



**PODER JUDICIAL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AMAZONAS
SALA CIVIL DE CHACHAPOYAS**



EXPEDIENTE N° : 00602-2020-0-0101-JR-CI-01
DEMANDANTE : JUVILA DORIS LLAJA VDA DE CACHAY
DEMANDADO : TULIO DAVID SÁNCHEZ CHICCHON
MATERIA : DESALOJO
PONENTE : ALEJANDRO CRISPIN QUISPE

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN NÚMERO DIECINUEVE

Chachapoyas, ocho de marzo del año dos mil veintidós.

VISTOS: Dado cuenta en audiencia pública en el día y hora señalada para la vista de la causa, conforme consta en el acta de su propósito, de los argumentos del apelante y los fundamentos de la resolución recurrida; producida la votación, se emite la siguiente resolución:

I. RESOLUCIÓN MATERIA DE GRADO

Es materia de absolución de grado, la sentencia contenido en la Resolución número trece, de fecha veinte de octubre del año dos mil veintiuno, de folios 178 a 188, emitida por la Juez del Juzgado Mixto de Lámud, que resuelve declarar fundada la demanda interpuesta por Juvila Doris Llaja Vda. de Cachay, sobre desalojo, contra Tulio David Sánchez Chicchon.

II. FUNDAMENTOS DE LA PRETENSIÓN IMPUGNATORIA

2.1. Mediante escrito de folios 194 a 197, la parte demandada, Tulio David Sánchez Chiccon, interpone recurso de apelación contra la citada resolución, solicitando sea revocada. A tal efecto expresa por fundamentos, principalmente:

- a)** Que, la sentencia incumple con el requisito de una motivación adecuada y suficiente al contener una decisión que no se sustenta en la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados al proceso; motivo por el cual dicha decisión no se ajusta al mérito de lo actuado, contraviniendo el artículo 122° del Código Procesal Civil.



b) Aduce, además, que se debe realizar una revisión y verificación más exhaustiva y profunda de los medios probatorios en conjunto en el presente proceso, como los audios y videos donde se ve y se escucha claramente que la demandante llega a la tienda a cobrar pero también reconoce haber llegado a un acuerdo verbal con su persona; sin embargo, el A quo no toma en cuenta eso, así como tampoco la carta notarial que le envió a la demandante para que cumpla con la ampliación del contrato de fecha 23 de setiembre de 2019, y en ceder el ambiente del interior; por lo que, al no cumplir con ello, le hizo caer en este embrollo.

III. PARTE CONSIDERATIVA:

3.1. Este colegiado, en aplicación del artículo 370° del Código Procesal Civil (en adelante CPC), según el cual el Juez Superior sólo puede conocer aquellos extremos que le son sometidos por las partes mediante apelación y en la medida del agravio sufrido en la Sentencia de primera instancia y que ha sido señaladas *ut supra* en el acápite sobre pretensión impugnatoria.

3.2. Antes de absolver los agravios denunciados con el recurso de apelación, es necesario efectuar un breve recuento de lo contenido en el proceso. En tal sentido, se aprecia:

3.2.1. Con fecha 16 de octubre de 2020, Juvila Doris Llaja Vda. de Cachay, presenta demanda de desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento futuro, en vista que se ha procedido a la resolución de contrato de arrendamiento por falta de pago, contra Tulio David Sánchez Chicchon; como **pretensión** solicita se disponga que el demandado desocupe y le entregue la posesión del inmueble de su propiedad ubicada en Jr. Ortiz Arrieta N° 444 – Chachapoyas.

3.2.2. Conforme se desprende de la Resolución número uno, de folios 33 a 36, el Juez del Primer Juzgado de Paz Letrado, se declaró incompetente para conocer el presente proceso y en consecuencia, ordenó remitir el expediente al Juzgado Civil Permanente de Chachapoyas para su conocimiento y fines.

3.2.3. Mediante Resolución número dos, de fecha 16 de diciembre de 2020, de folios 40, el Juez del Juzgado Civil Permanente de Chachapoyas, declaró inadmisibles las demandas sobre desalojo, y concede a la demandante el plazo de 3 días para que subsane la omisión advertida, bajo apercibimiento de rechazarse la demanda y archivar el presente expediente.



- 3.2.4.** Con Resolución número cinco, de fecha 13 de abril de 2021, obrante a folios 88, se admitió a trámite la demanda en la vía del proceso sumarísimo; se confiere traslado de la presente al demandado a fin de que conteste la demanda dentro de los cinco días de notificado.
- 3.2.5.** El demandado, **Tulio David Sánchez Chicchon**, absuelve la demanda, argumentando que es cierto el extremo que, con fecha 23 de setiembre de 2019 se realizó una ampliación de contrato de local comercial, por la suma de S/ 9,000.00 soles como merced conductiva, empero también se debe tener en cuenta que la ampliación de contrato que realizó con la demandante, en su cláusula primera se observa que la demandante debe y debió entregarle dos habitaciones, 01 cocina, un pasadizo y un local interno; en la cláusula novena indica que el ambiente interno va a ser utilizado solo y exclusivamente para taller de producción, cosa que a la fecha no cumple con entregar el ambiente interior para el uso de taller de producción, causándole una pérdida económica dado que su actuar lo ha obligado a alquilar otro local para taller de producción, por la suma S/. 7,000.00 soles, en forma mensual y por adelantado, sin contar con las mejoras que también tuvo que realizar en dicho local para adecuarlo a taller de producción de la panadería. Entre otros argumentos.
- 3.2.6.** Posteriormente, mediante **audiencia única, con Resolución número doce**, obrante a folios 174 a 177, se declara saneado el proceso y **se fija como puntos controvertidos:** **a)** Determinar si el demandado tiene calidad de ocupante precario del bien materia de litis o si tiene documentos o pruebas que justifican su permanencia en el bien, por la mala fe de la demandante; **b)** determinar si corresponde o no la restitución del bien materia de litis y en consecuencia si corresponde declarar fundada o infundada la demanda.
- 3.2.7.** Siendo sí, con fecha 20 de octubre de 2021, se emitió **la Resolución número trece**, que contiene la sentencia, mediante la cual la Juez del Juzgado Mixto de Lámud declaró **fundada** la demanda. Ello en razón a que: **(i)** Como **premisa normativa**, en la sentencia se ha considerado: El artículo 911° del Código Procesal Civil, que prescribe: *"La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido"*; **(ii)** como **premisa fáctica**, lo siguiente: Respecto a que no haya vínculo contractual alguno entre demandante y demandado, conforme se ha expresado y el motivo por el cual se ha tenido que recurrir a este proceso por ocupante precario, es que efectivamente el contrato que existía entre



ambos ha sido resuelto de forma unilateral por la parte demandante, por lo cual se cumple con el mismo. Estando ante un caso de título de posesión fenecido, al haberse absuelto el contrato, se puede asumir que el poseedor/demandado ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título. A esto debemos sumar que durante la audiencia única, es el propio demandado quien indicó que efectivamente su persona sería un poseedor precario, es decir, existe aceptación de su precariedad, sin embargo alegaba otros argumentos que a su parecer justificarían su precariedad y que han sido desvirtuados anteriormente, ya que no han sido fehacientemente probados. Concluyendo finalmente, en que al haberse determinado que efectivamente el demandado se ha constituido en ocupante precario del predio materia de litis, corresponde la efectiva restitución del mencionado bien.

3.3. A efectos de absolver el grado, resulta necesario precisar algunas consideraciones de orden constitucional y jurisprudencial siguiente:

3.3.1. Sobre el objeto del recurso de apelación: conforme al artículo 364°, concordante con el artículo 370° del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente; por eso la jurisprudencia de la Corte Suprema de la República ha señalado al respecto: *“Debe tenerse en cuenta que la apelación es una petición que se hace al Superior Jerárquico para que repare los defectos, vicios y errores de una resolución dictada por el inferior”¹...“El Juez superior tiene la facultad de poder revisar y decidir sobre todas las cuestiones propuestas y resueltas por el juez inferior, sin embargo cabe precisar que la extensión de los poderes de la instancia de alzada está presidida por un postulado que limita su conocimiento, recogido por el aforismo *tantum devolutum quantum appellatum*, en virtud del cual el tribunal de alzada solamente puede conocer mediante la apelación de los agravios que afectan al impugnante”².*

3.3.2. Sobre el Desalojo por Precario: El desalojo es una acción posesoria en la que se hace efectiva la situación jurídica del poseedor mediato que exige la restitución del bien frente a uno inmediato (art. 586 CPC). Se trata de un instrumento sumario de tutela basado en la reducción de la controversia (cognición limitada a la posesión) y en la abreviación del procedimiento (restricción de prueba, menores trámites).

¹ Cas N° 2163-2000-Lima, El Peruano, 31-07-2001; p. 7574.

² Cas N° 626-01-Arequipa, El Peruano, 31-07-201; p. 7905.



IV. FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN EN INSTANCIA SUPERIOR

4.1. Para resolver la controversia y por ende, los agravios planteados, es necesario tener en cuenta los siguientes puntos:

a. El inmueble materia de *litis* fue adquirido por el cónyuge ya fallecido de doña Juvila Doris Llaja Vda. De Cachay, propiedad que viene siendo conducida por la actora, inscrito con el Código de Predio N° P021303 98 del Registro Predial Urbano de Chachapoyas.

b. En virtud de la ampliación de contrato de arrendamiento, de fecha 23 de setiembre de 2019, celebrado entre las partes, la actora ha arrendado al demandado el inmueble de su propiedad ubicado en el Jr. Ortiz Arrieta N° 448-444 de esta ciudad, siendo la renta de S/9,000.00 soles mensuales, la misma que conforme a la cláusula segunda y tercera de dicho contrato, debe ser pagada en la forma y oportunidad convenida, así como el importe de todos los servicios (agua, energía y arbitrios municipales), siendo depositado a la cuenta cooperativa de ahorro y crédito Santo Cristo de Bagazan y la cláusula adicional vigésima determina una de allanamiento a futuro, pues, ante la falta de pago de 2 meses y 15 días al monto estipulado en el contrato (artículo 1697° inciso 1) del Código Civil), la demandante le exigió al emplazado, en un primer momento, el pago de la renta y recibió una contestación irracional, por lo que procedió a la resolución del contrato, exigiendo la entrega del bien de su propiedad en un plazo de 48 horas. Sin embargo, ello nunca ocurrió, pese al sometimiento del demandado de la cláusula de allanamiento a futuro.

c. El contrato de arrendamiento se encuentra resuelto y el demandado continúa actualmente en posesión del inmueble arrendado, ejerciendo actividades comerciales.

d. El día 02 de setiembre de 2020, la actora remitió al emplazado, una carta notarial requiriéndole el pago de la renta, empero recibió como respuesta que no le adeuda ninguna renta, ello sin ningún sustento de adenda de modificación alguna del contrato.

4.2. Con estas atingencias, llegamos a la conclusión que a folios 12 a 17 obra la ampliación de contrato de arrendamiento del bien inmueble materia de litis, en donde se comprueba la existencia de la cláusula de allanamiento futuro, documento que ha sido reconocido y aceptado por el demandado. Asimismo, corroboramos de autos que es cierto lo alegado por la demandante respecto a la Carta Notarial, de fecha 02 de setiembre de 2020, -ver folios 18- mediante la cual se le requiere el pago de la deuda por arrendamiento del bien inmueble materia de



litis, así como la desocupación del mismo y se le pone a conocimiento la resolución del referido contrato.

- 4.3. Ahora bien, en cuanto al primer punto controvertido, como bien lo ha establecido la señora jueza de primera instancia, el contrato que existía entre la demandante y el demandado, ha quedado resuelto; por lo tanto, el emplazado tiene la condición de ocupante precario. Asimismo, respecto a lo alegado por el demandado sobre el incumplimiento del contrato por parte de la demandante al no haberle entregado una habitación interior para ser usada como taller de producción; debemos tener en cuenta que ante la falta de pago de la renta, el contrato fue resuelto por doña Juvila Doris Llaja de Cachay, en tal sentido, dicho argumento deviene en inatendible al no tener relevancia en el presente proceso; máxime si el mismo demandado ha aceptado no haber pagado las cuotas pactadas, no teniendo ninguna prueba que justifique su permanencia en dicho inmueble.
- 4.4. En relación a que existe un acuerdo verbal entre las partes procesales, este no ha sido probado en autos; al contrario, de los audios y videos presentados por el demandado, los cuales fueron visualizados en la audiencia única, conforme se puede colegir a folios 171 a 177, no se aprecia que la actora acepte la existencia de tal acuerdo como lo indica el emplazado; todo lo contrario, se comprueba que es la actora quien reiteradas veces ha ido a cobrarle toda la deuda. Por dicha razón es que, los agravios alegados por el demandado, deben desestimarse, al determinarse que la decisión vertida por la instancia de mérito se ajusta al ordenamiento jurídico y por ende a las reglas de un debido proceso, donde se ha valorado todo el caudal probatorio, así como garantizado la tutela jurisdiccional efectiva; razón por la cual, el recurso planteado debe desestimarse y proceder conforme a lo dispuesto en el artículo 911° del Código Civil.
- 4.5. Finalmente, advirtiéndose que en la parte resolutive; constatamos que se ha especificado en el numeral "2. Sobre materia de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**, contra, que se tramitó en la vía de **PROCESO SUMARÍSIMO**. Solicitando que el demandado desocupe y le entregue la posesión del bien inmueble de su propiedad ubicada en 3. (...); cuando de acuerdo a los datos del presente proceso, debe ser "2. Sobre materia de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**, contra **TULIO DAVID SANCHEZ CHICCHON**, que se tramitó en la vía de **PROCESO SUMARÍSIMO**. Solicitando que el demandado desocupe y le entregue la posesión del bien inmueble de su propiedad ubicada en Jr. Ortiz Arrieta N° 444-Chachapoyas; es por ello, que en aplicación al artículo 407° del Código Procesal Civil, debe ser corregido por tratarse de errores materiales, en los términos precisados en la parte resolutive del presente.



V. PARTE RESOLUTIVA.

Por las consideraciones expuestas, la Sala Civil de Chachapoyas de la Corte Superior de Justicia de Amazonas, administrando justicia a nombre de la Nación,

RESUELVEN:

5.1. CONFIRMAR la sentencia contenida en la Resolución número **trece**, de fecha veinte de octubre del año dos mil veintiuno, de fojas **178 a 188**, con la corrección correspondiente, que: "**FALLA: 1. DECLARAR FUNDADA** la demanda de folios dos a seis, interpuesta por **JUVILA DORIS LLAJA VDA DE CACHAY**, sobre **DESALOJO**, contra **TULIO DAVID SANCHEZ CHICCHON**. **2.** Sobre materia de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**, contra **TULIO DAVID SANCHEZ CHICCHON**, que se tramitó en la vía de **PROCESO SUMARÍSIMO**. Solicitando que el demandado desocupe y le entregue la posesión del bien inmueble de su propiedad ubicada en Jr. Ortiz Arrieta N° 444-Chachapoyas. **3. ORDENO** que el demandado **TULIO DAVID SANCHEZ CHICCHON** cumpla con desocupar el inmueble ubicado en el Jr. Ortiz Arrieta N° 444 – Chachapoyas, y entregue la posesión del bien inmueble a la demandante **JUVILA DORIS LLAJA VDA. DE CACHAY**"; con lo demás que contiene.

5.2 NOTIFIQUESE y **DEVUELVA** los autos al juzgado de origen para los fines de ley.

S. S.

TAFUR GUPIOC

CRISPIN QUISPE

MOROCHO NÚÑEZ