

SENTENCIA
CAS. N° 4088-2008
CAJAMARCA

Lima, veinte de octubre del dos mil nueve.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; con los acompañados; vista la causa número cuatro mil ochenta y ocho – dos mil ocho, en audiencia pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia:

1. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por la parte actora, **Manuel Gilberto Marin Rodríguez**, contra la Sentencia de Vista de fojas ochocientos cuatro, su fecha doce de agosto del dos mil ocho que revocar la apelada de fojas seiscientos sesenta y dos, su fecha veintiuno de diciembre del dos mil siete, que declara fundada la demanda de desalojo; reformándola declararon infundada.

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

Por resolución de fecha veintinueve de mayo último, se ha declarado la procedencia de recurso por la causal prevista en el inciso 1° del artículo 386 del Código Procesal Civil, denunciando los siguientes agravios: **a)** la interpretación errónea del artículo 1703 del Código Civil, aduciendo que el Colegiado Superior estima que la conclusión del arrendamiento de duración indeterminada sólo pueden ser aplicado a los que tienen la calidad de arrendatarios, mas no a terceros ajenos a la relación material; también la recurrida concluye que existe una imposibilidad de devolución del bien, en razón que el codemandado Segismundo Rebaza Cavero falleció el veintinueve de junio del dos mil cuatro y la codemandada Elva Doraliza Campos Castelano reside en la ciudad de Trujillo desde hace más de diez años; sostiene que conforme al contrato de locación y conducción y los otros medios probatorios actuados ha quedado demostrada la calidad de arrendatario de aquel codemandado; el hecho

SENTENCIA
CAS. N° 4088-2008
CAJAMARCA

que éste haya fallecido no implica una imposibilidad de devolver el inmueble sub litis, pues las obligaciones se transmiten a los herederos, según lo prescribe el artículo 1218 del Código Civil; por lo demás en su demanda cumplió con denunciar civilmente a los poseedores actuales del bien; asimismo, el hecho que la codemandada Elva Doraliza Campos Castelano residiera en la ciudad de Trujillo, no le exime su obligación de devolver el bien en controversia, máxime que ésta tiene la condición de rebelde; **b)** la interpretación errónea del inciso 1° del artículo 1697 de Código Civil, porque el *Ad quem* señala que la falta de pago de la renta por más de dos meses y quince días sólo le es oponible a los demandados, pero no a terceros de la relación jurídica material; la recurrida no toma en cuenta que los denunciados civilmente continúan en la posesión del inmueble en controversia, según los fundamentos que expone en su recurso.

3. CONSIDERANDO:

Primero.- Que, en la demanda de fojas treinta y ocho, la parte demandante plantea una acumulación de pretensiones, consistente en la conclusión de arrendamiento de duración indeterminada y la falta de pago de la renta por más de dos meses y quince días. En la Audiencia Única de fojas trescientos sesenta y seis, continuada a fojas cuatrocientos veintiséis, cuatrocientos noventa y quinientos setenta y dos, se fijaron los siguientes puntos controvertidos: **a)** Establecer la procedencia del desalojo por las causales de conclusión de arrendamiento de duración indeterminada y por falta de pago de renta de más de dos meses; y **b)** Determinar si existe contrato de arrendamiento a favor de los litisconsortes necesarios pasivos Enrique Alberto Rebaza Campos e Iris Lastenia Mendoza Palomino.

Segundo.- La sentencia de primera instancia de fecha veintiuno de diciembre del dos mil siete, obrante a fojas seiscientos sesenta y dos, declara fundada la demanda, en consecuencia ordena que los

SENTENCIA
CAS. N° 4088-2008
CAJAMARCA

demandados desocupen el inmueble sub materia, pues conforme se advierte del contrato de arrendamiento de fojas dieciocho, éste fue celebrado entre la causante de los actores y Segismundo Rebaza Caveró, y quedo establecido que el bien en la actualidad es ocupado por los otros demandados, debiendo concluirse que se produjo una cesión de arrendamiento, según el artículo 1696 del Código Civil. El *Ad Quem* emite Sentencia de Vista a fojas ochocientos cuatro, su fecha doce de agosto del dos mil ocho, en la cual revocaron la apelada que declara fundada la demanda, reformándola la declararon infundada, porque las causales de desalojo pretendidas sólo pueden ser aplicadas a quien tiene la condición de arrendatarios, según los artículos 1703 y 1697 inciso 1° del Código Civil, mas no a terceros ajenos a la relación material; que el *A Quo* comete un error al considerar que ha existido una cesión de derechos según el artículo 1696 del Código Civil, a favor de Enrique Rebaza Campos y esposa, pues no existe esta cesión.

Tercero.- Que, en la interpretación errónea de una norma de derecho material, el Juez aplica la norma pertinente para resolver la controversia, pero le da un sentido distinto.

Cuarto.- El artículo 1697 inciso 1° del Código Civil, regula la resolución del contrato de arrendamiento cuando el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Esta norma legal se justifica porque una de las obligaciones del arrendatario es pagar la renta o merced conductiva, en tal sentido, su incumplimiento faculta al arrendador a solicitar la resolución del arrendamiento.

Quinto.- Que, el Colegiado Superior concluye que si bien la demandada Elva Doraliza Campos Castellano de Rebaza fue declarada rebelde por Resolución de fojas ciento cuarenta y cinco, también es verdad que el demandado Segismundo Rebaza Caveró contestó la demanda a fojas ciento treinta y nueve, en la que expresó que desde hace más de diez años no posee el bien en controversia, sino que residía en Trujillo, hecho que no ha sido desvirtuado por la parte demandante, razón por la cual se

SENTENCIA
CAS. N° 4088-2008
CAJAMARCA

desprende que no existe la obligación de devolver el bien.

Sexto.- Que, la situación que el demandado (arrendatario) no esté ocupando el bien arrendado, no le exime de su obligación de pagar la merced conductiva. Por tanto, se incurre en un *error in iudicando* cuando se juzga que no existe la obligación del demandado de devolver el inmueble en controversia, que es precisamente objeto de desalojo.

Sétimo.- Que, en lo concerniente a la interpretación errónea del artículo 1703 del Código Civil, que regula la conclusión del arrendamiento de duración indeterminado, poniéndose fin dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante. El Ad Quem llega a una conclusión errada, porque en la cláusula sétima el denominado contrato de alquiler de fojas trece y vuelta, las partes acordaron que su duración era hasta el diecinueve de noviembre de mil novecientos ochenta y uno. El desalojo por vencimiento del plazo del contrato es por excelencia uno de los mecanismos del referido aviso judicial. Cabe señalar que si el arrendatario desea poner fin al contrato, debe desocupar el bien arrendado recabando previamente la autorización escrita del arrendador o de la autoridad respectiva, según el artículo 1711 del Código precitado, y, si no recaba la autorización del arrendador, entre otros, es responsable de la renta y de los pagos a su cargo que se devenguen después de la desocupación del bien hasta que el arrendador tome posesión del bien.

Octavo.- Por último, se observa que la demanda fue dirigida contra los arrendatarios y se formuló denuncia civil con los actuales poseedores del inmueble, situación que está prevista en el artículo 587 del Código Procesal Civil.

4. DECISIÓN:

Por tales consideraciones, de conformidad con el inciso 1º del artículo 396 del Código Procesal Civil:

SENTENCIA
CAS. N° 4088-2008
CAJAMARCA

- 1) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fojas ochocientos diecinueve, interpuesto por Manuel Gilberto Marín Rodríguez; en consecuencia, **CASARON** la Sentencia de Vista de fojas ochocientos cuatro, su fecha doce de agosto del dos mil ocho, emitida por la Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca.
- 2) **Actuando en sede de instancia, CONFIRMARON** la Sentencia apelada de fojas seiscientos sesenta y dos, su fecha veintiuno de diciembre del dos mil siete, que declaró **fundada** la demanda, en consecuencia **ordena** que la parte demandada y denunciados civilmente desocupen el inmueble sub litis; con lo demás que contiene.
- 3) **DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Manuel Gilberto Marín Rodríguez y otro con Segismundo Rebaza Caveró y otros, sobre Desalojo; intervino como Juez Ponente el señor Idrogo Delgado; y los devolvieron.-

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

PALOMINO GARCÍA

CASTAÑEDA SERRANO

SALAS VILLALOBOS

IDROGO DELGADO

.ag