



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA
PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE PIURA**

EXPEDIENTE N°: 01147-2015-0-2001-JR-CI-01

RESOLUCIÓN N°: CATORCE (14)

Piura, 16 de marzo del 2016

En los seguidos por don **PEDRO RUBEN CHIRA TELLO**, representado por MATEO HILDEBRANDO GOMEZ MATOS, contra don **DANIEL EDUARDO ESPINOZA CORREA y LOURDES CECILIA ALBURQUEQUE LAPUBLE** y contra todos los ocupantes del bien inmueble ubicado en Manzana Y Lote 10 y 11 Departamento A-1 de la Urbanización Miraflores II - Castilla - Piura, sobre **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**, la Señora Juez del Primer Juzgado Especializado Civil de Piura, con las copias certificadas del Expediente N° 00371-2015-0-2001-JR-CI-02 que siguen las partes en el Segundo Juzgado Civil sobre Reconocimiento de Contrato y Otros; ha emitido la siguiente:

SENTENCIA

I. ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito que corre de folios 35 a 43, el demandante representado por su apoderado, interpone demanda de Desalojo por Ocupación Precaria a fin que se ordene el desalojo de los codemandados del bien inmueble de su propiedad ubicado en Manzana Y Lote 10 y 11 Departamento A-1 de la Urbanización Miraflores II - Castilla - Piura, inscrito en la Partida Electrónica N° 11016324 del Registro de la Propiedad Inmueble de Piura.
2. Admitida a trámite la demanda en la vía del proceso Sumarísimo, los co demandados deducen excepción de incompetencia por el territorio y contestan la demanda mediante escrito de folios 99 a 113.
3. En la Audiencia Única, cuya Acta corre de folios 138 a 145, se emite la resolución número 04 que declaró infundada la excepción, y saneado el proceso, emitiéndose asimismo la resolución número 05 que declaró improcedente el pedido del demandante de declarar improcedente la declaración de parte del demandante ofrecido por los demandados, actuándose dicho medio probatorio en la Continuación de Audiencia Única, conforme al Acta de folios 184 y 185.
4. Por resolución número 06 de folios 157 se concede al demandado apelación contra las resoluciones 04 y 05, sin efecto suspensivo y sin la calidad de diferida. Por resolución número 10 de folios 207 a 209 se declara infundada la nulidad del acto procesal consistente en la continuación de la audiencia única, deducida por el demandado.
5. El accionante presenta alegatos, y siendo su estado, se emite la sentencia que corresponde.



II. PRETENSIÓN Y ARGUMENTOS EXPUESTOS POR LA PARTE DEMANDANTE:

2.1 Pretensión:

La pretensión postulada por el demandante en el presente proceso tiene por objeto que se ordene el desalojo de los demandados y a todo aquel que se encuentre ocupando el bien inmueble de su propiedad ubicado en la Manzana Y Lote 10 y 11, Departamento A-1 de la Urbanización Miraflores - Castilla - Piura; en consecuencia, que se le haga entrega del mismo.

2.2 Argumentos expuestos por la parte demandante:

1. El apoderado del demandante sostiene que con fecha 26 de junio de 2013, su representado celebró contrato privado de promesa de venta con don Daniel Eduardo Espinoza Correa y Lourdes Cecilia Alburqueque Lapuble, en cuya virtud ambas partes se obligaban a celebrar en el futuro un contrato de compra venta, pactando una serie de condiciones y pagos atribuibles a la celebración de este acto jurídico, entre ellos, a su favor: a) Pago en calidad de arras confirmatorias por S/.80,000.00, b) Pago en 18 armadas de la suma de S/.2628.00, c) Un plazo máximo para contratar de 18 meses contados a partir de la suscripción de dicho contrato, donde se efectuaría el pago del saldo deudor. Asimismo, a favor de los contratantes (demandados) él se obligaba a: a) No enajenar, arrendar, o ceder la posesión del bien inmueble bajo ningún título, b) Entregar la posesión del bien inmueble, por lo que la demandada señala como domicilio real en el contrato de promesa de venta el domicilio del inmueble de su propiedad, y en la cláusula tercera se señala que la celebración del contrato de promesa de venta da derecho a los demandados al uso de las áreas comunes y cochera, lo cual es evidente ante el uso del departamento.
2. Afirma que el plazo para la celebración del contrato definitivo vencía el 26 de diciembre de 2014, y conforme a la Cláusula Séptima, los compradores se obligaron a dicha fecha a cancelar el saldo íntegro deudor en la forma pactada, plazo que venció sin que los obligados manifesten su voluntad de celebrar el contrato definitivo y sin cancelar el saldo deudor; por lo que el demandante en mérito a la Cláusula Octava de dicho contrato les cursó una carta notarial el 16 de enero del 2015, comunicándoles la resolución contractual, y estando los demandados en posesión del inmueble les propone la celebración de un nuevo contrato y sobre nuevos términos, pues de lo contrario requeriría la devolución del bien inmueble de su propiedad; sin embargo, los demandados se negaron a devolver el bien.
3. Ante tal situación, su representado envía una nueva carta notarial con fecha 20 de enero del 2015, requiriendo nuevamente la entrega voluntaria del departamento de su propiedad, pero nuevamente los demandados se niegan a tal solicitud, por lo que atendiendo a la mala fe de éstos, los invita a conciliar sin que hayan asistido, poniendo de manifiesto su voluntad de no entregar el bien de propiedad del demandante.
4. Precisa que la entrega voluntaria de la posesión del inmueble en litis a favor de los demandados, se encontraba justificada, mientras estuviera vigente el contrato de promesa de venta, esto es del 26 de junio del 2013 hasta el 26 de diciembre del 2014, entendiéndose que si al vencimiento del mismo dicha posesión continuaría en manos de los demandados se celebraba el contrato definitivo de compra venta (pues adquirirían el bien) y si cumplían con cancelar el saldo deudor, pues de lo contrario



en virtud de la resolución contractual se devolvería el mismo, pero hasta la fecha ello no ha ocurrido.

5. Señala que la posesión ejercida por los demandados sobre el bien sub litis no tiene justificación ni fundamentación legal alguna, ocupándolo ilegítimamente y en calidad de precarios, pues acorde al artículo 911 del Código Civil, el título por el cual los demandados poseían el inmueble ha fenecido y a la fecha la vienen ejerciendo sin título alguno, supuesto reconocido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, existiendo en el presente caso una resolución extrajudicial del contrato de promesa de venta de fecha 26 de junio del 2013 conforme al artículo 1430 del Código Civil, no siendo la vía para discutir la existencia de un contrato distinto al de la promesa de compra venta, como pretenden los demandados.
6. Afirma, que los demandados, desde el 27 de diciembre del 2014, no tienen título que justifique su ocupación en el bien inmueble de su propiedad, por lo que lo vienen ocupando precariamente, no siendo materia de análisis de este proceso ni la naturaleza ni la validez del referido contrato, debiendo circunscribirse únicamente a la probanza que el título ha fenecido existiendo la formalidad de la resolución contractual, y siendo así habiendo fenecido el título que justificaba la posesión de los demandados en la actualidad sobre el bien de propiedad de su representado, deberá ordenarse su desalojo y restituir al propietario en su uso y disfrute.

III. ARGUMENTOS DE LA PARTE DEMANDADA

1. Los co demandados, aduciendo que este caso reviste una total complejidad, por lo que solicitan que acorde a los lineamientos del Cuarto Pleno Casatorio Civil, el Juez declare infundada la demanda; informan que ante el Segundo Juzgado Civil de Piura, vienen siguiendo contra el demandante el proceso sobre reconocimiento y cumplimiento de contrato - Expediente N° 371-2015, que se vincula a la determinación del derecho de propiedad sobre el bien en litis, pues solicitan en su pretensión principal, se determine que el Contrato Privado de Promesa de Venta suscrito el 26 de junio del 2013, no es en realidad un contrato preparatorio de promesa de venta sino un contrato definitivo, habiendo pactado el precio del bien materia de venta en la suma de US\$115,000.00, respecto de la cual han pagado S/.147,304.00. Asimismo postulan como pretensiones alternativas: Cumplimiento del contrato de compra venta, o resolución del mismo, y como pretensión accesoría la nulidad de las estipulaciones del contrato materia de discusión referidas a la constitución de arras confirmatorias y/o arras penales.
2. Indican que con posterioridad a la celebración del contrato de Compra Venta - denominado preparatorio de promesa de venta - el 16 de enero del 2015, recibieron una carta notarial mediante la cual el demandante les comunicó que frente al incumplimiento de compra del departamento en litis, daba por resuelto el contrato, y hacía efectivo su derecho a conservar en propiedad en calidad de arras penales la cuota inicial, a lo que ellos respondieron el 19 de enero del 2005 (sic), negando y contradiciendo su pretensión, reiterando el demandante su posición en la carta que les remite del 20 de enero del 2015.



3. Señalan que conforme a la cláusula quinta de contrato, pactaron el precio de venta en U.S.\$115, 000.00 y la forma de pago, la cuota inicial en S/.80,000.00, que pagaron al vendedor el mismo 26 de junio del 2013, mediante cheque de gerencia N° 08687522 a cargo del Banco de Crédito del Perú, al cual pagaron directamente las 18 cuotas mensuales de S/.2,628.00 nuevos soles, la primera el 28 de julio del 2013 y la última el 28 de diciembre del 2014, pues el vendedor tiene a su cargo en dicho Banco un crédito hipotecario que grava el bien materia de contrato, contenido en el Préstamo N° 100-47500000003508412.
4. Refieren que acorde a la doctrina civil y al artículo 1414 habiendo pagado ya una parte del precio de venta, este contrato ya no es uno preparatorio sino definitivo de compra venta, pues en el contrato preparatorio sólo se determinan los elementos esenciales del contrato definitivo, pero ellos han ido más allá, que implica ya la ejecución del contrato definitivo. Agregan que en el contrato se emplean las denominaciones de “vendedor” y “compradores” que no son propias de los contratos preparatorios; en consecuencia, queda como obligación de las partes formalizar debidamente este contrato de compra venta, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, o en su defecto, resolver el mismo, con las consecuencias jurídicas que origina.
5. Precisan que en la Cláusula Octava del contrato, existe una seria contradicción, diferencia, o dualidad de posiciones encontradas, pues por un lado, en la Cláusula Quinta se pacta como precio de venta la suma de U.S.\$115,000.00 de los cuales han pagado como cuota inicial S/.80,00.00 nuevos soles y 18 cuotas de S/.2,628.00 cada una, pagando en total S/.127,304.00, que al tipo de cambio pactado hacen US\$ 45,465.71; mientras que en la Cláusula Octava se hace referencia a su supuesta obligación de pagar el saldo total de un supuesto crédito hipotecario que grava el inmueble, sin indicarse saldo deudor, existiendo la seria duda de que si todas estas obligaciones son exigibles o no, si son alternativas o no, pues su parte solamente está obligada a pagar el saldo del precio de venta, respecto del cual teniendo en cuenta lo que han pagado, existe sólo un saldo por pagar de U.S.\$69,465.71 dólares americanos, que en caso de pagarse en moneda nacional el tipo de cambio será el acordado al final de la Cláusula Quinta.
6. Enfatizan en que debe primar el único precio de venta pactado y válido por la suma de U.S.\$115,000 dólares americanos, no existiendo obligación alguna de pago adicional, y de determinarse el pago del saldo íntegro en una sola armada y de inmediato el demandado deberá previamente proceder al saneamiento del inmueble, conforme a los artículo 1484 y siguientes del Código Civil, reservándose incluso su derecho a solicitar el saneamiento por evicción, en caso se produzca cualquiera de las contingencias señaladas en el artículo 1491 del señalado Código; mientras tanto procederán a hacer uso de su derecho de retención del saldo deudor hasta producirse el saneamiento.
7. Agregan que en caso se optara por la resolución del contrato de compra venta, el demandante deberá restituirles o devolverles la suma de S/.147,304.00 soles más sus intereses legales, e indemnización por daño moral por la suma de S/.50,000.00, pues al no ser el contrato uno preparatorio sino definitivo, no existen arras ni confirmatorias ni penales, pues éstas son exclusivas de los contratos preparatorios,



además han cumplido con todas sus obligaciones pactadas, cuota inicial de S/.80,000.00 y las 18 cuotas, por lo que no procede de ninguna forma convertir estas arras confirmatorias en arras penales y menos que éstas pasen a engrosar el patrimonio del vendedor, siendo nulas las estipulaciones que imponen arras.

8. Niegan que su posesión sea precaria, y afirman que por el contrario ya son propietarios del bien inmueble del cual se les pretende desalojar, y como lo dice la Casación N° 2195-2011 UCAYALI, si el Juez advierte, como consecuencia de la valoración correspondiente, que los hechos revisten mayor complejidad y que no resultan convincentes los fundamentos fácticos y las pruebas del demandante o demandado, deberá dictar sentencia declarando la fundabilidad o infundabilidad de la pretensión.

IV. FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

1. El artículo 911 del Código Civil prescribe que “*La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido*”. En este sentido, es poseedor precario el que ocupa un bien sin título, ya sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ha fenecido (por rescisión, transacción, mutuo, vencimiento del plazo, **resolución**, cumplimiento de condición resolutoria, nulidad, anulabilidad, etc.). Se protege así la posesión mediante la acción de desalojo, cuya finalidad es obtener la restitución de un predio.
2. El segundo supuesto que contempla la citada norma sustantiva es que el título de posesión que ostentaba el demandado haya fenecido, sin precisar los motivos de tal fenecimiento, por lo que resulta lógico concebir que dicha extinción se puede deber a diversas causas, tanto intrínsecas o extrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de la partes involucradas; entendiéndose que el acto o el hecho inexistente, en el que el demandado venía sustentando su posesión, al momento de la interposición de la demanda ha variado, debido a un acto que puede o no depender de la voluntad de las partes, variación que deja de justificar la posesión del demandado y, por ende, corresponde otorgársela al demandante, por haber acreditado su derecho a tal disfrute, tal como se considera en el fundamento 55 de la Sentencia emitida en el Cuarto Pleno Casatorio Civil - Casación N° 2195-2011-UCAYALI.
3. Son requisitos para que proceda la acción de desalojo por ocupación precaria,
1) Que, el demandante acredite su derecho que lo legitime para obrar como tal en el proceso de desalojo, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, pudiendo demandar el propietario, el arrendador, el administrador, y todo aquél que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio; y
2) Que, el demandado posea sin título alguno (precario originario) o cuando el título que tenía ha fenecido (precario derivado), debiendo acreditar en este caso la existencia del título y el hecho extintivo del mismo. ¹

¹ Cfr. Aníbal Torres Vásquez en “Actualidad Jurídica”; Gaceta Jurídica; Tomo 137, Abril 2005, pág. 55.



4. En el presente caso, la controversia se suscita porque el demandante, afirmando su calidad de propietario del bien inmueble ubicado en la Manzana Y Lotes 10 y 11, Departamento A-1 de la Urbanización Miraflores II - Castilla-Piura, con derecho inscrito en la Partida N° 11016324 del Registro de la Propiedad Inmueble de Piura, pretende que los demandados Daniel Eduardo Espinoza Correa y Lourdes Cecilia Alburqueque Lapuble y todos aquellos que ocupan el referido bien inmueble, lo desocupen; alegando que la posesión que ejercen sobre el mismo es precaria al haber resuelto el Contrato Privado de Promesa de Venta que con ellos suscribió con firma legalizada con fecha 26 de junio del 2013, en efectividad de la Cláusula Octava, ante el incumplimiento de compra del referido bien por parte de los mencionados demandados, asimismo hace efectivo su derecho a conservar en su propiedad en calidad de arras penales la cuota inicial que éstos le otorgaron; mientras que los demandados por su parte aducen que su posesión no es precaria porque ya son propietarios del bien en litis, en razón a que el contrato suscrito con el demandante, no es uno preparatorio de promesa de venta, sino que es un contrato definitivo, el mismo que se encuentra en ejecución al haber pagado ya parte del precio del bien en la forma y cantidad pactada con el demandante.

5. Los demandados afirman que: **i)** El único precio del bien inmueble pactado fue de US\$115,000.00 dólares americanos no existiendo ninguna obligación de pago adicional; **ii)** Han cumplido con su obligación de pago de la cuota inicial del precio en la forma y cantidad pactada con el demandante, esto es S/.80,000.00 nuevos soles a la firma del contrato, y 18 cuotas de S/.2,628.00 cada una directamente en la cuenta del préstamo hipotecario que corresponde al demandante en el Banco de Crédito del Perú, lo cual hace un total de S/.127, 304.00 nuevos soles que al tipo de cambio pactada en la Cláusula Quinta, último párrafo, equivalen a una cuota inicial de US \$ 45,465.71 dólares americanos, siendo el saldo deudor de US\$69,465.71 dólares americanos; **iii)** Sobre este saldo deudor ejercerán su derecho de retención hasta que el demandante proceda al saneamiento del inmueble conforme a lo dispuesto en los artículos 1484 y siguientes del Código Civil; **iv)** Corresponde al actor otorgarles la Escritura Pública de Compra Venta o resolver dicho contrato con las consecuencias jurídicas que origina, como la restitución o devolución de la suma de S/.147,304.00, más el pago del intereses legales e indemnización por daño moral en la suma de S/.50,000.00 nuevos soles; **v)** Son nulas las estipulaciones que imponen arras, al no ser el contrato suscrito uno preparatorio sino un contrato definitivo; **vi)** El presente caso reviste una total complejidad, por lo que se deberá declarar infundada la demanda y disponer que sea en otra vía más lata, que se dilucide quien tiene el derecho de propiedad sobre el bien en litis, siendo que en el Segundo Juzgado Civil, siguen al accionante el proceso N° 371-2015 sobre reconocimiento y cumplimiento de contrato.

6. Con el documento denominado *Contrato Privado de Promesa de Venta*, obrante en copia legalizada de folios 02 a 05, celebrado con firmas legalizadas con fecha 26 de junio del 2013, entre el demandante en calidad de vendedor, y los demandados Daniel Eduardo Espinoza Correa y Lourdes Cecilia Alburqueque Lapuble, en calidad de compradores; se acredita que el demandante en su condición de propietario del bien inmueble ubicado en la Manzana Y, Lote 10 y 11, Departamento A-1 de la Urbanización Miraflores II Etapa del distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, inscrito en la Partida Electrónica N° 11016324 del Registro de la



Propiedad Inmueble de Piura; entregó la posesión del referido bien a favor de los compradores, ahora demandados, pactando ambas partes en la Cláusula Quinta el precio del bien materia del futuro contrato de compra venta en la suma total del US\$ 115,000.00, acordando seguidamente la forma y cantidad de cancelación, así S/.80,000.00 nuevos soles pagado a la firma del contrato, mediante cheque de gerencia emitido por el Banco de Crédito del Perú, en calidad de arras confirmatorias, y 18 cuotas hipotecarias mensuales a cancelar en las fechas consignadas en el contrato, desde el 28 de julio del 2013 hasta el 28 de diciembre del 2014, por el importe cada una de S/.2,628.00 nuevos soles, acordando las partes como tipo de cambio S/.2.80, y como plazo del compromiso de contratar de 18 meses, contados a partir de la suscripción del contrato, conforme a la Cláusula Sexta.

7. Asimismo, en la parte final de la Cláusula Séptima, ***“Los compradores se obligan al vencimiento del presente contrato a cancelar el saldo íntegro del crédito hipotecario.”***, y en la Cláusula Octava, los contratantes estipularon que: ***“Si por cualquier causa, incluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, LOS COMPRADORES no cumplieran con pagar íntegramente el saldo deudor del Crédito Hipotecario cuyo número de Código del Préstamo 100475000000 que tiene como importe la suma de S/.2,628.00 (DOS MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO Y 00/100 NUEVOS SOLES) o incumplieran en pagar dos cuotas consecutivas en la fecha indicada, expresado en la Cláusula Quinta del presente contrato, EL VENDEDOR tendrá el derecho a resolver el presente contrato de pleno derecho, bastando para ello el envío de una comunicación escrita en tal sentido a los compradores. Asimismo, el referido incumplimiento facultará a EL VENDEDOR a conservar en propiedad, de modo definitivo y sin responsabilidad alguna, el importe de dinero que le fuera dado en calidad de arras confirmatorias, las mismas que se convertirán en arras penales, de conformidad con el artículo 1478 del Código Civil y sin perjuicio de la Indemnización de Cualquier daño ulterior.”*** (Lo subrayado es agregado)

8. De lo actuado se establece que, el plazo estipulado por las partes venció el 26 de diciembre del 2014, habiendo procedido el actor a dirigir con fecha 16 y 17 de enero del 2015, respectivamente, a los compradores, ahora demandados, en mérito a la cláusula de resolución extrajudicial contenida en la transcrita Cláusula Octava, las Cartas Notariales, cuyos cargos en copias legalizadas obran a folios 06 y 07, comunicándoles que daba por resuelto el contrato y conservaba en su propiedad en calidad de arras penales la cuota inicial otorgada. Los demandados, expresaron su oposición a la resolución de contrato y efectividad de arras penales, en términos similares a los argumentos esgrimidos en su escrito de contestación de demanda, tal como es de verse de la Carta Notarial del 19 de enero del 2015 que dirigieron al actor, exigiéndole el cumplimiento del contrato definitivo, y solicitándole reuniones de coordinación para formalizar dicho contrato y pactar la forma y modo del pago del saldo del precio de venta, caso contrario les devolvería la cuota inicial pagada de S/.127,304.00 nuevos soles, sin perjuicio de pactar de alguna forma el pago de la renta mensual por el uso del bien por su parte por los 18 meses transcurridos y de la indemnización por los daños y perjuicios que les acarrearía.



9. Posteriormente, el demandante mediante las Cartas Notariales de fecha 22 de enero del 2015, ordena a los demandados la entrega inmediata de departamento y los responsabiliza por los daños y perjuicios, dando por culminada las negociaciones para la firma de nuevo contrato, indicándoles en su último párrafo que: *“la diferencia de alquiler del departamento - S/ 1800 mensual- y la cuota mensual de hipoteca, se liquidará a la entrega conforme del inmueble, sin daño alguno; que vence inaplazable el día sábado 24 de enero del presente año, debiendo hacer entrega de las llaves a mi abogado (...).”*
10. Al respecto, cabe tener presente que la resolución, es un supuesto jurídico de ineficacia funcional, por causal sobreviviente a su celebración que impide que cumpla su finalidad económica, acorde a lo preceptuado en el artículo 1371 del Código Civil, y asimismo es una de las causales más comunes para que opere la resolución, siendo sin duda, el incumplimiento de la prestación por una de las partes contractuales, estableciendo el artículo 1428 del mismo cuerpo sustantivo que: *“En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la **resolución del contrato**, y en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios”.*

Se considera doctrinariamente, con base en el artículo 1372 del Código Civil, que los efectos de la Resolución son: a) Liberatorio, disuelve el contrato, quedando las partes desligadas de sus obligaciones; b) Restitutorio, opera retroactivamente, las partes deben devolverse recíprocamente lo que hubieran percibido como consecuencia del contrato, salvo disposición legal o convencional en contrario o que la naturaleza del contrato no lo permita; c) Reparatorio, d) La resolución no perjudica los derechos de terceros adquiridos de buena fe; y e) Una vez notificada la demanda de resolución el demandado queda impedido de cumplir su prestación con el fin de paralizar la resolución.

11. Asimismo, en el artículo 1430 del Código Civil, se prescribe que: *“Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.*
12. En el caso de autos, resulta claro que, independientemente de la naturaleza y efectos jurídicos del contrato suscrito entre las partes el 26 de junio del 2013, así como de la validez o no de las estipulaciones referentes a las *arras confirmatorias y arras penales*, y de los efectos de la resolución, que como bien señalan las partes no es materia del presente proceso, siguiendo con tal objeto los demandados en el Segundo Juzgado Civil de Piura contra el demandante el proceso sobre Reconocimiento de Contrato Definitivo de Compra Venta, Cumplimiento o Resolución del mismo, y nulidad de estipulaciones referidas en dicho contrato a constitución de *arras confirmatorias y/o arras penales* - Expediente N° 00371-2015-0-2001-JR-CI-02, según se aprecia de la copia del escrito de demanda copiada de folios 57 a 65; no se puede obviar que las partes pactaron en la Cláusula Octava la resolución extrajudicial del contrato que denominaron *“Contrato de Promesa de Venta”*, acordando expresamente como uno de sus supuestos, el de incumplimiento



por los compradores del pago del saldo deudor del crédito hipotecario, habiendo resuelto el demandante el contrato en ejercicio de dicha cláusula, y hecho de conocimiento la resolución a los compradores, mediante las Cartas Notariales que les dirigió con fecha 16 y 17 de enero del 2015.

- 13.** En este orden de ideas, resulta que la posesión que había venido siendo ejercida por los demandados en el bien en litis, en mérito al referido Contrato denominado Contrato Privado de Promesa de Venta, devino en precaria, precisamente porque con la resolución extrajudicial feneció dicho contrato, no siendo necesario exigir la previa resolución judicial del contrato, puesto que la terminación del mismo se acordó en los términos contractuales suscritos por las partes, tal como también se sostiene en el fundamento 63, numeral I) de la Casación N° 2195-2011-UCAYALI; configurándose el supuesto de posesión precaria, que como doctrina jurisprudencial vinculante se ha establecido en el numeral 5.1 del literal b) de la parte resolutive de la citada Sentencia emitida en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, conforme al cual: ***“5.1 Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir de las condiciones por las que se dio esta resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia.”***
- 14.** Se determina así que con posterioridad al 26 de diciembre del 2014, la posesión de los demandados sobre el bien inmueble en litis, que en su origen encontró su sustento en el contrato que celebraron el 26 de junio del 2013 y en cuyo mérito el demandante les hizo entrega voluntaria de la posesión del bien inmueble en litis; devino en precaria al haberse extinguido el mismo por la resolución extrajudicial, y al haber requerido el demandante en forma expresa la devolución del bien inmueble materia de litis, no existiendo por ende un título que continúe habilitando a los demandados en el disfrute de la posesión del bien inmueble que ocupan, considerándose que no enerva ello las prestaciones dinerarias efectuadas por los demandados mediante la cancelación de parte del precio de bien en la forma pactada en la Cláusula Quinta del contrato resuelto, según se aprecia de la declaración de parte que prestó a través de su apoderado, actuada en la Continuación de Audiencia Única, cuya acta corre a folios 184 y 185, e informe remitido por el Banco de Crédito del Perú, obrante a folios 177 y 178, toda vez que no es objeto del presente proceso determinar o no la validez de la resolución ni la restitución a los demandados de la suma cancelada.
- 15.** A mayor abundamiento, conforme al artículo 2013 del Código Civil, “El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”, en concordancia con lo dispuesto por el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento de los Registros Públicos, que consagra el Principio de Legitimación Registral, prescribiendo que *“Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los*



términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.”, figurando el demandante como titular registral único del derecho de propiedad sobre el bien materia de controversia, inscrito en el Asiento C00004 de la Partida N° 11016324 del Registro de la Propiedad Inmueble de Piura, cuya copia literal obra de folios 12 a 24.

- 16.** En tal sentido, habiendo quedado acreditado que la parte demandada detenta en el bien en litigio, una posesión precaria derivada, y habiendo acreditado por su parte el demandante que en su calidad de propietario, le asiste el derecho a la restitución del disfrute de la posesión de dicho inmueble, y no correspondiendo en el presente proceso, dada su naturaleza, analizar ni menos emitir pronunciamiento sobre la naturaleza del acto jurídico contenido en el documento que las partes denominaron “Contrato de Promesa de Venta”; la pretensión postulada por el actor resulta atendible, debiendo ser exonerados los demandados del reembolso de costas y costos del proceso, considerando que han tenido motivos atendibles para litigar.

V. DECISIÓN:

Por estos fundamentos y de conformidad con los artículos 138 y 143 de la Constitución Política del Perú: Impartiendo Justicia a Nombre de la Nación: **SE RESUELVE:** - - - -

- 1. DECLARAR FUNDADA** la demanda formulada por **PEDRO RUBEN CHIRA TELLO**, representado por MATEO HILDEBRANDO GOMEZ MATOS, contra **DANIEL EDUARDO ESPINOZA CORREA y LOURDES CECILIA ALBURQUEQUE LAPUBLE** y contra todos los ocupantes del bien inmueble ubicado en la Manzana Y Lote 10 y 11 Departamento A-1 de la Urbanización Miraflores II - Castilla - Piura, sobre **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**.
- 2. ORDENAR:** Que, los co demandados desocupen el bien inmueble ubicado en la Manzana Y Lote 10 y 11 Departamento A-1 de la Urbanización Miraflores II - Castilla - Piura; dentro del plazo de seis días de notificada la resolución que declare consentida o ejecutoriada la presente sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento.
- 3. EXONERAR** a los co demandados del reembolso de costas y costos.

HAGASE SABER Y CUMPLASE.- - - - -