



Es correcto el fundamento noveno de la sentencia; pues, la doctrina jurisprudencial vinculante, establecida en la Casación N° 2195-2011-UCAYALI, considera como un supuesto de posesión precaria. "(...) 5.2. Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título. (...)"; así tenemos que, en el presente caso, los demandantes resolvieron el contrato sustentándose en la cláusula resolutive acordada en el ítem 3 del séptimo considerando del contrato de arrendamiento que dice: "La arrendataria queda obligada a: (...) 3. Pagar la renta puntualmente. En caso de no realizar el pago de la mora correspondiente y/o el pago de la renta dentro de los primeros quince (15) días del mes, se producirá la resolución automática del presente contrato, teniéndose por vencido el plazo de arrendamiento, debiendo la arrendataria hacer entrega inmediata del inmueble totalmente desocupado a los arrendadores, en el mismo estado en que lo recibió, y a devolver las llaves que se le entregaron al momento de iniciar el presente contrato así como todas las copias realizadas de las mismas (de haber alguna)"; por su parte, la demandada, no ha probado la existencia de un contrato vigente, siendo infundado la alegación de un contrato indeterminado de carácter verbal con nuevas condiciones.

Resolución número: **NUEVE**

Trujillo, catorce de marzo

Del año dos mil veintidós. -

-SENTENCIA DE VISTA-

En el proceso de desalojo por ocupación precaria interpuesto por Carlos Mendoza Ballesteros, Carolina Mendoza Ballesteros y Rosa María Cristina Ballesteros Gómez Viuda de Mendoza, representado por José Luis Mendoza Mongrut contra Alcira Orbegoso Gutiérrez; **la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de la Libertad**, integrada por los Jueces Superiores: **Juan Virgilio Chunga Bernal** (Presidente, Juez Superior Titular y Ponente), **Hugo Francisco Escalante Peralta** (Juez Superior Provisional) y **Johan Mitchel Quesnay Casusol** (Juez Superior Provisional que interviene por vacaciones del Juez Superior Titular: Carlos Natividad Cruz Lezcano); con intervención de Nelly Key Munayco Castillo (Secretaria de Sala); tras la vista de la causa en audiencia virtual desarrollada bajo las pautas previstas por la Resolución Administrativa N° 173.2020-CE-PJ emitida por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, previa deliberación y votación; emiten la siguiente decisión:



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

I. ASUNTO:

Apelación¹ interpuesta por la demandada Alcira Orbegoso Gutiérrez contra la Sentencia contenida en la Resolución Judicial Número **CINCO** de fecha veintitrés de julio del año dos mil veintiuno, contenida en el Acta de Resumen de Audio de la misma fecha, obrante de fojas cincuenta y uno a cincuenta y siete, que declara fundada la demanda.

II. ANTECEDENTES PROCESALES:

2.1. Con fecha 03 de marzo del 2021², el señor Víctor José Luis Mendoza Mongrut, en calidad de apoderado de los señores Carlos Mendoza Ballesteros, Carolina Mendoza Ballesteros y Rosa María Cristina Ballesteros Gómez Fernandini Viuda de Mendoza, interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria, la misma que es subsanada por escrito del 14 de abril del 2021³. Luego, a través del AUTO contenido en la resolución número DOS de fecha 31 de mayo del 2021⁴, se admitió a trámite la demanda y se dispuso correr traslado a la demandada; siendo que, dicha parte presentó su escrito contestatorio con fecha 25 de junio del 2021⁵, teniéndose por contestada la demanda a través del AUTO contenido en la resolución número TRES de fecha 30 de junio del 2021⁶.

2.2. A través del AUTO contenido en la resolución número TRES anteriormente mencionado, se convocó a las partes a Audiencia Única, la cual se llevó a cabo el 23 de julio del 2021, según el Acta emitida con su propósito⁷, donde asistió la parte demandante, dejándose constancia que el Dr. Richard Plasencia García no participa en forma activa debido a que su patrocinada Alcira Orbegoso Gutiérrez no logró conectarse a la audiencia. Finalmente, en la citada audiencia se dicta la sentencia declarando fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria.

¹ Fojas 59-63.

² Folios 01-17.

³ Folios 29.

⁴ Folios 30-31

⁵ Folios 42-46.

⁶ Folios 47-49.

⁷ Folios 51-57



III. PRETENSIÓN, AGRAVIOS Y FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La parte demandada pretende la revocatoria de la sentencia contenida en la Resolución Judicial número CINCO de fecha veintitrés de julio del año dos mil veintiuno, contenida en el Acta de Resumen de Audio de la misma fecha, obrante de fojas cincuenta y uno a cincuenta y siete, que declara fundada la demanda; por las siguientes razones: **i)** La recurrente es posesionaria por contrato de arrendamiento cumpliendo con su obligación de pago en forma periódica e ininterrumpida por la suma de S/ 1200.00 mensuales, siendo poco prudente que se pretenda desalojar sin haber causado daño por más de 10 años, en este sentido, el contrato de arrendamiento no ha sido adecuadamente finalizado por la actora conforme a las normas civiles, teniendo título legítimo de posesionaria sobre el predio materia de la litis al actuar como arrendataria; y, **ii)** No existe motivación adecuada al determinarse que existió una continuación de un contrato de arrendamiento, cuando lo cierto es que hubo un contrato indeterminado de carácter verbal con nuevas condiciones pactadas, elemento que modifica el sustento mismo de la presente acción.

IV. ESTABLECIMIENTO DE LA CONTROVERSIA DEL CASO.

Este Tribunal absolverá el grado respetando el principio tantum appellatum quantum devolutum, que garantiza que el órgano jurisdiccional, al absolver la impugnación, solo debe pronunciarse sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en el recurso de apelación⁸; sin embargo, este principio encuentra una excepción⁹ en las genéricas facultades¹⁰ nulificantes del Tribunal¹¹, pero sólo cuando esté en controversia o en disputa la aplicación de normas de orden público o que tengan relación con la protección de derechos fundamentales y respecto de las cuales se aprecien afectaciones que

⁸ STC N° 05901 - 2008 - PA/TC.

⁹ Esta excepción se fundamenta en la potestad nulificante del juez y es recogida en la parte final del artículo 176° del Código Procesal Civil que prescribe: "Los Jueces sólo declararán de oficio las nulidades insubsanables, mediante resolución motivada, reponiendo el proceso al estado que corresponda".

¹⁰ Esta potestad es entendida como aquella "facultad conferida a los jueces en forma excepcional para declarar la nulidad aun cuando no haya sido invocada, si se tiene en consideración que el acto viciado puede alterar sustancialmente los fines del proceso o ha alterado la decisión recaída en él (STC N° 6348-2008-PA/TC)".

¹¹ La doctrina uniformemente está de acuerdo que la nulidad procesal declarada de oficio presupone que el acto procesal viciado no sea posible de convalidación y que su procedencia solo se justifica en la protección de las garantías constitucionales del proceso, siendo una de las más importantes el respeto al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva (STC N° 6348-2008-PA/TC)



revistan una especial gravedad y flagrancia¹². En ese sentido, se establece dos problemas a resolver: i) Verificar si el contrato de arrendamiento entre las partes procesales respecto del inmueble materia de la controversia fue resuelto o continúa vigente; y, ii) Verificar si resulta correcta la decisión del A quo de declarar fundada la pretensión de desalojo por ocupación precaria.

V. RESPUESTA DEL COLEGIADO A LOS AGRAVIOS DE LA APELACIÓN:

- 5.1.** La recurrente aduce que es posesionaria del inmueble materia de la litis en virtud a un contrato de arrendamiento cumpliendo con pagar la suma de S/ 1200.00 mensuales en forma periódica e ininterrumpida, sin embargo, los actores no respetan el monto acordado volviendo a imponer un nuevo monto, sobre el cual no hay consenso, existiendo hasta la fecha un contrato indeterminado de carácter verbal con nuevas condiciones pactadas, elemento que modifica el sustento mismo de la presente acción; así pues, este argumento debe **desestimarse**, por las siguientes razones que explicitamos en los considerandos subsecuentes.
- 5.2.** Está probado que los demandantes son propietarios del inmueble ubicado en el Jr. Sinchi Roca N° 1026, 1028 y 1030 conforme se publicita en el asiento C00001 de la Partida Electrónica N°03001730 de los Registros Públicos; y, en ejercicio de su derecho real los demandantes con fecha 16 de septiembre del 2019, celebraron con la demandada un contrato de arrendamiento¹³ de dos stands (Nros. B5 al B6) dentro de un local comercial ubicado en el Jr. Sinchi Roca N° 1028, por la suma de S/ 2,700.00 con un plazo de duración de trece (13) meses que inicia desde el (01) de octubre del 2019 al (31) de octubre del 2020, en cuya fecha la arrendataria deberá entregar el inmueble totalmente desocupado, sin necesidad de que le sea requerida la entrega, ni de aviso por parte de los arrendadores, y en las mismas condiciones en que lo recibió, conforme así consta en la cláusula quinta del citado contrato de arrendamiento.

¹² STC 3151 – 2006 – AA/TC.

¹³ Folios 06-10.



- 5.3.** Está probado que con fecha 01 de octubre del 2020, los demandantes cursaron una carta notarial a la demandada resolviendo el contrato de arrendamiento porque dejó de abonar el saldo de los meses de abril y mayo, el total del mes de junio, agosto y septiembre y sólo en julio abono la suma de S/ 1,000.00 invocando el artículo 1697 del Código Civil y la cláusula séptima del contrato de arrendamiento, sin que dicha resolución contractual sea cuestionada, por el contrario, la parte demandada al contestar la demanda manifestó que es cierto que se resolvió el contrato con antelación a la fecha de vencimiento pactado, sin que se tenga en cuenta que de manera verbal se había pedido la reducción del monto a pagar permitiendo con ello la renovación del arrendamiento¹⁴ y concluye expresando que los demandantes se comprometieron a renovar el contrato de arrendamiento.
- 5.4.** Es correcto el fundamento noveno de la sentencia; pues, la doctrina jurisprudencial vinculante, establecida en la Casación N° 2195-2011-UCAYALI, considera como un supuesto de posesión precaria. “(...) 5.2. *Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título. (...)*”; así tenemos que, en el presente caso, los demandantes resolvieron el contrato sustentándose en la cláusula resolutive acordada en el ítem 3 del séptimo considerando del contrato de arrendamiento que dice: “*La arrendataria queda obligada a: (...) 3. Pagar la renta puntualmente. En caso de no realizar el pago de la mora correspondiente y/o el pago de la renta dentro de los primeros quince (15) días del mes, ser producirá la resolución automática del presente contrato, teniéndose por vencido el plazo de arrendamiento, debiendo la arrendataria hacer entrega inmediata del inmueble totalmente desocupado a los arrendadores, en el mismo estado en que lo recibió, y a devolver las llaves que se le entregaron al momento de iniciar el presente contrato así como todas las copias realizadas de las mismas (de haber alguna)*”; por su parte, la

¹⁴ Folios 43.



demandada, no ha probado la existencia de un contrato vigente, siendo infundado la alegación de un contrato indeterminado de carácter verbal con nuevas condiciones.

- 5.5. En consecuencia, en mérito a lo anteriormente expuesto, corresponde desestimar también el argumento impugnativo relacionado con la motivación adecuada, pues la Ad quo ha cumplido con precisar las razones de hecho y derecho que han sustentado su decisión en mérito a los medios probatorios ofrecidos en autos; por lo que, este Colegiado decide **confirmar** la sentencia contenido en la Resolución Judicial número **CINCO** de fecha veintitrés de julio del año dos mil veintiuno, contenida en el Acta de Resumen de Audio de la misma fecha, obrante de fojas cincuenta y uno a cincuenta y siete que declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria.

VI. DECISIÓN:

Por estos fundamentos, los Jueces Superiores de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de la Libertad, **DECIDIMOS:**

- 6.1. **CONFIRMAR** la sentencia contenida en la Resolución Judicial Número **CINCO** de fecha veintitrés de julio del año dos mil veintiuno, contenida en el Acta de Resumen de Audio de la misma fecha, obrante de fojas cincuenta y uno a cincuenta y siete, que resuelve: *“Declarando FUNDADA la demanda interpuesta por don JOSE LUIS MENDOZA MONGRUT en representación de Carlos Mendoza Ballesteros, Carolina Mendoza Ballesteros y Rosa María Cristina Ballesteros Gómez Fernandini Viuda de Mendoza sobre DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA contra ALCIRA ORBEGOSO GUTIERREZ, en consecuencia, cumpla la demanda con desocupar el inmueble ubicado en los stands B5 y B6 del Jirón Sinchi Roca N° 1028 distrito y provincia de Trujillo, departamento de la Libertad. Con el pago de costas y costos.”*
- 6.2. **NOTIFÍQUESE** a las partes. **PONENTE** Señor Juez Superior Titular Doctor **Juan Virgilio Chunga Bernal.** –

S. S.



**CORTE SUPERIOR
DE JUSTICIA
DE LA LIBERTAD**

PRIMERA SALA CIVIL

CASO 00751-2021-0-1601-JR-CI-02

PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CHUNGA BERNAL, J.

ESCALANTE PERALTA, H.

QUESNAY CASUSOL, J.