

Expediente N°: 00255-2009-0-2701-JM-CI-02
Demandante : Miguel Angel Cueva Solís.
Materia : Civil- Desalojo.
Demandado: Abelardo Flores Rodriguez.
Resolución materia de grado: Sentencia
Juzgado de Origen: Juzgado Mixto de Tambopata.

RESOLUCION NÚMERO CATORCE.

Puerto Maldonado, once de Junio
del año dos mil diez.-

VISTOS Y OIDOS:

Traídos para su deliberación correspondiente los actuados del proceso de Desalojo por ocupante precario, luego de haberse escuchado oralmente a las partes en fecha de la vista de la causa; ha llegado el momento procesal de emitir pronunciamiento correspondiente.-----

I. FUNDAMENTOS DEL APELANTE:

La defensa del impugnante Abelardo Flores Rodriguez, interpone recurso de apelación mediante escrito de fojas 79 al 81, contra la Sentencia contenida en la resolución número siete de fecha veinte de Enero del año dos mil nueve, argumentando específicamente lo siguiente:

- a) Señala que la Sentencia ha declarado fundada las pretensiones del actor, sin haber motivado debidamente dado que se ha hecho alusión a Sentencias de Casación que no guardan relación con los hechos pretendidos por las partes.
- b) Asimismo, resulta incorrecta la precisión que se hace en el quinto considerando, respecto a que se haya incumplido con la prestación de entrega del bien inmueble por haberse vencido el 14 de Julio del año dos mil, cuando el contrato fue celebrado el 14 de Julio del año dos mil ocho.

- c) Añade que la demanda debió ser de desalojo por vencimiento de contrato y no como tal se ha tramitado, indicándose además que el contrato de arriendo no es de naturaleza determinada porque en su tercera cláusula establece la renovación por acuerdo de las partes, convirtiéndose en uno indeterminado, a la par que el propietario no ha acreditado la titularidad del bien inmueble, ya que se ha apersonado con un poder.

II. CONSIDERACIONES DE LA INSTANCIA DE APELACIONES:

1. Se llama *Poseedor precario*, a quien ocupa un bien sin título, ya sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ha fenecido, es así que el artículo 911° del Código Civil vigente, previene dos supuestos para que opere la figura del poseedor precario:
 - a) *Ausencia de título*, cuando el poseedor que entró de hecho en la posesión, no posee título alguno; por ejemplo, el que entra clandestinamente en la posesión, el usurpador, el ladrón, etc.
 - b) *Título fenecido*, cuando se extingue por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutorios, por mutuo disenso, etc.; esto es, el título queda extinguido en todo caso de ineficacia estructural o funcional del acto jurídico por el cual se cedió la posesión del bien.
2. Ahora bien, son innumerables Jurisprudencias que a tenor de lo dispuesto en el artículo 911° del Código Civil, se ha establecido que es precario tanto el que ejerce la posesión sin título, o sea con ausencia absoluta que permita advertir que se le haya concedido la custodia, uso o disfrute del bien; o cuando el título que tenía ha fenecido, es decir, el poseedor inmediato no restituye el bien a su concedente una vez extinguido el título.
3. En Doctrina se establece dos calidades del *poseedor precario*:

- a) *Originaria*, cuando el poseedor nunca poseyó título (fundamento jurídico), es decir le falta derecho porque no lo ha tenido nunca;
 - b) *Derivada o sobreviniente*, que se produce por fenecimiento del título, lo que conlleva la pérdida del derecho de posesión.
4. Entrando al tema de la litis, el arrendatario será ocupante precario si el contrato de arrendamiento, sea de duración determinada o indeterminada, fenece por invalidez, resolución, rescisión u otra causal. La excepción a esta regla está dada por el contrato de duración determinada cuando el arrendatario al vencimiento del plazo acordado por las partes continúa en el uso del bien, se entiende que el contrato vencido continúa en sus mismas estipulaciones, por lo que dicho arrendatario no es precario.
 5. Lo dicho precedentemente, se ampara en lo dispuesto en el artículo 1700° del Código Civil, pues dispone que vencido el plazo del contrato de arrendamiento, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado no se entiende que hay renovación tácita, sino la *continuación del arrendamiento* , bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento (desalojo por vencimiento de contrato).
 6. El arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas (art. 1699° CC), pero si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no concluye (*no fenece*) el contrato de arrendamiento sino continúa, entonces el arrendador puede, en cualquier momento, interponer una acción de desalojo por vencimiento de contrato para obtener la restitución del bien.
 7. Ahora, conforme se aprecia del escrito de demanda de fojas 22 al 27, se aprecia que el petitorio está destinado a la restitución del bien a favor de sus propietarios a través de su apoderado,

basándose en un Contrato de arrendamiento que fue suscrito por las partes 14 de Julio del 2008, y del que se desprende también que su fecha de vencimiento fue el 14 de Julio del 2009. [Ver contrato de fojas 16].

8. En ese sentido y, verificándose los recaudos que acompañan la demanda, se puede observar que el razonamiento adoptado por el A-quo al momento tanto de calificarla como quien emitió la sentencia venida en grado, no se encuentra ajustado a derecho; por cuanto, como ya se ha explicado, cuando existe una relación contractual sobre la base de un arrendamiento que tiene plazo determinado, al amparo de lo dispuesto en el art. 1700° CC el arrendatario puede solicitar la restitución de su propiedad, vía desalojo por vencimiento de contrato, ya que la calidad del arrendatario aún permanece porque el arrendamiento continúa hasta que cualquiera de las partes decida poner fin a la relación contractual.
9. Por estas consideraciones, se advierte que al emitirse la Sentencia venida en grado así como la calificación y desarrollo del proceso deviene en nulo, al haberse dado trámite a una pretensión cuyos hechos no resultan congruentes a la pretensión invocada, incurriéndose por tanto en la causal de improcedencia de la demanda prevista en el inciso 5° del artículo 427° del CPC.

III. DECISION:

Por las consideraciones expuestas, vista y votada la causa conforme a lo establecido en el artículo ciento cuarenta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, la Sala Mixta y de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, **RESUELVE: REVOCARON** la Sentencia contenida en la resolución número siete del veinte de Enero del dos mil nueve, obrante a

fojas 67 al 69; la misma que declara fundada la demanda de fojas 22 al 27 interpuesta por Miguel Angel Cueva Solís como apoderado de Francisco Saturnino Cueva Gomero y Yolanda Solís Montaña de Cueva, contra Abelardo Flores Rodriguez sobre Desalojo por ocupante precario; **REFORMANDOLA: DECLARARON IMPROCEDENTE** la demanda de fojas 22 al 27, dejándose a salvo su derecho de los accionantes para que hagan valer en la forma prevista por ley.- Con lo que contiene se ordena su devolución a su Juzgado de Origen.- **NOTIFIQUESE.-**

JIMENEZ JARA

BECERRA URBINA

ALFARO TUPAYACHI