



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

**CASACIÓN 1300-2012
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SUMILLA: De conformidad con el artículo 1700 del Código Civil, el arrendatario que permanece en posesión del bien, luego que el contrato a plazo determinado ha vencido, no tiene la condición de ocupante precario, pues en ese supuesto el contrato de arrendamiento continúa rigiéndose bajos sus mismas estipulaciones hasta que el arrendador le solicite al arrendatario la devolución del bien, momento en el cual el contrato de arrendamiento concluye. Sin embargo, si el contrato de arrendamiento ha concluido debido a la solicitud de devolución del bien, entonces el contrato de cesión de uso temporal o sub arrendamiento a favor de una tercera persona no surte efectos, pues no se pueden ceder derechos que no se ostentan; por lo que, esta tercera persona deviene en ocupante precaria, conforme a los términos del artículo 911 del Código Civil, debido a que su posesión se encuentra sustentada en un documento celebrado por quien no tenía facultades para ello.

Lima, diecisiete de mayo
de dos mil trece.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa; habiéndose verificado la votación correspondiente, emite la presente sentencia: **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación de fojas ciento cincuenta y tres a ciento cincuenta y nueve, interpuesto por Nishayama Prints Digital Sociedad Anónima Cerrada, contra la Sentencia de Vista de fojas ciento treinta y nueve a ciento cuarenta y cinco dictada por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima en fecha veintiuno de setiembre de dos mil once, que confirma la sentencia apelada de fojas ochenta y cuatro a ochenta y siete, su fecha veintiocho de setiembre de dos mil diez, la cual declara fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria; en los seguidos por Coi Tin Yong y Coy Chong Yong, representados por su apoderada Melisa Giuliana De La Torre Ugarte Gutiérrez. **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha dieciocho de junio de dos mil doce de fojas veintiocho a treinta del cuadernillo de casación, ha declarado la procedencia excepcional el recurso de casación, en aplicación del artículo 392-A del Código Procesal Civil, por la causal de **infracción normativa del artículo 911 del Código Civil**, a fin de establecer si la posesión que detenta la



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

CASACIÓN 1300-2012

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

empresa demandada puede definirse como precaria. **ANTECEDENTES:** 1- Con fecha veintiséis de mayo de dos mil diez, Coi Tin Yong y Coy Chong Yong, representados por su apoderada Melisa Giuliana De la Torre Ugarte Gutiérrez, interponen demanda de Desalojo por Ocupación Precaria contra Nishayama Prints Digital Sociedad Anónima Cerrada, solicitando que la emplazada cumpla con desalojar el inmueble de su propiedad sito en la Avenida Conquistadores número ciento diecisiete, del Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima; alegando que como propietario del predio *sub litis*, Coy Chong Yong, por su propio derecho y en representación de Coi Tin Yong, celebró un contrato de arrendamiento a plazo determinado con la empresa Nishiyama Lab Service Sociedad de Responsabilidad Limitada, que venció indefectiblemente debido a que la arrendataria incumplió con el pago de la renta mensual, razón por la cual se le remitió Carta Notarial con fecha cinco de mayo de dos mil ocho resolviendo el indicado contrato y solicitando la entrega del inmueble, lo que no se produjo; advirtiendo, más bien que la arrendataria procedió al cambio de su razón social por el de Nishayama Prints Digital Sociedad Anónima Cerrada, continuando con la ocupación del inmueble en forma precaria, sin ningún título que respalde su posesión y sin efectuar ningún tipo de retribución; 2.- Con escrito a foja cincuenta y seis, subsanado de fojas sesenta y tres a sesenta y cuatro, la empresa demandada Nishayama Prints Digital Sociedad Anónima Cerrada, contesta la demanda alegando que no tiene la calidad de Ocupante Precario, pues sigue siendo arrendataria hasta que el propietario solicite su devolución, conforme al artículo 1700 del Código Civil, toda vez que en uso de la facultad prevista en la cláusula 2.3 de la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, Nishiyama Lab Service Sociedad de Responsabilidad Limitada le cedió en uso a la demandada (empresa vinculada a ella) el inmueble *sub litis*, mediante contrato de fecha dos de abril de dos mil ocho; 3.- Mediante sentencia de fojas ochenta y cuatro a ochenta y siete, el Juez del Vigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima declara fundada la demanda de Desalojo por



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

**CASACIÓN 1300-2012
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Ocupación Precaria, tras considerar que al haberse dado por concluido el contrato de arrendamiento de fecha uno de junio de dos mil cuatro, mediante carta de fecha tres de mayo de dos mil ocho, el contrato de uso temporal o subarrendamiento celebrado entre la demandada y Nishiyama Lab Service Sociedad de Responsabilidad Limitada ha fenecido, de conformidad con el artículo 1694 del Código Civil; y, 4.- Por sentencia de vista de fojas ciento treinta y nueve a ciento cuarenta y cinco, la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima confirma la sentencia apelada que declara fundada la demanda, sosteniendo que, en aplicación de los artículos 100, 1703 y 1704 del Código Civil, la Carta Notarial de fecha cinco de mayo de dos mil ocho, remitida por la parte demandante a Nishiyama Lab Service Sociedad de Responsabilidad Limitada, habría dado por concluido el contrato de arrendamiento; en consecuencia, teniendo en cuenta que el contrato de uso temporal de local celebrado entre Nishiyama Lab Service Sociedad de Responsabilidad Limitada y Nishiyama Prints Digital Sociedad Anónima Cerrada tiene como fecha cierta de celebración el quince de agosto de dos mil ocho, a esa fecha la cedente ya no tenía facultades para dar en uso temporal el bien, por cuanto se había producido válidamente la resolución de su contrato de arrendamiento el cinco de mayo de dos mil ocho, fecha en que se le notificó la Carta Notarial de conclusión del contrato de arrendamiento. **CONSIDERANDO:**

PRIMERO.- El artículo 911 del Código Civil expresamente prescribe que: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*. Sobre el particular esta Corte Suprema de Justicia ha establecido en reiteradas ocasiones que el proceso de Desalojo por Ocupación Precaria puede ser promovido únicamente por el propietario de un bien inmueble contra aquél que lo posee en todo o en parte sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido, siendo esto así para que prospere la acción de desalojo por esta causal se requiere la concurrencia inexorable de los siguientes presupuestos:

a) Que, el actor acredite fehacientemente ser propietario del bien inmueble materia del desalojo, b) Que, no exista vínculo contractual alguno entre



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

**CASACIÓN 1300-2012
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

demandante y demandado, y c) Que, haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada. **SEGUNDO.-** En el caso de autos, la empresa demandada viene alegando que está en posesión del bien inmueble *sub litis* en mérito al contrato de uso temporal de local celebrado por la empresa arrendataria como cedente y la recurrente como cesionaria, por lo que corresponde analizar los alcances del contrato de arrendamiento, para luego analizar el citado contrato de uso temporal de local, a fin de establecer si la posesión que detenta la empresa demandada puede definirse como precaria. **TERCERO.-** El artículo 1666 del Código Civil señala que *"Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso del un bien por cierta renta convenida"*, asimismo el artículo 1687 del Código Civil establece que el contrato de arrendamiento puede ser de duración determinada o indeterminada. **CUARTO.-** En relación a la conclusión del contrato de arrendamiento, el artículo 1699 del Código Civil señala que el arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas; mientras que en el caso del arrendamiento de duración indeterminada el artículo 1703 del Código Civil, prescribe que se pone fin a dicho contrato dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante. **QUINTO.-** En referencia al contrato de arrendamiento de duración determinada el artículo 1700 del Código Civil señala que vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajos sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento. **SEXTO.-** De lo señalado precedentemente se infiere que, luego de haber vencido el plazo de un contrato de arrendamiento a plazo determinado, si el arrendatario se mantiene en posesión del bien, no significa que el contrato se haya renovado en los mismos términos en que fue inicialmente celebrado, sino que opera la continuación de dicho acto jurídico, bajos sus mismas estipulaciones, situación



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

**CASACIÓN 1300-2012
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

que se extenderá hasta la solicitud de devolución del bien por parte del arrendador, siendo pertinente indicar que el requerimiento de devolución implica la conclusión del arrendamiento. **SÉTIMO.**- Lo indicado, nos permite concluir que el arrendatario que permanece en posesión del bien, luego que el contrato a plazo determinado ha vencido, no tiene la condición de Ocupante Precario, pues en ese supuesto el contrato de arrendamiento continúa rigiéndose bajo sus mismas estipulaciones hasta que el arrendador le solicite al arrendatario la devolución del bien, momento en el cual el contrato de arrendamiento recién concluye. Sin embargo, si el contrato de arrendamiento ha concluido debido a la solicitud de devolución del bien, entonces el contrato de cesión de uso temporal o sub arrendamiento a favor de una tercera persona no surte efectos, pues no se pueden ceder derechos que no se ostentan; por lo que, esta tercera persona deviene en Ocupante Precaria, conforme a los términos del artículo 911 del Código Civil, debido a que su posesión se encuentra sustentada en un documento celebrado por quien no tenía facultades para ello. **OCTAVO.**- En el caso de autos, se encuentra acreditado, en base a lo establecido por las instancias de mérito, que con fecha uno de junio de dos mil cuatro, Coy Chong Yong celebró con la empresa Nishiyama Lab Service Sociedad de Responsabilidad Limitada, un contrato de arrendamiento a plazo fijo, sobre el inmueble de su propiedad ubicado en la Avenida Conquistadores número ciento diecisiete, Distrito de San Isidro; contrato que al no ser renovado, continuó vigente bajo sus mismas estipulaciones hasta la fecha en que el propietario del inmueble le cursó a la empresa arrendataria la Carta Notarial a foja setenta y cinco, comunicándole que da por concluido el contrato de arrendamiento y, conminándole a cancelar la renta de los meses atrasados y a desocupar el inmueble de su propiedad. **NOVENO.**- Asimismo, se encuentra acreditado que, mediante contrato denominado "de uso temporal de local" a fojas cuarenta, la empresa arrendataria Nishiyama Lab Service Sociedad de Responsabilidad Limitada -amparándose en el numeral 2.3 de la segunda cláusula del contrato de arrendamiento de fojas



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

CASACIÓN 1300-2012

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

treinta y cinco a treinta y nueve – cede en uso temporal el inmueble arrendado a la empresa demandada Nishiyama Prints Digital Sociedad Anónima Cerrada por el plazo de tres años. **DÉCIMO.-** En ese orden de ideas, se concluye que la empresa demandada tiene la condición de Ocupante Precaria del inmueble *sub litis*, pues su posesión se encuentra sustentada en un documento celebrado por quien no tenía facultad para ello, toda vez que el contrato de uso temporal de local a foja cuarenta, tiene como fecha cierta de celebración el dos de abril de dos mil ocho, fecha en la cual la empresa Nishiyama Lab Service Sociedad de Responsabilidad Limitada ya no tenía facultades para dar en uso temporal el bien arrendado, al haber sido notificada con la Carta Notarial de conclusión del contrato de arrendamiento el cinco de mayo de dos mil ocho. **DÉCIMO PRIMERO.-** En consecuencia, este Supremo Tribunal concluye que en el caso en concreto no se ha configurado la causal de infracción del artículo 911 del Código Civil, pues la Sala de Mérito ha concluido acertadamente que la demandada tiene la condición de Ocupante Precaria en mérito a que el contrato denominado “de *uso temporal de local*” fue celebrado cuando la cedente ya no tenía facultades para dar en uso temporal el bien, al haberse producido con anterioridad la conclusión del arrendamiento; por lo que la demandada no ostenta título válido que ampare su posesión sobre el inmueble *sub litis*. Por estos fundamentos, de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29365, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto de fojas ciento cincuenta y tres a ciento cincuenta y nueve por Nishayama Prints Digital Sociedad Anónima Cerrada, en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas ciento treinta y nueve a ciento cuarenta y cinco, dictada por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima con fecha veintiuno de setiembre de dos mil once, que confirmando la sentencia apelada de fojas ochenta y cuatro a ochenta y siete, su fecha veintiocho de setiembre de dos mil diez, la cual declara fundada la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Coi Tin



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

**CASACIÓN 1300-2012
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Yong y otro contra Nishiyama Prints Digital Sociedad Anónima Cerrada, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señora Ubillús Fortini, Jueza Suprema.-

S.S.

VALCÁRCEL SALDAÑA

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

UBILLÚS FORTINI

ARIAS LAZARTE

AAC / MMS3

SE PUBLICO CONFORME A LL.

**Dra. Flor de María Concha Moscoso
Secretaria (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA**

17 JUL 2013