

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 738 - 2010

LIMA

DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

Lima, veintiuno de marzo

del año dos mil once.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa número setecientos treinta y ocho - dos mil diez en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente,

emite la presente sentencia: **MATERIA DEL RECURSO.-** Se trata del recurso de casación interpuesto por Sociedad Inmobiliaria del Pacífico Sociedad Anónima, a fojas seiscientos treinta y ocho del expediente principal, contra la sentencia de vista de fojas seiscientos veintisiete del citado expediente, su fecha seis de enero del año dos mil diez, expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia apelada de fojas cuatrocientos treinta y uno, su fecha siete de julio del año dos mil nueve, que declaró fundada la demanda; reformándola, la declaró improcedente. **FUNDAMENTOS DEL RECURSO.-** Esta Sala Suprema

mediante resolución de fojas veinte del presente cuadernillo de casación, su fecha ocho de junio del año dos mil diez, ha estimado procedente el recurso por la causal de infracción normativa procesal. La recurrente denuncia infracción normativa de carácter procesal respecto del artículo seiscientos setenta y nueve del Código Procesal Civil, señalando que el fundamento contenido en el quinto considerando de la sentencia impugnada colisiona con lo dispuesto en la norma invocada, puesto que no hace distinción sobre si la ministración provisional debe efectuarse antes, con la demanda, o posterior a ella, norma que resulta concordante con lo señalado en el artículo seiscientos setenta y cuatro del mismo cuerpo legal, dado que ambos numerales permiten la ejecución anticipada de la futura decisión final, sin señalar que esta medida deba ser solicitada antes, conjuntamente con la demanda o posterior a la misma, lo que significaría que esta clase de medidas anticipadas no pueden desnaturalizar el proceso principal, debido a que por su carácter temporal dependen de la decisión final que se resuelva en el principal. **CONSIDERANDO: PRIMERO.-** Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine*, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte

DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

que a fojas ciento diecisiete del expediente principal, Sociedad Inmobiliaria del Pacífico Sociedad Anónima interpone demanda de Desalojo por Vencimiento de Contrato contra Teleatento del Perú Sociedad Anónima Cerrada a fin de que le restituya el local comercial ubicado en el Jirón Camaná número seiscientos cincuenta, Lima. Como fundamento de su demanda sostiene que es propietaria del local comercial ubicado en el Jirón Camaná número seiscientos cincuenta Cercado de Lima. Mediante contrato de arriendo inmobiliario de fecha primero de enero del año dos mil cinco, arrendaron a la Empresa demandada las áreas de los sótanos, primer piso zonas A, B y C, segundo piso zonas A, B y C, tercer piso, zonas A, B y C, cuarto piso, zona A y B, quinto piso, zonas A y B y sexto piso, zona B, ampliado mediante los addendum al contrato de arrendamiento inmobiliario de fechas diecinueve de junio del año dos mil seis, dieciocho de octubre del año dos mil seis y diecisiete de noviembre del año dos mil seis, por la renta de treinta y tres mil trescientos quince dólares americanos con veinticuatro centavos (US\$33,315.24), incluido el IGV, ampliado en cuatro mil ciento cuarenta y seis dólares americanos con dieciséis centavos (US\$4,146.16), por los tres addendum al contrato de arrendamiento inmobiliario, lo que hace un total de treinta y siete mil cuatrocientos sesenta y un dólares americanos con cuarenta centavos (US\$37,461.40), a ser pagadas por mes adelantado. El contrato ha vencido el día treinta y uno de diciembre del año dos mil siete, no obstante, la demandada continuó con el arrendamiento bajo las mismas estipulaciones establecidas hasta el mes de enero del año dos mil ocho, fecha a partir de la cual dejó de honrar sus obligaciones. Como la empresa demandada hizo abandono en el mes de abril del año dos mil ocho del inmueble arrendado, solicitan la ministración de la posesión a fin de salvaguardar sus intereses. **SEGUNDO.**- Tramitada la demanda según su naturaleza, el Juez de la causa, mediante sentencia de fojas cuatrocientos treinta y uno del expediente principal, su fecha siete de julio del año dos mil nueve, declaró fundada la demanda. Como fundamentos de su decisión sostiene que ni en el contrato de arrendamiento inmobiliario ni en los tres addendum al contrato de arrendamiento inmobiliario se estableció

DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

la forma de entrega del inmueble, debiendo regir las disposiciones previstas en el artículo mil setecientos seis y mil setecientos once del Código Civil, no pudiendo establecerse que se haya entregado el inmueble arrendado en ninguna de las formas dispuestas en las normas invocadas. Que, el acta de ministración de posesión (fojas noventa y dos a noventa y cuatro del expediente principal) sirve para acreditar que la Empresa demandante tomó posesión del inmueble arrendado el veintinueve de abril del año dos mil ocho, en virtud que con fecha quince de abril del año dos mil ocho presentó una medida cautelar fuera de proceso solicitando la entrega provisional de las áreas arrendadas a la demandada por encontrarse abandonadas, hecho que fuera acreditado con la constatación policial efectuada el día once de abril del año dos mil ocho (a fojas ochenta y cuatro del expediente principal), asimismo la constatación notarial presentada por la demandada (fojas ciento sesenta y dos a ciento sesenta y cuatro del citado expediente principal) de fecha catorce de abril del año dos mil ocho, esto es, próxima a las antes referidas y estando a que la emplazada no cumplió con recabar la autorización correspondiente para desocupar el inmueble materia de litis se llega a la conclusión que hizo abandono del local arrendado. Que, al no haberse acreditado que la Empresa demandante haya tomado posesión del inmueble con fecha anterior a la ocurrida dentro del proceso cautelar, debe asumirse que resultaba procedente que se demande el desalojo, dado que la posesión otorgada es de manera provisional. Que, el contrato de arrendamiento venció el día uno de enero del año dos mil ocho, por lo que el hecho de que la empresa dada haya permanecido en posesión después de la acotada fecha no importa la renovación del contrato, sino la continuación del mismo, bajo sus propios términos, hasta que el arrendador solicite su desocupación, lo que en el caso de autos ocurrió con la carta notarial de fecha once de abril del año dos mil ocho (a fojas noventa y cinco del expediente principal), por lo que se estima la demanda para los efectos de establecer la entrega jurídica del inmueble.

TERCERO.- Apelada la mencionada sentencia, la Sala Revisora, mediante sentencia de fojas seiscientos veintisiete del expediente principal, su fecha

DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

seis de enero del año dos mil diez, la revoca y, reformándola, la declara improcedente. Como sustento de su decisión manifiesta que en atención a que la acción de desalojo de un bien dado en arrendamiento, por tener carácter resolutorio del contrato y a la vez recuperatorio de la posesión natural o inmediata, tiene como finalidad expulsar o lanzar al ocupante del bien por las causas establecidas en las normas legales que correspondan y reponer en la posesión a su titular y apreciándose en el presente caso que la demandada no se encuentra en posesión del bien, desde antes de incoarse la demandada que dio origen a los de la materia, sino en posesión de la propietaria demandante, ya no resulta procedente plantear la acción de desalojo, por no ser posible restituir el inmueble *sub litis*, por lo que la instaurada deviene en inviable. **CUARTO.**- Absolviendo la denuncia postulada por la recurrente en su recurso de casación *sub examine*, cabe señalar, en principio, que en el considerando quinto de la sentencia impugnada el *Ad quem* ha valorado los documentos obrantes a fojas nueve a catorce y noventa y dos a noventa y cuatro del expediente principal, precisando que con fecha veintinueve de abril del año dos mil ocho se le ministró a la demandante la posesión del bien inmueble arrendado, el cual es materia de desalojo, concluyendo que la demandada no se encuentra en posesión del inmueble *sub litis*, por lo cual no es posible que pueda acceder al bien por encontrarse ya en posesión del propietario (demandante). **QUINTO.**- En el referido documento de fojas noventa y dos se lee que se procede a ejecutar la medida cautelar de ejecución anticipada de la futura decisión final, ordenándose la entrega provisional del bien *sub litis* a la ahora recurrente; es decir, la medida cautelar solicitada fue concedida con arreglo al artículo seiscientos setenta y nueve del Código Procesal Civil. **SEXTO.**- El artículo seiscientos doce del Código Procesal Civil dispone que *"toda medida cautelar importa un prejuzgamiento y es provisoria, instrumental y variable"*. La provisionalidad a que alude esta norma importa que las medidas cautelares sólo mantienen su vigencia hasta que se dicte la sentencia con autoridad de cosa juzgada u otra resolución que disponga su levantamiento o se produzca una circunstancia que, según

DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

la ley, la deje sin efecto, de tal manera que la medida cautelar tiene una vida limitada en el tiempo, la cual está condicionada a que se produzca un hecho futuro. De otro lado la instrumentalidad de la medida cautelar significa que es un instituto mediante el cual se pretende asegurar la eficacia de una sentencia que ampare una pretensión planteada en un proceso; es decir, sirve para garantizar la efectividad de una sentencia.

SÉPTIMO.- En tal sentido, de las características anotadas se concluye que una medida cautelar no tiene existencia por sí misma, no tiene firmeza ni permanencia en el tiempo. Por consiguiente, se advierte que tales notas caracterizan a la posesión otorgada por el juzgado a la demandante mediante la medida cautelar ejecutada el día veintiuno de abril del año dos mil ocho, tal como consta en el documento de fojas noventa y dos y siguientes del expediente principal; es decir, si bien se le restituyó la posesión del bien *sub litis*, ésta no tiene firmeza por ser provisional, además depende de un proceso principal, razón por la cual es perfectamente procedente que la demandante solicite la restitución definitiva de la posesión en el proceso (principal) incoado mediante la demanda obrante a fojas ciento diez.

OCTAVO.- En consecuencia, al haberse vulnerado las normas denunciadas, se verifica la causal postulada en el recurso de casación bajo análisis, por lo que de conformidad con lo dispuesto en la parte final del primer párrafo del artículo trescientos noventa y seis del Código Procesal Civil, correspondería revocar la sentencia de vista impugnada y emitir un fallo en sede de instancia; sin embargo, ello comportaría proceder a la valoración de hechos y pruebas, labor vedada a esta Sala de Casación, si se tiene en cuenta los fines establecidos por el artículo trescientos ochenta y cuatro, del Código Procesal Civil, correspondiendo tal tarea a las instancias de mérito. En tal sentido, de modo excepcional debe efectuarse el reenvío, debiendo el *Ad quem* emitir nueva sentencia. **Por las consideraciones expuestas,** declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Sociedad Inmobiliaria del Pacífico Sociedad Anónima, a fojas seiscientos treinta y ocho del expediente principal; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista recurrida, en consecuencia **NULA** la resolución impugnada de fojas

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 738 - 2010

LIMA

DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

seiscientos veintisiete, su fecha seis de enero del año dos mil diez, expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia apelada de fojas cuatrocientos treinta y uno, su fecha siete de julio del año dos mil nueve, que declaró **fundada** la demanda; **reformándola**, la declaró **improcedente**; **ORDENARON** que la Sala Superior de procedencia emita nueva sentencia con arreglo a ley y a las consideraciones precedentes; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Sociedad Inmobiliaria del Pacífico Sociedad Anónima contra Teleatento del Perú Sociedad Anónima Cerrada, sobre Desalojo por Vencimiento de Contrato; y los devolvieron.

Donante Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

S.S.

TICONA POSTIGO
ARANDA RODRÍGUEZ
PALOMINO GARCÍA
MIRANDA MOLINA

Jve./Fde

EL VOTO EN MINORÍA DE LA SEÑORA JUEZA SUPREMA VALCÁRCEL SALDAÑA, ES COMO SIGUE:-----

CONSIDERANDO: PRIMERO.- Que, se trata del recurso de casación corriente de fojas seiscientos treinta y ocho a seiscientos cuarenta y dos, interpuesto el dos de febrero del año dos mil diez por Sociedad Inmobiliaria del Pacífico Sociedad Anónima contra la sentencia de vista obrante de fojas seiscientos veintisiete a trescientos veintinueve dictada por la Quinta Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima el día seis de enero del año dos mil diez que revoca la sentencia apelada, obrante a fojas cuatrocientos treinta y uno a cuatrocientos treinta y cinco que declara fundada la demanda de Desalojo por Vencimiento de Contrato y

DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

dispone se otorgue la ministración definitiva a la Empresa demandante del bien inmueble materia de *litis* ubicado en el jirón Camaná número 650 Cercado de Lima y reformando la recurrida declara improcedente dicha demanda; **SEGUNDO.-** Que, esta Sala Suprema mediante resolución de fecha ocho de junio del año dos mil diez que corre de fojas veinte a veintiuno del cuadernillo de casación formado por esta Suprema Sala, ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa de carácter procesal del artículo 679 del Código Procesal Civil; alega la recurrente que el fundamento contenido en el quinto considerando de la sentencia impugnada colisiona con lo dispuesto en la norma invocada puesto que no hace distinción respecto a si la ministración provisional debe efectuarse antes, con la demanda, o posterior a ésta, dispositivo que resulta concordante con lo señalado por el artículo 674 del mismo cuerpo legal, toda vez que ambos numerales permiten la ejecución anticipada de la futura decisión final sin señalar que esta medida deba ser solicitada antes, conjuntamente con la demanda o con posterioridad a la misma, lo que significaría que dicha clase de medidas anticipadas no pueden desnaturalizar el proceso principal pues por su carácter temporal dependen de la decisión final que se resuelva en el principal; **TERCERO.-** Que, a efectos de determinar si este caso en concreto se ha incurrido en la infracción normativa procesal en los términos propuestos, es menester realizar las precisiones que a continuación se pasan a desarrollar; **CUARTO.-** Que, de la lectura de la demanda obrante de fojas ciento diez a ciento trece, es de verse que la Empresa Sociedad Inmobiliaria del Pacífico Sociedad Anónima, según escrito presentado el día catorce de mayo del año dos mil ocho pretende se declare el Desalojo por Vencimiento de Contrato a fin de que la emplazada les devuelva el local comercial de su propiedad ubicado en el jirón Camaná número 650 Cercado de Lima; sostiene que según Contrato de Arrendamiento inmobiliario del día uno de enero del año dos mil cinco arrendó el inmueble de su propiedad correspondiente a las áreas de los sótanos; primer piso zonas A, B y C; segundo piso zonas A, B y C, tercer piso zonas A, B y C, cuarto piso zona A y B, quinto piso zonas A y B y sexto piso zona B, ampliado mediante los tres Addendum al contrato de

DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

arrendamiento inmobiliario de fechas diecinueve de junio del año dos mil seis, dieciocho de octubre del año dos mil seis y diecisiete de noviembre del año dos mil seis, con fecha de vencimiento el treinta y uno de diciembre del año dos mil siete; afirma que no obstante que la demandada continuó con el arrendamiento bajo las mismas estipulaciones hasta el mes de enero del año dos mil ocho, fecha a partir de la cual dejó honrar sus obligaciones; arguye que como la Empresa demandada abandonó el inmueble arrendado en el mes de abril del año dos mil ocho, solicita la ministración de la posesión a fin de salvaguardar sus intereses; **QUINTO.-** Que, la demandada TELEATENTO DEL PERÚ Sociedad Anónima Cerrada contesta la demanda por escrito corriente de fojas ciento setenta y cuatro a ciento noventa y tres; alegando que el día ocho de enero del año dos mil ocho remitió un correo electrónico al Gerente General de Sociedad Inmobiliaria del Pacífico Sociedad Anónima informándole que el treinta y uno de enero de ese mismo año desocuparían totalmente el inmueble, cumpliendo con lo antes expuesto absolutamente en la fecha señalada no suscribiendo un acta de devolución de las áreas arrendadas; manifiesta que no obstante el once abril del año dos mil ocho la Sociedad Inmobiliaria del Pacífico Sociedad Anónima remitió a TELEATENTO DEL PERÚ Sociedad Anónima Cerrada una Carta Notarial solicitando: i) La devolución del inmueble; ii) El pago de ciento ochenta y cinco mil dólares americanos (US\$185,000.00) por reparaciones; iii) Afirma en la misma que el inmueble se encontraba inhabitable; y iv) Pide la reposición de las mejoras retiradas por TELEATENTO DEL PERÚ Sociedad Anónima Cerrada; indica que ante tales requerimientos con fecha diecisiete de abril del año dos mil ocho respondieron mediante Carta Notarial de fecha once de abril del año dos mil ocho, indicando que: I) El inmueble fue completamente devuelto el día treinta y uno de enero del año dos mil ocho; II) La devolución se produjo conforme a los términos consignado en el contrato de arrendamiento inmobiliario; III) Se retiraron las mejoras en ejecución del contrato y IV) Exigen la devolución de la garantía; agregan que con fecha siete de mayo del año dos mil ocho se les notifica con una solicitud de conciliación extrajudicial en la que refieren que hasta el once de abril del año dos mil ocho

DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

TELEATENTO DEL PERU Sociedad Anónima Cerrada se mantuvo en la posesión del bien hasta que lo abandonó y que se les había concedido una Medida Cautelar otorgándoles la posesión del inmueble; **SEXTO.-** Que, según sentencia contenida en la Resolución número 13 obrante de fojas cuatrocientos treinta y uno a cuatrocientos treinta y cinco dictada el día siete de julio del año dos mil nueve, el Trigésimo Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima declara fundada la demanda y ordena que se otorgue la ministración definitiva del inmueble sito en el Jirón Camaná número 650 Cercado de Lima a la demandante; considera que ni en el contrato de arrendamiento ni en los tres Addendum se estableció la forma de entrega del inmueble debiendo regir las deposiciones previstas en los artículos 1706 y 1711 del mismo cuerpo legal, no pudiendo establecerse que se haya entregado el inmueble arrendado en ninguna de las formas dispuestas en las normas invocadas; argumenta que el acta de ministración de posesión sirve para acreditar que la Empresa demandante tomó posesión del inmueble arrendado el día veintinueve de abril del año dos mil ocho en virtud a la Medida Cautelar fuera de Proceso presentada el día quince de abril del año dos mil ocho solicitando la entrega provisional de las áreas arrendadas a la demandada por encontrarse abandonadas y estando a que la emplazada no cumplió con recabar la autorización correspondiente para desocupar el inmueble materia de *litis* llegándose a la conclusión que ésta hizo abandono del local arrendado; añade que al no haberse acreditado que la Empresa demandante haya tomado posesión del inmueble con fecha anterior a la ocurrida dentro del proceso cautelar, deben asumirse que resultaba procedente que se demande el desalojo por vencimiento de contrato pues la posesión otorgada tiene carácter provisional; **SÉTIMO.-** Que, la Sala Superior por Resolución número 07 obrante de fojas seiscientos veintisiete a seiscientos veintinueve dictada el seis de enero del año dos mil diez revocó la apelada y reformando la misma la declaró improcedente; considera que la acción de desalojo de un bien dado en arrendamiento por tener carácter resolutorio del contrato y a la vez recuperatorio de la posesión natural o inmediata tiene como finalidad expulsar o lanzar al ocupante del bien por las causas

DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

establecidas en las normas legales que correspondan y reponer en la posesión a su titular y apreciándose en el presente caso que la demandada no se encontraba en posesión del bien desde antes de incoarse la demanda que dió origen a los de la materia sino la propietaria demandante, ya no resulta procedente plantear la acción de desalojo al no ser posible la restitución del inmueble *sub litis*; **OCTAVO.-** Que, sobre el particular, debe precisarse que conforme lo señala el Código Procesal Civil en su artículo 674, una medida temporal sobre el fondo es aquella que: *"Excepcionalmente, por la necesidad impostergable del que la pide, o por la firmeza del fundamento de la demanda y prueba aportada, la medida puede consistir en la ejecución anticipada de los que el Juez va a decidir en la sentencia, ya sea en su integridad o sólo en aspectos sustanciales de ésta"*, siempre que los efectos de la decisión puedan ser de posible reversión y no afecten el interés público, procediendo en los procesos de Desalojo por Vencimiento del Plazo de Contrato o por otro título que obligue la entrega la ejecución anticipada de la futura decisión final acorde a lo previsto por el artículo 679 del acotado Código Procesal, cuando el demandante acredite indubitadamente el derecho a la restitución pretendida y el abandono del bien; **NOVENO.-** Que, en el caso de autos, según lo consignado en el fundamento quinto de la sentencia de vista es de verse que la Sala Superior advierte que el día veintinueve de abril del año dos mil ocho se ministró posesión a la accionante del bien arrendado entregándose dicho bien al representante legal de Sociedad Inmobiliaria del Pacífico Sociedad Anónima, no siendo posible que la demandada pudiera acceder al bien por encontrarse ya en posesión de la propietaria, en tal sentido dicho argumento no colisiona con lo dispuesto por el artículo 679 del Código Procesal Civil, pues si bien se ministró posesión a la demandante el día veintinueve de abril del año dos mil nueve como una medida temporal sobre el fondo, también lo es que la acción de desalojo está destinada a obtener la restitución del predio ocupado, de tal manera que consentida o ejecutoria la sentencia se ejecutará el lanzamiento; siendo esto así, al no encontrarse la demandada en posesión del bien desde antes de incoarse la demanda como así lo ha determinado la Sala Superior mal puede pretenderse se ordene la

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 738 - 2010
LIMA

DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

restitución cuando ésta ya se produjo, por tanto carece de objeto ordenarla; consideraciones por las cuales y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil: **MI VOTO** es porque se declare **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Empresa Sociedad Inmobiliaria del Pacífico Sociedad Anónima, **por la causal de infracción normativa de carácter procesal denunciada**, consecuentemente **NO SE CASE** la sentencia de vista obrante de fojas seiscientos veintisiete a trescientos veintinueve dictada por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; y **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Empresa Sociedad Inmobiliaria del Pacífico Sociedad Anónima contra TELEATENTO DEL PERÚ Sociedad Anónima Cerrada sobre Desalojo por Vencimiento de Contrato; y se devuelva.-


S.

VALCÁRCEL SALDAÑA

LQF/FDC



SE PUBLICO CONFORME A LEY


Dra. MERY OSORIO VALLADARES
Secretaria de la Sala Civil Transitoria
de la Corte Suprema
23 JUN 2011