



**SENTENCIA**  
**CAS. Nº 443-2003**  
**APURIMAC**

1

Lima, veintitrés de Agosto del dos mil cuatro.-

**La SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA**, vista la causa el día de la fecha, producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, expide la presente sentencia:

**MATERIA DEL RECURSO:**

Es materia del presente recurso de casación la sentencia de vista de fojas sesenticuatro, su fecha nueve de Enero del dos mil tres, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Apurimac que, confirmando la sentencia de primera instancia, declara fundada la demanda incoada por el Instituto Peruano del Deporte-Abancay contra don Aquiles Ubaqui Pozo, sobre desalojo por ocupación precaria.

**FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO.**

Mediante resolución de fojas quince del cuaderno de casación, su fecha veintiocho de Agosto del dos mil tres, se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 386 del Código Procesal Civil, relativas a la inaplicación de los numerales 1365, 1700 y 1703 del Código Civil e interpretación errónea del numeral 911 del citado Código Sustantivo.

**CONSIDERANDOS:**

**PRIMERO.**- En base a la denuncia casatoria formulada por el recurrente, como se ha anotado precedentemente, se ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la causal de inaplicación de los numerales 1365, 1700 y 1703 del Código Civil, aduciendo el demandado que dichas normas son aplicables para



**SENTENCIA**  
**CAS. Nº 443-2003**  
**APURIMAC**

2

resolver la presente controversia en atención a que los términos contenidos en el contrato de arrendamiento suscrito por las partes y que ha sido recaudado con la demanda conllevan a establecer que dicho arrendamiento ha devenido en uno de plazo indeterminado, es decir, que el contrato aún sigue vigente.

**SEGUNDO.**- De lo expuesto, y para determinar si el demandado tiene o no la calidad de precario, se concluye que el punto central de la presente controversia radica en establecer si el demandado tiene o no algún título que justifique su posesión o si el título que tenía ha fenecido. En la presente demanda la entidad accionante ha aseverado que el emplazado tiene la calidad de ocupante precario respecto del bien sub litis, señalando textualmente que *"no obstante existir la suscripción de una relación contractual entre su representada y éste, la cual se encuentra vencida, el mencionado demandado no hace ningún pago de alquiler"*. El demandado en el desarrollo del presente proceso ha negado la calidad de precario que le atribuye la entidad demandante, sosteniendo que tiene la calidad de arrendatario del bien submateria en mérito del referido vínculo contractual celebrado con la parte accionante. De ello, incluso, se concluye que entre las partes existe conformidad de la existencia, por lo menos antes de su vencimiento, del contrato de arrendamiento.

**TERCERO.**- Para determinar si en el caso de autos en efecto se han dejado de aplicar las normas legales anotadas en el primer considerando, ineludiblemente tienen que analizarse los hechos aportados al proceso, no para cambiar el sentido de la decisión de la instancia de mérito, sino para determinar si las aludidas normas son o no de aplicación en el presente caso, ejerciendo esta Sala su control



**SENTENCIA**  
**CAS. Nº 443-2003**  
**APURIMAC**

3

casatorio. Es que las normas materiales se aplican a los hechos acreditados en el proceso utilizándose los medios probatorios.

**CUARTO.-** La sentencia de vista para confirmar la sentencia apelada, que declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, se apoya fundamentalmente en el argumento de que el demandado no ha acreditado tener título para poseer válidamente el predio sub litis en razón de que el contrato de arrendamiento celebrado por ambas partes con fecha diecinueve de Agosto de mil novecientos noventa y seis y obrante a fojas nueve tenía una vigencia de tres años y a la fecha en que se interpuso la presente demanda el plazo de duración de dicho arrendamiento se encontraba vencido, produciéndose con ello –según se sostiene– el fenecimiento del contrato y, se entiende que el título para poseer por el demandado el bien materia de autos ha fenecido.

**QUINTO.-** Consiguientemente, si ambas partes han coincidido en este proceso en que celebraron el contrato de arrendamiento obrante a fojas nueve con fecha diecinueve de Agosto de mil novecientos noventa y seis -situación fáctica que además ha sido reconocida por las instancias de mérito al dirimir la presente litis–, es indudable que dicho arrendamiento continúa bajo sus mismas estipulaciones mientras el demandado permanezca en el uso del bien y no se encuentra fenecido hasta que la entidad arrendadora solicite la devolución del predio sub litis, tal como lo prevé el numeral 1700 del Código Sustantivo citado. Por lo tanto, se llega a la convicción de que el título que detenta el demandado como arrendatario es válido, pues el arrendamiento celebrado con la entidad accionante aún no ha fenecido y, por consiguiente, no se encuentra incurso en la previsión contenida en el numeral 911 del Código Civil relativo a la ocupación precaria.



**SENTENCIA**  
**CAS. Nº 443-2003**  
**APURIMAC**

4

**SEXO.** - De otro lado, cabe precisar que no son aplicables a la presente controversia los numerales 1365 y 1703 del mencionado Código Sustantivo, pues, en cuanto a la primera norma acotada, tal como se ha precisado en anteriores pronunciamientos emitidos por esta Sala Suprema, el indicado numeral regula de modo general la forma de poner término a aquellos contratos de ejecución continuada que no tengan plazo convencional o determinado, empero, no es de aplicación para asuntos relativos a arrendamientos de bienes inmuebles, que tienen una regulación específica en el Código Civil, Libro VII, Fuente de las Obligaciones, Sección Segunda, Título VI, Arrendamiento, Capítulo Cuarto, relativo a la duración del contrato de arrendamiento. En cuanto a la segunda norma antes acotada, tampoco es aplicable en la presente litis, toda vez que dicha disposición legal está referida a la forma de poner término a un arrendamiento de duración indeterminada, situación que no se ha configurado en los presentes autos.

**SÉTIMO.** - Respecto de la denuncia casatoria relativa a la interpretación errónea del numeral 911 del Código Civil, el impugnante alega que no tiene la calidad de ocupante precario en atención a que el contrato recaudado con la presente demanda es un acto jurídico bilateral, donde el principio de autonomía de la voluntad se pone de manifiesto en las cláusulas pactadas, las mismas que son de cumplimiento obligatorio para las partes. Examinada la sentencia de vista se constata la afirmación de la Sala de mérito respecto a que el concepto de ocupante precario a que se refiere el indicado numeral es el de uso del bien sin título ni vínculo contractual alguno con el propietario y sin pagar renta alguna. Dicha afirmación, si se tiene en cuenta el texto expreso de la mencionada norma, es la correcta, no evidenciándose en este extremo que la citada Sala Superior haya dado un sentido distinto a la norma en



**SENTENCIA**  
**CAS. Nº 443-2003**  
**APURIMAC**

5

comentario. Por lo que el recurso impugnatorio por esta causal no merece ser atendido.

**NOVENO.-** Por las razones anotadas el recurso interpuesto debe declararse fundado y la Sala actuando en sede de instancia debe revocar la sentencia apelada.

**4. DECISION:**

- A) Por estas razones y de conformidad con el Dictamen Fiscal obrante a fojas veinte del cuadernillo de casación: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fojas sesentinueve interpuesto por don Aquiles Ubaqui Pozo por la causal de inaplicación de normas de derecho material y, en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fojas sesenticuatro, su fecha nueve de Enero del dos mil tres, la misma que queda nula y sin efecto.
- B) Actuando como organismo de mérito: **REVOCARON** la sentencia apelada de fojas cuarenticuatro, su fecha once de Octubre del dos mil dos, que declara fundada la demanda de desalojo por ocupante precario interpuesta por el Instituto Peruano del Deporte-Abancay, **REFORMÁNDOLA** la declararon infundada.
- C) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; y los ~~devolvieron~~