

**SENTENCIA DE VISTA N° 893 - 2022**

**EXPEDIENTE : 02911-2021-0-1501-JR-CI-03**  
**JUZGADO ORIG. : TERCER JUZGADO CIVIL DE HUANCAYO**  
**MATERIA : DESALOJO**  
**DEMANDANTE : JUAN EUGENIO DEL PINO CANGALAYA**  
**DEMANDADA : SONIA LOURDES AYCHO ASTUVILCA**  
**PONENTE : OLIVERA GUERRA**

**Resolución doce:**

Huancayo, siete de noviembre  
del dos mil veintidós.

**VISTOS:** Viene en grado de apelación la Sentencia, contenida en la resolución número seis, de fecha veintiocho de junio del dos mil veintidós, que corre de fojas ochenta a ochenta y cinco, que resuelve: 1. Declarando FUNDADA la demanda de desalojo por ocupante precario, interpuesta por Juan Eugenio del Pino Cangalaya, contra Sonia Lourdes Aycho Astuvilca. 2. En consecuencia, ORDENO que la demandada Sonia Lourdes Aycho Astuvilca, CUMPLA con desocupar y entregar el inmueble comercial ubicado en el Centro Comercial El Pino, Stand 1, calle Real N° 539 - Huancayo, inscrito en la Partida electrónica N° 11004656 del Registro Público de Huancayo, al demandante Juan Eugenio Del Pino Cangalaya, en el plazo de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento. 3. CONDÉNESE a la parte demandada el pago de costas y costos procesales.

Apelación interpuesta por la demandada Sonia Lourdes Aycho Astuvilca, mediante escrito que obra de fojas noventa y tres a noventa y cinco y escrito de subsanación de fojas ciento cuatro a ciento seis.

**Pretensión y fundamentos de la apelación:**

La parte apelante Sonia Lourdes Aycho Astuvilca, solicita como pretensión impugnatoria, que se declare nula la sentencia



recurrida. Constituyen sustentos de la apelación: **a)** El juez ha incurrido en error, pues lo cierto es que no tiene la condición de precaria, pues se ha producido la continuidad del arrendamiento suscrito el uno de noviembre del dos mil diecinueve, además que nunca recibió comunicación escrita y menos notarial de la decisión del arrendador en dar por concluido la continuidad del contrato de arriendo tal como lo establece la norma sustantiva. **b)** No se ha valorado en su integridad la carta notarial de fecha treinta de septiembre del dos mil veintiuno, pues de su contenido se verifica que el arrendador solo comunica sobre el vencimiento del plazo de alquiler y solicita la entrega del inmueble, sin advertir que no existe comunicación de la decisión del arrendador en dar por concluido el contrato de arrendamiento. **c)** En el presente caso no se ha verificado la concurrencia de los presupuestos establecidos en el Cuarto Pleno Casatorio Civil. **d)** A raíz de la pandemia COVID19 pactaron verbalmente la continuidad del contrato de alquiler hasta diciembre de 2022, acordando un nuevo pago de merced conductiva, a partir de noviembre del 2020 hasta julio del 2021 a razón de S/500.00 soles y de agosto del 2021 hasta diciembre del 2022 a razón de S/700.00 soles, pagos que fueron efectuados al demandante, por lo que de tener la condición de precaria nunca hubiera efectuado el pago de alquileres a través de los depósitos bancarios.

### **Tema materia de decisión:**

El tema materia de decisión, es verificar si la parte demandada cuenta con título que justifica la posesión del inmueble sub materia.

### **CONSIDERANDO:**

#### **Precisiones previas:**

#### ***Sobre el principio dispositivo y el de congruencia***

**Primero:** En principio es importante señalar que de conformidad al artículo 366º del vigente Código Procesal Civil (vigente desde el 28 de julio de 1993) la parte apelante delimita los extremos de sus agravios (principio dispositivo) y el colegiado se encuentra vinculado a pronunciarse sobre tales agravios (principio de

congruencia), salvo que se evidencie un error tan evidente que amerite ser declarado nula la resolución apelada.

A mayor abundamiento, resulta pertinente señalar lo expresado por la Corte Suprema respecto al **principio *tantum devolutum quantum appellatum*** y al **principio de congruencia**, en la Cas. N° 954-2012 LIMA<sup>1</sup>, en su fundamento **Décimo Cuarto**, señala:

“El artículo 139 del inciso 6 de la Constitución Política del Estado, concordante con el artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, consagran el derecho a la pluralidad de instancia, el cual constituye una de las garantías del debido proceso y se materializa cuando el justiciable tiene la posibilidad de poder impugnar una decisión judicial, ante un órgano jurisdiccional de mayor jerarquía y con facultades de dejar sin efecto lo originalmente dispuesto, tanto en la forma como en el fondo; por lo tanto constituye un derecho público -subjetivo incorporado dentro del principio de la libertad de la impugnación. El ejercicio del mencionado derecho, es el que habilita la competencia del Superior Jerárquico, **pues es en función de los agravios, errores de hecho y derecho, así como el sustento de la pretensión impugnatoria que haya expuesto el recurrente en su escrito de apelación; es que se emitirá pronunciamiento de vista, pues los alcances de la impugnación de la resolución recurrida determina los poderes del superior para resolver en forma congruente la materia objeto del recurso, de conformidad con el principio de *tantum devolutum quantum appellatum*”.**

Es así que, en virtud de aquel principio, lo no impugnado al momento de interponer el escrito de apelación, se tiene como consentido, sea beneficioso o perjudicial.

Entonces, lo que expresa el principio *tantum devolutum quantum appellatum*, es que el Tribunal Superior no puede pronunciarse sobre lo que no es materia de impugnación, vale decir, que los poderes del tribunal de alzada se encuentran limitados por la extensión del recurso.

### **Fundamentos de la decisión:**

**Segundo:** Mediante la presente acción pretende el demandante el desalojo del bien inmueble comercial ubicado en el Centro

---

<sup>1</sup> Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el dos de diciembre del año dos mil trece (02.12.2013) en la pág. 45896-45897.

Comercial "El Pino", stand 1, Calle Real N°539, distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín, el cual fue objeto de arriendo a favor de la demandada, durante el periodo del uno de noviembre de dos mil diecinueve hasta el treinta y uno de diciembre del dos mil veinte.

Siendo ello así, mediante la sentencia recurrida se declara fundada la demanda, teniendo como principal consideración de la jueza, que la demandada viene ocupando el inmueble en mérito al arrendamiento que tuvo vigencia hasta el treinta y uno de diciembre del dos mil veinte, sin embargo, no ha cumplido con restituir el bien inmueble comercial, pese a los pedidos de devolución que el demandante ha realizado con carta notarial, por lo que se ha convertido en ocupante precaria conforme artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato.

**Tercero:** Frente a ello, la impugnante manifiesta que el juez ha incurrido en error, pues lo cierto es que no tiene la condición de precaria, pues se ha producido la continuidad del arrendamiento suscrito el uno de noviembre del dos mil diecinueve, además que nunca recibió comunicación escrita y menos notarial de la decisión del arrendador en dar por concluido la continuidad del contrato de arriendo tal como lo establece la norma sustantiva.

Sobre el particular, la demandada señala que no tiene la condición de ocupante precaria pues se ha producido la continuidad del arrendamiento. Respecto a este punto, cabe indicar, que en efecto se ha producido la continuación del contrato de arrendamiento conforme establece el artículo 1700° del Código Civil:

"Vencido el plazo del contrato, 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."

En ese sentido, el artículo citado permite al arrendador solicitar la devolución del inmueble en cualquier momento, actuación que se ha suscitado en el caso de autos, pues el accionante ha remitido a la demandada una carta notarial de fecha uno de octubre del dos mil veintiuno (fs.15-17), la cual ha sido debidamente notificada en



el domicilio de la demandada ubicado en el pasaje Santa Sofía N°155, Chorrillos – Huancayo, con fecha cuatro de octubre del dos mil veintiuno, por ende, resulta falso lo manifestado por la demandada de que nunca se le ha notificado la carta notarial.

De otro lado, la impugnante refiere que del contenido de la carta notarial se verifica que el arrendador solo comunica sobre el vencimiento del plazo de alquiler y solicita la entrega del inmueble, sin advertir que no existe comunicación de la decisión del arrendador en dar por concluido el contrato de arrendamiento.

Respecto a ello, evidenciamos de la carta notarial remitida a la demandada, que el demandante ha puesto de su conocimiento su voluntad de dar por concluido la continuación del contrato de arrendamiento, por dicho motivo es que solicita la restitución del inmueble. Consecuentemente, ha quedado constatado que la demandada ha sido notificada válidamente con la carta notarial remitida por el accionante, a través del cual solicita la devolución del inmueble sub litis.

**Cuarto:** Así también, la impugnante señala que en el presente caso no se ha verificado la concurrencia de los presupuestos establecidos en el Cuarto Pleno Casatorio Civil.

En consideración de lo previamente expuesto, corresponde verificar si en el presente caso se ha configurado la existencia de ocupante precario, conforme a los siguientes presupuestos: a) Se identifique al objeto litigioso, por cuanto los bienes deben estar determinados; b) el demandante acredite su derecho a la restitución del bien, independientemente de si es propietario o no; c) La parte demandada no ostente ningún derecho que le permita permanecer en el disfrute de la posesión, sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía feneció; y, d) El demandado se encuentre en posesión del bien.

- a) *Respecto al primer presupuesto, se identifique al objeto litigioso:* De la revisión de autos se encuentra acreditado que el bien sub materia es el inmueble comercial ubicado en el Centro Comercial El Pino, stand 1, Calle Real N°539, distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín, inscrita en Registros Públicos en la partida electrónica N°11004656 de la

Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, a nombre de los propietarios Juan Urbano Del Pino Rojas y Stefan Axl Del Pino Rojas, y como usufructuarios el demandante Juan Eugenio Del Pino Cangalaya y Mary Isabel Rojas Rquin (fs.12). Asimismo, dicho bien ha sido materia del contrato de arrendamiento, conforme se verifica a folios trece.

- b) *Segundo presupuesto, el demandante acredite su derecho a la restitución del bien, independientemente de si es propietario o no:* El demandante ha acreditado con la copia del certificado registral inmobiliario de fojas doce (partida electrónica N°11004656 de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo), que viene a ser usufructuario del bien sub litis, pues sus propietarios han constituido usufructo a favor del actor. Y si bien es cierto, no es propietario como tal, para ello es preciso considerar lo establecido por la Corte Suprema en el fundamento 59 de la Casación N° 2195-2011- Ucayali, Cuarto Pleno Casatorio Civil, en cuanto a la legitimación activa respecto a la pretensión de desalojo, fundamentó lo siguiente:

“59.- Dentro de esta línea de interpretación corresponde establecer, concordantemente, en cuanto al artículo 586° del Código Procesal Civil, que **el sujeto que goza de legitimación para obrar activa NO sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, con lo cual se colige que el desalojo por ocupación precaria NO exige de modo alguno que deba ser incoado únicamente por quien ostenta la propiedad del bien, dado que además de éste, se encuentran legitimados los otros sujetos mencionados, quienes resultan tener calidad para solicitar la entrega en posesión del inmueble**, con lo cual cobra fuerza lo dicho respecto al artículo 585°, en cuanto a que el término “restitución” se debe entender en un sentido amplio y no restringido. Quedando entendido que la probanza de la legitimidad para obrar activa estará referida al supuesto que alegue la parte actora (propietario, administrador o que idóneamente considere tener derecho a la restitución del bien).” (resaltado agregado)

En virtud a dicha fundamentación, se establece como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

“4. Establecer, conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que **el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio.** Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.”  
(resaltado agregado)

- c) *Tercer presupuesto, la parte demandada no ostente ningún derecho que le permita permanecer en el disfrute de la posesión, sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía feneció:* Conforme se ha indicado anteriormente, la demandada contaba con un contrato de arrendamiento de fecha uno de noviembre del dos mil diecinueve, sobre el inmueble ubicado en el centro comercial El Pino stand 1, Calle Real N°539, distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín, siendo el plazo del arrendamiento hasta el treinta y uno de diciembre del dos mil veinte, no obstante dicho contrato ha fenecido, desde el momento en el que el demandante puso de conocimiento a la demandada a través de la carta notarial, que deseaba ponerle fin al contrato, en aplicación del artículo 1700 del Código Civil.
- d) *Cuarto presupuesto, el demandado se encuentre en posesión del bien:* la parte demandada ha señalado que la demandada se encuentra en posesión del bien inmueble sub litis, por su parte la demandada no lo ha negado, contrario a ello ha indicado que no es poseedora precaria porque seguiría vigente el contrato de arrendamiento a raíz que viene pagando las cuotas mensuales. En ese sentido, tras haberse acreditado que el contrato de arrendamiento ha fenecido corresponde a la emplazada restituir el bien al demandante.

**Quinto:** Por último, la impugnante refiere que a raíz de la pandemia COVID19 pactaron verbalmente la continuidad del contrato de alquiler hasta diciembre de 2022, acordando un nuevo pago de merced conductiva, a partir de noviembre del 2020 hasta julio del 2021 a razón de S/500.00 soles y de agosto del 2021 hasta diciembre del 2022 a razón de S/700.00 soles, pagos que fueron efectuados al demandante, por lo que de tener la condición



de precaria nunca hubiera efectuado el pago de alquileres a través de los depósitos bancarios.

En virtud a lo alegado, en primer lugar no está acreditado la prórroga del contrato de arrendamiento hasta diciembre del dos mil veintidós, máxime que la demandada únicamente ha adjuntado a su recurso de apelación recibos de pago a favor del demandante del año dos mil veintiuno. Asimismo, cabe reiterar que el demandante ha puesto de conocimiento a la demandada con la carta notarial de fecha uno de octubre de dos mil veintiuno que no se encuentra vigente el contrato de arrendamiento por lo que debe proceder a devolver el inmueble. En atención a lo vertido, cabe desestimar el agravio, pues el contrato de arredramiento ha fenecido, constituyendo en poseedora precaria a la demandada.

En consecuencia, siendo que los argumentos de la apelación no logran desvirtuar los de la recurrida, corresponde confirmar la sentencia venida en grado.

#### **POR ESTOS FUNDAMENTOS:**

**CONFIRMARON** Sentencia, contenida en la resolución número seis, de fecha veintiocho de junio del dos mil veintidós, que corre de fojas ochenta a ochenta y cinco, que resuelve: 1. Declarando FUNDADA la demanda de desalojo por ocupante precario, interpuesta por Juan Eugenio Del Pino Cangalaya, contra Sonia Lourdes Aycho Astuvilca. 2. En consecuencia, ORDENO que la demandada Sonia Lourdes Aycho Astuvilca, CUMPLA con desocupar y entregar el inmueble comercial ubicado en el Centro Comercial El Pino, Stand 1, calle Real N° 539 - Huancayo, inscrito en la Partida electrónica N° 11004656 del Registro Público de Huancayo, al demandante Juan Eugenio Del Pino Cangalaya, en el plazo de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento. 3. CONDÉNESE a la parte demandada el pago de costas y costos procesales. Y LOS DEVOLVIERON. Juez Superior ponente Olivera Guerra. **NOTIFÍQUESE.**

#### **Jueces:**

**Olivera Guerra**

Orihuela Abregú

Armas Inga