



**CASACIÓN 2874-2012
LIMA**

DESALOJO POR CONCLUSIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Debe tenerse como declaración asimilada de la recurrente su condición de arrendataria del anterior propietario del bien inmueble *sub litis* y, bajo ese supuesto, al existir una nueva propietaria, debe estarse a lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 1708 del Código Civil, el cual señala que en caso de enajenación del bien arrendado, si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido.

Lima, diecinueve de julio
de dos mil trece.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa signada con el número dos mil ochocientos setenta y cuatro – dos mil doce; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; y, producida la votación con arreglo a ley, ha emitido la siguiente sentencia:-----

1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:-----

Se trata del recurso de casación interpuesto por la Empresa de Transportes Halcón IV Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, de folios novecientos cuatro, contra la Sentencia de Vista de folios ochocientos ochenta y ocho, de fecha tres de abril de dos mil doce, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la sentencia apelada de folios setecientos treinta y nueve, de fecha veintisiete de octubre de dos mil diez, que declara fundada la demanda, en el proceso seguido por Reyna Paucar Rojas contra la Empresa de Transportes Halcón IV Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, sobre Desalojo por Conclusión de Contrato.-----

2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN:-----

Por resolución de fecha trece de setiembre de dos mil doce, de folios cincuenta y ocho del cuadernillo de casación, se ha declarado procedente el recurso de su propósito, por la causal denunciada de ***infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil y del artículo 7 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.*** La empresa recurrente sustenta su recurso alegando que se han infraccionado los



**CASACIÓN 2874-2012
LIMA**

DESALOJO POR CONCLUSIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

citados dispositivos ya que la sentencia de primera instancia declaró fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, sin embargo la Sala Superior sostiene que se trata de un error material. Alega que, según el criterio del Juzgado se habría acreditado que la empresa recurrente tiene la calidad de poseionaria mas no de arrendataria, es decir, se acreditó su calidad de ocupante precaria, no obstante se declaró fundada la demanda, por lo que se ha incurrido en vicio procesal que debió ser sancionado por la Sala Superior, debido a que la demanda está dirigida a quienes son arrendatarios y no contra los que tienen la calidad de ocupantes precarios. Agrega finalmente, que la Sala Superior al resolver el proceso ha emitido un pronunciamiento *extra petita* con respecto a la recurrente, lo que infringe el debido proceso.-----

3. ANTECEDENTES:-----

Previamente a la absolución de las denuncias formuladas por la empresa recurrente, conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso:-----

3.1. Con fecha veinticinco de marzo de dos mil nueve, Reyna Paucar Rojas interpone demanda de Desalojo por Conclusión de Arrendamiento contra la Empresa de Transportes Halcón IV Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, solicitando que la empresa demandada desocupe y restituya el inmueble de su propiedad ubicado en el Jirón Abtao números 607, 613, 619 y 625, del Distrito de La Victoria, Lima; alegando que mediante Contrato de Compraventa de fecha seis de mayo de dos mil ocho, adquirió los inmuebles *sub litis*, que vienen siendo ocupados por la empresa demandada con la cual no mantiene ninguna relación contractual y por lo tanto, tampoco percibe la merced conductiva. Refiere además que, a la fecha de adquisición de los inmuebles éstos se encontraban ocupados por la demandada, por lo que supone que, los arrendó de los anteriores propietarios, y que por tal motivo, mediante Carta Notarial de fecha veinticinco de febrero de dos mil nueve, dio por concluida la relación contractual, al amparo del artículo 1708 inciso 2 del Código Civil.-----



**CASACIÓN 2874-2012
LIMA**

DESALOJO POR CONCLUSIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

3.2. Por Resolución de folios ochenta y cuatro se rechaza la contestación formulada por la empresa demandada, y por Resolución de folios doscientos once se incorpora al proceso a la Empresa de Transportes Halcón IV Empresa Individual de Responsabilidad Limitada en calidad de litisconsorte necesaria pasiva, la misma que contesta la demanda.-----

3.3. Mediante escrito de folios doscientos cuarenta y cinco, la empresa litisconsorte necesaria pasiva contesta la demanda alegando que se encuentra en posesión del inmueble *sub litis* desde octubre de dos mil tres como arrendataria por haber celebrado un contrato con Javier Wong Pao, Chu Tong y Alfonso Wong Samanez; por lo que la demandante estaba en la obligación de poner en conocimiento de la empresa recurrente el hecho de ser la nueva propietaria, así como cursar la respectiva Carta Notarial dando por concluido el Contrato de Arrendamiento, lo cual no se ha cumplido en el presente caso.-----

3.4. Por Sentencia de Primera Instancia de folios cuatrocientos sesenta y tres se declara fundada la demanda, sin embargo, por Sentencia de Vista de folios quinientos sesenta y nueve, ésta es declarada nula, ordenándose la incorporación al proceso de Francisco Ticona Torres, quien luego de haber sido incorporado procede a contestar la demanda mediante escrito de folios seiscientos treinta y ocho, alegando que se encuentra ocupando el inmueble *sub litis* como arrendatario, al haber celebrado un Contrato de Arrendamiento con Alfonso Wong Samanez propietario del bien; por lo tanto, su condición jurídica es la de arrendatario.-----

3.5. Por Sentencia de Primera Instancia de folios setecientos treinta y nueve, el *A quo* declara fundada la demanda, ordenando que los demandados y litisconsortes cumplan con desocupar el inmueble sub materia, tras considerar que la demandante ha acreditado ser la propietaria del inmueble *sub litis*, en tanto que la empresa demandada no ha negado su condición de arrendataria, por lo que en aplicación del artículo 1708 inciso 2 del Código Civil, la demandante ha dado por concluido el contrato de arrendamiento. En lo que respecta a los litisconsortes, el *A quo* señala que, al no haber acreditado su condición de arrendatarios, su intervención está sujeta a las condiciones de la



**CASACIÓN 2874-2012
LIMA**

DESALOJO POR CONCLUSIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

relación jurídica sustantiva, conforme a los artículos 586 y 587 del Código Procesal Civil.-----

3.6. Por Sentencia de Vista de folios ochocientos ochenta y ocho, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, confirma la sentencia apelada, bajo el fundamento de que la empresa demandada no ha negado su condición de arrendataria, en tanto, que la empresa Halcón IV y Francisco Ticona Torres no han presentado medio probatorio alguno que acredite la existencia del Contrato de Arrendamiento a su favor, y en todo caso de haber existido una relación arrendaticia ésta ha concluido al ser emplazado con la demanda.-----

4. CONSIDERANDO:-----

PRIMERO.- La empresa recurrente denuncia la causal de **infracción normativa procesal** enumerando los siguientes agravios: **i)** Que la Sentencia de Primera Instancia declaró fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria a pesar de que la presente demanda de Desalojo es por Vencimiento de Contrato, **ii)** Que la Sentencia de Primera Instancia ha incurrido en vicio procesal cuando señala que la empresa recurrente tiene la calidad de ocupante precaria, y pese a ello declara fundada la demanda de Desalojo por Vencimiento de Contrato, por lo tanto, este error debió ser sancionado por la Sala Superior ya que la demanda está dirigida a quienes son arrendatarios y no contra los que tienen la calidad de ocupantes precarios; y, **iii)** Que la Sala Superior ha emitido un pronunciamiento *extra petita* con respecto a la empresa recurrente.-----

SEGUNDO.- Respecto al primer agravio, se advierte de autos, que si bien el *A quo* falla declarando fundada la demanda de “Desalojo por Ocupante Precario”, a pesar de que la demanda versa sobre Desalojo por Vencimiento de Contrato, sin embargo, éste es un error material, tal como lo advierte la Sala Superior, puesto que en la parte considerativa de la sentencia apelada se advierte que el *A quo* analiza el artículo 1708 del Código Civil, sobre Enajenación de Bien Arrendado, para resolver la controversia de Desalojo por



**CASACIÓN 2874-2012
LIMA**

DESALOJO POR CONCLUSIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Vencimiento de Contrato; por lo que este primer agravio debe ser desestimado.

TERCERO.- Respecto al segundo agravio, la empresa recurrente ha manifestado al contestar la demanda a folios doscientos cuarenta y cinco y durante todo el proceso, que está en posesión del predio *sub litis* en calidad de arrendataria al haber celebrado un contrato de arrendamiento con el anterior propietario del bien; por lo que si bien es cierto que las Instancias de Mérito han señalado que la empresa recurrente no ha acreditado su condición de arrendataria; también es verdad que el *A quo* ha precisado que pese a ello, los litisconsortes deben desocupar el inmueble, en aplicación de los artículos 586 y 587 del Código Civil, en tanto el *Ad quem* ha señalado que, de haber existido una relación arrendataria con los litisconsortes, ésta ha concluido al ser emplazados con la demanda.-----

CUARTO.- Por lo tanto, debe tenerse como declaración asimilada de la empresa recurrente su condición de arrendataria del anterior propietario del bien inmueble *sub litis* y, bajo ese supuesto, al existir una nueva propietaria, debe estarse a lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 1708 del Código Civil, el cual señala que: “*En caso de enajenación del bien arrendado se procederá del siguiente modo: 2.- Si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido*”; por lo que este segundo agravio debe ser igualmente desestimado.-----

QUINTO.- Finalmente, en cuanto al tercer agravio, examinada la Sentencia de Vista no se advierte un pronunciamiento *extra petita* con respecto a la empresa impugnante, ya que ha resuelto la presente acción sobre Desalojo por Conclusión de Contrato de Arrendamiento señalando que la actora ha acreditado en forma fehaciente la propiedad del inmueble sub materia, y que la relación arrendaticia con la parte recurrente ha concluido al ser emplazada con la presente demanda.-----

SEXTO.- En consecuencia, la conclusión arribada por la Sala Superior con relación a la empresa impugnante se ajusta a derecho; por lo tanto la causal de infracción normativa procesal denunciada debe ser desestimada.-----



CASACIÓN 2874-2012

LIMA

DESALOJO POR CONCLUSIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Por estas consideraciones, y en aplicación del segundo párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Empresa de Transportes Halcón IV Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, de folios novecientos cuatro; en consecuencia **NO CASARON** la Sentencia de Vista de folios ochocientos ochenta y ocho, de fecha tres de abril de dos mil doce, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que **confirma** la sentencia apelada de folios setecientos treinta y nueve, de fecha veintisiete de octubre de dos mil diez, que declara **fundada** la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Reyna Paucar Rojas contra la Empresa de Transportes Halcón IV Empresa Individual de Responsabilidad Limitada y otro, sobre Desalojo por Conclusión de Contrato de Arrendamiento; y los devolvieron. Ponente Señor Rodríguez Mendoza, Juez Supremo.-----

S.S.

RODRÍGUEZ MENDOZA

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

AAC/CBS3