



FACULTAD DE DERECHO

INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE

CIVIL N° 1519-2010

**PRESENTADO POR
NAYIB MOISES CARHUARICRA CORDOVA**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

LIMA – PERÚ

2021



CC BY-NC-SA

Reconocimiento – No comercial – Compartir igual

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, siempre y cuando se reconozca la autoría y las nuevas creaciones estén bajo una licencia con los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE
DERECHO

INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE CIVIL
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

MATERIA : DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

NÚMERO DE EXPEDIENTE : 1519-2010

DEMANDANTE : GRNDM

DEMANDADO : IMYS SAC

BACHILLER : CARHUARICRA CORDOVA NAYIB
MOISES

CÓDIGO : 2009216100

LIMA – PERÚ

2021

En el presente informe se analiza un proceso civil de Desalojo por Ocupación Precaria.

La demanda es presentada por la Sra. GRNDM contra la Empresa IMYS SAC, a fin que esta parte restituya la propiedad inmueble ubicada en el Distrito y Provincia Constitucional del Callao. En virtud a que la demandante ha adquirido la propiedad inmueble de litis mediante un contrato de Dación en Pago y levantamiento de Hipoteca y Constitución de Usufructo este último a favor de la Sra. MCRMVDN, mediante el cual la parte demandada venía ocupando dicho inmueble en calidad de arrendatario.

La demandante alega que el solo hecho de adquirir la propiedad de un bien arrendado, el arrendatario deviene en precario, asimismo, el título de arrendamiento que el demandado ostentaba no se encontraba inscrito en los registros públicos, por tal motivo, la accionante requiere la restitución del bien inmueble en virtud de ser la nueva propietaria.

El demandado contesta la demanda y deduce las siguientes excepciones: Excepción de Cosa Juzgada, Excepción de Convenio Arbitral, Excepción de Incompetencia y Excepción de falta de legitimidad para obrar activa. Respecto a la contestación demandada, la parte alega que el contrato suscrito entre la accionante y la anterior propietaria fue un contrato simulado con el fin de desconocer su título de arrendatario, por tal motivo la empresa interpuso una medida cautelar fuera proceso, además de dos demandas de Nulidad de Acto Jurídico.

El Juez del Quinto Juzgado Especializado en lo Civil del Callao, resolvió las excepciones en Audiencia Única, declarando improcedente las mismas, la cual la parte demandada interpuso recurso de apelación; y, mediante resolución diez (sentencia), declaró Infundada la demanda, en razón en que el contrato de Dación en Pago fue celebrado posterior a la celebración del contrato de arrendamiento, por tal motivo el contrato de arrendamiento suscrito con la anterior propietaria aún se encuentra vigente.

La Primera Sala Civil, Confirma la resolución siete que declara improcedente las excepciones; asimismo, Revoca la sentencia de primera instancia y declara Improcedente la demanda, en razón a que primero debe resolverse los procesos de Nulidad de Acto jurídico, más aun cuando se ha dictado una medida cautelar temporal sobre el fondo, el cual dispone la suspensión de los efectos del contrato de Cancelación de hipoteca y dación en pago, por tanto la demanda de desalojo por ocupación precaria deviene en prematura. La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia, declaró Infundado el recurso de casación, en consecuencia, No Casaron.

INDICE DE INFORME JURIDICO

I.	RELACION DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO O PROCEDIMIENTO	4
II.	IDENTIFICACION Y ANALISI DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURIDICOS DEL EXPEDINTE	15
III.	POSICION FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURIDICOS IDENTIFICADOS.....	24
	A. POSICION FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURIDICOS IDENTIFICADOS	24
	B. POSICION FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS.....	29
IV.	CONCLUSIONES.....	35
V.	BIBLIOGRFIA.....	36
VI.	ANEXOS	37

I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO O PROCEDIMIENTO.

SÍNTESIS DE LA DEMANDA

Con fecha 24 de agosto de 2010, GRNDM (en adelante, “la demandante”) interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra la empresa IMYS SAC (en adelante, “el demandado”), a fin de que restituya los inmuebles ubicados en el Distrito y Provincia Constitucional del Callao, inscritos en las partidas registrales correspondientes del Registro de Propiedad Inmueble del Callao (en adelante, los “bienes inmuebles materia de litis”), así como el pago de los costos y costas procesales.

Fundamentos de hecho

La demandante fundamenta su demanda en atención a lo siguiente:

- Que, con fecha 23 de mayo de 2008, la demandante adquirió los bienes inmuebles materia de litis mediante Escritura Pública de “cancelación de deuda, transferencia de bien inmueble mediante dación en pago, levantamiento de hipoteca y constitución de usufructo”, celebrado con la anterior propietaria, su señora madre MCRMVDN y en cuyo favor se constituyó un usufructo, que en la actualidad ha sido levantado debido a su fallecimiento.
- Que, el demandado suscribió un contrato de arrendamiento con la usufructuaria el 29 de junio de 2007, el mismo que fue cuestionado por su señora madre, pero posteriormente fue reconocido por ella cuando ostentó la calidad de usufructuaria.
- Que, el demandado presentó un contrato de arrendamiento justo el día que vencía el anterior contrato, el cual no ha sido reconocido por su señora madre, por lo que inició un proceso civil de nulidad de contrato de arriendos y uno penal por falsificación de documentos.
- Que, el título que justifica la posesión del demandado feneció debido al fallecimiento de la usufructuaria, habiéndosele comunicado dicha situación en reiteradas cartas notariales.

Fundamentos de derecho

La demanda interpuesta se ampara en el siguiente dispositivo legal:

- Artículos 911, 923 y 1708 del Código Civil.
- Artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil.

Medios probatorios

La demandante pretende acreditar los hechos expuestos en su demanda con los siguientes medios probatorios:

- Copia legalizada de la Escritura Pública de cancelación de deuda y transferencia de bien inmueble mediante dación en pago, levantamiento de hipoteca y constitución de usufructo celebrado el 23 de mayo de 2008.
- Copia literal de las Partidas Registrales del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao.
- Copia legalizada de las cartas notariales enviadas al demandado con fecha 30 de marzo de 2010, 04 de mayo de 2010 y 09 de junio de 2010.
- Copia certificada del acta de conciliación extrajudicial de fecha 09 de julio de 2010, expedida por el Centro de Conciliación.

SÍNTESIS DE LA CONTRADICCIÓN DE LA DEMANDA

Con fecha 13 de septiembre de 2010, el demandado se apersona al proceso, deduce excepciones y formula contradicción en base a los siguientes fundamentos fácticos y jurídicos:

EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA

Fundamentos de hecho y derecho

- Que, el demandado inició un proceso arbitral contra la señora madre de la demandante solicitando que cumpla con suscribir la Escritura Pública del contrato de arrendamiento y las obligaciones que derivan de este.
- Que, la señora madre de la demandante se allanó a la mencionada pretensión, lo cual se recogió en la Resolución 25 del Laudo Arbitral, que quedó consentida al no haberse impugnado por la madre de la demandante. Por tanto, este adquirió la calidad de cosa juzgada.

- Que, de conformidad con el artículo 123 del Código Procesal Civil, los efectos de la cosa juzgada se transmiten a los herederos al fallecer el demandante.
- Por consiguiente, solicita que se declare fundada la excepción de cosa juzgada.

EXCEPCIÓN DE CONVENIO ARBITRAL

Fundamentos de hecho y derecho

- Que, el demandado viene ocupando el bien inmueble materia de litis en virtud de un contrato de arrendamiento suscrito con la señora madre de la demandante; por tanto, sus sucesores tienen el deber de respetar el contrato de arrendamiento vigente, de conformidad con el artículo 1363 del Código Civil.
- Que, si la demandante quiere desconocer el contrato de arrendamiento, debe someterlo a un arbitraje, ya que el mismo contrato de arrendamiento somete la Litis a la jurisdicción de un arbitraje.

EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA

Fundamentos de hecho y derecho

- Que, debe declararse la incompetencia del Juez Civil puesto que es un proceso de desalojo que se tramita por la vía del proceso sumarísimo.
- Que, en aplicación del artículo 547 del Código Procesal Civil, los jueces civiles solo son competentes en la medida que la renta mensual sea mayor a 50 URP, es decir, S/ 18 000.00 (dieciocho mil con 00/100 soles).

EXCEPCIÓN DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR ACTIVA

Fundamentos de hecho:

- Que, en virtud de la medida cautelar emitida por el Trigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, la demandante ha perdido formalmente la calidad de propietaria ya que han quedado suspendidos los efectos del contrato que originó aquel derecho.
- Que, al no ser titular del derecho que reclama, no tiene legitimidad para obrar activa.

Medios probatorios de las excepciones:

- Copia de la Resolución N° 25, de fecha 17 de julio de 2009, expedida en el Caso Arbitral, mediante el cual se acredita la cosa juzgada.

- Copia de la Resolución N° 6, de fecha 27 de agosto de 2010, expedida en el Expediente 44386-2008-5.
- Copia del contrato de arrendamiento de fecha 29 de junio de 2007.

CONTRADICCIÓN

Fundamentos de hecho

El demandado sustenta contestación en base a los siguientes argumentos:

- Que, el contrato de arrendamiento suscrito con la madre de la demandante se encuentra vigente hasta el año 2012; asimismo, existe un laudo arbitral que obliga a la demandante a respetar la vigencia y obligaciones del contrato.
- Que, con la finalidad de desconocer el contrato de arrendamiento, el 10 de octubre de 2007 la demandante junto con sus hermanos y señora madre simularon la celebración el contrato de reconocimiento de deuda cesión de derechos a título gratuito y constitución de hipoteca, las deudas y obligaciones reconocidas en dicho contrato nunca existieron, por ello interpusieron demanda de nulidad de acto jurídico ante el Noveno Juzgado Civil de Lima
- Que, el 23 de mayo de 2008, la demandante y su madre suscribieron la Escritura Pública de “Cancelación de deuda y transferencia de propiedad de bien inmueble mediante dación en pago, levantamiento de hipoteca y constitución de usufructo”, a fin de perjudicar su posesión; razón por la cual el demandado volvió a interponer demanda de nulidad de acto jurídico ante el Trigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima.
- Que, el Trigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima dictó una medida cautelar, mediante la cual se suspende los efectos del contrato de “dación en pago, levantamiento de hipoteca y constitución de usufructo”, dejando sin efecto el título de adquisición del derecho de propiedad de la demandante del presente proceso.
- Que, aunado a ello, existe un laudo arbitral en el que se dispone la obligación de la demandante de respetar el contrato de arrendamiento, al ser sucesora de su señora madre.

Fundamentos de derecho:

El demandado contradice los siguientes fundamentos jurídicos planteados por la demandada:

- Artículos 911, 923 y 1708 del Código Civil.
- Artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil.

Medios probatorios

El demandado pretende acreditar los hechos expuestos en su escrito de contestación de demanda con los siguientes medios probatorios:

- Copia legalizada del contrato de arrendamiento, de fecha 29 de junio de 2007, celebrado entre la señora MCRMVDN y el demandado.
- Copia certificada del escrito respecto de la pretensión de incumplimiento de sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento plateada en el proceso arbitral.
- Copia certificada del laudo arbitral contenido en la Resolución N° 25, de fecha 17 de julio de 2009, expedida en el Caso Arbitral.
- Copia certificada de la Resolución N° 20, de fecha 08 de abril de 2009, mediante la cual el árbitro único declara fundado el pedido de integración del demandado y ordena a la señora MCRMVDN (madre de la demandante) a mantener al demandado en uso pacífico del bien, conservar el bien en condiciones materiales y jurídicas idóneas y suscribir la Escritura Pública del contrato de arrendamiento y las gestiones para su inscripción en Registros Públicos.
- Copia de la Resolución N° 5, de fecha 11 de junio de 2010, mediante el cual el Trigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima dicta medida cautelar anticipada sobre el fondo del proceso de nulidad.
- Copia de la Resolución N° 6, de fecha 27 de agosto de 2010, mediante la cual se ordena ejecutar la medida cautelar sobre el fondo dispuesta en la resolución que antecede.
- Carta notarial de respuesta a la demandante de fecha 8 de abril de 2010.
- Copia de la segunda carta notarial de respuesta a la demandante, de fecha 21 de junio de 2010.
- Copia de la demanda presentada y Resolución Admisoria pertenecientes al Expediente 44386-2008-5-1801-JR-CI-05, mediante la cual se solicita nulidad de acto jurídico por simulación absoluta del contrato de cancelación de deuda y

transferencia de bien inmueble mediante dación de pago, levantamiento de hipoteca y constitución de usufructo.

- Copia de la última parte del reporte del estado del expediente ante Trigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima.
- Copia de la demanda de ejecución de laudo arbitral relativo a las obligaciones de cumplimiento del contrato de arrendamiento, de fecha 7 de mayo de 2010.
- Copia de la partida registral.

ABSOLUCIÓN DE TRASLADO DE EXCEPCIONES

Mediante escrito de fecha 19 de octubre de 2010, la demandante cumplió con absolver el traslado de las excepciones propuesta por el demandado.

SÍNTESIS DEL AUTO DE SANEAMIENTO Y ADMISIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS

Mediante Resolución N° 07, de fecha 25 de enero de 2011, el Quinto Juzgado en lo Civil del Callao resolvió declarar improcedente las excepciones deducidas por el demandado, en consecuencia, saneado el proceso, procediendo a fijar como puntos controvertidos los siguientes:

- i) Determinar si la demandante tiene derecho a exigir como propietaria la desocupación del inmueble materia de Litis, inscritos en las partidas Registrales del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao, respectivamente.
- ii) Determinar si la demandada tiene justo título o el que tenían ha fenecido por el cual se encuentre en posesión del inmueble antes referido.

ADMISIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS

Mediante la misma resolución, el Juzgado admitió a trámite los medios probatorios de la parte demandante, a excepción de la copia del acta de conciliación extrajudicial, por tratarse de un requisito de procedencia de la demanda. Respecto de la parte demandada, se admitieron todos los medios probatorios propuestos.

RECURSO DE APELACIÓN

Con fecha 28 de enero de 2011, el demandado interpuso recurso de apelación en contra de la Resolución N° 07, mediante la cual se declaró improcedente las excepciones deducidas, solicitando:

- Se declare la nulidad de la Resolución N° 07 por vulnerar su derecho a la debida motivación de resoluciones judiciales, su derecho a probar y por haber resuelto contrariamente a lo resuelto por otro órgano jurisdiccional, como pretensión principal.
- Se revoque la Resolución N° 07 en el extremo que declara improcedente las excepciones deducidas por incurrir en errores de apreciación de hecho y derecho, como pretensión subordinada.

Mediante Resolución N° 09 de fecha 31 de enero de 2011, el Juzgado concedido la apelación sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida.

SENTENCIA EMITIDA POR EL QUINTO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO

Mediante Resolución N° 10, de fecha 30 de marzo de 2011, el Quinto Juzgado Especializado en Civil resolvió declarar infundada la demanda sobre Desalojo por Ocupante Precario.

Los argumentos que motivaron la resolución fueron las siguientes:

- Que, el contrato de arrendamiento suscrito entre el demandado y MCRNVNDN, fue por el plazo de 5 años los cuales comenzaron a regir desde el 15 de octubre de 2007 hasta el 14 de octubre de 2012. Por lo tanto, el hecho que posteriormente la demandante haya adquirido la titularidad de los bienes materia de litis, no convierte en ocupante precario al demandado, dado que este ocupa los inmuebles en base a un acuerdo entre la madre de la demandante, en la época que fue propietaria, en consecuencia, el demandado tiene un título vigente que justifica su posesión sobre los bienes materia de litis.

La demandante, al no encontrarse de acuerdo con lo resuelto en la sentencia contenida en la Resolución N° 10, interpuso recurso de apelación con la finalidad de que el Superior Jerárquico la revoque y declare fundada la demanda.

RECURSO DE APELACIÓN

Con fecha 11 de abril de 2011, la demandante interpuso recurso de apelación contra la Sentencia contenida en la Resolución N° 10, de fecha 30 de marzo de 2011, que declara infundada la demanda de desalojo por ocupante precario, mediante los siguientes argumentos:

Fundamentos de hecho

Los argumentos fácticos del recurso de apelación son los siguientes:

- Que, el A quo no consideró que, al fallecimiento de la madre de la demandante se levantó el usufructo constituido a su favor; por lo tanto, la demandante volvió a adquirir la posesión de los bienes materia de litis.
- Que, el contrato de arrendamiento no fue inscrito en Registros Públicos, por lo tanto, al levantarse el usufructo, debido al fallecimiento de la madre de la demandante, el contrato de arrendamiento feneció.
- Que, no se analizó el concepto de ocupante precario conforme lo establecido en el Art. 911 del Código Civil, jurisprudencia y diversos Plenos Jurisdiccionales
- Que, se aplicó de forma indebida el Art. 1708 del Código Civil, dado que no fue invocado en la demanda.
- Que, el A quo cometió un error de hecho y derecho al señalar que el contrato de arrendamiento no feneció, debido a que no fue declarado nulo; de ello se infiere que la judicatura entiende por título fenecido uno que haya sido declarado nulo, lo cual contraviene el Art. 911 del Código Civil, doctrina y jurisprudencia.

Fundamentación del Agravio

El agravio causado contra la demandante y por el cual se interponer el presente recurso es el siguiente:

- La naturaleza del agravio en el presente caso se orienta a la inaplicación de la ley y doctrina jurisprudencial respecto al desalojo por ocupante precario, contravinendo de esa forma sus derechos.

Mediante Resolución N° 11 de fecha 12 de abril de 2011, se concedió el recurso de apelación interpuesto por la demandante, otorgándosele con efecto suspensivo y ordenándose que se eleven los autos al superior jerárquico.

RESOLUCIÓN EMITIDA POR LA PRIMERA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO

Mediante Sentencia contenida en la Resolución N° 15, de fecha 21 de junio de 2011, la Primera Sala Civil resolvió lo siguiente:

- Confirmaron la Resolución N° 07 que declara improcedente las excepciones de cosa juzgada, convenio arbitral, incompetencia y de falta de legitimidad para obrar activa.
- Revocaron la Sentencia contenida en la Resolución N° 10 que declara infundada la demanda, reformándola la declararon improcedente.

Los argumentos de la Resolución de vista fueron los siguientes:

Sobre las excepciones procesales

- Respecto de la excepción de incompetencia, al proceso de desalojo por ocupación precaria no le es aplicable la competencia por razón de cuantía, por lo que, corresponde confirmar la improcedencia de la excepción.
- Respecto de la excepción de cosa juzgada, la demandante no participó del procedimiento arbitral, a pesar de figurar como nueva propietaria de los bienes materia de litis; por lo tanto, no procede la excepción deducida.
- Respecto de la excepción de convenio arbitral, el contrato de arrendamiento en la cláusula cuarta adicional las partes acordaron que las controversias que se produzcan serán sometidas a arbitraje, sin embargo, la demandante no formó parte del procedimiento arbitral, siendo además que al momento de efectuado el dicho procedimiento la demandante tenía la condición de propietaria del inmueble y no la calidad de sucesora de su madre, por lo tanto, la excepción debe confirmarse.
- Respecto de la falta de legitimidad para obrar activa, debe considerarse que el Trigésimo Octavo Juzgado Civil de Lima dictó una medida cautelar, mediante la cual la demandante pierde su calidad de propietaria al haber quedado suspendido los efectos del contrato que otorgó la titularidad de los bienes materia de litis, asimismo, este argumento incide sobre el derecho de la demanda para incoar la demanda, constituyendo así un aspecto de fondo que deberá resolverse en la

sentencia que ponga fin a la controversia; por lo tanto, la improcedencia de dicha excepción debe confirmarse.

Sobre el desalojo por ocupación precaria

- Que, el artículo 1708 inciso 2 del Código Civil establece que, si un contrato de arrendamiento no ha sido inscrito en Registros Públicos, el nuevo propietario puede darlo por concluido, dicho supuesto no es pertinente para establecer que el demandado haya adquirido la calidad de ocupante precario, sino que faculta al nuevo propietario a exigir la devolución del inmueble sin convertir a arrendatario en precario.
- Que, al existir en trámite un proceso de nulidad de acto jurídico por causal de simulación absoluta y fin ilícito sobre el contrato de cancelación de deuda y transferencia de bien inmueble mediante dación en pago, levantamiento de hipoteca y constitución de usufructo, iniciado con fecha anterior a la interposición de la presente demanda de desalojo por ocupación precaria, dicha transferencia de dominio se encuentra cuestionada en su validez; por consiguiente, mientras no concluya ese proceso, la presente demanda deviene en prematura y corresponde declarar su improcedencia.

La demandante, al no encontrarse de acuerdo con lo resuelto por la Sala Superior, presentó su recurso extraordinario de Casación con la finalidad de que la Corte Suprema revoque la resolución de vista y reformándola declare nula la resolución de vista.

RECURSO DE CASACIÓN

Con fecha 22 de julio de 2011, la demandante interpuso recurso extraordinario de casación al no encontrarse de acuerdo con la Sentencia contenida en la Resolución N° 15 que confirma la resolución N° 07 y declara la improcedencia del proceso de desalojo por ocupante precario, solicitando en base a las siguientes causales:

- i) Infracción normativa respecto a la existencia de motivación aparente transgrediendo así el artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil, debido a que la Sala Superior ha utilizado de forma errónea la categoría de la improcedencia al resolver la excepción de falta de legitimidad para obrar activa.
- ii) Infracción normativa referida a los artículos 923, 1361, 1529 y 2013 del Código Civil, debido a que la medida cautelar temporal sobre el fondo del asunto se

inscribió en Registros Públicos con posterioridad a la presentación de la presente demanda, asimismo, la carta notarial de conclusión del contrato y conciliación extrajudicial son anteriores a esta demanda, se estaría cometiendo una infracción al artículo 2022 del Código Civil, pues, no sería oponible por ser posterior a la demanda.

iii) Infracción normativa referida a la interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil, debido a que la calidad de ocupante precario acontece por el fenecimiento de un título.

iv) Infracción normativa referida al artículo 1708 del Código Civil, debido a que la Sala Superior no consideró que el contrato de arrendamiento feneció al levantarse el usufructo por el fallecimiento de la usufructuaria.

SENTENCIA EMITIDA POR LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

Mediante Casación N° 3549-2011, de fecha 23 de octubre de 2012, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica resolvió:

- Declarar infundado el recurso de casación: no casaron la sentencia de vista.

Los argumentos fueron los siguientes:

Respecto a la infracción referida al artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil, se advierte que la sentencia de vista expuso las razones para confirmar la improcedencia de la excepciones deducidas y la declaratoria de improcedencia de la demanda; asimismo, que la aplicación de una jurisprudencia que obstante no fue emitida en un proceso de desalojo, esto no determina perjuicio para la demandante, dado que solo se extrajo de ella inferencias jurídicas aplicables al cosa concreto, sin apartarse de los puntos controvertidos.

Respecto a la infracción de los artículos 923, 1361, 1529 y 2013 del Código Civil, la Sala Suprema señala que, las medidas cautelares dictadas en otro proceso y juzgado, no enervan el derecho de propiedad de la demandante, sino que, su finalidad es producir efectos restrictivos y limitativos del ejercicio de este poder, específicamente en lo referente a posesión, ello permitió se pueda determinar que el demandado no tenía la condición de ocupante precario: por lo tanto, no se advirtió infracción en los articulo mencionados.

Respecto a la infracción del artículo 911 del Código Civil, se advierte que la sentencia de

vista cumplió con definir su posición respecto a la precariedad, situación también analizada en primera instancia; por lo tanto, ello impide volver a examinar el asunto en debate en sede casatoria. Además, se observa la existencia de motivación sujeta al debido proceso.

Respecto a la inaplicación del artículo 1708 del Código Civil, corresponde aclarar que si bien es cierto el nuevo propietario no tiene obligación de respetar el contrato de arrendamiento celebrado con anterioridad a la adquisición, siempre que no haya estado inscrito; sin embargo, en el presente caso no solo se examinó la calidad de propietario de la demandante, sino también la condición no precaria del demandado, por lo tanto, la sola afirmación de inaplicación normativa, no puede ser atendida en el presente recurso de casación.

II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.

• CUESTIONES MATERIALES

1. Si el demandado tenía la condición de ocupante precario respecto a los bienes inmuebles materia de Litis.

IDENTIFICACIÓN:

La demandante señala que adquirió los bienes inmuebles mediante Escritura Pública de cancelación de deuda, transferencia de bien inmueble mediante dación en pago, levantamiento de hipoteca y constitución de usufructo celebrado con la anterior propietaria, su señora madre, constituyendo a su favor el usufructo.

Que el demandado suscribió un contrato de arrendamiento con la usufructuaria y justo el día de su vencimiento, 29 de junio de 2007, no inscribió el nuevo contrato en los Registros de la Propiedad, el cual no ha sido reconocido por su señora madre. Por tanto, al fallecimiento de su señora madre se levantó el usufructo a su favor; en consecuencia, la demandante volvió a adquirir el bien materia de Litis.

Al respecto, el demandado sostiene que no ostenta la calidad de ocupantes precarios, puesto que el contrato de arrendamiento suscrito con la madre de la demandante se encontraba vigente hasta el año 2012. Por el contrario, sostienen que con la finalidad de desconocer el contrato y perjudicar su posesión, la demandante y su señora madre

suscribieron la Escritura Pública de “Cancelación de deuda y transferencia de propiedad de bien inmueble mediante dación en pago, levantamiento de hipoteca y constitución de usufructo”.

A razón de ello, el demandado interpuso una demanda de nulidad de acto jurídico ante el Trigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, el cual dictó una medida cautelar a fin de suspender los efectos del mencionado contrato y dejar sin efecto el título de adquisición de derecho de propiedad de la demandante. Aunado a ello, existe un laudo arbitral que dispone la obligación de la demandante de respetar el contrato de arrendamiento.

Como se puede apreciar, existe una discrepancia sobre si el contrato de arrendamiento a favor del demandado sigue vigente o si, por el contrario, este ostenta la calidad de ocupante precario. Al respecto, resulta necesario dilucidar la veracidad de los hechos expuestos por las partes procesales y los medios probatorios adjuntos que coadyuven con la aclaración de la controversia.

ANÁLISIS:

Conforme a lo expuesto por las partes procesales, resulta necesario verificar si el demandado tiene título para poseer los bienes materia de litis y, por otro lado, si corresponde restituir el referido bien a favor de la demandante.

En ese sentido, debe comprenderse que, para amparar una demanda de desalojo por ocupación precaria, el demandado debe calificar como poseedor precario. Para ello, preliminarmente es preciso verificar es qué consiste la figura de la posesión. Al respecto, el jurista Gonzales Barrón (2013) señala lo siguiente:

(...) la posesión es el control voluntario y autónomo de un bien, destinado a tenerlo para sí, en beneficio propio, con relativa permanencia o estabilidad, cuya finalidad es el uso y disfrute, aunque sea en modo potencial. (Pág. 413)

Así, se entiende que la posesión tiene como finalidad el control voluntario y pleno del bien a fin de obtener el uso y disfrute. En ese sentido, tal como menciona Ramírez Cruz, es el derecho real que establece una relación directa e inmediata de dominación exclusiva (uso y goce, o sea aprovechamiento económico) entre una persona y un bien, con autonomía y prescindencia de la titularidad, de carácter provisional. (Pág. 215).

Ahora, es de resaltar que no toda forma de ostentar la posesión es conforme a derecho, pudiendo ser legítima o ilegítima. Al respecto, Avendaño Valdez (1990) ha señalado que

“posesión legítima es la que se conforma con el derecho, mientras que la ilegítima es contraria al derecho” (Pág. 131)¹.

Así, se aprecia que todo poseedor ilegítimo será aquel que obtenga el uso y disfrute del bien con un título que es contrario a derecho. Dentro de la posesión ilegítima, podemos encontrar al poseedor precario, el cual se encuentra consagrado en el artículo 911 del Código Civil bajo el siguiente tenor:

“Artículo 911.-

La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”

En ese sentido, el profesor Lama More se ha pronunciado respecto al contenido del mencionado artículo y al poseedor precario, señalando lo siguiente:

“En nuestro país será poseedor precario, por ejemplo: a) quien, con o sin violencia, accede físicamente al bien en forma directa, sin autorización de su titular o propietario; b) quien, por cualquier razón, habiendo accedido al bien con anuencia de su propietario o titular del derecho o quien haga sus veces, o permanecido en él con su aquiescencia, no lo entrega al primer requerimiento; c) quien, habiendo tenido posesión legítima en virtud de un título válido, éste fenecce por cualquier causa; d) quien accedió al bien en virtud de un título jurídicamente inexistente; entre otros”. (Lama, 2011, Pág. 90).

Sin perjuicio de ello, es de mencionar que el poseedor precario ha sido bastante desarrollado a nivel doctrinal, razón por la cual se optó por expedir una sentencia con carácter de precedente a través del IV Pleno Casatorio, el cual define al poseedor precario de la siguiente manera:

“IV PLENO CASATORIO CIVIL

Por mayoría ESTABLECE como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

1. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.

¹ AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. “Derechos Reales”. Materiales de enseñanza para el estudio del libro V del Código Civil en la Facultad de Derecho. Segunda Edición, corregida y aumentada. Pontificia Universidad Católica, 1990.

2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.

(...)"

En ese sentido, un proceso de desalojo es, tal como lo señala Ledesma Narváez (2010), "(...) una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario." (Pág. 62).

Por consiguiente, un proceso de desalojo por ocupante precario tiene por finalidad:

"(...) que el emplazado desocupe el inmueble materia de Litis por carecer de título o porque el que tenía ha fenecido, en consecuencia, el accionante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586 del Código Procesal Civil; y por su lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia" (Casación N° 3935-2014-Lima Este, El Peruano de fecha 30 de mayo de 2016).

Por consiguiente, para verificar en el caso concreto si el demandado ostenta de los bienes materia de Litis como ocupante precario debe determinarse si nos encontramos bajo los supuestos establecidos en el mencionado Pleno Casatorio y lo desarrollado por la doctrina. Es decir, que la demandante acredite la titularidad de los bienes inmuebles, y que el que los ocupe, lo haga sin título o el mismo se haya extinguido, por lo que no le generaría ningún tipo de protección frente a la propietaria de los bienes mencionados.

• CUESTIONES PROCESALES

1. Si la excepción de cosa juzgada debía rechazarse

IDENTIFICACIÓN:

El demandado afirma que inició un proceso arbitral contra la señora madre de la demandante, solicitando que cumpla con suscribir la Escritura Pública del contrato de arrendamiento y las obligaciones que derivan de este.

Afirma que la señora madre se allanó a la mencionada pretensión y esto fue recogido en la Resolución 25 del Laudo Arbitral de fecha 17 de julio de 2009, el cual, al no ser impugnado, quedó consentido y adquirió la calidad de cosa juzgada.

La demandante absuelve la excepción planteada señalando que el referido Laudo Arbitral se celebró entre el demandado y su señora madre, quien tenía la calidad de usufructuaria de los bienes materia de Litis, proceso ante el cual la demandante nunca fue emplazada. Por consiguiente, dado que su señora madre falleció, se extinguió el usufructo y las obligaciones que emanan de él, no extendiéndose las obligaciones del mencionado Laudo a ella.

ANÁLISIS

El numeral 8 del artículo 446 del Código Procesal Civil faculta a la parte demandada a proponer la excepción de cosa juzgada de la siguiente manera:

“Artículo 446.-

El demandado solo puede proponer las siguientes excepciones:

(...)

8. Cosa juzgada

(...)”

Ciertamente, en el precitado artículo no se conceptualiza en qué consiste la excepción de juzgada, razón por la que debemos remitirnos al numeral 2 del artículo 453 del Código Procesal Civil, que dispone lo siguiente:

“Artículo 453.-

Son fundadas las excepciones de (...) cosa juzgada (...) cuando se inicia un proceso idéntico a otro:

(...)

2. Que ya fue resuelto y cuenta con sentencia o laudo firme.

(...)

Finalmente, a fin de comprender en qué consiste la identidad de procesos, nos remitimos al artículo 452 del mismo instrumento normativo, el cual establece:

“Artículo 452.-

Hay identidad de procesos cuando las partes o quienes de ellos deriven sus derechos, el petitorio y el interés para obrar, sean los mismos”.

Por consiguiente, de acuerdo a los artículos precitados, se evidencia que la parte demandada puede interponer la excepción de cosa juzgada cuando exista un proceso previo que haya sido resuelto por sentencia o laudo firme y las partes o quienes deriven de ellos, el petitorio y el interés para obrar sea el mismo.

Para que la excepción de cosa juzgada presentada por el demandante sea amparada, deberá haberse propuesto en virtud de que exista previamente una sentencia o laudo firme haya sido resuelto entre las mismas partes, la misma pretensión y el mismo interés para obrar.

2. Si la excepción de convenio arbitral debía rechazarse

IDENTIFICACIÓN

El demandado deduce excepción de convenio arbitral contra el presente proceso iniciado por la demandante, señalando que la demandante no puede iniciar el presente proceso judicial dado que él sigue ocupando el bien inmueble materia de litis a razón de estar aún está vigente el contrato de arrendamiento suscrito entre el demandado y la madre de la demandante. Alega que, si la demandante pretende desconocer el contrato de arrendamiento, debe someterlo a un arbitraje, ya que el mismo contrato de arrendamiento somete la litis a la jurisdicción de un arbitraje.

La demandante sostiene que ella nunca ha sido obligada a respetar el contrato de arrendamiento entre su madre y el demandado, puesto que al momento de celebración del contrato su madre era únicamente usufructuaria del bien inmueble y que, por consiguiente, no existe ninguna obligación transmisible a sus sucesores. Asimismo, reitera que su derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles no emana de una sucesión intestada sino en mérito a una transferencia a su favor.

ANÁLISIS

El numeral 13 del artículo 446 del Código Procesal Civil faculta a los particulares demandados para proponer excepción de convenio arbitral de la siguiente manera:

“Artículo 446.-

El demandado solo puede proponer las siguientes excepciones:

(...)

13. Convenio arbitral

(...)”

Ciertamente, en el precitado artículo no se conceptualiza en qué consiste la excepción de convenio arbitral, razón por la que debemos remitirnos al numeral 1 del artículo 16 de la Ley de Arbitraje que dispone lo siguiente:

“Artículo 16.-

1. Si se interpone una demanda judicial respecto de una materia sometida a arbitraje, esta circunstancia podrá ser invocada como excepción de convenio arbitral aun cuando no se hubiera iniciado el arbitraje”.

De conformidad a los artículos precitados tenemos que un sujeto de derecho podrá deducir excepción de convenio arbitral cuando su contraparte contractual ha iniciado un proceso judicial para resolver la controversia sin reparar en remitirse al convenio arbitral acordado y así resolver la referida controversia en un proceso arbitral. Configurándose los hechos tal cual se ha expuesto tendríamos que la excepción de convenio arbitral resultaría amparada, en otro escenario esto no sería posible.

Para que la excepción por convenio arbitral interpuesta por el demandado sea amparada, deberá haberse propuesto en virtud de haberse iniciado un proceso judicial para solucionar un conflicto que estaba destinado a resolverse en arbitraje.

3. Si la excepción de incompetencia debía rechazarse

IDENTIFICACIÓN

El demandado excepciona incompetencia del Poder Judicial manifestando que el presente proceso de desalojo debía tramitarse por la vía del proceso sumarísimo.

Por otro lado, la demandante alega que, si bien por razón de la materia el presente proceso se trata de uno sumarísimo, lo cierto es que al tratarse de un ocupante precario no existe una renta mensual pactada y menos existe un contrato de arrendamiento entre las partes.

ANÁLISIS

De conformidad con el artículo 547 del Código Procesal Civil, se establece la competencia de la siguiente forma:

“Artículo 547.-

(...)

En el caso del inciso 4 del artículo 546, cuando la renta mensual es mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, son competentes los Jueces Civiles. (...)”

Por otro lado, toca remitirnos al artículo 546 del mismo instrumento normativo a fin de verificar a qué asuntos controvertidos hace referencia el artículo anterior:

“Artículo 546.-

Se tramitan en proceso sumarísimo los siguientes asuntos contenciosos:

(...)

4. Desalojo.

(...)”.

Por consiguiente, se aprecia que, para amparar la excepción por incompetencia planteada por el demandado, deberá existir una renta mensual sobre los bienes inmuebles menor a 50 Unidades de Referencia Procesal.

4. Si la excepción de legitimidad para obrar activa debía rechazarse

IDENTIFICACIÓN

El demandado excepciona la legitimidad para obrar activa de la demandante a razón que, en razón de la medida cautelar emitida por el Trigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, la demandante ha perdido formalmente la calidad de propietaria ya que han quedado suspendidos los efectos del contrato que originó aquel derecho. Por consiguiente, al no ser titular del derecho que reclama, no tiene legitimidad para obrar activa.

La demandante refiere que para que dicha resolución cause efecto debe estar consentida o ejecutoriada y que, en el presente caso, dicha medida cautelar no ha sido ni siquiera notificada ni inscrita en Registros Públicos. Por otro lado, refiere que, en el mencionado proceso sobre nulidad de acto jurídico de contrato de Escritura Pública de cancelación de deuda y transferencia de bien inmueble mediante dación de pago, levantamiento de hipotecas y constitución de usufructo, aún no se ha pasado a la actividad probatoria, por lo que no está probado lo que señala el demandado.

ANÁLISIS

El numeral 6 del artículo 446 del Código Procesal Civil faculta a la parte demandada a proponer la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante de la siguiente manera:

“Artículo 446.-

El demandado solo puede proponer las siguientes excepciones:

(...)

6. Falta de legitimidad para obrar del demandante o del demandado.

(...)”

Asimismo, de conformidad con el numeral 1 del artículo 427 del Código Procesal Civil se establece lo siguiente:

“Artículo 427.-

El juez declara improcedente la demanda cuando:

1. El demandante carezca evidentemente de legitimidad para obrar.

(...)”

Así, si bien la referida excepción es susceptible de interponerse dentro de determinado proceso, es preciso tener en cuenta lo manifestado por Abanto Torres (2013), al señalar que:

“Consideramos difícil que el juez pueda declarar la improcedencia de la demanda, alegando que el demandante carece evidentemente de falta de legitimidad para obrar conforme al artículo 427, inciso 1 del Código Procesal Civil o que prospere una excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante o demandado, conforme al artículo 446, inciso 6 del Código acotado, ya que la titularidad del derecho es un tema de fondo que debe ser materia de pronunciamiento en la sentencia y por ende un tema que no puede zanjarse al calificar la demanda ni en el saneamiento procesal.” (Pág. 64).

Por consiguiente, para que sea amparada la presente excepción, deberá acreditarse fehacientemente que la demandante carece de legitimidad para obrar activa puesto que, si existiese una discusión sobre la titularidad del derecho, este suele resolverse en el fondo de la controversia.

III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.

A. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

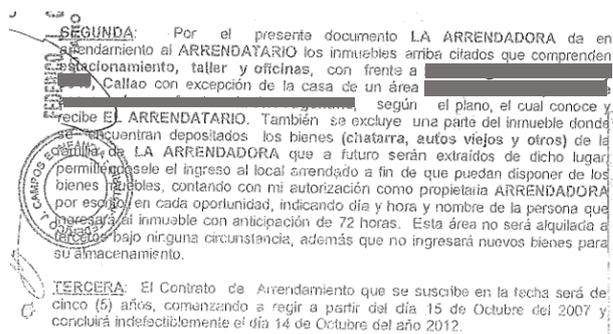
- CUESTIONES MATERIALES

1. Si el demandado es un ocupante precario de los bienes materia de litis

Como se sostuvo anteriormente, la demandante alega ser la titular de los bienes inmuebles materia de litis mediante Escritura Pública de cancelación de deuda, transferencia de bien inmueble mediante dación en pago, levantamiento de hipoteca y constitución de usufructo celebrado con la anterior propietaria, su señora madre, doña MCRMVDN. Asimismo, que su madre, en calidad de usufructuaria de los bienes, celebró un contrato de arrendamiento, nunca reconoció el segundo contrato de arrendamiento suscrito con el demandado. Por consiguiente, al fallecimiento de su madre se levantó el usufructo y la demandada volvió a adquirir los bienes en cuestión.

Por otro lado, el demandado contradice lo expuesto por la demandante aduciendo que el contrato de arrendamiento aún se encuentra vigente hasta el 2012 y que, el mencionado contrato suscrito entre la demandante y su señora madre es simulado, razón por la cual interpuso una demanda de nulidad de acto jurídico, proceso que aún está pendiente de resolución y dentro del cual se ha emitido una medida cautelar a fin de suspender los efectos del mencionado contrato y el título de adquisición de propiedad de la demandante; aunado a ello, que existe un laudo arbitral que obliga a la demandante a respetar el contrato de arrendamiento.

Al respecto, para determinar si el demandado ostenta el título de poseedor precario, consideramos relevante destacar los siguientes medios probatorios:



Por lo que, estando a lo expuesto, el Árbitro Único **RESUELVE:**

DECLARAR FUNDADO el pedido de integración formulado por [REDACTED] y reiterando la decisión del Árbitro Único respecto de la primera pretensión autónoma; en consecuencia, **ORDÉNESE** a la señora [REDACTED] que cumpla con las siguientes obligaciones:

- Mantener a [REDACTED] en el uso pacífico del bien durante el plazo del Contrato.
- Conservar el bien otorgado en arrendamiento en condiciones materiales y jurídicas idóneas para el cumplimiento del fin para el cual se dio en arriendo.
- Suscribir la escritura pública del Contrato y realice las gestiones necesarias para su inscripción en Registros Públicos.

Callao, 09 de Junio del 2010.

SEÑORES [REDACTED]

Callao

Presente -

Mediante la presente, en mi calidad de propietaria del inmueble que Usted ocupa sito del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao, reitero mis cartas anteriores y doy respuesta a su carta notarial de fecha 22 de Mayo del 2010, señalando lo siguiente:

- El acto de la transferencia a mi favor del inmueble que Usted ocupa en calidad de ocupante precario, es totalmente válido, no existiendo sentencia ejecutoriada o confirmada sobre el contrato de transferencia de la propiedad, que lo declare nulo.
- En todo caso Ustedes simplemente tienen la calidad de ocupantes del predio ubicado en [REDACTED] no existiendo interés legítimo para que discutan la propiedad de dicho bien inmueble.
- Que, el Contrato de Arrendos supuestamente suscrito por [REDACTED] con mi madre la [REDACTED] quien tenía la calidad de Usufructuaria del inmueble, fue un Contrato de arrendos entre [REDACTED] habiéndose respetado mientras existía el usufructo. Sin embargo al fallecimiento de mi sra. madre, el usufructo se extinguió conforme establece el art. 1021º inc. 4 del Código Civil por tanto el Contrato de Arrendos suscrito con mi sra. madre también se extingue dado que corre la suerte del derecho del cual emanaba; el usufructo no es un derecho que no se transfiera vía dación o hereditarios.
- Posteriormente al ser yo la actual propietaria del inmueble, es de aplicación el art. 1708º del C. Civil y no existiendo Contrato de Arrendos con Ustedes; en mi calidad de propietaria al amparo del art. 911º del C. Civil le requirí para que cumplan con desalojar el local de mi propiedad donde Ustedes vienen residiendo de manera precaria y sin un Contrato de Arrendos.
- Mediante la presente una vez más le requiero para que en el término de cuarenta y ocho horas de recibida la presente cumpla con desalojar el local de mi propiedad donde la empresa viene domiciliando de manera precaria y sin un Contrato de Arrendos suscrito, el presente requerimiento se hace extensivo a todas las personas que se encuentren en el inmueble. Caso contrario, se dará inicio a las acciones legales necesarias que conlleven al desalojo por ocupación precaria, con la condena de costos y costas.

Sin otro particular,

EL NOTARIO ASUME RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO DE LA CARTA EN SU CALIDAD DE REPRESENTACIÓN DEL AGENTE DEL REGISTRO, D.L. 26022.

NOTARIA CAMPOS
CARTA NOTARIAL No. 21151-2010

10 JUN. 2010

RECIBIDO

HORA 10:30 FIRMA [REDACTED]

NOTARIA CAMPOS
CALLE SAN JUAN BALLESTA 623
SAN JUAN BALLESTA CALLAO
AV. BAENZ NEÑA 150 - CALLAO
TEL: 652-7119 / TEL/FAX: 652-8417

CALLAO, RESPECTIVAMENTE.

CUARTO: [REDACTED] MANIFIESTA SU VOLUNTAD DE TRANSFERIR Y TRANSIERE A FAVOR DE [REDACTED] MEDIANTE DACION EN PAGO DE LA DEUDA QUE TIENE CON ESTÁ ÚLTIMA POR LA SUMA [REDACTED] EL INMUEBLE UBICADO EN [REDACTED] Y EL INMUEBLE CONSTITUIDO POR EL [REDACTED] DE [REDACTED] AMBOS DEL DISTRITO DEL CALLAO INSCRITOS EN LAS PARTIDAS REGISTRALES [REDACTED] DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DEL CALLAO, RESPECTIVAMENTE. DICHS INMUEBLES LAS PARTES ACUERDAN VALORIZARLOS EN LA SUMA TOTAL DE [REDACTED] ([REDACTED] DE ACUERDO AL VALOR DEL LIBRE MERCADO, A RAZÓN DE [REDACTED] POR EL INMUEBLE UBICADO EN [REDACTED] ([REDACTED]

Mediante los medios probatorios presentados, se evidencia que, en principio, la demandante ostenta la propiedad de los bienes inmuebles materia de litis, dado que los mismos fueron cedidos en dación de pago por su señora madre, quien era la antigua dueña de los mencionados bienes.

Por otro lado, si bien el demandado alega que la demandante tiene suspendido su derecho de propiedad en vista de la medida cautelar otorgada por el Trigésimo Octavo Juzgado

Especializado en lo Civil de Lima, la misma solo suspende los efectos del contrato. Por consiguiente, esta titularidad es una materia controvertida a ser dilucidada en el proceso. Respecto a la condición de precario del demandado, del medio probatorio presentado se advierte que la madre de la demandante celebró un contrato de arrendamiento con el demandado cuando aún era propietaria de los bienes inmuebles materia de litis, contrato que no ha sido inscrito en Registros Públicos.

Al respecto, de conformidad con el artículo 1708 del Código Civil, se verifica que, en caso de enajenación de un bien inmueble 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.

Asimismo, se puede apreciar a través de la jurisprudencia que este ha sido un tema controvertido, estableciéndose por un lado que: “(...) en caso de enajenación del bien arrendado, si el contrato no estuviese inscrito, el adquirente puede darlos por concluidos; el hecho de dar por concluido el contrato de arrendamiento significa que el arrendador tiene derecho a exigir la devolución del bien, lo que no convierte al inquilino en ocupante precario” (Casación N° 508-2000-Arequipa).

No obstante, se aprecia que por posición mayoritaria y a través del IV Pleno Casatorio recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, se estableció que:

“Con relación al arrendatario del bien transferido en propiedad a un tercero; en este caso el nuevo dueño que adquirió un bien arrendado, no está obligado a respetar el arrendamiento si el arrendamiento no se encuentra inscrito y no se obligó a respetar el arrendamiento; así lo establece el artículo 1708, inciso 2 del Código Civil; en tal caso el nuevo dueño puede dar por concluido el arrendamiento; ello sucederá aun cuando el contrato de arrendamiento no hubiere vencido, pues no habiendo intervenido el adquirente en su celebración, no puede ser obligado a respetarlo; en todo caso, corresponde al arrendatario hacer uso de su derecho a la indemnización contra el arrendador por los daños causados por la enajenación del bien, conforme lo establece el artículo 1709 de la misma norma legal. En este tema la jurisprudencia de la Corte Suprema ha tenido respuesta uniforme, al igual que los Jueces Superiores, quienes en el II Pleno Jurisdiccional Civil Nacional realizado en Piura en 1998, que el arrendatario de un bien enajenado, deviene en precario, cuando el arriendo no se encuentra inscrito, y el nuevo dueño, que no se obligó a respetarlo, interpone la respectiva demanda de desalojo solicitando la restitución del bien transferido” (El subrayado es nuestro).

En ese sentido, del tercer medio probatorio que se adjunta se aprecia que la demandante ha cumplido con solicitar al demandado la devolución de los bienes inmuebles materia de litis, ante los cuales el demandado ha respondido dando su negativa, cumpliendo así con el requisito de solicitar la devolución del bien.

Aunado a ello, del cuarto medio probatorio se aprecia que existe una resolución dentro del proceso arbitral que ordena a la madre de la demandante a mantener al demandado en el uso pacífico del bien y suscribir la escritura pública del Contrato y realice las gestiones necesarias para su inscripción en Registros Públicos.

Por consiguiente, se aprecia que la demandante ha cumplido con solicitar la devolución del bien inmueble materia de litis y que la misma no se ha obligado a asumir la obligación del contrato de arrendamiento. En consecuencia, en principio, si la demandante ostentara el título de propietaria del bien inmueble, el demandado sí deviene en poseedor precario.

• CUESTIONES PROCESALES

1. Si la excepción de cosa juzgada debía rechazarse

El demandado sostiene que inició un proceso arbitral contra la señora madre de la demandante, solicitando que se cumpla con suscribir la Escritura Pública del contrato de arrendamiento y las obligaciones que derivan de este; la cual, al haber quedado consentida mediante la Resolución 25 de fecha 17 de julio de 2009, adquirió la calidad de cosa juzgada.

La demandante sostiene que el referido Laudo Arbitral se celebró entre el demandado y su señora madre, quien en ese entonces tenía la calidad de usufructuaria de los bienes inmuebles materia de litis. Por tanto, al fallecer su madre, se extinguió el usufructo y las obligaciones que emanan, por lo que no se extiende a ellas los efectos del mencionado laudo.

Al respecto, de conformidad con los artículos 446, 452 y 453 del Código Procesal Civil, se advierte que la excepción de cosa juzgada se interpone cuando existe previamente un proceso que cuente con sentencia firme y en el que hayan participado ambas partes, con el mismo petitorio y el mismo interés para obrar.

Sin embargo, el Laudo Arbitral que supuestamente tiene la calidad de cosa juzgada consiste en un proceso entre la madre de la demandante y el demandado, en el cual se

discutía como pretensión principal el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento celebrado entre ambas partes.

Por consiguiente, se evidencia que no existe entre ambos procesos identidad de partes, identidad de pretensiones ni de interés para obrar. Por ello, la referida excepción deberá declararse improcedente.

2. Si la excepción de convenio arbitral debía rechazarse

El demandado alega que la demandante no puede iniciar el presente proceso al seguir vigente el contrato de arrendamiento suscrito entre el demandado y la madre de la demandante. En consecuencia, si la demandante pretende desconocer el contrato de arrendamiento debe acudir a la vía arbitral, puesto que el mismo contrato de arrendamiento somete la Litis a la jurisdicción de un arbitraje.

La demandante sostiene que ella nunca ha sido obligada a respetar el mencionado contrato de arrendamiento, puesto que, al fallecer su madre, la cual suscribió el contrato cuando tenía la calidad de usufructuaria, no existe ninguna obligación transmisible a los sucesores.

Al respecto, en efecto se evidencia que en la cuarta cláusula del mencionado contrato de arrendamiento, que fue suscrito entre la madre de la demandante y el demandado, los contratantes se acuerdan que cualquier controversia relacionada con el contrato será sometida a la Cámara de Comercio de Lima; por lo que, al no haber intervenido la demandante, no le alcanza el acuerdo arribado entre ambas partes.

Por consiguiente, se aprecia que la excepción de convenio arbitral deberá declararse improcedente, al evidenciarse que la demandante nunca se obligó con el demandado en el referido contrato de arrendamiento.

3. Si la excepción de incompetencia debía rechazarse

El demandado interpone la presente excepción manifestando que el Poder Judicial es incompetente, ya que este debería tramitarse en la vía del proceso sumarísimo.

Por otro lado, la demandante sostiene que, al tratarse de un ocupante precario, no existe renta mensual pactada y menos un contrato de arrendamiento entre las partes.

En efecto, como ya se ha mencionado anteriormente, al tratarse de un proceso de desalojo por ocupante precario, se aprecia de autos que no existe una obligación entre ambas partes ni una renta mensual sobre los bienes inmuebles. Por consiguiente, la referida excepción deberá declararse improcedente.

4. Si la excepción de legitimidad para obrar activa debía rechazarse

El demandado sostiene que la demandante ha perdido formalmente la calidad de propietaria de los bienes inmuebles materia de litis y, en consecuencia, no tiene legitimidad para obrar activa, puesto que a raíz de la medida cautelar emitida Trigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima han quedado suspendidos los efectos del contrato suscrito entre la demandante y su madre.

La demandante refiere que dicha resolución no causa efectos ya que no ha quedado consentida o ejecutoriada, ya que ni siquiera ha sido notificada ni inscrita en Registros Públicos.

En este punto, coincidimos con la cita referida anteriormente, en tanto que resulta difícil que el juzgado determine que la demandante carece de evidente falta de legitimidad para obrar, puesto que en el presente caso, a fin de determinar si el demandado es un ocupante precario, debe determinarse si la demandante ostenta el título de propietaria del bien inmueble.

Por consiguiente, al ser la titularidad del derecho un tema que debe dilucidarse en el fondo de la controversia, la demanda deberá declararse improcedente, puesto que en el presente caso requiere dilucidarse si efectivamente la demandante ostenta el mencionado título.

B. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

En el presente caso, la señora GRNDM (en adelante, “la demandante”) interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra la empresa IMYS SAC (en adelante, “el demandado”), a fin de que restituya los inmuebles ubicados en el Distrito y Provincia Constitucional del Callao, inscritos en las partidas registrales correspondientes, respectivamente, del Registro de Propiedad Inmueble del Callao (en adelante, los “bienes inmuebles materia de litis”), así como el pago de los costos y costas procesales.

Así, la demandante sostiene que mediante Escritura Pública de “cancelación de deuda, transferencia de bien inmueble mediante dación en pago, levantamiento de hipoteca y

constitución de usufructo” adquirió la propiedad de los bienes inmuebles materia de litis y constituyó a favor de su madre un usufructo sobre los referidos bienes.

Que el demandado suscribió un segundo contrato de arrendamiento con la usufructuaria, inscribiéndolo en Registros de la Propiedad, el cual no ha sido reconocido por la usufructuaria, por lo que inició un proceso de nulidad de contrato de arriendos y un proceso penal por falsificación de documentos.

En consecuencia, sostiene que al haber fallecido su señora madre, la posesión del demandado a fenecido, y que, a pesar de que en reiteradas ocasiones se le ha solicitado al demandado desocupar los bienes inmuebles, este se niega a entregarlo, deviniendo en poseedor precario.

Por su parte, el demandado alega que el contrato de arrendamiento suscrito con la usufructuaria aún se encuentra vigente; asimismo, que existe un laudo arbitral que obliga a la madre de la demandante a respetar la vigencia y obligaciones del contrato.

Asimismo, refiere que existe un proceso de nulidad de acto jurídico por simulación contra la Escritura Pública de “cancelación de deuda, transferencia de bien inmueble mediante dación en pago, levantamiento de hipoteca y constitución de usufructo” que aún se encuentra pendiente ante el Trigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima. Aunado a ello, que el mencionado juzgado ha emitido una medida cautelar que suspende los efectos del referido contrato, situación que deja sin efecto el título de adquisición del derecho de propiedad de la demandante.

Finalmente, formula las excepciones de cosa juzgada, convenio arbitral, incompetencia y de legitimidad para obrar activa.

Ahora bien, teniendo en cuenta el expediente, la controversia gira en torno a establecer si, efectivamente, corresponde la procedencia de la demanda y si el demandado ostenta el título de poseedor precario de los bienes materia de litis.

Al respecto, debemos señalar lo siguiente:

1. El artículo 911 del Código Civil precisa lo siguiente:
“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.
2. Por otro lado, el artículo 1708 del mismo cuerpo normativo establece lo siguiente:
“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.*

(...)

3. Asimismo, a mayor abundamiento, y con el fin de uniformizar la jurisprudencia, se expidió una sentencia con carácter de precedente a través del IV Pleno Casatorio, el cual define al poseedor precario de la siguiente manera:

“1. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.

2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.

(...)

5. *Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:*

(...)

5.4. La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708° del Código Civil.

(...)”

4. De acuerdo a ello, para determinar si el demandado es un poseedor precario frente a la demandante, debe acreditarse que este posee los bienes inmuebles sin título, que al momento de su enajenación, el contrato de arrendamiento no estuviera inscrito en registros públicos y que la adquirente no se hubiere comprometido a respetarlo.
5. En ese sentido, se aprecia que, preliminarmente, se cumplen con todos los supuestos para calificar al demandado como poseedor precario, dado que, en principio, la demandante ha acreditado ser propietaria de ambos bienes a través

del contrato suscrito con su señora madre; asimismo, que el contrato de arrendamiento a favor del demandado fue suscrito por su señora madre cuando aún era propietaria, por lo que el laudo arbitral que ordena la inscripción del contrato no la alcanza a ella. Seguidamente, que ha solicitado al demandado en sendas oportunidades la devolución de los bienes inmuebles materia de litis y, finalmente, que de autos no se aprecia que la demandante se haya comprometido a respetar el contrato de arrendamiento con el demandado.

6. No obstante, es preciso resaltar lo establecido en la Casación N° 276-1999-Lima: *“(...) si se advierte de autos que con anterioridad a la interposición de la demanda se ha demandado la nulidad de la escritura pública de compra-venta a favor de los demandantes, respecto del inmueble en litigio; dicha transferencia de dominio se encuentra cuestionada en su validez; que en tal virtud, mientras no se concluya aquel proceso en sede judicial, la demanda de reivindicación resulta prematura.”*
7. De acuerdo a ello, en el presente caso existe un proceso entre las mismas partes ante el Cuadragésimo Sexto Juzgado Civil, en el que se discute la nulidad de acto jurídico por la causal de simulación absoluta y fin ilícito del contrato de cancelación de deuda y transferencia de bien inmueble mediante dación de pago, levantamiento de hipoteca y constitución de usufructo, celebrado entre la demandante y su madre, el cual ha iniciado con anterioridad al presente.
8. Asimismo, ante el Trigésimo Octavo Juzgado Civil de Lima se discute un proceso de nulidad de acto jurídico entre las mismas partes, en el cual se ha dictado medida cautelar sobre el fondo, disponiendo la suspensión de los efectos del contrato de Escritura Pública de fecha 23 de mayo de 2008.
9. En efecto, de autos se aprecia que, si bien la demandante ha adquirido la posesión de los bienes materia de litis, este derecho se encuentra suspendido a consecuencia de la medida cautelar. Por otro lado, se aprecia que existen dos procesos judiciales sobre nulidad de acto jurídico, los cuales tienen fecha anterior a la interposición de la demanda del presente proceso. Por consiguiente, en una aplicación mutatis mutandi de lo referido en la Casación anteriormente citada, la presente demanda

de desalojo por ocupante precario deviene en prematura. En consecuencia, considero que la misma debe ser declarada improcedente, puesto que el Juzgado no puede pronunciarse sobre el fondo al estar pendiente un proceso cuyo resultado tendrá incidencia directa en las materias aquí controvertidas.

10. Aunado a lo anteriormente mencionado, y en aras de realizar un análisis integral, resulta necesario emitir un pronunciamiento sobre las cuatro excepciones planteadas por el demandado.

11. Al respecto, no se configuran ninguna de las cuatro debido a que, en principio, no existe un proceso anterior e idéntico que se haya pronunciado sobre el fondo, que la demandada no es la obligada en el contrato de arrendamiento suscrito entre su madre y el demandado, y que no corresponde acudir a un proceso sumarísimo por cuestiones de cuantía.

Asimismo, respecto a la excepción de falta de legitimidad para obrar activa, si bien preliminarmente resulta procedente, puesto que el derecho de la demandante y los efectos del contrato que celebró con su madre se encuentran suspendidos, lo cierto es que, como ya hemos sustentado anteriormente, al ser la titularidad de la demandante uno de los cuestionamientos del fondo de la controversia a ser dilucidados, no cabría pronunciarse a favor de esta excepción sin entrar a evaluar el fondo. Por consiguiente, lo ideal es que sea declarada improcedente a fin de que el Juzgado competente pueda evaluar el fondo de la cuestión.

12. En virtud de lo anteriormente expuesto, no me encuentro de acuerdo con lo resuelto por el A Quo en el extremo de haber declarado infundada la demanda, pues, en mi opinión, se utilizó un criterio contrario al establecido en la jurisprudencia mayoritaria respecto al carácter del poseedor precario. Por el contrario, la demanda debió declararse improcedente debido a que, con anterioridad a la interposición de la demanda, existían dos procesos de nulidad de acto jurídico pendientes de resolver y que tendrán incidencia directa en lo que se discute en el presente proceso. Sin embargo, sí me encuentro de acuerdo con lo resuelto en los demás extremos.

13. Lo cierto es que sí me encuentro de acuerdo con todos los extremos de la resolución expedida por el Ad Quem.

14. Finalmente, también me encuentro de acuerdo con lo resuelto en la Casación N° 3549-2011, de fecha 23 de octubre de 2012, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica.

IV. CONCLUSIONES

- En el presente proceso se discute la condición de poseedor precario a partir del análisis de, tanto de la condición del poseedor como del titular del derecho de propiedad, a fin de dilucidar si corresponde su procedencia.
- La demandante, al no haber reconocido la obligación estipulada en el contrato de arrendamiento, no se encuentra obligada con el demandado, puesto que los mismos fueron suscritos entre el demandado y su señora madre.
- La demandante tampoco se encuentra obligada en los efectos del laudo arbitral emitido en el proceso entre el demandado y su madre, puesto que este deriva del contrato de arrendamiento del cual ella no forma parte.
- El derecho de propiedad de la demandante sobre los bienes inmuebles materia de litis se encuentran suspendidos, dado que con anterioridad a la interposición de la demanda, se han iniciado dos procesos civiles sobre nulidad de acto jurídico respecto al contrato de Escritura Pública, de fecha 23 de mayo de 2008, celebrado entre la demandante y su madre.
- No resultan amparables las excepciones de cosa juzgada, convenio arbitral e improcedencia debido a que no existe un proceso anterior e idéntico que se haya pronunciado sobre el fondo, que la demandada no es la obligada en el contrato de arrendamiento suscrito entre su madre y el demandado, y que no corresponde acudir a un proceso sumarísimo por cuestiones de cuantía.
- Tampoco resulta amparable la excepción de falta de legitimidad para obrar activa, puesto que dicha titularidad del derecho corresponde evaluarse en el fondo de la controversia, al ser este uno de los criterios para determinar la procedencia de una demanda de desalojo por ocupante precario.
- Me encuentro totalmente de acuerdo con la resolución de la Sala dado que corrigió la decisión del juzgado y, revocándolo, declaró improcedente la demanda. Y de la misma manera me encuentro de acuerdo con la Resolución de la Corte Suprema.

IV. BIBLIOGRAFÍA

1. Gonzalez Barrón, Gunther. (2013). Tratado de Derechos Reales. Tomo I. Tercera Edición. Jurista Editores E.I.R.L. Lima, 2013.
2. Ramírez Cruz, E. (2004). Tratado de los Derechos Reales. LIMA: RODHAS 2DA ED.
3. Avendaño Valdez, Jorge. (1990). Derechos Reales. Materiales de enseñanza para el estudio del libro V del Código Civil en la Facultad de Derecho. Segunda Edición, corregida y aumentada. Pontificia Universidad Católica.
4. Abanto Torres, Jaime. (2013). Análisis del precedente vinculante establecido por el Cuarto Pleno Casatorio Civil. Revista de Gaceta Civil y procesal civil, Tomo 3, Setiembre.
5. Lama More, Héctor. (2011). La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano (tesis para optar el grado de magister). Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú.
6. Ledesma Narváez, Marianella. (2010). La actividad probatoria en el desalojo. Primera edición. Lima: Diálogo con la jurisprudencia.

V. ANEXOS

802

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3549-2011
CALLAO

Lima, veintitrés de octubre de dos mil doce.-



LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA; Vista la causa número tres mil quinientos cuarenta y nueve, dos mil once, en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia:



1.- MATERIA DEL RECURSO



Es de conocimiento de esta Suprema Sala el recurso de casación interpuesto por [REDACTED] contra la sentencia de vista de fecha veintiuno de Junio de dos mil once, que **confirma** la resolución número siete que declara improcedente las excepciones de cosa juzgada, convenio arbitral, incompetencia y falta de legitimidad para obrar activa y **revoca** la sentencia contenida en resolución número diez, de fecha treinta de marzo de dos mil once, que declara infundada la demanda, la misma que declararon improcedente sobre desalojo por ocupante precario, si costas ni costos.

2.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACION:



Esta Suprema Sala mediante resolución de fojas cuarenta y cuatro del cuaderno de casación, su fecha nueve de noviembre de dos mil once, declaró procedente el recurso de casación por infracción normativa de:
i) Infracción del artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil, por estimarse que la sentencia de vista, en ningún considerando resolvió

503

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3549-2011
CALLAO

[Handwritten initials] los agravios señalados en su escrito de apelación, incurriendo en una motivación aparente, dado que toda la parte considerativa de la sentencia, está destinada a definir conceptos jurídicos aplicables al debido proceso y a la precariedad, sin analizar en concreto los hechos materia del proceso, citando además una resolución casatoria que no resultaba aplicable al caso por estar referida a una acción reivindicatoria ; *ii) infracción de los artículos 923, 1361, 1529 y 2013 del Código Civil.-* al sostener que una medida cautelar interpuesta en otro proceso, no puede enervar su derecho de propiedad sobre el inmueble sub litis, pues la medida cautelar temporal sobre el fondo se inscribió en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble con fecha veintisiete de diciembre de dos mil diez, es decir con posterioridad a la interposición de la presente demanda (veinticuatro de agosto de dos mil diez). Asimismo, que la carta notarial de conclusión de contrato y conciliación extrajudicial son anteriores a esta demanda; *iii) infracción referida a la interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil.-* Manifiesta que la de calidad precaria derivada se da por fenecimiento del título, lo que conlleva la pérdida del derecho de posesión; *iv) Infracción normativa referida al artículo 1708 del Código Civil;* Señala que el nuevo propietario no tiene la obligación de respetar el contrato de arrendamiento celebrado con anterioridad a su adquisición si el mismo no se encuentra inscrito, recogándose el principio romano; "*emptio tollit locatum*" (la venta rompe el arrendamiento), porque el propietario tiene derecho a servirse *-prima facie-* del bien ejerciendo atributos que otorga la propiedad expresados en el artículo 923 del Código Civil; siendo obligación del juzgador aplicar el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, referente al derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva.-----

[Handwritten initials]

[Handwritten initials]

[Handwritten initials]

[Handwritten initials]

504

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3549-2011

CALLAO

3.- CONSIDERANDOS:

PRIMERO.- Que, ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio. -----

SEGUNDO.- Que, previo al examen de infracciones es preciso reseñar los siguientes antecedentes: 1.- Antes de la presentación de la presente demanda de desalojo (veinticuatro de agosto de dos mil diez), la empresa demandada había celebrado con la madre de la demandante [REDACTED] un contrato de arrendamiento, por cinco años a concluir el catorce de octubre de dos mil doce; 2.- En dicho contrato, se pactó como cláusula adicional, que cualquier controversia, sería sometida a arbitraje de la Cámara De Comercio De Lima; 3.- Esto motivó la expedición del laudo arbitral de derecho solicitado por [REDACTED] donde se ordenó que doña [REDACTED] i) le pague una determinada suma de dinero ii) mantenga a [REDACTED] en el uso de bien durante el plazo del contrato, iii) suscriba la escritura pública del contrato, iv) realice gestiones para su inscripción registral, y v) expida recibos de pago por las rentas mensuales canceladas (resolución de integración de fecha ocho de abril de dos mil nueve); 4.- La ejecución del laudo se inició el dos de junio de dos mil diez (fojas ciento setenta y cinco); 5.- [REDACTED] interpuso demandas donde se cuestionan los actos jurídicos y escrituras que dieron origen a los derechos de

305

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3549-2011
CALLAO

propiedad de la demandante [REDACTED], dictándose medidas cautelares inscritas en los Registros Públicos, una de ellas suspende los efectos del contrato de fecha veintitrés de Mayo de dos mil ocho (fojas ciento veinte); 6.- La primigenia titular y madre de la demandante, fallece el día veintidós de marzo de dos mil diez, extinguiéndose su derecho de usufructo respecto del bien sub júdice; 7.- A la fecha de remisión de las cartas notariales para la conclusión del contrato de arrendamiento y posterior restitución del inmueble (treinta de marzo de dos mil diez y veinte de mayo de dos mil diez respectivamente), ya se había decidido en sede arbitral sobre la situación jurídica de la arrendataria [REDACTED] (laudo arbitral de derecho), y se habían interpuesto las demandas de nulidad arriba enunciadas.

TERCERO.- Que, habiéndose declarado procedente el recurso por la causal de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse la causal relativa a la infracción normativa procesal, por cuanto en caso se declare fundada por dicha causal y en atención a su efecto nulificante, carecería de objeto emitir pronunciamiento respecto de la otra causal de derecho material.

CUARTO.- Que, respecto a la infracción referida al artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil por estimarse que la recurrida no respondió cabalmente los agravios denunciados en casación, debe anotarse que el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, constituye una obligación constitucional que procura que todo el fallo judicial responda a una decisión razonada en términos de derecho y no a un arbitrario acto de voluntad del llamado a juzgar; siendo ello así, en tanto se acredite que la postura asumida por el Juez, fue dictada conforme al mérito de lo actuado y del derecho, y que lo decidido

506

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3549-2011

CALLAO

responda a razonamientos de orden lógico y coherente respecto a los temas de fondo, es de estimar cumplida esta exigencia. -----

QUINTO.- Que, en este orden de ideas, examinada la sentencia de vista, se tiene que ésta si expone las razones para confirmar la improcedencia de las excepciones y revocar el modo en que fue desestimada la demanda (la declara improcedente), dejando abierta la posibilidad de que la recurrente pueda acceder a la Tutela Jurisdiccional Efectiva; en tal sentido, definió y dilucidó los aspectos referidos al objeto del proceso, la condición de adquirente de la actora (prueba de propiedad), y la aplicación de una jurisprudencia que no obstante no fue dictada en un proceso de desalojo, esto no determina perjuicio en la recurrente, por cuanto, el operador del derecho sólo extrajo de ella, inferencias jurídicas aplicables al caso concreto, sin apartarse de los puntos controvertidos fijados en el pleito; situación por la cual, no se puede concluir que la decisión haya inobservado lo dispuesto en el artículo 122 del Código Procesal Civil.-----

SEXTO.- Que, por otro lado, respecto de la infracción de los artículos 2013, 923, 1361 y 1529 del Código Civil, debemos señalar, que las medidas cautelares dictadas en otro proceso y juzgado, en rigor no enervan el derecho de propiedad de la recurrente, sino que éstas tienden a producir efectos restrictivos y limitativos del ejercicio de éste poder; específicamente en lo referente a la posesión, situación que permitió a las instancias de mérito determinar que la empresa demandada no tenía la condición de precaria; por consiguiente, no se advierte infracción de los mencionados artículos.-----

SETIMO.- Que, en cuanto a la aplicación e interpretación del artículo 911 el Código Civil, podemos sostener que en más de una oportunidad la sentencia recurrida ha cumplido con definir su postura respecto de la precariedad, lo cual aparece arreglado a derecho y según el mérito de

507

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3549-2011
CALLAO

[Handwritten mark] lo alegado y probado durante el séquito del proceso, situación también analizada en primera instancia, circunstancia particular que impide en sede casatoria, volver a examinar el asunto en debate; existiendo motivación sujeta al debido proceso y a lo regulado por el artículo 139.5 de la Constitución Política del Perú.-----

[Handwritten mark] **OCTAVO.-** Que, en cuanto a la inaplicación del artículo 1708 del Código Civil, es menester aclarar que si bien es cierto el nuevo propietario no tiene la obligación de respetar el contrato de arrendamiento celebrado con anterioridad a su adquisición (siempre y cuando no se encuentra inscrito), en el presente caso, el tema no solo se dilucidó por la calidad de propietario o ejercicio del derecho de propiedad de la demandante, sino también por la condición no precaria de la empresa demandada; en consecuencia, la sola afirmación de inaplicación normativa, no puede ser atendida en el presente recurso de casación; pues, el fallo aparece dictado con independencia, imparcialidad, objetividad, y congruencia.-----

[Handwritten mark] **NOVENO.-** Que, por estas consideraciones las infracciones postuladas no pueden ser amparadas, al no haberse verificado ni demostrado incidencia directa, dado que la sentencia sub materia, cumplió con los requisitos de validez a que se contraen los artículos 122 del Código Procesal Civil y 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. No siendo posible evaluar medios de prueba en esta sede, por cuanto ello importaría un reexamen del mérito probatorio, lo cual acarrearía un despropósito de la naturaleza excepcional del recurso, pues, la Corte Suprema no constituye una instancia adicional; quedando excluida de su labor, todo lo referente a la valoración del causal probatorio, el aspecto fáctico del proceso y el cuestionamiento de los motivos que sirvieron de base para poner fin a la instancia; de

308

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3549-2011

CALLAO

ahí que también son excluidos aquellos hechos que la impugnante estima probados.....

4.- DECISION:

Por estas consideraciones y en estricta aplicación del artículo 397° del Código Procesal Civil, declararon:

a) **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por [REDACTED] a fojas cuatrocientos ochenta y seis; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista obrante a fojas trescientos noventa y uno, su fecha veintiuno de junio de dos mil once.

b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por [REDACTED] con [REDACTED] sobre desalojo, y los devolvieron. Interviniendo como Juez Supremo ponente el Señor Calderón Castillo.-

SS.

TAVARA CÓRDOVA

VALCARCEL SALDAÑA

CASTAÑEDA SERRANO

MIRANDA MOLINA

CALDERÓN CASTILLO

JCP/ktm/

EXP. 1519-10
RESOLUCION NUMERO DIECINUEVE
Callao, dos de mayo del
dos mil trece.-

517

rc

Téngase por devueltos los autos del Superior Jerárquico y cúmplase lo ejecutoriado.- Avocándose al conocimiento de la causa el Magistrado que suscribe por disposición superior e interviene el Especialista Legal que da cuenta.


CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO
SAUL ANTONIO BELTRAN REYES
JUEZ TITULAR
QUINTO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL


PODER JUDICIAL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO
DORIS VEGA ROJAS
ESPECIALISTA LEGAL
QUINTO JUZGADO CIVIL