



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

**CASACIÓN 3560-2014
AREQUIPA**

DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

Sumilla: Desalojo por Ocupación Precaria

Constituye título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la conclusión y devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato; supuesto de posesión precaria que se da en el presente proceso y que fuera analizado debidamente por la Sala Superior para estimar la demanda planteada en autos.

Lima, dieciocho de setiembre de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa número tres mil quinientos sesenta - dos mil catorce, en Audiencia Pública de la fecha; producida la votación correspondiente, emite la presente sentencia: -----

MATERIA DEL RECURSO.- Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandada **Asociación de Comerciantes "Feria Jerusalén Yanahuara"** (folios 229), contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número diecinueve del quince de setiembre del dos mil catorce (folios 216) expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que revocando la sentencia apelada recaída en la Resolución número trece del quince de octubre de dos mil trece (folios 156), que declara improcedente la demanda interpuesta por Carmen Tomasa Chávez Benavides, sobre Desalojo por Vencimiento de Contrato contra la Asociación de Comerciantes "Feria Jerusalén Yanahuara", con intervención de Guido César Rodríguez Pinto; **REFORMÁNDOLA:** La declararon fundada en todos sus extremos. --

FUNDAMENTOS DEL RECURSO.- Esta Sala Suprema mediante resolución (folios 37



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3560-2014
AREQUIPA
DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

del cuadernillo de casación), del veintiséis de marzo de dos mil quince, ha estimado procedente el recurso por las causales de: -----

a) Infracción normativa material de los artículos 923 y 1030 del Código Civil.

Señala que la Sala Superior al emitir la sentencia materia de vista no se ha pronunciado sobre la vigencia y validez del Contrato de Superficie otorgado por el propietario del inmueble *sub litis* que tenía su derecho inscrito. -----

b) Infracción normativa material del artículo 2022 del Código Civil. Refiere que el Derecho de Propiedad de las construcciones no se encontraba inscrito al momento de interponer la demanda y la demandante nunca adquirió la propiedad de esas construcciones, su título no las menciona; y -----

c) Infracción normativa procesal del inciso 5 artículo 139 de la Constitución Política del Perú. Alega, que la Sala Superior no tuvo en cuenta que el superficiario es propietario de las construcciones existentes sobre el terreno; y el derecho que la actora indica como inoponible es del terreno y no de las construcciones; además, no ha justificado las razones por las que considera inexistente el Contrato de Alquiler suscrito con la recurrente. -----

CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Que, en principio, es necesario establecer si existe infracción normativa material y procesal; si en realidad el Juez, no obstante haber elegido la norma pertinente a la relación fáctica de que se trata, se equivoca o no, sobre su significado acorde a su pertinencia; este Supremo Tribunal al proceder a su análisis, establecerá si se le ha dado un sentido o alcance que no tiene. -----

SEGUNDO.- Que, antes de absolver los extremos denunciados por la parte recurrente, conviene hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se aprecia que Carmen Tomasa Chávez Benavides (*folios 27*) interpone demanda Desalojo por Vencimiento de Contrato, bajo los siguientes fundamentos: i) Con fecha ocho de mayo de dos mil doce, adquirió el inmueble ubicado en la esquina formada por Avenida Ejército y Calle Jerusalén número ciento tres, ubicado en el



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

**CASACIÓN 3560-2014
AREQUIPA
DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO**

Distrito de Yanahuara, Provincia y Departamento de Arequipa, a mérito de una Escritura Pública de Donación, otorgada por su anterior propietario Jesús Óscar Gonzalo Torres Velásquez ante la Notaria Pública Gorky Oviedo Alarcón, la misma que corre inscrita en la Partida número 01151967, del Registro de Predios de la Zona Registral XII - sede Arequipa; de la que se desprende que es la actual propietaria; ii) En la fecha en que adquirió la propiedad indicada en el punto precedente, su anterior propietario Jesús Óscar Gonzalo Torres Velásquez le comunicó que parte del inmueble estaba alquilado a la Asociación de Comerciantes “Feria Jerusalén Yanahuara”, mediante contrato de arrendamiento de fecha uno de setiembre de dos mil once, por un periodo de un año computados desde el uno de setiembre de dos mil once hasta el treinta y uno de agosto de dos mil doce; iii) La recurrente respetuosa de los derechos de las personas sean naturales o jurídicas, así como de la norma de la materia respetó el contrato antes referido, de conformidad con lo establecido en el inciso 2 artículo 1708 del Código Civil, el cual establece que en el caso de bien arrendado, se procederá del siguiente modo: Inciso 2, si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede dar por concluido; excepcionalmente, el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento; iv) En el presente caso se tiene que como concedora del contrato de arrendamiento a favor de la demandada, de conformidad con el dispositivo legal antes indicado, ha respetado la duración del contrato hasta su vencimiento el mismo que se dio el treinta y uno de agosto de dos mil doce; v) Al respecto la Sala Civil Suprema, en la Casación número 937-95-Lima, ha resuelto que tratándose de enajenación de un bien arrendado, si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido y excepcionalmente está obligado a respetar el arrendamiento si asumió dicha obligación; vi) Conforme con lo antes indicado, vencido el contrato de arrendamiento la recurrente en ejercicio de su derecho patrimonial, como lo es el Derecho de Propiedad, refiere haber invitado a la demandada, representada por la junta directiva, a una conciliación por desalojo por vencimiento de contrato, en primera invitación para el día diecisiete de octubre de dos mil doce, a horas dieciséis y en segunda invitación para el día veintitrés de octubre de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3560-2014
AREQUIPA
DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

dos mil doce a horas dieciséis; y ante la inasistencia del presidente y la junta directiva de la asociación, se le expidió el Acta de Conciliación número 3219, por inasistencia de una de las partes, conforme se desprende de la copia certificada del acta que adjunta; y vii) Considera que la demandada no asistió al centro de conciliación con la finalidad de solucionar la controversia referente a la desocupación del bien de su propiedad. -----

TERCERO.- Que, tramitada la demanda según su naturaleza, se dispone correr traslado a la demandada, quien a través de su escrito de contestación señala: **a)** Que, si bien concluyó el plazo del contrato de arrendamiento, su condición de arrendatario continuaba por las siguientes razones, primero porque el uno de setiembre de dos mil doce, mediante un recibo provisional pagaron un adelanto de la merced conductiva a la secretaria de Jesús Óscar Gonzalo Torres Velásquez, la señora Gina Jaime Vargas y que fue cancelada el día cinco de setiembre de dos mil doce, con otro recibo provisional firmado por la misma persona; y la segunda razón es que el arrendador no solicitó la devolución del bien inmueble, por lo que consideran que el contrato seguía vigente y bajo las mismas condiciones en un inicio pactadas, como lo estipula el artículo 1700 del Código Civil; **b)** Que sobre la condición de propietaria del inmueble en *litis* la señora Carmen Tomasa Chávez Benavides, la desconectan porque después de la culminación del contrato, el señor Jesús Óscar Gonzalo Torres Velásquez los invitó para conversar sobre la renovación del contrato y con él directamente se estaba tratando dicho punto; además que siempre han estado al día en sus pagos como arrendatarios, ya que lo único que faltaba era la formalización del contrato de arrendamiento; **c)** El siete de setiembre de dos mil doce recibieron una carta notarial de Jorge Alberto Ojeda Rodríguez, en donde les manifestaba su condición de titular del derecho real de superficie del terreno el cual estaban en posesión; y **d)** En lo referente a la invitación de conciliación hecha por Carmen Tomasa Chávez Benavides, no concurrieron por la sencilla razón de que a la fecha de la invitación, ya contaban con un contrato de arrendamiento como ya lo ha manifestado y que estaba fuera de lugar ir a conciliar sobre desalojo, si legalmente continuaban en posesión con



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3560-2014
AREQUIPA
DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

justo título. -----

CUARTO.- Que, en mérito a lo manifestado por la demandada en su escrito de contestación, formuló denuncia civil contra Jorge Alberto Ojeda Rodríguez, por lo que el Juez de la causa, mediante Resolución número cinco del tres de mayo de dos mil trece (*folios 85*), declara fundada la denuncia civil y ordena emplazar a Guido César Rodríguez Pinto como apoderado de Jorge Alberto Ojeda Rodríguez; teniéndosele a éste último como Litisconsorte, quien al contestar la demanda, sostiene que: **1)** Tal como consta del poder por Escritura Pública otorgado ante la Notaría César Fernández Dávila del once de setiembre de dos mil doce, inscrito ante la Oficina Registral de Arequipa, entre Jorge Alberto Ojeda Rodríguez y Jesús Óscar Gonzalo Torres Velásquez han suscrito un contrato de otorgamiento de derecho real de superficie sobre el terreno ubicado en la esquina formada por la Avenida Ejército y la Calle Jerusalén número trescientos trece del Distrito de Yanahuara, cuyas características y medidas perimétricas se encuentran inscritas en la Ficha número 00452055 de la Oficina Registral de Arequipa; **2)** Dicho contrato se ha suscrito con fecha diecinueve de diciembre de dos mil tres ante la Notaría Javier Taboada Vizcarra y tiene una duración de treinta años. **3)** El derecho real de superficie, de acuerdo a lo contractualmente establecido, comprende el reconocimiento del superficiario sobre el íntegro del sobresuelo del inmueble que comprende las construcciones existentes a la fecha de celebración del contrato así como las construcciones que el superficiario pudiera realizar; **4)** En ejercicio del derecho que le asiste a su poderdante sobre el predio antes referido, del uno de octubre de dos mil doce, como es de verse a folios 48, ha suscrito (por su representante apoderado Guido César Rodríguez Pinto) un contrato de arrendamiento con la Asociación de Comerciantes "Feria Jerusalén de Yanahuara", el mismo que tiene una vigencia de tres años y vencerá el treinta de setiembre de dos mil quince; y **5)** El contrato referido en la cláusula precedente ha sido celebrado entre personas que gozan de las facultades que la ley exige, contiene un acto física y jurídicamente posible, tiene un fin lícito y se ha realizado observando las formalidades que la ley exige. -----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3560-2014
AREQUIPA

DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

QUINTO.- Que, mediante sentencia del quince de octubre de dos mil trece (*folios 156*) el *A quo* declaró improcedente la demanda interpuesta por Carmen Tomasa Chávez Benavides; en consecuencia, dispone la conclusión y archivo del proceso, considerando: **a)** Que mediante Escritura Pública del ocho de mayo del dos mil doce, a que se hace referencia en el acápite c) del tercer considerando, la ahora demandante Carmen Tomasa Chávez Benavides adquirió en vía de donación de su anterior propietario Jesús Óscar Gonzalo Torres Velásquez el inmueble *sub litis* (ubicado en la Calle Jerusalén número ciento ocho, esquina con Avenida Ejército número trescientos trece, Distrito de Yanahuara, Provincia y Departamento de Arequipa); **b)** Que asimismo, mediante Contrato de Arrendamiento del uno de octubre de dos mil doce, a que hace referencia el acápite d) del tercer considerando, el superficiario Jorge Alberto Ojeda Rodríguez (representado por su apoderado Guido César Rodríguez Pinto) arrendó el inmueble *sub litis* (ubicado en la Calle Jerusalén número ciento ocho, esquina con Avenida Ejército número trescientos trece, Distrito de Yanahuara, Provincia y Departamento de Arequipa), a favor de la ahora demandada Asociación de Comerciantes "Feria Jerusalén Yanahuara", siendo el plazo de vigencia de dicho contrato, del uno de octubre de dos mil doce al treinta de setiembre de dos mil quince, debiendo considerarse al respecto, que teniendo en cuenta lo precisado en el acápite c) del presente considerando, resulta evidente que el citado contrato de arrendamiento ha incluido las construcciones existentes en el inmueble *sub litis*, que son de propiedad del superficiario Jorge Alberto Ojeda Rodríguez; **c)** Que si bien la demandante Carmen Tomasa Chávez Benavides tiene la calidad de propietaria del inmueble *sub litis*, desde el ocho de mayo de dos mil doce y asimismo, conforme a lo precisado en el considerando anterior, el contrato de arrendamiento a que se refiere la demanda (celebrado por el anterior propietario del inmueble *sub litis* Jesús Óscar Gonzalo Torres Velásquez, a favor de Asociación de Comerciantes "Feria Jerusalén Yanahuara", se encuentra vencido desde el treinta y uno de agosto de dos mil doce; sin embargo, el derecho de propiedad de la demandante, se encuentra limitado por el derecho de superficie que ostenta sobre el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3560-2014
AREQUIPA
DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

inmueble *sub litis*, el superficiario Jorge Alberto Ojeda Rodríguez desde el diecinueve de diciembre de dos mil tres, más aun si se tiene en cuenta que conforme a lo precisado en el acápite c) del presente considerando, dicho superficiario ostenta la propiedad de las construcciones existentes en el inmueble *sub litis* (incluso con anterioridad a la celebración del contrato de otorgamiento de derecho real de superficie, conforme a lo expresamente precisado en la cláusula segunda de dicho contrato; y asimismo, con anterioridad a la celebración del contrato de arrendamiento a que se refiere la demanda, suscrito respecto al inmueble *sub litis*, con fecha uno de setiembre de dos mil once, entre Jesús Óscar Gonzalo Torres Velásquez y la Asociación de Comerciantes "Feria Jerusalén Yanahuara"; y d) Que, con lo precisado en el considerando anterior, se establece, que la parte demandante carece de legitimidad para obrar en el presente proceso de desalojo (pues conforme a los argumentos antes señalados, dicha legitimidad correspondería más bien al titular del Derecho de Superficie sobre el inmueble *sub litis*, más aún si se tiene en cuenta que dicho superficiario ostenta la propiedad de las construcciones existentes en el inmueble *sub litis*; y asimismo, porque tiene en la actualidad contrato de arrendamiento vigente con la parte demandada respecto a dicho inmueble), incurriéndose en consecuencia, en la causal de improcedencia de demanda, a que se refiere el inciso 1 artículo 427 del Código Procesal Civil. -----

SEXTO.- Que, habiéndose interpuesto recurso de apelación por parte de la accionante, la Sala Superior mediante la Resolución número diecinueve (*folios 216*), del quince de setiembre de dos mil catorce, resuelve revocar la sentencia apelada, reformándola declarar fundada la demanda en todos sus extremos, ordenando que los demandados Asociación de Comerciantes "Feria Jerusalén Yanahuara" desocupen y entreguen el inmueble *sub litis*, considerando que: **1)** El denunciado civil Guido César Rodríguez Pinto, como apoderado de Jorge Alberto Ojeda Rodríguez, pretende hacer valer un contrato de superficie que su poderdante ha celebrado con el anterior propietario del diecinueve de diciembre de dos mil tres y en mérito al cual indica que ha celebrado contrato de arrendamiento con los codemandados Asociación



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3560-2014
AREQUIPA
DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

de Comerciantes "Feria Jerusalén Yanahuara", cuyo contrato también pretenden hacer valer los demandados arrendatarios, más el referido contrato de constitución de superficie, no se encuentra inscrito en los Registros Públicos, o por lo menos no se ha presentado constancia de su inscripción; por lo que los demandados no pueden pretender hacer prevalecer el mismo, frente al título de propiedad inscrito, que posee la demandante; en tanto que tratándose de ambos casos de derechos reales, es de aplicación el artículo 2022 primer párrafo del Código Civil; y 2) Asimismo, debe tenerse en cuenta que a pesar de que el contrato de superficie fue inscrito con fecha diecinueve de diciembre de dos mil tres, el mismo no ha estado siendo ejecutado, pues el anterior propietario Jesús Óscar Gonzalo Torres Velásquez celebró con los demandados el contrato de arrendamiento sobre el predio *sub litis* que venció el treinta y uno de agosto de dos mil doce, siendo que los arrendatarios demandados aceptan que era dicha persona a quien pagaban los arrendamientos en forma permanente, por cuya razón no puede presumirse como pretende el tercero incorporado al proceso, que la demandante tenía conocimiento de la existencia de dicho Contrato de Superficie; por lo que estando vencido el Contrato de Arrendamiento y habiéndose solicitado en este proceso la devolución del inmueble conforme al artículo 1704 del Código Civil, la demanda resulta fundada. -----

SÉTIMO.- Que, la demandada recurrente, a través del presente recurso de casación, cuestiona la interpretación efectuada por el *Ad quem* respecto de la referida norma denunciada en el **acápite a)**, sosteniendo que al emitir la sentencia de vista, no ha efectuado pronunciamiento alguno sobre la vigencia del Contrato de Superficie que le otorgara el propietario del inmueble *sub litis*, bajo el argumento que tenía su derecho inscrito; sin embargo, conforme es de apreciarse del cuarto considerando de la sentencia impugnada, en su numeral 4.4, la Sala Superior cumplió con pronunciarse respecto al contrato aludido, valorando inclusive su pertinencia; por lo que la causal contenida en el referido acápite debe ser desestimada; en lo que concierne a la causal del **acápite b)**, denuncia el agravio de motivación de las resoluciones judiciales, no advirtiéndose que aquello haya ocurrido, más lo que se puede observar



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3560-2014
AREQUIPA

DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

de la fundamentación expresada por la parte recurrente, es que ésta cuestiona el criterio valorativo asumido por el Colegiado Superior y no así ha desarrollado con propiedad un fundamento propio de la ausencia de motivación en resolución materia de impugnación; por lo que tampoco resulta amparable dichas causal; finalmente en lo que corresponde a la causal contenida en el **acápite c)**, cuando hace alusión que el Colegiado ha aplicado indebidamente la norma denunciada, sin embargo conforme se desprende del numeral 4.3 del cuarto considerando de la sentencia de vista, ha fundamentado correctamente que el recurrente ha pretendido durante el desarrollo del proceso hacer valer un contrato de superficie que contiene como fecha diecinueve de diciembre de dos mil tres (folios setenta y ocho), el mismo que no cuenta con inscripción respectiva en Registros Públicos y que de otro lado nunca fue ejecutado hasta después de la conclusión del contrato entre Jesús Óscar Gonzalo Torres Velásquez y la Asociación de Comerciantes Feria Jerusalén Yanahuara (treinta de agosto de dos mil doce); es decir, el haber celebrado contrato posterior con quien no tiene un derecho real inscrito; siendo el caso que también resulta inviable la causal del acápite c). -----

OCTAVO.- Que, la demandante Carmen Tomasa Chávez Benavides ha acreditado su Derecho de Propiedad respecto del inmueble ubicado en la Calle Jerusalén número ciento tres, esquina con Avenida Ejército número trescientos trece, distrito de Yanahuara, Provincia y Departamento de Arequipa con la Ficha Registral número 00452055, inscrito en la Partida número 01151967 del Registro de Predios de la Zona Registral XII, Sede Arequipa, Asiento número C00002, inscrito en mérito del Contrato de Donación que hace su anterior propietario Jesús Óscar Gonzalo Torres Velásquez a favor de la demandante. Es decir, la demandante resulta ser la única propietaria del inmueble, habiendo inscrito su derecho en los Registros Públicos, conforme emerge de las documentales mencionadas, los cuales resultan infalibles. -----

NOVENO.- Que, por consiguiente, en modo alguno puede sostenerse que la interpretación realizada por el *Ad quem* no es errónea, puesto que conforme a lo anteriormente reseñado se ha establecido que la recurrente cuenta con título que



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3560-2014
AREQUIPA
DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

justifica la propiedad del bien *sub litis*. -----

DECISION:

Por las consideraciones expuestas y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397, inciso 1 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Asociación de Comerciantes "Feria Jerusalén Yanahuara"** (folios 229); **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número diecinueve del quince de setiembre del dos mil catorce (folios 216) expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Carmen Tomasa Chávez Benavides con la Asociación de Comerciantes Feria Jerusalén Yanahuara y Jorge Alberto Ojeda Rodríguez, sobre Desalojo por Vencimiento de Contrato; y *los devolvieron*. Integran esta Sala los Jueces Supremos Señores Cunya Celi y Calderón Puertas por licencia de los Jueces Supremos Señores Mendoza Ramírez y Cabello Matamala. Ponente Señora Huamaní Llamas, Jueza Suprema.-

S.S.

HUAMANÍ LLAMAS

VALCÁRCEL SALDAÑA

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

CFRR / MMS

SE PUBLICO CONFORME A LEY

10 4 ABR 2016

Dr. ÁLVARO CÁCERES PRADO
Secretario(e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA