



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA D TERCERA SALA CIVIL



Expediente N° 06548-2015-0-1801-JR-CI-14 (Ref. Sala N° 00118-2017-0)

Demandante : Hurón Equities Inc.
Demandado : María Eliza Silva Hidalgo
Materia : Desalojo
Cuaderno : Principal

SENTENCIA DE VISTA

Resolución N° 07

Lima, dos de marzo de
dos mil diecisiete.-

VISTOS: Interviniendo como Juez ponente el señor **Abanto Torres**; y

CONSIDERANDO:

Materia del recurso de apelación

Primero: Son materia de apelación:

1. La resolución N° 15, de fecha 28 de abril de 2016,¹ que declara: **a.** infundadas las excepciones de incompetencia, falta de legitimidad para obrar del demandante, y litispendencia; **b.** improcedente la excepción de derecho de retención; y, **c.** infundada la denuncia civil formulada por la parte demandada.
2. La sentencia contenida en la Resolución N° 23 de fecha 09 de junio de 2016², aclarada por resolución N° 24, de fecha 13 de junio de 2016³, que declara fundada la demanda; en consecuencia, ordena que la demandada María Eliza Silva Hidalgo entregue a su propietaria la demandante Hurón Equities Inc., debidamente desocupado, el inmueble del Jirón de la Unión N° 958, Cercado de Lima, e improcedente el pedido de suspensión solicitado por la demandada mediante. Con costas y costos.

Objeto del recurso de apelación

Segundo: Conforme al artículo 364° del Código Procesal Civil, “*el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente*”.

De igual forma dentro del marco de la garantía constitucional referida a la observancia del debido proceso, es necesario que al absolverse el grado no sólo se reexamine la resolución apelada, sino también se cautele la pureza del procedimiento, teniendo en consideración que las disposiciones contenidas en la ley procesal son de carácter imperativo conforme a lo dispuesto en el artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

Agravios de la parte apelante

Respecto de la Resolución N° 15

Tercero: La parte demandada expresa como agravios que:

- a) Respecto a la excepción de incompetencia señala que erróneamente se ha señalado que la demanda de desalojo es por ocupante precario, cuando se ha hecho mención en la demanda, el vencimiento del contrato de arrendamiento, que no ha vencido aún, por tanto considera que el mismo se mantiene vigente y en ejecución, por tal motivo, la renta y las obligaciones pactadas contractualmente determinan la competencia del juez, siendo que se el contenido del contrato es de naturaleza comercial, corresponde que la pretensión sea conocida por el juez de paz letrado o el juez especializado en lo Comercial.

¹ Ver pp. 765 - 769

² Ver pp. 855 - 862

³ Ver pp. 863 - 864



- b) En lo que respecta a la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, aduce que no se ha tenido en consideración que el demandante no tiene personería en nuestro país, pues quien tiene personería es la sucursal que ha ejecutado el contrato de arrendamiento, y quien no interviene en el proceso.
- c) En lo referido a la excepción de litispendencia, sostiene que debió tenerse en cuenta que ha interpuesto una demanda de cumplimiento de plazo de contrato, donde solicita que se cumpla el plazo del contrato de arrendamiento de 10 años que aún no se ha cumplido, donde debe descontarse 631 días, por tal motivo resulta prematuro que la arrendadora haya interpuesto la demanda de desalojo por la causal de vencimiento de contrato.
- d) En relación a la excepción de retención, considera errónea la aprecia del juez cuando sostiene que dicha excepción debe hacerse valer como una excepción sustantiva en defensa de su derecho de crédito y no como excepción procesal, cuando lo cierto es que no ejerce lo previsto por el artículo 1127, inciso 2 del Código Civil, porque lo que ha hecho es oponerse al proceso de desalojo cuando aún no ha vencido el contrato de arrendamiento.
- e) Acerca de la denuncia civil, arguye que debió incorporarse al proceso a Hurón Inc sucursal Perú por ser con quien suscribió el contrato de arrendamiento, y a la SUNAT, para que intervenga en el proceso en el que, la demandante sin tener RUC realiza actividad económica en nuestro país, arrendando inmuebles, entre otros.

Respecto de la Sentencia

Cuarto: La parte demandada expresa como agravios que:

1. Se está validando erróneamente la resolución extrajudicial de contrato de arrendamiento efectuado por la parte demandante, que corre inscrita en los registros públicos, el cual se habría efectuado conforme el artículo 1371° del Código Civil, por tal motivo no puede demandarse el desalojo por vencimiento de contrato, cuando el mismo aún no ha vencido, pues no se ha tenido en cuenta que se produjo una suspensión de 631 días, desde el 24 de agosto de 2007 hasta el 15 de mayo de 2009, al no encontrarse en posesión del inmueble objeto de arrendamiento, como consecuencia de procesos laborales del cual no forma parte.
2. No se ha merituado los medios probatorios aportados al proceso, que acreditan que se encontró impedida de ingresar al inmueble.
3. Con fecha 20 de enero de 2016 ha solicitado la suspensión del proceso, dado que se encuentra en trámite el Expediente N° 16480-2015, donde se discute un pedido conexo al desalojo, relacionado al cumplimiento del plazo del contrato de arrendamiento y administración celebrada por escritura pública del 25 de febrero de 2005. Proceso que resulta esencial para resolver el presente proceso de desalojo, pues debe evitarse la inejecutabilidad de la sentencia.

Consideraciones de la Sala

Respecto de la Resolución N° 15

Quinto: Absolviendo en forma conjunta los agravios formulados, previamente debemos señalar que María Eliza Silga Hidalgo (en adelante, la demandada), se apersona al proceso⁴, contesta la demanda, deduce las excepciones de incompetencia, falta de legitimidad para obrar del demandante, de litispendencia y de retención; asimismo, formula denuncia civil. Funda la excepción de incompetencia, señalando que en virtud del tercer párrafo del artículo 547° del Código Procesal Civil, el Juez competente para conocer pretensiones menores de 50 URP es el Juez de Paz Letrado, siendo que la renta del inmueble objeto del proceso es US\$ 2,000.00, conforme a lo pactado en el contrato de arrendamiento, monto que no excede las 50 URP; por tal motivo el Juez Especializado en lo Civil no es competente. Respecto a la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, sostiene que con quien suscribió el contrato de arrendamiento fue con Hurón Equities Inc. Empresa Sucursal en el Perú y no con la demandante Hurón Equities Inc., que no ha adjuntado su ficha de Registro Único de Contribuyente (RUC), porque carece de ello, por tal motivo carece de personería jurídica. En cuanto a la excepción de litispendencia, aduce que la ejecución del contrato de arrendamiento se ha suspendido desde el 24 de agosto de 2007 hasta el 15 de mayo de 2009 (361 días), por tal motivo ha iniciado un proceso judicial (Exp. N° 11147-2015) a fin que el contrato de arrendamiento debe cumplirse dentro de los 10 años efectivos. Por la excepción de derecho de retención, señala que al haberse encontrado impedida de ingresar al inmueble por tal motivo tiene

⁴ Ver pp. 541



derecho a que se cumplan los diez años efectivos de arrendamiento pactados. La denuncia civil la formula a fin de que se incorpore al proceso a Hurón Equities Inc. Sucursal del Perú y la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria – SUNAT.

Absuelta que fue la excepción por el demandante⁵, se dicta la Resolución N° 15, de fecha 28 de abril de 2016,⁶ que declara: **a.** infundadas las excepciones de incompetencia, falta de legitimidad para obrar del demandante, y litispendencia; **b.** improcedente la llamada excepción de derecho de retención; e, **c.** infundada la denuncia civil formulada por la parte demandada. Resolución que es materia de apelación.

Sexto: Realizado el recuento de los actos procesales pertinentes, corresponde determinar, si los medios de defensa interpuestos por la demandada, han sido o no correctamente desestimadas.

Séptimo: Ahora bien, a fin de resolver la apelación formulada debe tenerse en consideración que las excepciones son medios técnicos de defensa de forma, que tiene el demandado para atacar la demanda, por la omisión de un presupuesto procesal o de un requisito de ejercicio de la acción, con la finalidad de impedir el dictado de una sentencia con pronunciamiento sobre el fondo.

Octavo: A fin de analizar la **excepción de incompetencia**, debe tenerse en consideración que la competencia es un presupuesto de la acción consistente en el ejercicio válido de la jurisdicción, es decir, la expresión regular concreta y autorizada de un órgano jurisdiccional respecto de un caso concreto, siendo los criterios uniformemente aceptados por la doctrina procesal para la determinación de la competencia: materia, cuantía, función, turno y territorio.

Noveno: Para tal efecto, cabe citar los artículos 546 y 547 del Código Procesal Civil, que regula la competencia de las pretensiones para conocer los procesos de la vía procesal sumarísima, al sostener lo siguiente:

“Artículo 546.- Procedencia

Se tramitan en proceso sumarísimo los siguientes asuntos contenciosos:

(...)

4. desalojo;

5. interdictos;

6. los que no tienen una vía procedimental propia, son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto o, porque debido a la urgencia de tutela jurisdiccional, el Juez considere atendible su empleo;

(...)”

“Artículo 547.- Competencia

“Son competentes para conocer los procesos sumarísimos indicados en los incisos (...) 5 y 6, son competentes los Jueces Civiles.

(...)

En el caso del inciso 4) del artículo 546, cuando la renta mensual es mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, son competentes los Jueces Civiles. Cuando la cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, son competentes los Jueces de Paz Letrados.

(...)”

[Resaltado nuestro]

Décimo: En ese sentido, a fin de establecer si el Juez Civil es competente o no para conocer del presente proceso, de la demanda⁷ se aprecia que el demandante Hurón Equities Inc., solicita el desalojo por ocupación precaria⁸ de la demandada con el fin de que desocupe el inmueble objeto del proceso, invocando lo dispuesto por el artículo 911 del Código Procesal Civil, que establece que “*La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.*”

⁵ Ver pp. 614 - 636

⁶ Ver pp. 765 - 769

⁷ Ver pp. 57 - 68

⁸ Ver numeral 15 de la demanda. Pp.62



Décimo Primero: Es de notarse, que quien ejerce la posesión precaria, al no tener título alguno que justifique su posesión, no se encuentra vinculado jurídicamente con la parte demandante, menos se encuentra sujeto al pago de renta alguna, por ello podemos señalar que la pretensión de desalojo por ocupación precaria carece de cuantía; por tal motivo el Juez Especializado en lo Civil resulta competente para conocer del presente proceso, contexto por el cual corresponde desestimar la excepción de incompetencia propuesta por la demandada.

Décimo Segundo: En relación a la **excepción falta de legitimidad para obrar de la demandante**, resulta pertinente precisar que la legitimidad para obrar, es una cualidad que la ley otorga a una persona para que a través de una acción judicial pueda obtener a satisfacción o reconocimiento de un derecho o para contradecirla; por tanto para considerar cumplida esa condición no es necesario demostrar ser titular del derecho invocado o de la imputación de una obligación o deber jurídico, sino, simplemente, invocarlo; ya que el acto de demostración es una exigencia propia de la cuestión de fondo, en tanto que el acto de afirmación lo es de una condición mínima para demandar y entablar válidamente la relación procesal, al margen de lo que finalmente vaya a decidir la sentencia que bien puede negar la titularidad alegada. Así, en el presente caso la posición habilitante del demandante, se configura sobre la base de los fundamentos de la demanda, esto es, por el solo hecho de demandar la recuperación de su propiedad, bastando tal determinación para legitimar a la parte demandante, conforme los alcances del artículo 586° del Código Procesal Civil, que autoriza demandar el desalojo a todo aquél que considere tener derecho contra la persona a quien le es exigible la restitución, por lo que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 200° del citado Código, la excepción propuesta debe desestimarse.

Décimo Tercero: Respecto a la **excepción de litispendencia**, debemos señalar que el artículo 452° del Código Procesal Civil, prevé que *“Hay identidad de procesos cuando las partes o quienes de ellos deriven sus derechos, el petitorio y el interés para obrar, sean los mismos.”*

En el presente caso, se advierte que a través de la demanda se pretende el desalojo del inmueble ubicado en el Jirón de la Unión N° 958 del Cercado de Lima, alegando que la demandada ejerce la posesión precaria conforme a lo dispuesto por el artículo 911° del Código Civil, al haber vencido el contrato de arrendamiento. En cambio, la excepción de litispendencia se funda en una demanda de cumplimiento de plazo de contrato (Exp. N° 11147-2015), donde la demandada solicita se cumpla el plazo del contrato de arrendamiento de 10 años, que según sostiene aún no ha vencido, porque éste se ha suspendido desde el 24 de agosto de 2007 hasta el 15 de mayo de 2009 (361 días). En virtud a lo reseñado, se advierte que la pretensión invocada por la demandada al deducir la excepción de litispendencia, no puede prosperar al no guardar similitud con el petitorio del presente proceso, ni con el interés para obrar, soslayando lo previsto por los artículos 452 y 453.1 del Código Procesal Civil, por tales motivos, los argumentos del recurso de apelación interpuesto merecen ser desestimados.

Décimo Cuarto: La **excepción de derecho de retención**, no resulta viable, dado que la misma ha sido planteada como un *medio de defensa procesal* o de forma, cuyo fin es atacar los presupuestos procesales⁹ o las condiciones de la acción¹⁰, cuando debió ser propuesta al contestar la demanda como un *mecanismo de defensa sustantivo*, donde se busca un pronunciamiento sobre el fondo en defensa de un derecho de crédito no garantizado, al oponerse judicialmente a la acción destinada a conseguir la entrega del bien, tal como lo prescriben los artículos 1123¹¹ y 1127¹², numeral 2), del Código Civil, habida cuenta que la demandada aduce que *“no es cierto que el plazo del contrato de arrendamiento haya vencido por lo que resulta legítimo y justo que yo retenga el inmueble hasta que se venza efectivamente el plazo del arrendamiento pactado en 10 años efectivos.”* Por consiguiente, la excepción deducida deviene improcedente, correspondiendo confirmar la resolución apelada.

⁹ **Presupuestos procesales:** la competencia, la capacidad procesal y requisitos de la demanda.

¹⁰ **Condiciones de la acción:** la voluntad de la ley, el interés para obrar y la legitimidad para obrar.

¹¹ **Artículo 1123.-** Por el derecho de retención un acreedor retiene en su poder el bien de su deudor si su crédito no está suficientemente garantizado. Este derecho procede en los casos que establece la ley o cuando haya conexión entre el crédito y el bien que se retiene.

¹² **Artículo 1127.-** El derecho de retención se ejercita:

(...)

2.- Judicialmente, como excepción que se opone a la acción destinada a conseguir la entrega del bien. El juez puede autorizar que se sustituya el derecho de retención por una garantía suficiente.



Décimo Quinto: En relación a la **Denuncia Civil**, el artículo 102° del Código Procesal Civil, señala que la denuncia civil procede cuando *el demandado considere que otra persona además de él o en su lugar tiene alguna obligación o responsabilidad en el derecho discutido, para lo cual debe denunciarlo a fin que se le notifique del inicio del proceso.* [Resaltado nuestro]

El argumento por el cual la demandada solicita se incorpore al proceso a Huron Equities Inc Sucursal en el Perú, se sustenta en *la participación que tuvo ésta en el contrato celebrado con la demandante, afirma que aquella, incluso, ha enviado a la demandada cartas notariales requiriendo su cumplimiento y emitido facturas por el pago de la renta.* Tal argumento no resulta atendible, dado que del testimonio de escritura pública de fecha 20 de febrero de 2006¹³, se aprecia que quien celebró la modificatoria del contrato de arrendamiento del inmueble objeto del proceso, es Hurón Equities Inc, quien se encuentra legitimada en el presente proceso.

La denuncia civil contra la SUNAT bajo el argumento de que *el demandante ejercita la acción sin haber adjuntado su RUC y que existen embargos e hipotecas sobre el inmueble sujeto a materia a favor de dicha entidad*, tampoco resulta atendible, dado que no justifica la necesidad de incorporar a dicha entidad en el proceso, aunado a que la relación ajena de la entidad denunciada con la pretensión de desalojo y con las partes. Contexto por el cual podemos señalar, que es inviable la denuncia civil formulada, al no haberse acreditado fehacientemente que dichas personas deben incorporarse al proceso, o que las mismas se encuentran en posesión del bien objeto del proceso, por tal motivo, se concluye que la resolución apelada ha sido emitida conforme a ley; por tanto, los agravios deben desestimarse y, confirmarse la resolución apelada.

Respecto de la Sentencia

Décimo Sexto: Previo a analizar el fondo de la controversia, corresponde señalar que la demandada mediante escrito de fecha 20 de enero de 2016¹⁴, ha solicitado la **suspensión del proceso** en mérito a la demanda de cumplimiento de plazo del contrato de arrendamiento que ha interpuesto para mantenerse en el uso y posesión del inmueble por el plazo efectivo de diez años.

Al respecto, el artículo 320° del Código Procesal Civil, en relación a la suspensión del proceso legal y judicial, ha previsto que *“se dicta de oficio o a pedido de parte en los casos previstos legalmente o cuando a criterio del Juez sea necesario; ello significa que la suspensión del proceso debe ser razonable ya que importa la inutilización de tiempo del proceso para la realización de algún acto procesal. El Juez a pedido de parte, suspende la expedición de la sentencia en un proceso siempre que la pretensión planteada en él dependa directamente de lo que debe resolver en otro proceso en el que se haya planteado otra pretensión cuya dilucidación sea esencial y determinante para resolver la pretensión planteada por él. Para ello es necesario que las pretensiones sean conexas, a pesar de lo cual no puedan ser acumuladas, caso contrario, deberá disponerse su acumulación.”* [Resaltado nuestro]

En ese orden de ideas, se puede colegir que el pedido de suspensión del proceso resulta inviable, dado que la demanda de desalojo no depende del resultado del proceso en que se discute la pretensión de cumplimiento de plazo del contrato que ha interpuesto la demandada para mantenerse en el uso y posesión del inmueble, por no ser determinante para resolver la presente demanda, razón por la cual no resulta posible esperar la tramitación de aquella demanda de cumplimiento de plazo de contrato, en tanto la misma se funda en la suspensión del plazo de arrendamiento derivado de medidas cautelares en forma de administración de bienes que no admiten desposesión del inmueble, sino únicamente la recaudación de los frutos que producen, los cuales estaban a cargo de la demandada, quien en el contrato se obligó a destinar las utilidades que percibiría por el negocio en dicho inmueble, para pagar el 50% de la deuda laboral generado por anteriores propietarios, conforme se detalla en la cláusula décimo quinta del contrato de arrendamiento de fecha 25 de febrero de 2005.¹⁵ Razón por la cual, de conformidad con la última parte del artículo 128¹⁶ del Código Procesal Civil, corresponde declarar improcedente la solicitud de suspensión del proceso.

Sobre el fondo de la controversia:

¹³ Ver pp. 47

¹⁴ Ver pp. 752 - 756

¹⁵ Ver pp. 44

¹⁶ **Artículo 128.-** El Juez declara (...) su improcedencia si la omisión o defecto es de un requisito de fondo.



Décimo Sétimo: De la lectura de la demanda¹⁷, se aprecia que el demandante Hurón Equities Inc, solicita el desalojo a fin de que la demandada, desocupe el inmueble de su propiedad ubicado en el Jirón de la Unión N° 958 del Cercado de Lima (en adelante, el inmueble).

La demandada con fecha 21 de mayo de 2015 se apersona al proceso¹⁸, contesta la demanda, deduce las excepciones de incompetencia, falta de legitimidad para obrar del demandante, de litispendencia y de retención; así como denuncia civil. Al contestar la demanda, señala que el inmueble viene ocupando al haber suscrito un contrato de arrendamiento con la parte demandante, quien ha pretendido desalojarla del inmueble, incluso planteó una resolución del contrato de arrendamiento que inscribió en los Registros Públicos lo que conllevó a que se imponga a la Registradora una sanción, por ello en defensa de sus derechos ha interpuesto demanda de nulidad de acto jurídico (Exp. N° 22645-2010) en el que ha interpuesto recurso de casación contra la resolución que ha declarado infundada su demanda y dando por válidos los argumentos de la arrendadora sobre la supuesta resolución; en cambio con la interposición de la demanda lo que se acredita es que el contrato no habría sido resuelto. Según el contrato el plazo vencería el 15 de marzo de 2015, sin embargo ocurrió una situación inusual, pues desde el 24 de agosto de 2007 hasta el 15 de mayo de 2009, durante 631 días, la ejecución del contrato fue suspendido porque no estuvo en posesión al haber sido despojada de la administración por diversos embargos ejecutados en procesos laborales en los que no era parte. Durante ese intervalo de tiempo no pudo ingresar al local suspendiéndose el contrato de arrendamiento hasta el 15 de mayo de 2009 que consigue se le restituya el bien al levantarse los embargos de los expedientes 409-2001, 238-2002, 404-2003, 411-2003 y 371-2003. Al cesar la suspensión el plazo pactado se reanuda empezando a correr hasta que se cumplan los 10 años de arrendamiento por lo tanto a la fecha de interposición de la demanda aún no se había vencido.

Mediante resolución N° 15, de fecha 28 de abril de 2016, se declara: **a.** infundadas las excepciones de incompetencia, falta de legitimidad para obrar del demandante, y litispendencia; **b.** improcedente la excepción de derecho de retención; y, **c.** infundada la denuncia civil formulada por la parte demandada.

Tramitado el proceso con regularidad, el Juzgado emite Sentencia contenida en la resolución N° 23 de fecha 09 de junio de 2016, que declara fundada la demanda; en consecuencia, ordena que la demandada entregue a Hurón Equities Inc., debidamente desocupado, el inmueble del Jirón de la Unión N° 958, Cercado de Lima, declarando a su vez improcedente el pedido de suspensión solicitado por la demandada mediante. Con costas y costos. Aclarada por resolución N° 24, de fecha 13 de junio de 2016. Dicha sentencia, es apelada y origina el presente grado.

Décimo Octavo: Ahora bien, debemos tener en consideración que en virtud de artículo 586° del Código Procesal Civil, los presupuestos para iniciar la acción de desalojo por ocupación precaria son: **a)** Que el demandante sea propietario, arrendador, administrador o todo aquel que salvo lo dispuesto en el artículo 598° del Código Civil, considere tener derecho a la restitución de su predio; **b)** Que el demandante alegue encontrarse privado de la posesión de un inmueble de su propiedad por la posesión de otro; **c)** Que el demandado sea un poseedor sin título alguno o si lo tuvo éste ya feneció.

De acuerdo a lo señalado en el artículo 911° del Código Civil, *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”* En ese sentido, la precariedad de la demandada en el bien cuya restitución se solicita sólo se configurará si se acredita la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, esto es, cuando no se acredite con título alguno la posesión del inmueble materia del proceso.

Décimo Noveno: Efectuado los antecedentes del caso e invocada la normativa correspondiente, debemos determinar, de un lado, si la parte demandante tiene legitimidad para demandar el desalojo por precario, y, de otro, si la demandada es poseedora precaria o tienen título que justifique su posesión.

¹⁷ Ver pp. 57 - 68

¹⁸ Ver pp. 541 - 570



Vigésimo: Respecto al primer punto, esto es, si la parte demandante tiene derecho a demandar el desalojo por ocupación precaria, debemos señalar que Hurón Equites Inc es propietaria del inmueble objeto del proceso, conforme se aprecia del Asiento C00001 de la Partida N° 49036719 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima y Callao¹⁹, donde consta que adquirió por dación en pago de Inmobiliaria César Víctor S.A. la propiedad del inmueble con frente al Jirón de La Unión N° 958 del Cercado de Lima, el mismo que corre anotado en la Partida N° 49036719 del Registro de la Propiedad Inmueble en conjunto con el predio de la misma calle N° 986²⁰, del cual forma parte el predio arrendado tal como se aprecia del Asiento D00012.²¹

A que, la titularidad del predio a favor de la parte demandante se presume cierto y produce todos sus efectos, en virtud del artículo 2013° del Código Civil, titularidad que lo legitima para entablar la pretensión demandada.

Vigésimo Primero: En relación al segundo punto, es decir, si la demandada es poseedora precaria o tiene título que justifique su posesión, debemos señalar que conforme el testimonio de escritura pública de fecha 25 de febrero de 2005²², inscrita en el aludido Asiento D00012 de la partida registral del predio del Jirón de la Unión N° 986, ha quedado probado que Hurón Equites Inc. arrendó a favor de la demandada la parte de dicho bien signado con el N° 958, pactándose en la cuarta cláusula²³ que el plazo de duración sería de 10 años contado a partir del 28 de febrero de 2005 luego de la entrega del inmueble programada por el 15 Juzgado Laboral en el expediente 172-2001, seguido por Amelia Barleta Oliva contra inversiones Gran Hotel Bolívar S.A. y/o la fecha en que la arrendataria tomara posesión bajo fe notarial del inmueble materia de arrendamiento.

En ese contexto, se aprecia que el citado contrato se inició el 01 de marzo de 2005, conforme se detalla en el Acta de presencia notarial²⁴ donde se dejó constancia que se procedió a entregar a la demandada el inmueble luego de la ejecución de lo resuelto por el 15 Juzgado Laboral de Lima en el expediente N° 172-2001, constatación que al encontrarse firmado por la demandada, queda demostrado que la misma ha mostrado su conformidad, lo cual significa que el plazo del contrato de arrendamiento vencía el 28 de febrero de 2015.

Transcurrido diez años de suscrito el citado contrato, queda vencido el plazo acordado en el mismo, originando que con fecha 02 de marzo de 2015, el demandante curse a la demandada una carta notarial²⁵ solicitando la devolución del inmueble, restitución que al no producirse, ha motivado la interposición de la demanda de desalojo por precario, en virtud de lo previsto por el artículo 1700²⁶ del Código Civil.

Vigésimo Segundo: La demandada viene sosteniendo que el demandante inscribió irregularmente en los Registros Públicos la resolución del contrato de arrendamiento, acto jurídico que según aduce, ha sido validando erróneamente por la juez al momento de sentenciar, pues “no se puede demandar el desalojo por vencimiento de contrato, cuando el mismo aún no ha vencido, siendo contradictorio que ahora demande el desalojo poniendo de manifiesto que el contrato no fue resuelto porque se produjo la suspensión de 631 días, desde el 24 de agosto de 2007 hasta el 15 de mayo de 2009, al no encontrarse en posesión del inmueble objeto de arrendamiento, como consecuencia de procesos laborales que no fue parte.” Dicho argumento no merece ser amparado, puesto que conforme se aprecia del Asiento E0008 de la Partida N° 49036719²⁷, consta que el contrato quedó resuelto extrajudicialmente, razón por la cual el demandante demanda el desalojo por ocupante precario al haberse producido el vencimiento del contrato de arrendamiento y negarse la demandada (antes arrendataria) a desocupar voluntariamente el inmueble.

¹⁹ Ver pp. 12

²⁰ Ver pp. 1 - 40

²¹ Ver pp. 32

²² Ver pp. 42 - 45

²³ Ver pp. 43

²⁴ Ver pp. 49

²⁵ Ver pp. 50

²⁶ **Artículo 1700.-** 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.

²⁷ Ver pp. 34



Vigésimo Tercero: Pese a ello, la demandada al contestar la demanda sostiene que el plazo del contrato aún no ha vencido porque se produjo su suspensión durante 631 días, desde el 24 de agosto de 2007 hasta el 15 de mayo de 2009, al no encontrarse en posesión del inmueble debido a los embargos en forma de administración dictados en diversos procesos laborales donde no fue parte (Expedientes 409-2001, 238-2002, 404-2003, 411-2003 y 371-2003). Tal argumento no merece ser amparado, dado que cuando la demandada celebró el contrato de arrendamiento conocía que el inmueble se encontraba sujeto a procesos judiciales laborales, donde incluso se obligó a destinar las utilidades netas que percibiría por el negocio que iba a funcionar en el inmueble arrendado, entre otros conceptos, el 50% para el pago de la deuda laboral generada por los anteriores propietarios hasta el 16 de julio de 2003, conforme aparece detallado en la cláusula décima quinta del contrato de arrendamiento de fecha 25 de febrero de 2005.²⁸ Asimismo, no consta que por efecto de las medidas cautelares de embargo en forma de administración trabadas entre el 24 de agosto de 2007 al 15 de mayo de 2009, la demandada haya sido privada de la posesión del predio para tener por suspendido el plazo en el tiempo que se mantuvieron tales medidas, dado que el embargo en forma de administración de bienes no supone la desposesión sino únicamente la recaudación de los frutos, en armonía de lo dispuesto por el artículo 669 del Código Procesal Civil.²⁹

Vigésimo Cuarto: En ese contexto, queda probado que la demandada no tiene título vigente que ampare su posesión sobre el inmueble objeto del proceso, pues si bien ha adjuntado medios probatorios al contestar la demanda, es cierto también, que los mismos no desvirtúan su calidad de precaria, pues si bien pretendió demostrar que la condición de inquilina del inmueble se encontraba vigente alegando que se produjo una suspensión del mismo, tal argumento no resulta amparable dado que los documentos adjuntados al proceso³⁰, no desvirtúan tal calidad, además que son documentos distintos a los que la demandada citó en la contestación de la demanda. Siendo esto así, y estando a que mediante la carta notarial de fecha 02 de marzo de 2015³¹, el demandante solicitó a la demandada desocupe el inmueble por no tener título alguno que justifique su posesión otorgándole plazo para que desocupe el predio, queda demostrado también que el demandante viene solicitando la restitución de su predio.

Vigésimo Quinto: Por lo expuesto, este Colegiado considera que ha quedado suficientemente acreditado que la demandada María Eliza Silva Hidalgo no tiene título alguno que justifique el uso y el disfrute del bien inmueble materia del proceso o la existencia de cualquier acto jurídico que le autorice ejercer la posesión del bien. Por tanto, la demandada se encuentra legitimada como sujeto pasivo en el presente proceso de desalojo, en calidad de *precaria*, conforme lo exige el segundo párrafo del artículo 586° del Código Procesal Civil y en concordancia con los numerales 1 al 4 del literal b) de la parte resolutive del IV Pleno Casatorio Civil³², publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, con fecha 14 de agosto de 2013. En tal virtud, a la parte demandada le es exigible la restitución del bien inmueble de propiedad del actor.

²⁸ Ver pp. 44

²⁹ **Artículo 669.-** Cuando la medida recae sobre bienes fructíferos, pueden afectarse en administración con la finalidad de recaudar los frutos que produzcan.

³⁰ Ver pp. 107 a 406

³¹ Ver pp. 50

³² **“VII.- FALLO:**

Por tales razones, el Pleno Casatorio de la Corte Suprema de Justicia de la República, de conformidad con lo normado por el artículo 400 del Código Procesal Civil:

(...)

b) Por mayoría **ESTABLECE** como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

1. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.
2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.
3. Interpretar el artículo 585 del Código Procesal Civil, en el sentido que por “restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911 del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no.
4. Establecer, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció. (...)



Vigésimo Sexto: Siendo ello así, la demandada al no cumplir con lo estipulado en el artículo 194° del Código Procesal Civil, y no desvirtuar su condición de precaria a través de algún título que justifique la posesión que ejercen sobre el inmueble sub litis, se infiere que no tiene título idóneo que justifique su posesión, por ende, tiene la calidad de poseedora precaria, conforme a lo previsto en el artículo 911° del Código Civil; en consecuencia, debe cumplir con devolver la posesión a su propietario, el demandante.

Vigésimo Séptimo: En este orden de ideas, se infiere que la resolución apelada ha sido emitida conforme a ley, y acorde con la secuela del proceso. Por tanto, los agravios invocados deben desestimarse, debiendo confirmarse la resolución recurrida.

Por estos fundamentos.

SE RESUELVE:

- i. **CONFIRMAR** la resolución N° 15, de fecha 28 de abril de 2016, que declara: **a.** infundadas las excepciones de incompetencia, falta de legitimidad para obrar del demandante y litispendencia; **b.** improcedente la excepción de derecho de retención; y **c.** infundada la denuncia civil formulada por la parte demandada.
- ii. **CONFIRMAR** la sentencia contenida en la Resolución N° 023 de fecha 09 de junio de 2016, aclarada por resolución N° 24, de fecha 13 de junio de 2016, que declara fundada la demanda; en consecuencia, ordena que la demandada María Eliza Silva Hidalgo entregue a su propietaria la demandante Hurón Equities Inc., debidamente desocupado, el inmueble del Jirón de la Unión N° 958, Cercado de Lima, e improcedente el pedido de suspensión solicitado por la demandada mediante. Con costas y costos.
- iii. **NOTIFIQUESE** y **DEVUÉLVASE** al Juzgado de origen.

RIVERA QUISPE

UBILLUS FORTINI

ABANTO TORRES