



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2497-2012  
LIMA**

**SUMILLA:** La duración del contrato de arrendamiento indeterminado rige hasta que el arrendador solicite la devolución del bien.

Lima, dos de mayo de dos mil trece.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA;** vista la causa número dos mil cuatrocientos noventa y siete del dos mil doce, con sus acompañados; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

**I. ASUNTO:**

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, Aquilino Arioivisto Chávez Sifuentes, interpuso recurso de casación contra la resolución de vista de fecha diecinueve de abril de dos mil doce, expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revocó la resolución apelada, reformándola declararon fundada la demanda, en consecuencia, ordenaron que la demandada y los denunciados civiles desocupen y entreguen el inmueble a los demandantes, con lo demás que contiene.

**II. ANTECEDENTES:**

**DEMANDA:**

Según escrito de fojas treinta y cinco, Emma Victoria Anicama Torres y Oscar Daniel Olaya Cruz interponen demanda de desalojo por ocupación precaria, dirigiéndola contra Isabel Ana Pajuelo Maguiña, a fin que cumpla con desocupar el inmueble sito en la Avenida Arenales número mil cuatrocientos ochenta y siete, departamento número cuatrocientos uno, Cercado de Lima.

Los demandantes sostienen como soporte de su pretensión que:



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2497-2012  
LIMA**

Adquirieron la propiedad del referido inmueble con fecha once de mayo del dos mil nueve, asimismo indican que los anteriores propietarios le manifestaron que con los demandados no suscribieron ningún contrato y que nunca les pagó renta alguna, por lo que su ocupación es precaria.

Señalan que como propietarios han solicitado a los demandados que desocupen el departamento, haciendo caso omiso a tal requerimiento.

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:**

Según escrito de fojas cincuenta y ocho, Isabel Ana Pajuelo Maguiña contesta la demanda negándola en todos sus extremos, indica que no tiene la calidad de ocupante precaria, afirmando ocupar y conducir el inmueble materia de litis aproximadamente cuarenta años, en calidad de inquilina conjuntamente con su esposo Aquilino Ariovisto Chávez Sifuentes, pagando puntualmente la renta, primero en forma directa y luego mediante consignación judicial; señalando además que no le consta que los actores hayan adquirido el inmueble sub litis.

**RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA:**

Mediante resolución de fecha nueve de diciembre de dos mil once, de fojas trescientos cuatro, declara infundada la demanda, sustenta su decisión en:

Que, debe tenerse en cuenta que conforme aparece del expediente acompañado N° 415-92, seguido ante el Quinto Juzgado de Paz Letrado de Lima, Irma Gudelia Devoto Sacarías interpone demanda de aviso de despedida contra Aquilino Ariovisto Chávez Sifuentes, para que desocupe el inmueble sub litis, afirmando que con el demandado celebraron un contrato de arrendamiento a plazo determinado en enero de mil novecientos ochenta y dos y que vencido el plazo de contrato el demandado continuó abonando la merced conductiva por lo que se convirtió en un contrato de arrendamiento de tiempo indeterminado; siendo que la referida demanda fue



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2497-2012  
LIMA**

desestimada, pues doña Irma Gudelia Devoto Sacarías no acreditó que el contrato de arrendamiento celebrado con el demandado Aquilino Ariovisto Chávez Sifuentes haya concluido, esto es que su plazo se encuentre vencido.

Asimismo, mediante el procedimiento de consignación de arriendos, expediente N° 2048-86, tramitado ante el veinte Juzgado Civil de Lima, incoado por Aquilino Ariovisto Chávez Sifuentes a favor de los Hermanos Cisneros Devoto, por los alquileres que corresponden a los meses de enero a diciembre de mil novecientos ochenta y cinco y de enero a diciembre de mil novecientos ochenta y seis, tal como consta del escrito que obra a fojas dos de dicho cuaderno, lo que no es impugnado por la parte contraria.

De lo expuesto el Juez colige que Aquilino Ariovisto Chávez Sifuentes, ostenta la calidad de inquilino del inmueble materia de litigio, departamento número cuatrocientos uno de la avenida Arenales número mil cuatrocientos ochenta y siete, Cercado de Lima; por lo que estando a lo dispuesto en el artículo 1700 del Código Civil, 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; y en caso se trate de un contrato de duración indeterminada, el artículo 1703 del mismo cuerpo legal establece que para poner fin a un arrendamiento de duración indeterminada debe darse aviso judicial o extrajudicial al otro contratante; no habiéndose acreditado en autos que se haya puesto término al contrato de arrendamiento del litis consorte Aquilino Ariovisto Chávez Sifuentes por alguna de las formas citadas; por lo que concluye el Juez que los demandados tienen título justificatorio para poseer el inmueble materia de litis, esto un contrato de arrendamiento.



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2497-2012  
LIMA**

**RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA:**

La Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante resolución de fecha diecinueve de abril de dos mil doce, obrante a fojas trescientos noventa y ocho, revocó la resolución apelada, reformándola declararon fundada la demanda, en base a los siguientes fundamentos:

Que se desprende del Asiento C1 de la Partida N° 40391355 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima (fojas veinte), que doña Irma Gudelia Devoto Zacarías y su esposo Alfredo Adolfo Berenguel Pérez, fueron copropietarios del inmueble materia de litis; por consiguiente, la primera de las nombradas habría celebrado un contrato de arrendamiento con Aquilino Ariovisto Chávez Sifuentes (enero de mil novecientos ochenta y dos), en consecuencia, es con dicha persona que existió relación contractual; por tanto, con la demanda de aviso de despedida por vencimiento de plazo incoada por Irma Gudelia Devoto Zacarías en contra de Aquilino Ariovisto Chávez Sifuentes (Expediente N° 415-92); tramitado ante el Juez del Quinto Juzgado de Paz Letrado de Lima y que corre como acompañado, quedó concluido el contrato de arrendamiento de conformidad con lo establecido por el artículo 1703 del Código Civil, que establece que se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante.

Asimismo, según el Asiento C2 de la Partida N° 40391355 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima (fojas veintiuno), doña Herminia Bakell Arce Devoto, Martha Patzy Arce Devoto, Irma Grace Yema Arce Devoto, adquirieron el dominio de las acciones y derechos que le correspondían a doña Irma Gudelia Devoto Zacarías en calidad de anticipo de legítima por escritura pública de fecha treinta de abril de mil novecientos noventa con quienes no existía vínculo contractual sobre el inmueble materia de litis; a su vez se desprende del Asiento C3 de la Partida N° 40391355 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima (fojas veintiuno), doña Herminia Bakell Arce



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2497-2012  
LIMA**

Devoto de Minetto y Radares Eduardo Minetto Ezcurra adquirieron los derechos y acciones de Felipe Antonio Arce Devoto por escritura pública de fecha catorce de febrero de mil novecientos noventa y cuatro; se aprecia además, del Asiento C00001 de la Partida N° 40391355 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima (fojas veintidós), la sucesión integrada por Roxana Elena, Juan Gonzalo, Guillermo Germán Carpio Cisneros y Antonio Fabricio Everardo Catteriano Cisneros adquirieron los derechos y acciones de quien en vida fue doña Blanca Elena Cisneros Zacarías, fallecida el quince de febrero de mil novecientos noventa y siete.

De lo expuesto deduce la Sala de mérito que no está acreditado en autos que exista relación contractual sobre el inmueble materia de Litis y menos que hayan pagado renta a favor de los mismos por el uso del inmueble entre la parte demandada y los propietarios señalados en el considerando precedente ni con los actuales propietarios, los demandantes Emma Victoria Anicama Torres y Oscar Daniel Olaya Cruz quienes adquirieron el inmueble materia de Litis por escritura pública de fecha once de mayo de dos mil nueve inscrita en el Asiento C0004 de la Partida N° 40391355 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima (fojas veinticinco), concluyendo la Sala Superior que la demandada y los terceros denunciados civiles, se encuentran en posesión precaria, por ende la presente demanda debe ser amparada.

**RECURSO DE CASACIÓN:**

El emplazado Aquilino Ariovisto Chávez Sifuentes interpone recurso de casación, contra la resolución dictada por la Sala Superior, el mismo que ha sido calificado mediante resolución de fecha treinta de julio de dos mil doce, declarándose procedente por las siguientes causales:

**a) Infracción normativa por inaplicación del artículo 1708 numeral 2 del Código Civil**, que dispone que en caso de enajenación del bien arrendado,



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2497-2012  
LIMA**

si el arrendamiento no fue inscrito, el adquirente puede darlo por concluido, alegando que los demandantes no comunicaron la conclusión del contrato de arrendamiento que el suscrito mantuvo con sus anteriores propietarios del inmueble los señores Irma Gudelia Devoto Zacarías y Alfredo Berenguer Pérez, como la Sala lo reconoce en el cuarto considerando y se encuentra acreditado con el mérito del expediente N° 415-92, por tanto, no pueden alegar que su condición es la de precario, toda vez que existe continuación del arrendamiento originario.

**b) La infracción normativa por inaplicación del artículo 1700 del citado cuerpo sustantivo**, porque los actores al adquirir el inmueble submateria, se sustituyen a los derechos y obligaciones de sus vendedores, por lo que se encuentran en la misma condición que los originarios propietarios y con relación al recurrente, mantienen la misma relación, de lo que se infiere que no tiene la condición de precario sino de inquilino en las mismas estipulaciones.

**c) La infracción normativa sustantiva del artículo 911 del Código Civil**, al sostener el recurrente que ejerció la posesión del predio en su calidad de inquilino, por tanto, lo ejerció con justo título; no siendo factible que la Sala indique que con la interposición de la demanda de aviso de despedida por vencimiento de plazo incoada por doña Irma Gudelia Devoto Zacarías, haya concluido el contrato de arrendamiento, toda vez, que el proceso no fue amparado, sino resuelto a su favor; en tal sentido, el aviso de despedida por conclusión de contrato no prosperó, por lo que no se dio por fenecido judicialmente el contrato de arrendamiento que le une con los originarios propietarios y que a la fecha se mantiene.

**III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:**

Es necesario establecer que la materia en discusión estriba en determinar si la parte demandada ostenta un título que legitime su posesión, para lo cual



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2497-2012  
LIMA**

se debe dilucidar si la interposición de una demanda de aviso de despedida pone fin a un contrato de arrendamiento indeterminado.

**IV. FUNDAMENTOS:**

1. Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio.

2. Procediendo a examinar la denuncia referente a la supuesta inaplicación del artículo 1708 inciso 2 del Código Civil, se debe señalar que dicho argumento carece de base real, pues el sustento que presenta no guarda correspondencia con lo actuado y los hechos acreditados en autos, dado que se ha establecido que la demandada no cuenta con título alguno que legitime su posesión sobre el inmueble, ni con los actuales propietario (los demandantes) ni con los inmediatos anteriores –véase *considerando quinto y sexto de la sentencia recurrida*–; asimismo, se debe tener en cuenta que en el hipotético caso que hubiera un contrato de arrendamiento (cosa que no hay) la referida norma no le es favorable a la parte demandada, pues lo que establece la norma es la facultad que tiene el nuevo adquirente del inmueble de dar por concluido el contrato de alquiler cuando el mismo no estuviere inscrito en los registros públicos, por ende las consecuencias jurídicas serían la misma de amparar la demanda en ese caso hipotético; siendo ello así la presente denuncia debe ser desestimada.

3. En cuanto al agravio contenido en el literal b) del punto II sub título recurso de casación de la presente resolución, cabe señalar que la norma alegada (artículo 1700 del Código Civil) establece “*Vencido el plazo del*



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2497-2012  
LIMA**

*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”,* dicho supuesto normativo no estipula la obligatoriedad por parte del adquirente, de asumir los derechos y obligaciones del vendedor, por consiguiente la argumentación del recurrente no guarda correspondencia con la norma, deviniendo en incongruente y carente de sustento su denuncia por lo que debe ser desestimada.

**4.** Respecto a la denuncia contenida en el literal c) del punto II sub título recurso de casación de la presente resolución, respecto al contrato de alquiler que suscribió la demandada con la señora Irma Gudelia Devoto Zacarías, cabe precisar que si bien existió con la referida señora un contrato sujeto a plazo el mismo que se convirtió en uno indeterminado al seguir la arrendataria en el uso del inmueble bajo las mismas estipulaciones, sin embargo, su vigencia lo determina el arrendador hasta que solicite su devolución dando aviso judicial o extrajudicial de conformidad con los artículos 1700 y 1703 del acotado Código; en el caso de autos del acompañado expediente N° 415-92 se advierte que la arrendadora Irma Gudelia Devoto Zacarías interpone una demanda de aviso de despedida por vencimiento de plazo contra el arrendatario con el fin que desocupen y hagan entrega del inmueble sub litis, dicho hecho constituye una manifestación de poner fin al arrendamiento de duración indeterminada, deviniendo su título en uno fenecido en la época cuando la propietaria del inmueble fue la señora Irma Gudelia Devoto Zacarías.

**5.** Cabe precisar que sobre el referido inmueble luego hubo dos ventas sucesivas, con cuyos propietarios no se acreditó la existencia de vínculo contractual con la parte demandada ni pago de renta a favor de los mismos, con lo cual se afirma la condición de precaria de la parte demandada, motivo





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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2497-2012  
LIMA**

por el cual la Sala ampara la presente demanda; siendo ello así la resolución venida en grado contiene un pronunciamiento arreglado a ley.

**V. DECISIÓN:**

Esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado por el artículo 397 del Código Procesal Civil; declara:

**a) INFUNDADO** el recurso de casación de fojas cuatrocientos treinta y siete, interpuesto por Aquilino Ariovisto Chávez Sifuentes; en consecuencia, **NO CASARON** la resolución de vista de fecha diecinueve de abril de dos mil doce, obrante a folios trescientos noventa y ocho.

**b) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad, y los devolvieron; en los seguidos por Emma Victoria Anicama y otro, con Aquilino Ariovisto Chávez Sifuentes y otros, sobre desalojo por ocupación precaria; intervino como ponente, el Juez Supremo señor **Calderón Castillo**.-

**SS.**

**ALMENARA BRYSON**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**ESTRELLA CAMA**

**CALDERÓN CASTILLO**

**CALDERÓN PUERTAS**