo verbal y notarialmente para que cumpla con devolver el inmueble, pero sin resultados positivos; **SEGUNDO.-** Que, al absolver la demanda, la emplazada admite que el inmueble le fue entregado en uso por la demandante pero en estado ruinoso y por tiempo indefinido, según contrato que se encuentra en poder de la Asociación y que deberá exhibir oportunamente; **TERCERO.-** Que, al realizarse la respectiva Audiencia Única y requerir la exhibición del documento que acredite la entrega en uso del inmueble, la Asociación demandante sostiene que no existe ningún documento sobre cesión del inmueble, y *"(...)lo que existió fue un contrato de arrendamiento del inmueble, el cual no ha traído en este momento"*, tal como aparece en la parte final del acta respectiva obrante de fojas ciento dos a ciento ocho; **CUARTO.-** Que, el Juez de la causa ha amparado la demanda en razón a que la Asociación demandante acredita su calidad de propietaria del inmueble sub litis, mientras que la demandada no acredita título

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

**CASACIÓN 4314-2007
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

alguno que legitime su posesión. Al apelar esta decisión, y durante el trámite del proceso en segunda instancia, la demandada ha venido solicitando al Colegiado Superior que en el análisis de los hechos controvertidos tenga en consideración que no puede existir posesión precaria de quien detenta en calidad de arrendatario, postura que reitera al informar el día de la vista de la causa, según aparece de la constancia obrante a fojas ciento sesenta y dos; no obstante ello, la Sala Superior confirma la sentencia apelada, en razón a que la accionante ha cumplido con lo dispuesto en el artículo mil setecientos tres del Código Civil poniendo fin a un arrendamiento de duración indeterminada mediante aviso extrajudicial, esto es, cursando la carta notarial de fecha veintiocho de abril del año dos mil seis, obrante a fojas treinta y seis, donde se *“comunica a la hoy demandada Iglesia Pentecostal Templo de Fe la firme determinación de concederles un plazo de treinta días para que desocupen y hagan entrega del inmueble ubicado en la calle Ciro Alegría número ciento dieciséis (...). Decisión que obedece a la negativa a cumplir con pagar las mensualidades devengadas desde julio del año dos mil dos hasta la fecha (...) vencido dicho plazo (...) tendremos que iniciar las correspondientes acciones judiciales”*; **QUINTO.-** Que, estando al propósito principal de la demandada a través de su recurso de casación de enervar la supuesta calidad de ocupante precaria que las instancias de mérito le han atribuido, esta Sala de Casación estima que es menester iniciar la labor casatoria a través de la causal de **inaplicación de los artículos mil setecientos, mil setecientos tres y mil setecientos cuatro del Código Civil**, que en ese sentido, del análisis de la sentencia de vista aparece que el artículo mil setecientos del Código Civil sí ha sido aplicado por el Superior Colegiado, por lo que resta analizar si corresponde la aplicación de los artículos mil setecientos y mil setecientos cuatro del Código Civil; que el primer dispositivo citado regula sobre la continuación del arrendamiento de duración determinada; empero, en el caso de autos, los juzgadores han hecho mención de la existencia de un contrato de duración indeterminada, lo cual no ha sido contradicho por la entidad demandada; por tanto, no corresponde la aplicación del referido dispositivo; que por su parte, el artículo mil setecientos cuatro contempla los efectos al vencimiento del contrato de arrendamiento o a la conclusión del mismo, señalando: *“Vencido el*

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

**CASACIÓN 4314-2007
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento”; sin embargo, esta regulación en nada enerva el sentido de lo resuelto por la Sala Revisora por lo que no se llega a configurar el error jurídico de inaplicación denunciado; **SEXTO.-** Que en cuanto a la causal de aplicación indebida de indicarse que ésta se configura cuando concurren los siguientes supuestos: **I)** El Juez, a través de una valoración conjunta y razonada de las pruebas aportadas al proceso, llega a establecer determinados hechos relevantes del conflicto de intereses; **II)** Que tales hechos establecidos, guardan relación de identidad con los supuestos fácticos de una norma jurídica determinada; **III)** Que sin embargo, el Juez, en lugar de aplicar esta última norma, aplica una distinta para resolver el caso concreto, vulnerando los valores y principios del ordenamiento jurídico, particularmente el valor superior de la justicia; siendo que en el presente caso, la entidad demandada niega su calidad de ocupante precaria del inmueble sub-judice invocando la aplicación indebida del artículo novecientos once del Código Civil; **SÉTIMO.-** Que, este Supremo Tribunal advierte que si bien es verdad el artículo mil setecientos tres del Código Civil, aplicado por el Superior Colegiado, señala que se pone fin a un contrato de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante, cierto es también que en el presente caso, de la carta notarial del veintiocho de abril del año dos mil seis, en la que se han sustentado los juzgadores, obrante a fojas treinta y seis, aparece que la Asociación demandante en ningún momento evidenció expresamente su voluntad de poner fin al contrato de arrendamiento de duración indeterminada, dado que en esos términos no se dirigió a la demandada, sino mas bien expresó una suerte de resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de renta, que es muy diferente; empero, tampoco lo hizo en los términos del artículo mil seiscientos noventa y siete del Código Civil; por consiguiente, no existe en autos una debida conclusión del contrato de arrendamiento que de lugar a la calificación de la entidad demandada como

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

**CASACIÓN 4314-2007
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

ocupante precaria del predio sub-materia; así como tampoco una correcta resolución del contrato; conservando entonces aún la emplazada su calidad de arrendataria del bien; **OCTAVO**.- Que en tal virtud, se ha incurrido en la causal de aplicación indebida del artículo novecientos once del Código Civil; habiendo lugar entonces a casar la sentencia de vista, de conformidad con el artículo trescientos noventa y seis, inciso primero, del Código Procesal Civil, situación que lo faculta a actuar en sede de instancia; y, en ese sentido, atendiendo al aún inexistente carácter de ocupante precario por parte de la Iglesia demandada, corresponde revocar la apelada que declara fundada la demanda; y, reformándola declarar improcedente la misma; estando a las consideraciones que preceden, declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesta por Iglesia Pentecostal Templo de Fe, mediante escrito de fojas ciento ochenta y siete; **CASARON** la resolución impugnada, en consecuencia; **NULA** la sentencia de vista de fojas ciento sesenta y tres, su fecha trece de julio del año dos mil siete; **y actuando como sede de instancia, REVOCARON** la sentencia apelada de fojas ciento veinte, su fecha ocho de marzo del dos mil siete, que declaró fundada la demanda interpuesta, con lo demás que contiene, **y reformándola**, declararon **IMPROCEDENTE** la misma, dejando a salvo el derecho de la demandante para que lo haga valer con arreglo a ley; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Asociación de Ex – Trabajadores del Gremio de Patronos, Motoristas y demás Tripulantes de Embarcaciones de Bahía de Pimentel y Otros contra Iglesia Pentecostal Templo de Fe sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron; interviniendo como Vocal Ponente el señor Palomino García.-

S.S.

TICONA POSTIGO

SOLIS ESPINOZA

PALOMINO GARCIA

CASTAÑEDA SERRANO

MIRANDA MOLINA

Rcd

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

**CASACIÓN 4314-2007
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**LOS FUNDAMENTOS DEL VOTO SINGULAR DEL SEÑOR VOCAL TICONA
POSTIGO ES COMO SIGUE-----**

VISTOS; y, **CONSIDERANDO:** **PRIMERO.-** Que, la demanda interpuesta por la Asociación de Ex Trabajadores del Gremio de Patrones, Motoristas y demás Tripulantes de Embarcaciones de Bahía Pimentel persigue el desalojo y restitución del inmueble ubicado en la Calle Ciro Alegría número ciento dieciséis (antes manzana Q, lote veintiuno) de la Asociación Pro Vivienda Victoria viuda de Dall’Orso de la ciudad de Pimentel, al amparo del artículo novecientos once del Código Civil. La actora sostiene que cedió temporalmente a la demandada el inmueble sub litis el primero de mayo de mil novecientos noventa y tres, pero que ha tomado conocimiento que el Pastor de dicha Iglesia, Godofredo Llontop Sáenz, ha iniciado inconsultamente gestiones ante la COFOPRI para efectos de obtener la adjudicación en propiedad del inmueble, por lo que le ha venido requiriendo verbal y notarialmente para que cumpla con devolver el inmueble, pero sin resultados positivos; **SEGUNDO.-** Que, al absolver la demanda la emplazada admite que el inmueble le fue entregado en uso por la demandante pero en estado ruinoso y por tiempo indefinido, según contrato que se encuentra en poder de la Asociación y que deberá exhibir oportunamente; **TERCERO.-** Que, al realizarse la respectiva Audiencia Única y requerir la exhibición del documento que acredite la entrega en uso del inmueble, la Asociación demandante sostiene que no existe ningún documento sobre cesión del inmueble, y “...lo que existió fue un contrato de arrendamiento del inmueble, el cual no ha traído en este momento”, tal como aparece en la parte final del acta respectiva obrante de fojas ciento dos a ciento ocho; **CUARTO.-** Que, el Juez de la causa ha amparado la demanda en razón a que la Asociación demandante acredita su calidad de propietaria del inmueble sub litis, mientras que la demandada no acredita título alguno que legitime su posesión. Al apelar esta decisión, y durante el trámite del proceso en segunda instancia, la demandada ha venido solicitando al Colegiado Superior que en el análisis de los hechos controvertidos tenga en consideración que no puede existir posesión precaria de quien detenta en calidad de arrendatario,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4314-2007
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

postura que reitera al informar el día de la vista de la causa, según aparece de la constancia obrante a fojas ciento sesenta y dos; no obstante ello, la Sala Superior confirma la sentencia apelada, en razón a que la accionante ha cumplido con lo dispuesto en el artículo mil setecientos tres del Código Civil poniendo fin a un arrendamiento de duración indeterminada mediante aviso extrajudicial, esto es, cursando la carta notarial del veintiocho de abril del dos mil seis, obrante a fojas treinta y seis, donde se *“comunica a la hoy demandada Iglesia Pentecostal Templo de Fe la firme determinación de concederles un plazo de treinta días para que desocupen y hagan entrega del inmueble ubicado en la calle Ciro Alegría número ciento dieciséis (...) Decisión que obedece a la negativa a cumplir con pagar las mensualidades devengadas desde julio del dos mil dos hasta la fecha (...) vencido dicho plazo (...) tendremos que iniciar las correspondientes acciones judiciales”*;

QUINTO.- Que, la causal de aplicación indebida de una norma de derecho material se configura cuando concurren los siguientes supuestos: **I)** El Juez, a través de una valoración conjunta y razonada de las pruebas aportadas al proceso, llega a establecer determinados hechos relevantes del conflicto de intereses; **II)** Que tales hechos establecidos, guardan relación de identidad con los supuestos fácticos de una norma jurídica determinada; **III)** Que sin embargo, el Juez, en lugar de aplicar esta última norma, aplica una distinta para resolver el caso concreto, vulnerando los valores y principios del ordenamiento jurídico, particularmente el valor superior de la justicia; **SEXTO**.- Que, esta Sala Suprema a través de la Casación número doscientos setenta y dos- dos mil uno (Cañete), ha establecido que el contrato de arrendamiento no se extingue o fenece por falta de pago de la renta, lo cual si bien es una causal de resolución no impide que el arrendatario permanezca en el uso del bien, hasta que el arrendador solicite su devolución; **SÉTIMO**.- Que, en estos casos, lo que procede es demandar el desalojo por falta de pago, siendo derecho del arrendador el solicitar además de la devolución del bien, el pago de la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del periodo precedente hasta su devolución, tal como lo dispone el artículo mil setecientos cuatro del Código Civil; **OCTAVO**.- Que, en reiteradas ejecutorias emitidas por la Corte Suprema de Justicia, se ha

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

**CASACIÓN 4314-2007
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

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 advierte que la posesión que ejerce el demandado se sustenta en un contrato de arrendamiento que, aunque pudo ser resuelto por la demandante, justifica la posesión hasta que se solicite su devolución en la forma prevista en la ley; por tanto, no se configura la precariedad alegada, resultando impertinente la aplicación del artículo novecientos once del Código Civil para dar solución a la litis; **NOVENO.-** Que, en efecto, ya desde el análisis de los documentos que la misma demandante acompañó en su escrito postulatorio, se advertía la existencia de un contrato de arrendamiento respecto del inmueble sub litis; así tenemos: **1)** La carta notarial remitida el dieciocho de abril del dos mil seis, obrante a fojas treinta y cinco, mediante el cual la Asociación demandante solicita a la Iglesia demandada el pago de los alquileres atrasados desde julio del dos mil dos, a razón de cien nuevos soles por cada mes, por un total de cuatro mil seiscientos nuevos soles, además de los arbitrios municipales por un importe de mil ochocientos setenta y siete nuevos soles con dieciséis céntimos; **2)** La carta notarial remitida el veintiocho de abril del dos mil seis, obrante a fojas treinta y seis, en la que la demandante otorga a la demandada un plazo de treinta días para desalojar el inmueble ante la negativa de cancelar las mensualidades devengadas; **3)** El Acta de Reunión del doce de marzo del dos mil seis celebrada por la Asociación demandante, obrante a fojas treinta y siete, en la cual hacen referencia a la Iglesia demandada como su inquilina desde el primero de febrero del dos mil; y **4)** El estado de cuenta por deuda de alquileres liquidados al veintiocho de abril del dos mil seis, obrante a fojas treinta y nueve. En tal sentido, se reitera que, ante la existencia de un vínculo contractual que obligaría a las partes a ceder en uso el inmueble a cambio del pago de cierta renta convenida, no cabe alegar la precariedad de la posesión, no siendo factible a través de esta causal de desalojo analizar si ha tenido lugar o no la resolución o conclusión del contrato de arrendamiento; **DÉCIMO.-** Que,

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

**CASACIÓN 4314-2007
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

siendo así, en su actuación como sede de instancia, con la facultad que le confiere el artículo trescientos noventa y seis inciso primero del Código Procesal Civil, así como el artículo ciento veintiuno in fine del mismo cuerpo procesal, este Supremo Tribunal pronunciándose excepcionalmente sobre la validez de la relación jurídica procesal, estima que la demanda así interpuesta es improcedente, al no existir conexión lógica entre los hechos y el petitorio, conforme a lo regulado en el inciso quinto del artículo cuatrocientos veintisiete del Código acotado; dejándose a salvo el derecho de la demandante para que lo haga valer en la forma y modo que corresponde; **DÉCIMO PRIMERO.-** Que, atendiendo al hecho que este Supremo Tribunal viene estableciendo que por vía de la precariedad no se puede denunciar el desalojo por conclusión o resolución del contrato de arrendamiento, resulta evidente que los artículos mil setecientos, mil setecientos tres y mil setecientos cuatro del Código Civil resultan impertinentes para dilucidar la litis, por lo que la causal de inaplicación de estas normas materiales no resulta atendible, en consecuencia **MI VOTO** es porque se declare **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Iglesia Pentecostal Templo de Fe mediante escrito de fojas ciento ochenta y siete; **CASAR** la resolución impugnada, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas ciento sesenta y tres, su fecha trece de julio del dos mil siete; **y actuando como sede de instancia, REVOCAR** la sentencia apelada de fojas ciento veinte, su fecha ocho de marzo del dos mil siete, que declaró fundada la demanda interpuesta, con lo demás que contiene, **y reformándola**, declara **IMPROCEDENTE** la misma, dejando a salvo el derecho de la demandante para que lo haga valer con arreglo a ley; **DISPUSO** se publique la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; en los seguidos por Asociación de Ex Trabajadores del Gremio de Patronos, Motoristas y demás Tripulantes de Embarcaciones de Bahía Pimentel contra Iglesia Pentecostal Templo de Fe sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y se devuelvan.-

S.S.

TICONA POSTIGO

jp