



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

**CASACIÓN 3980-2016**

**AREQUIPA**

**INDEMNIZACIÓN**

**SUMILLA:** Encontrándose el arrendatario aún en posesión del bien inmueble, resulta razonable que se establezcan ciertas reglas que habrán de aplicarse durante el periodo de tiempo en que el arrendatario continúe en posesión del inmueble, es así que luego de cursado el aviso de conclusión de contrato de arrendamiento, el contrato deja de existir y, en adelante, lo que se cobra ya no será renta, sino como señala el artículo 1704 del Código Civil, será una penalidad o prestación por el uso indebido del bien después de vencido el contrato.

Lima, quince de setiembre de dos mil diecisiete.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número tres mil novecientos ochenta – dos mil dieciséis; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante **Adolfo Humberto Franco Del Carpio**<sup>1</sup> contra la Sentencia de Vista<sup>2</sup> del treinta de junio de dos mil dieciséis, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa que revoca la sentencia apelada de primera instancia de fecha veintiocho de setiembre de dos mil quince<sup>3</sup>, que declara fundada la demanda sobre indemnización por enriquecimiento sin causa y reformándola la declara infundada, la confirmó en lo demás que contiene.

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:**

Por Resolución Suprema del catorce de diciembre de dos mil dieciséis<sup>4</sup>, se declaró procedente el recurso de casación formulado por el demandante por las siguientes causales:

**i) Infracción Normativa por interpretación errónea del Artículo 1704 del Código Civil**, alegándose que: **i)** La renta convenida es la que surge del acuerdo entre las partes y que se devenga mientras el Contrato de Arrendamiento esté vigente y eficaz, siendo otra cosa muy distinta la que se denomina una prestación equivalente a ella, pues aunque ambos pueden ser equivalentes en cuanto a su monto, no son lo mismo, ya que mientras la renta proviene del Contrato, la prestación equivalente a ella proviene de la ley. **ii)** La Sala Superior interpreta tal concepto legal como si fuera una

---

<sup>1</sup> Folio 450

<sup>2</sup> Folio 435

<sup>3</sup> Folio 354

<sup>4</sup> Folio 40 del Cuadernillo de Casación.



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

**CASACIÓN 3980-2016**  
**AREQUIPA**  
**INDEMNIZACIÓN**

renta, para en base a ello revocar la sentencia de primera instancia y declarar infundada la demanda, bajo el argumento de que los cobros realizados, luego de que operó la Resolución del Contrato de Arrendamiento, corresponden al pago de una renta; **iii)** Es menester dilucidar y determinar con absoluta claridad si el concepto introducido por la disposición denunciada se interpreta como el pago de la renta, en cuya virtud el Recurso deberá declararse infundado, pues se estaría dando la razón a la Sala Superior, al considerar que los pagos efectuados luego de la Resolución del Contrato son considerados como merced conductiva, pero si se interpreta como un concepto diferente a la renta convenida, que se encuentra fuera del ámbito contractual celebrado entre las partes, entonces la Sentencia de Vista debe ser casada, pues las sumas cobradas por la demandada luego de operar la Resolución del Contrato de Arrendamiento no son renta, sino una prestación distinta a ella, por lo que sería ilegal su cobro en la vía del Proceso de Ejecución de Garantías, cuando esa obligación no estaba garantizada con la hipoteca; **iv)** El optar la Sociedad de Beneficencia Pública de Arequipa por la Resolución del Contrato por falta de pago y luego declararse fundada la demanda de Desalojo por esa causa, trajo como consecuencia que el Contrato quede resuelto desde el treinta de setiembre de dos mil nueve, por los efectos retroactivos de la Resolución conforme a lo establecido en el Artículo 1372, segundo párrafo del Código Civil, pues al no haber cumplido la empresa arrendataria con el pago de la renta de quince días del mes de agosto más el mes de septiembre del mismo año, el Contrato quedó resuelto desde la indicada data, conforme a lo estipulado en la Cláusula Décimo Segunda del Contrato de Arrendamiento, siendo una causa sobreviniente la que motivó la resolución contractual; y, **v)** La demandada luego del treinta de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, fecha en que operó la resolución contractual, sólo tenía derecho a demandar el pago de una prestación igual a la renta, pero no podía hacerlo por la vía del proceso de ejecución de garantía hipotecaria, por lo que el cobro de la supuesta renta a los fiadores solidarios de los meses de octubre, noviembre y diciembre de ese año, constituye un enriquecimiento indebido, ya que al no ser propiamente renta no estaba garantizada con la hipoteca constituida por los fiadores solidarios, motivo por el cual dicho concepto se tenía que haber demandado sólo al arrendatario, más no a los fiadores solidarios, mediante un proceso de conocimiento totalmente distinto al de Ejecución de Garantía.



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

**CASACIÓN 3980-2016**  
**AREQUIPA**  
**INDEMNIZACIÓN**

**III. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** De la revisión de autos se advierte que mediante escrito de fojas noventa y nueve, subsanada a fojas ciento veintitrés, **Adolfo Humberto Franco Del Carpio** interpone demanda de Indemnización por Enriquecimiento Sin Causa con la finalidad que la demandada Sociedad de Beneficencia Pública de Arequipa cumpla con pagarle la suma de once mil cincuenta y dos dólares americanos con noventa y seis centavos (US\$.11,052.96) o su equivalente en soles por concepto de indemnización por enriquecimiento indebido, más interés legales, costas y costos del proceso. Como pretensión subordinada solicita el pago de una indemnización por abuso de derecho a fin que la demandada cumpla con pagarle la suma de once mil cincuenta y dos dólares americanos con noventa y seis centavos (US\$.11,052.96).

**1.1.** Sostiene sustancialmente: **Que** la empresa Inversiones Nuevo Milenio Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada celebró un contrato de arrendamiento con la Sociedad de Beneficencia Pública de Arequipa respecto de un terreno de siete mil quinientos cuarenta metros cuadrados (7540 m<sup>2</sup>) ubicado en la sexta cuadra de la Avenida Independencia del Cercado de Arequipa; **que** para garantizar las obligaciones asumidas por la empresa arrendataria, el hoy demandante y su cónyuge María Verónica Cruz Bustinza se constituyeron en fiadores solidarios de la referida arrendataria celebrando una Escritura de Constitución de Hipoteca sobre el inmueble de su propiedad, pactando una cláusula resolutoria expresa en el sentido que el contrato de arrendamiento quedaría resuelto si la arrendataria incumplía con el pago de la merced conductiva; **que** al dejar de pagar los arrendamientos de quince días del mes de agosto y todo el mes de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, hizo que la Sociedad de Beneficencia Pública de Arequipa iniciara un proceso sobre Desalojo por Falta de Pago, logrando obtener finalmente la restitución del bien arrendado; **que** adicionalmente la Sociedad de Beneficencia Pública inicio un proceso judicial de Ejecución de Garantía Hipotecaria contra Inversiones Nuevo Milenio Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, el demandante y su cónyuge en su calidad de fiadores solidarios, demandando la suma de dieciséis mil ciento setenta y dos dólares americanos con dieciocho centavos (US\$.16,172.18) por alquileres impagos no sólo de la quincena de agosto y del mes de setiembre sino también de los meses de octubre, noviembre y diciembre de mil novecientos noventa y nueve, más



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

**CASACIÓN 3980-2016**  
**AREQUIPA**  
**INDEMNIZACIÓN**

moras e Impuesto General de las Ventas en adelante IGV; que tratándose de un proceso de ejecución de garantías y a fin de evitar el remate del bien de su propiedad refiere haber hecho pago de dicha suma dineraria en su integridad más los intereses legales; señala que el cobro efectuado en el proceso de Ejecución de Garantías respecto de la merced conductiva de los meses de octubre, noviembre y diciembre de mil novecientos noventa y nueve, constituyen un enriquecimiento indebido, dado que el contrato ya se encontraba resuelto a fines de setiembre de mil novecientos noventa y nueve como consecuencia de la cláusula resolutoria expresa, según la cual el contrato quedaba resuelto si el arrendatario incumplía con el pago de la merced conductiva de un mes más quince días de arrendamiento, lo que ya había ocurrido, por lo que, no había contrato vigente durante los meses de octubre, noviembre y diciembre de mil novecientos noventa y nueve.

**SEGUNDO.-** A través del escrito de fojas ciento cuarenta y seis, la **Sociedad de Beneficencia Pública de Arequipa** se apersona al proceso y absolviendo los términos de la demanda, señala que no se ha producido ventaja patrimonial injustificada a su favor en desmedro del demandante, existiendo más bien el incumplimiento de una obligación por parte del deudor, pretensión que fue amparada legalmente en un proceso judicial regular; refiere que el demandante pudo ejercer su derecho a través de la acción de Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta según lo dispuesto en el artículo 1955 del Código Civil, sin embargo, el accionante no lo hizo, incluso pagó voluntariamente lo adeudado; añade que no existe enriquecimiento indebido puesto que en ejercicio de su derecho inició el proceso de Ejecución de Garantías logrando que se ampare el mismo, disponiéndose el pago de lo adeudado por la ocupación del inmueble; que en cuanto al periodo de deuda materia de cobro, conforme a la cláusula segunda de la Escritura de Constitución de Hipoteca, refiere que el demandante garantizó las obligaciones como arrendatario, penalidades y el cumplimiento del pago de la merced conductiva por parte de la deudora, por lo que, si bien el Contrato de Arrendamiento fue resuelto, la permanencia en el inmueble hasta la fecha de lanzamiento generó la obligación de pago materia de cobro en el proceso de Ejecución de Garantías.



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

**CASACIÓN 3980-2016**  
**AREQUIPA**  
**INDEMNIZACIÓN**

**TERCERO.-** Tramitada la causa conforme a su naturaleza, el **Décimo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa** emite la sentencia del veintiocho de setiembre de dos mil quince<sup>5</sup> que declara fundada la demanda incoada, en consecuencia, que la demandada cumpla con pagar a favor del accionante la suma de once mil cincuenta y dos dólares americanos con noventa y seis centavos (US\$.11,052.96), más intereses legales, sin costas ni costos. Como fundamentos de su decisión sostiene lo siguiente: **i)** Que habiendo quedado resuelto el Contrato de Arrendamiento, no solo en el proceso sobre Desalojo sino también en el Laudo Arbitral, lo que correspondía después de la Resolución del Contrato, no era el cobro y/o pago de la renta; sino el pago por el uso del bien distinto al pago de una renta convenida; **ii)** Que si bien, luego de resuelto el Contrato de Arrendamiento, la arrendataria Empresa de Inversiones Nuevo Milenio permaneció en uso del bien inmueble hasta el veintiséis de setiembre de dos mil uno, según el acta de lanzamiento del expediente sobre Desalojo, lo que correspondía en el expediente sobre Ejecución de Garantías, era sólo el cobro de los montos que por merced conductiva se habían vencido hasta la fecha de resolución del contrato, esto es, hasta el treinta de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, sin embargo, del texto de la demanda sobre Ejecución de Garantía se verifica que en el monto puesto a cobro, la ejecutante en aquel proceso, incluyó como merced conductiva impaga no solo los quince días del mes de agosto y el mes de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, sino además los meses de octubre, noviembre y diciembre de mil novecientos noventa y nueve, más moras e IGV, lo que no se encontraba garantizado en la constitución de garantía hipotecaria; **iii)** Consecuentemente, concurren los presupuestos configurantes de enriquecimiento indebido, por cuanto la demandada se enriqueció con la percepción de un beneficio material a expensas del ahora demandante, quien transfirió dinero en efectivo que afectó su patrimonio, viéndose éste empobrecido; además, el enriquecimiento operado no fue justo porque se cobró por concepto de renta impaga correspondiente a los meses de octubre, noviembre y diciembre de mil novecientos noventa y nueve, cuando lo que correspondía era el cobro por el uso del bien inmueble, situación no cobaturada en el título materia de ejecución en el proceso de Ejecución de Garantía y, finalmente, si bien la parte demandada alega que el

---

<sup>5</sup> Folio 354



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

**CASACIÓN 3980-2016**  
**AREQUIPA**  
**INDEMNIZACIÓN**

accionante tenía otra vía para hacer valer su derecho conforme a lo previsto por el artículo 1955 del Código Civil, el Juez establece que la pretensión de nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta no es la vía idónea para restituir al accionante lo pagado.

**CUARTO.-** Apelada dicha decisión, la **Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa** emite la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número treinta y seis del treinta de junio de dos mil dieciséis<sup>6</sup>, que revoca la sentencia apelada y reformándola declara infundada la demanda.

**4.1.** La Sala Superior sustenta su decisión señalando sustancialmente lo siguiente: **i)** El demandante efectuó el pago pues estaba en la obligación de asumir la deuda pendiente por los arrendamientos no pagados por la Empresa Nuevo Milenio, a quien garantizó expresamente conforme a los términos de la Escritura Pública de Constitución de Hipoteca, por lo que, el pago efectuado no constituye un enriquecimiento indebido por ser un pago justo, ya que se cancelaron los arrendamientos adeudados de la empresa que garantizó, quien ocupó el inmueble de propiedad de la demandada incluso hasta el dieciséis de setiembre de dos mil uno, según el acta de lanzamiento; **ii)** En todo caso si el demandante efectuó el pago de la deuda en su calidad de fiador de la Empresa Nuevo Milenio, queda subrogado en los derechos que el acreedor tiene contra el deudor, según lo dispuesto en la primera parte del artículo 1889 del Código Civil, pudiendo solicitar al deudor el reembolso de lo abonado en criterio de equidad, según el cual nadie puede enriquecerse a expensas de otro.

**QUINTO.-** Previamente a emitir pronunciamiento sobre los fundamentos que sustentan el recurso de casación, resulta necesario hacer algunas precisiones en torno a la institución del enriquecimiento sin causa normado en los artículos 1954 y 1955 del Código Civil al constituir materia de controversia conforme a la fijación de los puntos controvertidos de fojas ciento ochenta y cuatro.

---

<sup>6</sup> Folio 435



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

**CASACIÓN 3980-2016**  
**AREQUIPA**  
**INDEMNIZACIÓN**

**5.1.** La doctrina define al enriquecimiento sin causa cuando una persona se beneficia o enriquece a costa de otra, sin que exista una causa o razón de ser que justifique este desplazamiento patrimonial, de lo que se desprende por tanto que al no encontrarse justificada la ventaja patrimonial, la persona que recibió, deberá restituir el bien otorgado, concediéndosele de esta manera un remedio procesal al empobrecido perjudicado para que reclame la restitución.<sup>7</sup>

**5.2.** El enriquecimiento sin causa es, de esta manera, un aumento patrimonial que el derecho, por alguna razón no convalida<sup>8</sup>; esta ineficacia del enriquecimiento a los ojos del derecho, no es otra cosa que una sanción al acto que lo produjo, lo que constituye una aplicación de la teoría de la causa, pues lo que se cuestiona es la causa de esa atribución patrimonial más que ella en sí misma.

**SEXTO.-** Los elementos principales del enriquecimiento sin causa a decir de Llambías<sup>9</sup> son los siguientes: **(i)** El enriquecimiento del demandado; **(ii)** El empobrecimiento del demandante; **(iii)** La relación causal entre esos hechos; **(iv)** La ausencia de causa justificante del enriquecimiento; y, finalmente, **(v)** La carencia de otra acción útil para remediar el perjuicio.

**6.1.** Desarrollando brevemente cada uno de los elementos del tema que aquí nos convoca, podemos decir que la **existencia de un enriquecimiento**, supone que el obligado haya obtenido una ventaja patrimonial sin que medie justificación o razón jurídica válida. Refiere Fabrega Ponce<sup>10</sup> que el enriquecimiento se produce porque el patrimonio receptor ha aumentado como consecuencia de un beneficio de carácter patrimonial o que a lo menos, surta efectos patrimoniales.

**6.2.** Asimismo, que haya o exista un **empobrecimiento correlativo**, significa que la ventaja obtenida por el enriquecido haya costado algo al empobrecido, o sea que a expensas de éste se haya efectuado el enriquecimiento. Moisset de Espanes,

<sup>7</sup> Lete del Rio, José Manuel. "Derecho de Obligaciones". Madrid. Edit. Tecnos. 1998. 3 Edic. Vol II. pg. 173

<sup>8</sup> Terre, Francois –Simler Philippe - Lequette Ives. "Droit Civil, Les Obligaciones". Edit. Dalloz. Paris. 1996 p. 788. N° 968

<sup>9</sup> Llambias, Jorge Joaquín. "Tratado de las Obligaciones". Buenos Aires. Perrot. 1964. Tomo IV-B. p. 380

<sup>10</sup> Fabrega Ponce, Jorge. "El Enriquecimiento Sin Causa". Panamá. Editora La Estrella. Pg. 51



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

**CASACIÓN 3980-2016**  
**AREQUIPA**  
**INDEMNIZACIÓN**

comentando sobre este elemento refiere que habrá enriquecimiento cuando se incorpora al patrimonio de una persona una ventaja de carácter pecuniario, en unos casos ese incremento adquiere la forma de desplazamiento de valores de un patrimonio a otro, sin embargo no siempre puede ocurrir así, pues puede haber casos en los que se opera un enriquecimiento sin que haya mediado ningún desplazamiento de valores, es decir sin que hayan salido bienes de un patrimonio para ingresar en el patrimonio ajeno. Por ello será suficiente hablar de ventaja económica con la finalidad de mejorar un patrimonio<sup>11</sup>.

**6.3.** De otro lado, para que el empobrecimiento sufrido por el demandante, como consecuencia del enriquecimiento del demandado, sea injusto, se requiere que el desequilibrio entre los dos patrimonios se haya producido sin causa jurídica, es decir, estamos hablando de la **relación causal** que debe existir entre el enriquecimiento del demandado y el empobrecimiento del demandante que a decir de Castillo Freyre<sup>12</sup>, constituye un serio problema en tanto que existirá la necesidad de demostrar que se trata de un enriquecimiento **carente de causa justificante**. Asimismo, para que sea legitimada en la causa la acción *in rem verso*, se requiere que el demandante, a fin de recuperar el bien **carezca de cualquiera otra acción** originada por un contrato, un cuasicontrato o de las que brotan de los derechos absolutos.

**6.4.** Merece especial atención este último punto en tanto que encuentra su regulación normativa en el artículo 1955 del Código Civil que prevé el carácter subsidiario de la acción de enriquecimiento sin causa. Que la acción de reembolso sea de naturaleza subsidiaria significa que solo procederá cuando el empobrecido no tenga ninguna otra acción para restablecer el patrimonio, de manera que tampoco será procedente cuando el demandante por su negligencia hubiese dejado precluir la oportunidad para instaurar la acción que ahora nos ocupa y pretenda luego, para suplir su negligencia, acudir a través de la acción de reembolso, para reclamar la satisfacción de un derecho que podía ser satisfecho a través de una acción específica determinada por el orden jurídico.

---

<sup>11</sup> Moisset de Espanes, Luis. "Notas sobre el Enriquecimiento sin Causa". En: <http://www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/artnotasenriquecimientosincausa>

<sup>12</sup> [http://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/129\\_Enriquecimiento\\_sin\\_causa.pdf](http://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/129_Enriquecimiento_sin_causa.pdf)





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

**CASACIÓN 3980-2016**  
**AREQUIPA**  
**INDEMNIZACIÓN**

**SÉTIMO.-** En el presente caso, es un hecho probado en autos, que el demandante conjuntamente con su cónyuge se constituyeron en fiadores solidarios con la finalidad de garantizar las obligaciones, penalidades así como el cumplimiento de pago de la merced conductiva por parte de la arrendataria Inversiones Nuevo Milenio Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, tal como se desprende de la cláusula segunda de la Escritura Pública de Constitución de Hipoteca otorgada por el demandante. Acreditado el incumplimiento en el pago del arrendamiento de un mes más quince días, voluntariamente acordado, la arrendadora Sociedad de Beneficencia Pública de Arequipa procedió a iniciar dos procesos judiciales, una sobre Desalojo por Falta de Pago y otra por Ejecución de Garantías, a través del primer proceso, la citada Sociedad de Beneficencia puso fin al contrato de arrendamiento en tanto que por el segundo proceso, la arrendadora procedió a requerir judicialmente la cancelación de los arriendos impagos.

**OCTAVO.-** En ese contexto, cuando la Sala Superior desestima la demanda sobre enriquecimiento sin causa, lo hace sobre la base del hecho incontrovertible que el accionante se había constituido en fiador solidario para garantizar las obligaciones de la arrendataria señaladas en el considerando precedente, en ese sentido, encontrándose acreditado que la arrendataria no sólo adeudaba los alquileres impagos de un mes más quince días sino que además, considerando que una vez concluido el Contrato de Arrendamiento, la arrendataria continuaba ejerciendo la posesión del inmueble hasta el veintiséis de setiembre de dos mil uno, fecha en que se efectuó su lanzamiento definitivo, conforme se observa del Acta de Lanzamiento de fojas quinientos cuarenta y tres del cuaderno acompañado sobre Desalojo, podemos concluir que existió una causa justificante para solicitar el pago de los arriendos, los cuales no sólo comprendían la quincena del mes de agosto y de setiembre sino también los meses de octubre, noviembre y diciembre de mil novecientos noventa y nueve, dado que aquellos tres últimos meses constituían una posesión de hecho indebida, tras la conclusión del contrato, lo cual perjudicaba el patrimonio de la arrendadora al no poder ejercer posesión ni disponer sobre el bien inmueble de su propiedad, en consecuencia, el pago efectuado por el demandante no constituye un pago injusto al no verificarse los presupuestos para que prospere la acción de enriquecimiento sin causa a que se contrae el artículo 1954 del Código Civil.



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

**CASACIÓN 3980-2016**  
**AREQUIPA**  
**INDEMNIZACIÓN**

**NOVENO.-** Ahora, respecto a la infracción normativa del artículo 1704 del Código Civil la cual establece que vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión de arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del periodo precedente, hasta su devolución efectiva, el cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento. Si bien, la Sala Superior ha establecido que el demandante canceló los arrendamientos adeudados (que garantizó) de la empresa Inversiones Nuevo Milenio Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, ello no significa que hubiese existido una interpretación errónea de la norma declarada procedente, puesto que la Sala Superior estableció que el cobro por parte de la arrendadora de la deuda impaga no es por la renta sino por efecto de la posesión indebida del bien pese a que ya se había suscitado la conclusión del contrato de arrendamiento, de allí que se concluyera que el pago efectuado por el fiador ahora demandante constituya un pago justo por el lapso de tiempo que estuvo la arrendataria en posesión del inmueble después de vencido el contrato, afirmación que se corrobora con lo señalado en el punto 4.2 del considerando cuarto de la Sentencia de Vista cuestionada, cuando el Colegiado apoyándose en la jurisprudencia casatoria Casación número 705-1999-Lima, establece que el artículo 1704 del Código Civil debe entenderse en el sentido de que en caso de resistencia a entregar el bien, la ley ha previsto la posibilidad de las opciones excluyentes, a efecto de subsanar el perjuicio, estas son: **a)** Exigir la devolución del bien y cobrar la penalidad convenida; o en su defecto -conjunción excluyente querido por el legislador-; **b)** Exigir la devolución y cobrar una prestación igual a la renta del periodo precedente, en ambos casos hasta su devolución efectiva.

**9.1.** Por consiguiente, tenemos que el referido artículo 1704 ha procurado cubrir una realidad frecuente puesto que suele suceder que una vez concluido el contrato de arrendamiento, el arrendatario continúe en posesión del predio arrendado, lo que no significa de modo alguno que el contrato continúe, por lo que, encontrándose el arrendatario aún en posesión del bien inmueble, resulta razonable que se establezcan ciertas reglas que habrán de aplicarse durante el periodo de tiempo en que el arrendatario continúe en posesión del inmueble, es así que luego de cursado el aviso de conclusión de contrato de arrendamiento, el contrato deja de existir y, en adelante,



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

**CASACIÓN 3980-2016**  
**AREQUIPA**  
**INDEMNIZACIÓN**

lo que se cobra ya no será renta, sino como señala la norma en comento, será una penalidad o prestación por el uso indebido del bien después de vencido el contrato, ya que es evidente que el poseedor dejó de ser arrendatario, sin embargo, su permanencia en el bien al constituir un hecho real faculta al arrendador a una penalidad o en su defecto a una prestación igual a la renta pactada, condiciones que han sido debidamente observadas por el Colegiado Superior y que han originado la revocatoria de la sentencia de primera instancia,

**DÉCIMO.-** Finalmente, es necesario agregar que en concordancia con lo establecido por la Segunda Sala Civil en su considerativa 5.4, el artículo 1889 del Código Civil dispone que la subrogación opera siempre que el fiador (el demandante), pague al acreedor (la Sociedad de Beneficencia Pública de Arequipa) la deuda que mantenía la deudora (Inversiones Nuevo Milenio Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada), así, la consecuencia legal del pago con subrogación es permitirle al fiador que paga, subrogarse en la posición del acreedor; en este caso, cuando el recurrente pagó la deuda que Inversiones Nuevo Milenio Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada mantenía con la Sociedad de Beneficencia, automáticamente y por efecto de la norma en comento, se subrogó en la posición del acreedor por el monto efectivamente pagado, es decir, adquirió un crédito contra Inversiones Nuevo Milenio Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada a su favor. De esta manera, el recurrente tiene la posibilidad de ejercer su derecho como acreedor y plantear una acción solicitando el reembolso de lo abonado, en aplicación del artículo 1955 del Código Civil.

**DÉCIMO PRIMERO.-** En consecuencia, al no configurarse la causal de infracción normativa material denunciada, el recurso de casación deviene en **infundado**, debiendo proceder conforme a lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil; por cuyas razones,

**IV. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones:



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

**CASACIÓN 3980-2016**  
**AREQUIPA**  
**INDEMNIZACIÓN**

**4.1.-** Declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Adolfo Humberto Franco Del Carpio**<sup>13</sup> **NO CASARON** la Sentencia de Vista<sup>14</sup> del treinta de junio de dos mil dieciséis, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa que revoca la sentencia apelada de primera instancia de fecha veintiocho de setiembre de dos mil quince<sup>15</sup>, que declara fundada la demanda sobre Indemnización por enriquecimiento sin causa y reformándola la declara infundada, la confirmó en lo demás que contiene.

**4.2. DISPUSIERON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; en los seguidos por Adolfo Humberto Franco Del Carpio con la Sociedad de Beneficencia Pública de Arequipa y otra sobre Indemnización y otro; y los devolvieron,. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**MIRANDA MOLINA**

**DE LA BARRA BARRERA**

**CÉSPEDES CABALA**

---

<sup>13</sup> Folio 450

<sup>14</sup> Folio 435

<sup>15</sup> Folio 354