



CASACIÓN 4410-2017  
CALLAO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

**SUMILLA.-** En la estructura de nuestro Código Civil, para subarrendar el bien se necesita el asentimiento escrito del arrendador. No obstante, el artículo 1692 del Código Civil no sanciona con nulidad la formalidad establecida, de lo que sigue, en virtud al artículo 144 del mismo código, el acto sin asentimiento es perfectamente válido, existiendo; sin embargo, vicio en su funcionamiento que permitiría a la parte afectada (el arrendador original) solicitar la resolución del contrato, pues esa posibilidad es la que le otorga el numeral 1697 inciso 4 del referido cuerpo legal. Es, además, este dispositivo el que reafirma que se está ante vicio funcional y no vicio de estructura, pues la resolución importa la existencia de contrato válido.

Lima, diecisiete de junio  
de dos mil diecinueve.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número cuatro mil cuatrocientos diez - dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:-----

**I. ASUNTO**

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, el demandado **Neocaucho Sociedad Anónima Cerrada**, representado por Luis Martín Iván Aguilar Paoli, ha interpuesto recurso de casación (página doscientos noventa y tres), contra la sentencia de vista de fecha cuatro de mayo de dos mil diecisiete, dictada por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao (página doscientos setenta y tres), en el extremo que revocó la sentencia de primera instancia de fecha siete de setiembre de dos mil quince (página doscientos ocho), que declaró infundada la demanda sobre desalojo por ocupante precario, y reformándola la declara fundada; en consecuencia, se ordena que la empresa Neocaucho Sociedad Anónima Cerrada cumpla con desocupar y entregar a la parte demandante el inmueble ubicado en la Calle 06, Manzana C, Lote 09, Urbanización Grimanesa - Callao.-----

## II. ANTECEDENTES

### 1. Demanda

El veintiséis de noviembre de dos mil trece, mediante escrito de página veinte, Norma Nella Aguilar Paoli, presenta demanda de desalojo por ocupación precaria contra la empresa Neocaucho Sociedad Anónima Cerrada, respecto al inmueble ubicado en la Calle 06, Manzana C, Lote 9, Urbanización Grimanesa - Callao.-----

- Sustenta su petición señalando que la Partida Electrónica número 70054084 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao, acredita que el inmueble ubicado en la Calle 06, Manzana C, Lote 09, Urbanización Grimanesa - Callao fue adquirido por sus padres, Luis Roberto Aguilar Guffanti y Norma Paoli Samamé, en octubre de mil novecientos ochenta y seis. Ante la muerte de su padre en octubre de mil novecientos noventa y siete, el referido inmueble quedó inscrito en marzo de mil novecientos noventa y nueve a nombre de su cónyuge supérstite y sus seis hijos, siendo tales la recurrente y sus cinco hermanos Luis Carlo, Norma Ida, Norma Lily, Norma Gina y Luis Martín Iván Aguilar Paoli. Ante la muerte de su madre en setiembre de dos mil nueve, el predio quedó inscrito en diciembre de dos mil diez a nombre de la demandante y sus cinco hermanos.-----
- Alega que Neocaucho Sociedad Anónima Cerrada se instaló en el referido inmueble, en el cual viene operando desde enero de dos mil doce, sin contar con autorización ni título. En vista que Neocaucho Sociedad Anónima Cerrada viene ocupando el inmueble de copropiedad de la recurrente, mediante carta notarial, de fecha veintiséis de junio de dos mil trece, le concedió un plazo de tres días hábiles a fin de que proceda a desocupar el inmueble; agrega que siendo que dicho plazo ha vencido, se ha visto obligada a impulsar un procedimiento de conciliación extrajudicial, el cual no

prosperó. Ante tal situación y a fin de no prolongar la ilícita ocupación sobre el predio materia de restitución, es que acude al órgano jurisdiccional a fin que proceda a su desocupación.-----

## 2. Trámite del proceso

Mediante resolución número once de fecha once de marzo de dos mil quince (página ciento ochenta y dos), se declaró rebelde a la empresa Novacaucho Sociedad Anónima (litisconsorte necesario pasivo) y se fijó fecha para la continuación de la audiencia única, la misma que se llevó a cabo el día veintidós de julio de dos mil quince, de acuerdo al acta respectiva (página doscientos dos).-----

## 3. Puntos controvertidos

Mediante audiencia única de fecha veintidós de julio de dos mil quince (página doscientos dos), se fijaron los siguientes puntos controvertidos:-----

- Determinar si procede exigir el desalojo del bien inmueble submateria ubicado en la Calle 06, Manzana C, Lote 09, Urbanización Grimanesa - Callao a la parte demandada y al litisconsorte necesario pasivo.-----
- Establecer si la parte demandada que ocupa el bien inmueble señalado tiene título para ejercer la posesión del mismo o si tiene relación contractual alguna con la parte demandante respecto de dicho bien, o si es que existe actualmente un contrato de arrendamiento.-----

## 4. Sentencia de primera instancia

Mediante sentencia de fecha siete de setiembre de dos mil quince (página doscientos ocho), el Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia del



CASACIÓN 4410-2017

CALLAO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Callao, declara infundada la demanda sobre desalojo por ocupante precario, presentada por Norma Nella Aguilar Paoli contra Neocaucho Sociedad Anónima Cerrada. El Juez indica:-----

- Se encuentra acreditado que la demandante Norma Nella Aguilar Paoli es copropietaria del bien inmueble ubicado en la Calle 06, Manzana C, Lote 09, Urbanización Grimanesa - Callao, de acuerdo a la copia literal de la Partida Registral número 70054084, expedida por la Zona Registral número IX – Sede Lima, Oficina Registral del Callao – SUNARP (página seis), Asientos C00002 y C00003.-----
- El poseedor mediato del referido bien inmueble es la empresa Novacaucho Sociedad Anónima –litisconsorte necesario pasivo– persona jurídica que subarrendó el bien inmueble a la empresa Neocaucho Sociedad Anónima Cerrada pues tiene la calidad de subarrendatario, de acuerdo al contrato de arrendamiento de fecha quince de enero de dos mil doce (página sesenta y tres).-----
- En el supuesto que se amparase la demanda de desalojo por ocupante precario contra la empresa Neocaucho Sociedad Anónima Cerrada habría una contradicción, pues se debería restituir la posesión del predio a la recurrente Norma Nella Aguilar Paoli, a pesar que el contrato de arrendamiento de fecha uno de agosto de dos mil nueve (página sesenta) a favor de Novacaucho Sociedad Anónima se encuentra vigente, pues el plazo de duración es de diez años y vence el treinta y uno de julio de dos mil diecinueve.-----

## 5. Apelación

Mediante escrito de la página doscientos veinticuatro, Norma Nella Aguilar Paoli interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando lo siguiente:-----

- El juez, en el considerando décimo cuarto, confunde lo que es acto jurídico con el documento; en efecto, no cabe duda que existe un documento que Neocaucho Sociedad Anónima Cerrada quiere hacer pasar como contrato de sub arrendamiento, tal documento es una falacia, una argucia creada por el señor Aguilar para beneficiar a la demandada, dicho contrato nunca existió, lo cual no ha sido debidamente evaluado por el juzgado, pues ante la vista de un documento llamado contrato de arrendamiento, le ha dado valor sin mayor análisis.-----
- El título que posibilita la ocupación del precario, como lo es el inexistente contrato, conlleva en sí mismo la causal de su ineficacia, toda vez que del documento no se desprende la facultad de Neocaucho Sociedad Anónima Cerrada de subarrendar el inmueble.-----

## 6. Sentencia de vista

El cuatro de mayo de dos mil diecisiete, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao, resuelve revocar la sentencia de fecha siete de setiembre de dos mil quince (página doscientos ocho), que declaró infundada la demanda sobre desalojo por ocupante precario y reformándola declararon fundada la demanda; en consecuencia, se ordenó que la empresa Neocaucho Sociedad Anónima Cerrada cumpla con desocupar y entregar a la parte demandante el inmueble ubicado en la Calle 06, Manzana C, Lote 09, Urbanización Grimanesa - Callao, dentro del plazo de seis días. La Sala Superior señala:-----

- En el contrato de arrendamiento celebrado entre la sucesión Luis Roberto Aguilar Guffanti y Novacaucho Sociedad Anónima, del mes de agosto de dos mil nueve (página sesenta), no se ha establecido que Novacaucho Sociedad Anónima pudiera subarrendar el bien, lo que era necesario según lo regulado en el artículo 1692 del Código Civil, no obrando en autos

asentimiento escrito ni documento alguno. Más aún si la empresa Novacaucho Sociedad Anónima en su escrito de fecha once de noviembre de dos mil catorce (página ciento setenta y tres) refiere que el referido inmueble no ha sido objeto de cesión o subarrendamiento, de lo que sigue que no es posible afirmar que pueda ser aceptado como título que justifique la posesión.-----

### **III. RECURSO DE CASACIÓN**

El veintidós de agosto de dos mil diecisiete, la demandada Neocaucho Sociedad Anónima Cerrada ha interpuesto recurso de casación, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha diez de abril de dos mil dieciocho **por la causal de infracción normativa material del artículo 905 del Código Civil; y excepcionalmente por la causal de infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.**-----

**Inaplicación del artículo 905 del Código Civil.** Señala que, conforme lo prescribe el artículo 219 del Código Civil, es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título; en ese sentido los argumentos de la Sala Superior mediante los cuales decide revocar la apelada desconoce el dispositivo denunciado, pues el poseedor mediató es la empresa Novacaucho Sociedad Anónima –litisconsorte necesario pasivo– persona jurídica que subarrendó el bien inmueble materia de litigio y el poseedor inmediato es la empresa Neocaucho Sociedad Anónima Cerrada, pues tiene la calidad de subarrendatario, debido a que posee en nombre de aquel, en virtud del contrato de arrendamiento de fecha quince de enero de dos mil doce; y al no haberse efectuado una resolución de contrato, este aún mantiene su validez y vigencia, y no como mal y erradamente lo señala la Sala Civil. Indica también que la parte demandante reconoce la validez del contrato de arrendamiento de fecha uno de agosto de dos mil nueve, y que los cuestionamientos solamente están

referidos al contrato de subarrendamiento. La parte demandante cuestiona que el señor Luis Martín Iván Aguilar Paoli no contaba con autorización alguna de Novacaucho Sociedad Anónima para dar en subarrendamiento el bien inmueble materia de litigio, es decir, no contaba con facultades para dar en subarrendamiento el bien inmueble. En otras palabras, dicho contrato resulta ineficaz por carecer el gerente general de facultades para subarrendar – ineficacia del acto jurídico. Entrar a un análisis pleno respecto a la eficacia o ineficacia del contrato de arrendamiento, para establecer si la posesión que ejerce la demandada se sustenta en un título posesorio idóneo, escapa al proceso de desalojo, debido a su naturaleza sumaria.-----

#### **IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE**

En el presente caso, la cuestión jurídica del debate consiste en determinar si el subarrendamiento de un bien genera la calidad de precario del subarrendatario.-----

#### **V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

##### **PRIMERO. La denuncia casatoria**

Conforme a los términos del auto de calificación del recurso de casación, la parte demandada señala que, conforme lo prescribe el artículo 219 del Código Civil, es poseedor inmediato del bien en virtud de un título, siendo el poseedor mediato la empresa Novacaucho Sociedad Anónima – litisconsorte necesario pasivo. Agrega que, al no haberse efectuado la resolución de contrato, este aún mantiene su validez y vigencia.-----

Agrega que la parte demandante reconoce la validez del contrato de arrendamiento de fecha uno de agosto de dos mil nueve, y que los cuestionamientos solamente están referidos al contrato de subarrendamiento,

no siendo el proceso de desalojo por ocupante precario la vía correspondiente para efectuar análisis respecto a la eficacia o ineficacia del contrato de arrendamiento.-----

**SEGUNDO. Las justificaciones de la sentencia**

En tanto se ha alegado infracción a las reglas de la motivación, resulta indispensable verificar los términos de esta.-----

1. En cuanto a la justificación interna, se tiene que la Sala Superior ha considerado como **premisa legal** el artículo 1692 del Código Civil, en cuanto prescribe que se necesita autorización para subarrendar el bien; como **premisa fáctica**, la inexistencia de dicha autorización, y como **conclusión** que por tales razones no existe título que justifique la posesión de la demandada. En términos del silogismo formal tal razonamiento es adecuado.-----
2. Sin embargo, en cuanto a la justificación externa este Tribunal Supremo considera que la premisa legal no es la indicada, por lo que se llega a una conclusión equivocada.-----

**TERCERO. El subarrendamiento**

En tanto se examina la carencia de título para poseer desde el subarrendamiento, debe decirse lo siguiente:-----

1. “Subarrendar -decía Rezzonico- es dar en locación a otra persona, en todo o en parte, la cosa que se tiene en locación”<sup>1</sup>; en buena cuenta, de lo que se trata es que el arrendatario original arrienda el bien a otro sujeto. De ello se desprende que se está ante un contrato derivado de un arrendamiento

---

<sup>1</sup> REZZONICO, Luis. Estudio de los contratos. Torno II. Tercera Edición. Buenos Aires. Ediciones de Palma, 1969, pág. 418



anterior (por lo que el primer contrato fija sus límites); luego, que se origina una nueva relación de arrendador y arrendatario, subsistiendo la anterior; y, finalmente, que el arrendador es, a la vez, arrendatario de quien le arrendó el bien y arrendador con respecto a quien lo arrienda.-----

2. En la estructura de nuestro Código Civil, para subarrendar el bien se necesita el asentimiento escrito del arrendador. No obstante, el artículo 1692 del Código Civil no sanciona con nulidad la formalidad establecida, de lo que sigue, en virtud de lo prescrito en el artículo 144 del mismo Código<sup>2</sup>, que el acto sin asentimiento es perfectamente válido, existiendo, sin embargo, vicio en su funcionamiento que permitiría a la parte afectada (el arrendador original) solicitar la resolución del contrato, pues esa posibilidad es la que le otorga el artículo 1697 inciso 4 del referido cuerpo legal<sup>3</sup>. Es, además, este dispositivo el que reafirma que se está ante vicio funcional y no vicio de estructura, pues la resolución importa la existencia de contrato válido.-----
3. Queda claro que mientras esa resolución no exista, el acto jurídico surte sus efectos.-----

#### **CUARTO. Los efectos del subarrendamiento en el presente caso**

1. En el presente caso, lo que se advierte es que la empresa Novacaucho Sociedad Anónima subarrienda el bien a favor de Neocaucho Sociedad Anónima Cerrada.-----
2. Asimismo, se observa que la arrendataria original no la facultó a Novacaucho Sociedad Anónima a subarrendar el bien y tampoco le otorgó asentimiento escrito para que ello ocurriera.-----

---

<sup>2</sup> **Artículo 144.-** “Cuando la ley impone una forma y no sanciona con nulidad su inobservancia, constituye sólo un medio de prueba de la existencia del acto”

<sup>3</sup> **Artículo 1697.4.-** “El contrato de arrendamiento puede resolverse: (...) 4.- Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del arrendador.”

CASACIÓN 4410-2017  
CALLAO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

3. No obstante, de autos se aprecia que, en ningún caso, la demandante ha resuelto el contrato con Novacaucho Sociedad Anónima, de lo que sigue que este se encuentra vigente, de forma tal que la demandante se encuentra vinculada a respetar dicho contrato en virtud del *pacta sunt servanda*<sup>4</sup>, recogido en nuestra legislación en el artículo 1361 del Código Civil, y Novacaucho Sociedad Anónima a respetar el que suscribió con Neocaucho Sociedad Anónima Cerrada, pues también este no ha sido puesto en debate, no pudiéndose entender que el escrito de fecha diecinueve de febrero de dos mil quince, constituya resolución del contrato, más aún si en el referido documento menciona que quien suscribió el contrato era su gerente general, quien en virtud de lo dispuesto en el artículo 188 de la Ley General de Sociedades tiene las facultades de representación de la sociedad.-----

**QUINTO. Conclusión**

Estando a lo señalado en los considerandos precedentes, y subsistiendo la vigencia de los contratos antes indicados, el título con el que cuenta la demandada aún no ha sido dejado sin efecto, razón por la cual no tiene la condición de precaria, debiéndose amparar el presente recurso de casación.----

**VI. DECISIÓN**

Por estos fundamentos, y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado **Neocaucho Sociedad Anónima Cerrada**, representado por Luis Martín Iván Aguilar Paoli (página doscientos noventa y tres) ; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fecha cuatro de mayo de dos mil diecisiete (página doscientos setenta y tres); y, **actuando en sede de instancia:** **CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia de fecha siete de setiembre

---

<sup>4</sup> **Artículo 1361.-** “Los contratos son obligatorios cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.”



CASACIÓN 4410-2017  
CALLAO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

de dos mil quince (página doscientos ocho) que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupante precario; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Norma Nella Aguilar Paoli contra Neocaucho Sociedad Anónima Cerrada y otro, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. **Ponente Señor Calderón Puertas, Juez Supremo.-**

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**AMPUDIA HERRERA**

**LÉVANO VERGARA**

Nmm / Dro / Aar