



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

# CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE JUNÍN SALA CIVIL DE HUANCAYO

Jr. Parra del Riego No. 400 El Tambo-Huancayo  
Teléfono (064) 48-1490

Ss.  
Quispe Paricahua  
Samaniego Cornelio  
**Orihuela Abregú**

**SUMILLA<sup>1</sup>: OCUPANTE PRECARIO**

*"El contrato preparatorio de compromiso de contratar tiene una vigencia máxima de una año, cuando los contratantes no han señalado el mismo, por lo que vencido dicho plazo, el título ha fenecido y el posesionario queda constituido en precario".*

## **SENTENCIA DE VISTA N° 373 - 2018**

Expediente N°01360-2012-0-1501-JR-CI-05

**APELANTE** : JOHNNIE MARCOS POMA ROMERO  
**JUZGADO** : 5° JUZGADO CIVIL DE HUANCAYO  
**DEMANDANTE** : BERENIZ POMA SANTOS  
**DEMANDADO** : ANITA SILVIA CHAHUAYA TORRECILLAS  
**PROCESO** : SUMARÍSIMO  
**MATERIA** : DESALOJO  
**GRADO** : **APELACION DE SENTENCIA**

**PONENTE** : **ORIHUELA ABREGÚ**

Resolución No. 27

Huancayo, seis de junio  
Del año dos mil dieciocho.

### **VISTOS:**

<sup>1</sup> La presente sumilla se efectúa en el marco de la Resolución Administrativa N°003-2014-CE-PJ de fecha 07 de enero del 2014, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 27 de febrero del 2014. Las sumillas sólo tendrán el carácter de identificar e informar del contenido de una resolución y no forma parte de lo que en el fondo se haya resuelto en el caso concreto.



## Materia del Grado

Viene en grado de apelación la sentencia contenida en la resolución número diecisiete del veintiuno de julio del año dos mil quince, por la que se declara infundada la demanda interpuesta por doña BERENIZ POMA SANTOS en representación de JHONNIE MARCOS POMA ROMERO y GUILLERMO PEDRO POMA DIAZ contra ANITA SILVIA CHAHUAYA TORRECILLAS y ALIPIO MARCIAL RAYMUNDO HUARINGA por ocupantes precarios, con lo demás que contiene.

## FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Los fundamentos de la apelación se pueden resumir en lo siguiente:

1. Existe incongruencia en la motivación del Juez al afirmar que no está determinado el predio, sin embargo, el documento de folios 19 y 20 en el cual los demandados reconocen el derecho de la parte actora.
2. Se ha inobservado el artículo 979° del Código Civil, además que los demandados reconocen que los accionantes tienen la condición de copropietarios del bien sub litis.
3. El título de donación es un documento nulo de pleno derecho ya que fue perfeccionado el año 2007 cuando el bien ya estaba inscrito por más de diez años y la donación fue otorgada por persona que no era copropietaria.
4. El contrato preparatorio no genera protección a la posesión de los demandados, conforme al fundamento 63 del IV Pleno Casatorio Civil.

## CONSIDERANDO

### **CUESTION EN DISCUSIÓN**

Determinar si la sentencia en apelación debe ser confirmada, revocada o declarada nula.

### **ANALISIS DE LA SALA SOBRE LA CUESTION EN DISCUSION**

1. **Respecto a la incongruencia**, el señor Juez de la causa, en el numeral 2.3.1 de la recurrida indica que los demandantes sólo acreditan la titularidad del cincuenta por ciento del bien [se entiende de los derechos y acciones del bien], el mismo que se halla inscrito en la Partida Registral No. 02008732, agregando que el otro cincuenta por ciento corresponde en derechos y



acciones a los copropietarios ATANACIO Y BACILIO POMA RODRÍGUEZ, precisando también que el bien no ha sido materia de división y partición por lo que los lotes materia de desalojo no están debidamente acreditados. Sin embargo se aprecia que el mismo Juez de la causa indica que el bien en copropiedad **tiene una extensión superficial de 25 yugadas, equivalente a 119,350 metros cuadrados inscrito en la Partida Registral No. 02008732 de la Oficina Registral de Huancayo**, lo que conlleva a colegir que los demandantes vienen a ser copropietarios de un bien mayor extensión, hecho que además se puede comprobar en el documento registral que corre a folios 17 de los presentes autos y, se corrobora con el documento privado que en fotocopia simple corre a folios 19 y 20, sin que se advierta que hubiera sido cuestionado respecto a su validez. Por tanto **resulta indiscutible que el demandante tiene la condición de copropietario del bien sub litis en un área incluso mayor**, no ajustándose a ley, lo que señala el Juez A Quo, al establecer que el bien no está determinado o individualizado, sobre todo porque en la cláusula tercera del contrato privado antes referido, establece: **“LOS POSESIONARIOS RECONOCE A FAVOR DE DON JHONNIE MARCOS POMA ROMERO Y GUILLERMO PEDRO POMA DIAZ LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE DETALLADO EN LA CLÁUSULA PRECEDENTE, ASÍ COMO LOS PROPIETARIOS RECONOCEN LA POSESIÓN DEL LOTE No. 9 MANZANA “K” CORRESPONDIENTE AL PARAJE DENOMINADO HECHADERO II, CUYA AREA ES 91.17 METROS CUADRADOS CONFORME AL PLANO DE UBICACIÓN LOTIZACIÓN Y LOCALIZACIÓN FIRMADA POR EL ARQUITECTO...”**, todo lo cual evidencia que el bien sí está individualizado, ya que se encuentra comprendido del bien de mayor extensión, del cual el demandante es copropietario. Evidenciándose que este extremo del recurso sí resulta amparable.

2. **Respecto al artículo 979° del Código Civil**, el señor Juez de la causa, en el numeral 2.3.3 de la sentencia en grado, indica: **“...los demandantes no han logrado acreditar fehacientemente la ubicación material y la parte que les corresponde en propiedad por las acciones y derechos adquiridos por sucesión intestada y compraventa del bien inmueble...”**, lo que nos lleva a entender que la exigencia del Juzgado de origen para considerar a la parte actora legitimada para accionar, es que ésta pruebe que es propietaria de una parte delimitada del bien en mayor extensión y que el predio que



ocupa la parte demandada se halle dentro del área que le corresponde. Sin embargo, el A Quo no ha tomado en cuenta que el dispositivo legal inicialmente señalado, precisa: **“Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley”**, y la jurisprudencia nacional<sup>2</sup> ha establecido al respecto: **“Salvando cualquier diferencia con la propiedad el legislador nacional a través del artículo 979 del Código Civil, ha optado por establecer que corresponde a cada uno de los copropietarios el derecho a solicitar la reivindicación del bien común, esto quiere decir que aún cuando el condómino es propietario de solo una cuota ideal, sus facultades para solicitar la reivindicación del bien, entendido éste como una de las atribuciones plenas que le otorga el derecho de propiedad, se extienden a la totalidad del bien cuya restitución se pretende; de donde se puede colegir que al actor le corresponde como a cualquier condómino el derecho a la restitución del bien”**, lo que significa que cualquier condómino está facultado incluso para reivindicar el total del bien, ello porque el copropietario, sin importar la cuota ideal que le corresponda ejerce su derecho sobre todo el bien, mientras no se produzca la división y partición del mismo y, por ello el legislador faculta a los copropietarios para que de manera indistinta y sin la necesidad de un poder, realicen actos en pro del interés común del bien, lo que también nos lleva a concluir que, el recurso de apelación en este extremo también se debe estimar.

3. **Respecto al título de donación**, el señor Juez de la demanda indica al respecto, que la propia parte impugnante al prestar su declaración de parte acepta que el bien que posesiona la demandada forma parte de la donación por la que el bien es adquirido por el Arzobispado, título que tampoco ha sido nulificado. Sin embargo, no se ha tomado en cuenta que la parte emplazada al absolver la demanda a folios 33 indica: **“...por el contrario existe autorización implícita del Arzobispado de Huancayo para ocupar el bien sub litis, así como el propio documento denominado “Contrato Privado”, que previamente tendría que ser nulidad vía proceso judicial”**, de lo que colegimos que la parte demandada pretende justificar

---

<sup>2</sup> CAS. No. 4064-2012 MOQUEGUA, El Peruano, publicada 31-03-2014, citada en el Código Civil de Legales Ediciones 2016, Pág. 239°.



su posesión en una presunta autorización implícita del Arzobispado, agregando que además cuentan con un título denominado “Contrato Privado – Contrato Preparatorio, que justifica plenamente su posesión. A folios 53 a 59 obra la escritura pública de donación respecto al predio, verificándose que el mismo ha sido otorgado con fecha 14 de marzo del año dos mil seis, en mérito a una minuta de la misma fecha, e indicando la parte donante que a título de compraventa de fecha 17 de noviembre del año 1993, sin embargo, la parte actora tiene inscrito su derecho de propiedad en los Registros Públicos, en mérito a la presentación de los títulos efectuados el día 04 de octubre del año 1996, tal como aparece en el documento del folio quince de los presentes autos, lo que evidencia que el documento de donación no resulta un título oponible ya que tampoco el tracto sucesivo de esta adquisición es coincidente con la que aparece inscrito en los registros públicos, y el Juez de la demanda indica que ese contrato está plenamente vigente por haber sido reconocido por el demandante, todo ello sin explicar cuál es el valor legal de ese afirmado reconocimiento, ya que tratándose de un documento público no requiere ser reconocido, además no se precisa cual es la disposición legal que permite que se tenga por reconocido un documento, por una persona que no la ha otorgado y finalmente, no explica el Juez de qué modo, resulta válido el título que no ha sido otorgado por los titulares registrales ni aparentemente, tampoco por los transferentes de la parte demandante en todo el tracto sucesivo. Por ende este documento otorgado con diez años de posterioridad aproximadamente, a la inscripción registral de la parte actora no puede constituir un documento válido para justificar la posesión del bien sub litis, más aún cuando la propia parte demandada con fecha 20 de junio del 2011, mediante una relación jurídica denominada CONTRATO PRIVADO, indican: **“LOS POSESIONARIOS RECONOCE A FAVOR DE DON JHONNIE MARCOS POMA ROMER Y GUILLERMO PEDRO POMA DIAZ LA PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE DETALLADO EN LA CLÁUSULA PRECEDENTE”**, lo que significa que los demandados por voluntad propia y libre, conforme a lo que señala el artículo 168° del Código Civil<sup>3</sup>, han reconocido a la parte actora como la propietaria del bien sub litis, corroborando la inscripción registral antes referida. Por tanto si el título de donación que pretende oponer la parte emplazada para justificar la posesión del bien, contiene una evidente

---

<sup>3</sup> “El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe”.



ilegitimidad y como tal no es oponible al título inscrito, aún cuando éste último se cuestione sin que todavía no exista una decisión firme. La jurisprudencia nacional<sup>4</sup> indica al respecto: **“Cuando se verifique la existencia o no del título con el cual se pretenda enervar la precariedad denunciada, éste deber ser de tal naturaleza que no contenga manifiesta ilegitimidad”**.

4. **Respecto al contrato preparatorio**, el señor Juez A Quo, en el numeral 2.3.2 indica que los demandados acreditan su posesión con el reconocimiento de los propios demandantes, conforme al contrato privado de folios 19 y 20, el cual efectivamente contiene el reconocimiento de la posesión y además el acuerdo de que ambas partes convienen en negociar el bien detallado a un precio previamente pactado por ambas partes, acuerdo que en el mejor de los casos puede ser asimilado a un contrato preparatorio, aún cuando no contiene la fijación del precio, pero lo que propiamente indican es que se comprometen a que en el futuro perfeccionarán un contrato, se entiende compraventa, respecto al bien que la emplazaba venía ocupando en ese momento, por tanto y no habiéndose fijado tampoco el plazo de duración de dicho contrato, es de aplicación el artículo 1416° del Código Civil establece: **“El plazo del compromiso de contratar debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, éste será de un año”**, por tanto y estando a que nuestra legislación civil, ha consagrado la autonomía privada, es el acuerdo de las partes la que se debe respetar, siempre que no se contravengan disposiciones legales imperativas o contrarias al orden público y las buenas costumbres, verificándose que en el presente caso, no existe dicha infracción, la que además de existir sólo perjudicaría a los demandados, ya que ése contrato sería nulo y como tal no justificaría la posesión, como tampoco la justifica ahora el documento en referencia, puesto que el acuerdo data del 20 de junio del 2011, consecuentemente ha caducado, de este modo se halla dentro del presupuesto legal para la configuración de la posesión precaria.
5. **Respecto al Cuarto Pleno Casatorio Civil**, si bien los plenos casatorios son vinculantes como jurisprudencia, tampoco se puede pensar que estas decisiones tienen que haber previsto todos los supuestos de hecho para la calificar a todos los

---

<sup>4</sup> CAS. No. 5079-2010 LIMA, El Peruano, publicada 02-11-2011, citada en el Código Civil de Legales Ediciones 2016, Pág. 220.



ocupantes de un predio como precarios, sino que siempre existirán mandatos genéricos a los que se pueden adecuar las situaciones fácticas específicas de cada caso en particular y, en el caso del Cuarto Pleno Casatorio se advierte que en el voto por mayoría se establece: “...1. **Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo**”, y en el caso presente ha ocurrido que el contrato de compromiso de contratar respecto a un bien específico y por un precio específico entre las partes, justificó la posesión del bien sub litis a la demandada, empero al no haber cumplido las partes con perfeccionar dicho contrato en el plazo establecido por las partes, éste ha caducado y al caducar propiamente ha fenecido como acto jurídico, no existiendo disposición legal que obligue a las partes buscar una declaración judicial de caducidad, ya que por la propia naturaleza de dicha institución jurídica el contrato se ha extinguido en su integridad. Por tanto está probado que la demandada tiene la condición de ocupante precaria y como tal está en la obligación de restituir el bien a favor de la accionante, por lo que el recurso impugnatorio debe ser estimado.

Por estas consideraciones, este Colegiado debe amparar el recurso debiendo revocar la impugnada.

### **DECISION**

**REVOCARON** la sentencia contenida en la resolución número diecisiete del veintiuno de julio del año dos mil quince, por la que se declara infundada la demanda interpuesta por doña BERENIZ POMA SANTOS en representación de JHONNIE MARCOS POMA ROMERO y GUILLERMO PEDRO POMA DIAZ contra ANITA SILVIA CHAHUAYA TORRECILLAS y ALIPIO MARCIAL RAYMUNDO HUARINGA por ocupantes precarios, con lo demás que contiene y, **REFORMÁNDOLA DECLARARON** FUNDADA la demanda y dispusieron que los demandados ANITA SILVIA CHAHUAYA TORRECILLAS y ALIPIO MARCIAL RAYMUNDO HUARINGA cumplan con restituir el bien inmueble indicado y descrito en el petitorio de la demanda a favor de la parte accionante, en el plazo de ley y con los apercibimientos previstos por las disposiciones legales pertinentes y, los devolvieron. **NOTIFÍQUESE.-**