



CASACIÓN 2736-2012
PIURA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SUMILLA: *“En relación con la venta del bien arrendado se aplica en nuestra legislación el principio del derecho romano de que ‘emptio tollit locatum’ es decir ‘la venta prevalece sobre el arrendamiento’, salvo que este último contrato estuviese inscrito o el adquirente se hubiese obligado a respetar el arrendamiento no inscrito”. Por consiguiente, la compra venta del bien arrendado no quiebra el contrato de arrendamiento solo en el supuesto de que el arrendatario ha tenido la diligencia de inscribir el arrendamiento. El nuevo propietario puede darlo por concluido inmediatamente, de conformidad con la norma el artículo 1708 inciso 2 del Código Civil”.*

Lima, diecisiete de julio

de dos mil trece.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa número dos mil setecientos treinta y seis - dos mil doce, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, emite la presente sentencia: -----

MATERIA DEL RECURSO.- Se trata del recurso de casación interpuesto por Walter Córdova Martínez y Córdula Crisanto de Córdova, de fojas doscientos veintinueve a doscientos treinta y seis contra la sentencia de vista de fojas doscientos uno a doscientos cinco, de fecha treinta de mayo de dos mil doce, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Sullana, que revoca la sentencia apelada de fojas ciento cincuenta a ciento cincuenta y tres, de fecha dieciséis de febrero de dos mil doce que declara fundada la demanda; reformándola, la declara infundada; en los seguidos por Walter Córdova Martínez y otra contra Francisca Morales Viuda de Leigh, sobre Desalojo por Ocupación Precaria. -----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO.- Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas veintisiete a veintinueve del presente cuadernillo, de fecha tres de



CASACIÓN 2736-2012

PIURA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

agosto de dos mil doce, ha estimado procedente el recurso por las causales de infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material. Los recurrentes denuncian: infracción normativa material y procesal de los artículos 911, 1363, 1708 Inciso 2 del Código Civil y artículo 200 del Código Procesal Civil, respecto de las cuales alegan lo siguiente: **A)** En el presente caso la demandada no cuenta con título para ejercer la posesión del bien materia de proceso, ya que los recibos de pago de arrendamiento son muy antiguos, además que sus otorgantes por tanto no acreditan la existencia de un contrato de arrendamiento y por tanto son precarios. **B)** No se ha tomado en cuenta que mediante carta notarial de fecha nueve de diciembre de dos mil diez, los demandantes dieron por concluido cualquier contrato o negocio con la demandada, además, que por carta de fecha treinta de noviembre de dos mil cuatro, la anterior propietaria del inmueble rompió todo vínculo con la hoy demandada solicitándole el desalojo por falta de pago de la merced conductiva.

CONSIDERANDO: Primero.- Que, previamente a la absolución del recurso de casación sub examine es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que de fojas catorce a dieciséis Walter Córdova Martínez y Cordula Crisanto de Córdova interponen demanda de desalojo en contra de Francisca Morales Viuda de Leigh, solicitando que les restituya el inmueble ubicado la Calle Ugarte número 636 de la Provincia de Sullana – Piura, alegando que son propietarios del predio materia de la demanda y que la demandada ha accedido ilegalmente al bien. -----

Segundo.- Que, tramitada la demanda según su naturaleza el Juez de la causa, mediante sentencia de fojas ciento cincuenta a ciento cincuenta y tres, de fecha dieciséis de febrero de dos mil doce, declara fundada la demanda y ordena que el demandado desocupe y restituya el inmueble *sub litis*. Como fundamento de su decisión expone que se ha acreditado que los demandantes son propietarios del inmueble materia de la demanda y que si bien la

CASACIÓN 2736-2012

PIURA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

demandada acredita ser arrendataria de la anterior propietaria del bien, no acredita ser arrendataria de los actuales propietarios, por lo que el título que tenía ha fenecido. -----

Tercero.- Que, apelada la mencionada sentencia la Sala Revisora, mediante sentencia de fojas doscientos uno a doscientos cinco, de fecha treinta de mayo de dos mil doce, la revoca y reformándola, declara infundada la demanda. El *Ad quem* sostiene que efectivamente los demandantes son propietarios del bien pero que se ha acreditado que la demandada es arrendataria del inmueble materia de la demanda y que mediante carta notarial de fojas once el demandante ha requerido la desocupación del bien en su condición de nuevo propietario haciendo presente que la merced conductiva se encuentra impaga, por lo tanto la relación de arrendamiento subsiste, pero al no estar inscrito el arrendamiento los nuevos adquirientes no tienen la obligación de respetarlo pudiendo darlo por concluido según el artículo 1708 del Código Civil. -----

Cuarto.- Que, conforme se ha anotado precedentemente, el recurso de casación ha sido declarado procedente por las causales infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material; en tal sentido, debe absolverse, en principio, la denuncia de carácter procesal, de modo que si el recurso se declara fundado por ésta, deberá verificarse el reenvío, imposibilitando el pronunciamiento respecto a la causal sustantiva. -----

Quinto.- Que, en cuanto a la denuncia de infracción del artículo 200 del Código Procesal Civil los recurrentes no han cumplido con demostrar la incidencia directa que puede tener sobre la decisión ahora impugnada una debida aplicación de esta norma al caso *sub examine*, lo cual importa que este extremo del recurso no satisface el requerimiento establecido por el artículo 385 del Código Procesal Civil, por lo que no puede prosperar. -----

Sexto.- Que, en cuanto a las denuncias de carácter material los recurrentes han invocado la infracción, entre otros, de los artículos 911 y 1708 inciso 2 del Código Civil. Al respecto el artículo 911 del Código Civil prescribe: “*La posesión*



CASACIÓN 2736-2012

PIURA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido". Esta norma exige que se prueben dos condiciones copulativas; que la parte demandante sea titular del bien cuya desocupación se pretende y que la parte emplazada ocupe el bien sin título o cuando el que tenía ha fenecido. El "título" a que se refiere la segunda condición es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que se detenta; por tanto, de conformidad con reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, la posesión precaria es la que se ejerce de facto, sin contar con un título o circunstancia que justifique la posesión. -----

Sétimo.- Que, por otro lado, en cuanto a la denuncia de infracción del artículo 1708 inciso 2 del Código Civil cabe manifestar que según Arias Schreiber Pezet: *"en relación con la venta del bien arrendado se aplica en nuestra legislación el principio del derecho romano de que 'emptio tollit locatum' es decir 'la venta rompe el arrendamiento', salvo que estuviese inscrito o el adquirente se hubiese obligado a respetar el arrendamiento no inscrito"* (Arias Schreiber Pezet, Max. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Ediciones San Jerónimo, Lima, 1989, Segundada edición, pagina 398). Por consiguiente, la compra venta del bien arrendado no quiebra el contrato de arrendamiento solo en el supuesto de que el arrendatario ha tenido la diligencia de inscribir el arrendamiento. El nuevo propietario puede darlo por concluido inmediatamente, de conformidad con la norma el artículo 1708 inciso 2 del Código Civil. -----

Octavo.- Que, en el caso de autos si bien es cierto el *Ad quem* ha determinado que la demandada ha sido arrendataria de la anterior propietaria del bien *sub litis* (Micaela Graciela Cueva Chanduvi), no es menos cierto que también ha establecido que dicho arrendamiento no ha sido inscrito en los Registros Públicos (ver considerando noveno de la recurrida). Asimismo, ha establecido que el demandante (Walter Córdova Martínez) solicitó a la demandada la



CASACIÓN 2736-2012

PIURA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

desocupación del bien *sub litis* en su condición de nuevo propietario (ver considerando octavo de la recurrida). -----

Noveno. Que, en tal orden de ideas, se aprecia que se han verificado los supuestos de hecho de la norma contenida en el artículo 1708 inciso 2 del Código Civil; es decir, el *Ad quem* ha establecido como hechos acreditados que el contrato de arrendamiento (en que sustenta su defensa la demandada) no está inscrito en los Registros Públicos, además, que la parte demandante ha dado por concluido dicho contrato, mediante carta notarial obrante a fojas once, de fecha diez de diciembre de dos mil diez (estos es, con anterioridad a la interposición de la demanda de los presentes autos). En consecuencia, se advierte la infracción de las normas invocadas (artículos 911 y 1708 inciso 2 del Código Civil) en que ha incurrido el *Ad quem*, puesto que al no poder oponer la demandada el contrato de arrendamiento en cuestión a los demandantes su situación es precaria, en tanto el título de posesión con que contaba ha fenecido en virtud de la carta notarial que le remitiera el demandante Walter Córdova Martínez. Por tal razón la sentencia de vista ahora impugnada resulta nula, debiendo efectuarse un pronunciamiento en sede de instancia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 396 *ab initio* del Código Procesal Civil. -----

Décimo.- Que, en cuanto a la denuncia de infracción del artículo 1363 del Código Civil cabe señalar que el contenido de esta norma abona el razonamiento esbozado en líneas anteriores, en cuanto el contrato de arrendamiento al ser de naturaleza meramente obligacional solo produce efectos entre las partes que lo celebran, salvo las excepciones fijadas por la ley. --

Por las consideraciones expuestas, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Walter Córdova Martínez y Córdula Crisanto de Córdova, de fojas doscientos veintinueve a doscientos treinta y seis; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista de fojas doscientos uno a



CASACIÓN 2736-2012

PIURA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

doscientos cinco, de fecha treinta de mayo de dos mil doce; **actuando en sede de instancia, CONFIRMARON** la sentencia apelada de fojas ciento cincuenta a ciento cincuenta y tres, de fecha dieciséis de febrero de dos mil doce, que declara fundada la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Walter Córdova Martínez y otra contra Francisca Morales Viuda de Leigh, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

S.S.

RODRÍGUEZ MENDOZA

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

Fac/Gct/3