



SENTENCIA DE VISTA  
SALA CIVIL - SEDE CENTRAL  
EXPEDIENTE : 00301-2020-0-1401-JR-CI-03  
MATERIA : DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO  
RELATOR : JOVANNA ESCARCENA SILVA  
DEMANDADO : GRUPO DE NEGOCIOS IMPERIO E.I.R.L,  
DEMANDANTE : INMOBILIARIA AMERICAN GROUP S.A,

## **RESOLUCIÓN Nro. 10**

Ica, diez de junio del dos mil veinte y uno.

**VISTOS:** Observándose las formalidades previstas en el artículo 131 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, oído el informe oral del abogado; e interviniendo como Juez Superior Ponente la señora **Jacqueline Chauca Peñaloza**; y

### **CONSIDERANDO:**

#### **PRIMERO: DE LA RESOLUCIÓN MATERIA DE APELACIÓN**

Es materia de apelación la sentencia contenida en la resolución N° 5 emitido en audiencia única de fecha 15 de marzo del 2021 que declara fundada la demanda interpuesta por INMOBILIARIA AMERICAN GROUP S.A sobre DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO en contra de GRUPO DE NEGOCIOS IMPERIO E.I.R.L, ordena que la demandada desocupe y restituya al demandante el inmueble ubicado en la calle Lima N° 219 de Ica, inscrito en la partida electrónica N° 02013052, con lo demás que contiene.

#### **SEGUNDO: DE LOS FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN**

El abogado de la empresa demandada GRUPO DE NEGOCIOS IMPERIO EIRL, interpone recurso de apelación contra la sentencia, solicita se revoque y reformándola se declare improcedente. Los fundamentos en que sustenta el recurso de apelación son los siguientes:

- 2.1. Se ha tomado como su fuera un aviso previo de Desalojo la citación a conciliación, dejando de lado el aviso previo que es necesario sobre entrega y devolución de predio; no se le comunicó sobre la condición de nuevo propietario (artículo 1708 inciso 2) del Código Civil) ni entrega del predio.
- 2.2. No es precario porque tiene un contrato alquiler suscrito con Gino Paolo Chonyen Acuña que conserva valor probatorio porque no fue anulado ni cancelado, por el periodo 2 de mayo del 2017 al 2 de mayo del 2020, ampliado hasta el 3 de mayo del 2023, además que a mérito de una carta que le remitió le comunicó que tiene la condición de copropietario mientras no se declare la nulidad del anticipo de legítima.



2.3. Contrató con Gino Paolo Chonyen Acuña, porque es propietario del predio, por Anticipo de legítima, inscrito en el rubro C0003 partida registral 02013052, vigente; no obstante existe una sentencia judicial que inscribe una sentencia de Otorgamiento de escritura pública; sin considerar el derecho de propiedad de su arrendador; por tanto considera que existe un conflicto de intereses pendiente de ser dilucidado.

### **TERCERO: DETERMINACIÓN DEL PROBLEMA LÓGICO JURÍDICO**

Atendiendo al contenido de la sentencia; y, fundamentos del recurso de apelación el problema lógico jurídico en el presente caso consiste en dilucidar si el demandante cumplió con comunicar sobre la adquisición de su titularidad del predio arrendado y requirió al demandado la restitución de la posesión de su predio; si la parte demandante acredita su derecho de propiedad; y la ocupación precaria del demandado.

### **CUARTO: PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS AGRAVIOS DEL RECURSO DE APELACIÓN**

#### **SOBRE EL REQUERIMIENTO A LA DEVOLUCIÓN DEL PREDIO y COMUNICACIÓN DE ENAJENACIÓN DEL BIEN**

4.1. En la casación emitida en el expediente Nº 4027-2019, sobre Desalojo por ocupante precario, seguido por el mismo demandante, sobre otra extensión del mismo predio, la Sala Suprema precisó:

*“Décimo cuarto: (...) Debiéndose precisar que, cualquier cuestionamiento al requerimiento notarial de entrega del bien, carece de asidero; no solo por ser una alegación contradictoria de la parte demandada (por un lado, reconoce a Gino Chonyen Acuña como propietario y por otro, sostiene que la parte demandante en condición de nuevo dueño no le cursó carta notarial requiriéndole la entrega del bien).*

*Si bien un contrato de duración indeterminada se mantiene vigente por imperio de la ley, hasta que el arrendador solicite su devolución en la vía judicial o extrajudicial, conforme lo dispone el artículo 1703 del Código Civil, este Supremo Tribunal en reiterada jurisprudencia, ha precisado que el requerimiento de entrega del bien, se encuentra también contenida implícitamente en la citación para conciliar, con lo que concluye el arrendamiento de duración indeterminada”.*

4.2. En la sentencia referida la Corte Suprema ha expresado la interpretación normativa de la exigencia de la comunicación de la enajenación del bien arrendado y conclusión del contrato de arrendamiento, precisando que la comunicación de la adquisición del bien arrendado; así, como el requerimiento de entrega del bien, están contenidos implícitamente en la citación para conciliar.

La sentencia ha expresado el criterio de interpretación de la norma sistemático y funcional, que parte de la premisa que el derecho es un sistema; por tanto, debe ser comprendida la norma considerando su funcionalidad dentro de la misma. Considera



que la pretensión de Desalojo por ocupación precaria, desarrollado en el IV Pleno Casatorio que fija precedentes vinculantes en este tema, fue emitido con la finalidad de contrarrestar la inseguridad jurídica provocada por las decisiones contradictorias, que fue aprovechada por quienes sin justificación jurídica, disfrutaban de la posesión de un gran número de predios, provocando un preocupante problema social con implicancias económicas, que devienen en conflictos, cuya necesaria solución definitiva la tiene el Poder Judicial.

En este sentido, cualquier circunstancia formal, no puede servir de sustento para declarar la improcedencia de la demanda; salvo que sea de tal magnitud que no prevea de otra posibilidad al operador judicial de emitir decisión inhibitoria por la relación jurídico procesal; en consecuencia, a fin de solucionar el conflicto de intereses en casos sobre Desalojos por precarios, la decisión debe concluir con una sentencia de fondo; de tal forma, que el sistema proteja el derecho de propiedad respecto de quien posee un predio sin título que lo autorice; interpretación que esta Sala comparte por las consideraciones expuestas.

4.3. Considerando que el IV Pleno Casatorio Civil es vinculante, se verifica que en la parte considerativa, la Sala Suprema, enfatizó que la declaración de improcedencia de la demanda no pone solución al conflicto de intereses ni brinda tutela judicial efectiva; dejando pendiente el conflicto social originado por personas que ocupan predios sin tener título que los autorice; por lo cual precisa como precedente vinculante 6 que el Juez no puede emitir sentencia inhibitoria, sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y valoración de la prueba aportada; criterio que es vinculante, por lo cual este despacho se adhiere y considera que aún cuando es materia de debate la comunicación prejudicial de la devolución del predio y de la enajenación del bien (por ser parte de los fundamentos del recurso de apelación), este argumento no autoriza al órgano judicial a emitir decisión inhibitoria.

Mas aún, cuando la Sala Suprema, en la casación referida, interpretó que el requerimiento de la devolución del predio; así, como la comunicación de la enajenación del bien esta contenido implícitamente en la invitación a conciliar; criterio que conforme se ha expuesto compartimos, por las consideraciones expresadas; apartándonos del criterio anterior autorizados por el artículo 22 del Texto único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

4.4. La interpretación del artículo 1703 del Código Civil expresada por la Corte Suprema (en la casación referida) sirve de base para la interpretación del artículo 1708 inciso 2) del Código Civil, que regula el supuesto de que el bien arrendado haya sido enajenado; (de aplicación para este caso) precisando que se procederá de la forma siguiente: *“2. Si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido. Excepcionalmente, el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento, si asumió dicha obligación.”*

Además, cabe considerar que sobre el supuesto de enajenación del bien arrendado, el precedente 5.4 del IV Pleno Casatorio Civil dispuso que se considera como supuesto de posesión precaria: *“La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera*



*inscrita en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiera comprometido a respetarlo (...)*". En el considerando 63 numeral IV) del pleno, la Corte expresa el fundamento del precedente en el sentido que: *"La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrita en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto en el artículo 1708 del Código Civil"*.

Del precedente vinculante referido se colige que, si se trata de un contrato de arrendamiento no inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario respecto del nuevo propietario.

4.5. El contrato de arrendamiento no es de inscripción obligatoria, no requiere de formalidad; pero en caso que el bien arrendado sea enajenado, no se entiende que extingue la relación entre arrendador y arrendatario, sino que el acto de enajenación rompe el arrendamiento respecto del nuevo adquirente, no le genera obligación alguna frente al arrendatario.

El artículo 1708 inciso 2) del Código Civil, no precisa la forma en la cual se da por concluido el contrato, por tanto, aplicamos la norma contenida en el artículo 1703 del mismo código, que precisa que se pone fin al contrato dando aviso judicial o extrajudicial al arrendatario.

En este caso, la forma en la cual se dio por concluido el contrato de arrendamiento y se comunicó de la presencia del nuevo propietario, fue con la invitación a conciliar, que le curso el nuevo propietario (demandante) al arrendatario, que se acredita del contenido del acta de conciliación por inasistencia del expediente N° 076-2018-CI; conforme a lo decidido por la casación antes referida.

Cabe precisar que en este contexto se reitera el uso de los criterios de interpretación sistemático y teleológico, que exigen que la norma sea considerada en su funcionalidad dentro del sistema; considerando que la finalidad de los desalojos es brindar tutela judicial efectiva, a los propietarios, que ejercitan su facultad de posesión de sus bienes, la forma de los requerimientos de restitución no deben ser complejos ni requerir de formalidades innecesarias; en este sentido, de la carta de invitación a conciliar del demandante, que comunica su condición de propietario y su requerimiento para la restitución de la posesión de su predio, se traduce en la conclusión exigida por el inciso 2) del artículo 1708 del Código Civil.

Por tanto, no se verifica el error que se argumenta en el recurso de apelación, sobre el incumplimiento de la exigencia pre judicial referida.

## **SOBRE EL TÍTULO DE PROPIEDAD DEL DEMANDANTE**

4.6. El artículo 1529 del Código Civil define al contrato de compra venta de la siguiente forma: *"Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero"*.



Siendo los requisitos del contrato de compra venta los comunes a todo contrato: el consentimiento, la capacidad de los contratantes, el objeto posible, lícito, determinado o determinable, fin lícito; y los específicos de la compra venta: el bien y el precio. La doctrina y jurisprudencia han asumido que la compra venta es un contrato consensual porque se perfecciona con el simple consentimiento, es decir, con el solo acuerdo entre vendedor y comprador sobre el bien, el precio y demás estipulaciones.<sup>1</sup> Desde ese instante el contrato produce todos sus efectos que le son propios, sin que sea necesaria para ello la entrega del bien ni el pago del precio.

La compra venta le otorga al titular propiedad, el derecho real más completo que le permite el uso, goce, disposición y reivindicación. El artículo 923 del Código Civil dispone *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien”*. El artículo 568 del Código Procesal Civil otorga la calidad de sujeto activo del desalojo al propietario. Con lo cual queda claro que el derecho de propiedad adquirido a título contractual de compra venta autoriza a la restitución de la posesión de su propiedad.

4.7. En este caso, del contenido de la partida registral N° 02013052 del registro predial de Ica, queda acreditado que, el inmueble urbano ubicado en el jirón Lima N° 219, 223, 229 y 233 del cercado de Ica (dentro del cual está el sub Litis), de propiedad de MIGUEL ANGEL CHONYEN RAMOS, AIDA ACUÑA CHAVEZ y JULIO CESAR CHONYEN RAMOS, fue otorgado en compra venta a favor del demandante INMOBILIARIA AMERICAN GROUP SA, mediante minuta; registrándose la medida cautelar de Anotación de la demanda en fecha 11 de julio del 2008, según consta del asiento D00009. Posteriormente se inscribió la sentencia que declara fundada la demanda y ordena que se eleve a escritura pública la minuta referida. Con lo cual el derecho de propiedad de la parte demandante, el cual además, es público.

Del contenido de la misma partida registral, se verifica que posteriormente el mismo predio, por los mismos enajenantes, fue transferido por la modalidad de anticipo de herencia, a favor de GINO PAOLO CHONYEN ACUÑA y SILVIA PAOLA CHONYEN COLINA, lo cual fue inscrito en los registros públicos en fecha 28 de mayo del 2013.

El documento anotado, no fue cuestionado ni invalidado, por tanto, despliega sus efectos; en consecuencia, acredita que los demandantes anotaron la demanda del otorgamiento de su escritura pública de la minuta de compra venta, en los Registros Públicos, antes que el predio fuera transferido por la modalidad de Anticipo de herencia.

Conforme al artículo 673 del Código Procesal Civil, la anotación de la demanda no impide la transferencia del bien, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida. La particularidad de la medida cautelar de anotación de la demanda, es que permite la publicidad registral del proceso, en el supuesto que el objeto del proceso tenga trascendencia registral, y tenga relación con el bien inscribible.

Prevaler, según diccionario jurídico de derecho usual de Guillermo Cabanellas significa *“Valer, significar o suponer más. Poseer superioridad, ventaja o primacía. Predominar o imperar. Lograr algo en oposición o lucha con otros. Triunfar imponerse una idea o doctrina”*.

---



Aplicando el criterio literal de la norma, se entiende que, la anotación de la demanda en los Registros Públicos, no impide que el predio sea transferido; sin embargo, posee ventaja en relación a los otros adquirentes. Esta disposición guarda coherencia con el artículo 2016 del Código Civil que dispone *“La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”*. En este caso los derechos inscritos no se excluyen, pero si se jerarquizan en función a la antigüedad de la inscripción; por tanto, determina la preferencia del titular del derecho inscrito, otorgándole una protección especial, teniendo como premisa la prioridad en orden cronológico de los actos y derechos que se inscriben. En este supuesto la empresa demandante, que inscribió primero el predio ostenta legítimamente el derecho de propiedad frente a los señores CHONYEN-CHONYEN que inscribieron su derecho con posterioridad, sin considerar otro tipo de criterio, que no sea el cronológico.

En estos supuestos anotados, el derecho de Anotación de la demanda, que pretendió la publicidad del derecho de propiedad del demandante, prevalece sobre el derecho de propiedad de los señores CHONYEN-CHONYEN que inscribieron su anticipo de legítima, en fecha posterior. Por tanto, los demandantes acreditan su derecho de propiedad preferente en relación al predio sub litis.

4.8. El 3 precedente vinculante del IX Pleno Casatorio Civil, si bien dispone que la declaración de oficio de la nulidad manifiesta de un negocio jurídico puede producirse en cualquier proceso civil de cognición, la condición es que la nulidad manifiesta guarde relación directa con la solución de la controversia y que previamente se haya promovido la contradicción entre las partes; lo cual no es aplicable al presente caso, porque no se advierte la presencia de una nulidad patente, perceptible, evidente, o fácil de detectar.

Conforme se expuso lo que se advierte es la presencia de dos derechos inscritos en relación a un solo predio (sublitis), en cuyo caso, opera el supuesto normativo de la prevalencia de la anotación de la demanda en resguardo del derecho de propiedad del demandante; así como el uso del criterio de la cronología; que favorece al derecho de propiedad del demandante.

#### **SOBRE LA POSESIÓN PRECARIA DEL DEMANDADO**

4.9. El demandado argumentó que la posesión del predio la ostenta en calidad de arrendatario del predio, según consta del contenido del contrato privado de arrendamiento, de fecha 2 de mayo del 2017, de donde consta que el plazo del contrato de arrendamiento es desde el 2 de mayo del 2017 hasta el 2 de mayo del 2020; cuyo plazo fue ampliado por adenda privada de fecha 20 de febrero del 2020, en el cual acuerda ampliar el plazo del arrendamiento del predio hasta el 3 de mayo del 2013, que en efecto se verifica de los contratos privados adjuntados a la contestación de la demanda.

4.10. Del contenido de los contratos de arrendamiento y adenda, se verifica que la empresa demandada EMPRESA GRUPO DE NEGOCIOS IMPERIO E.I.R.L (demandada) celebró el contrato de arrendamiento con GINO PAOLO CHONYEN ACUÑA; a quien si bien se le transfirió la propiedad del predio por Anticipo de legítima; fue en fecha posterior a la anotación de la demanda de la parte demandante; por tanto, es esta última persona quien tiene prevalencia en el derecho de propiedad del predio sublitis.



Además, cabe considerar que sobre el supuesto de enajenación del bien arrendado, el precedente 5.4 del IV Pleno Casatorio Civil dispuso que se considera como supuesto de posesión precaria: *“La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiera comprometido a respetarlo (...)”*; por lo que habiendo comunicado el demandante de la conclusión del contrato de arrendamiento y de su derecho de propiedad; lo convierte al demandado en precario.

#### **SOBRE LA RESTITUCIÓN DE LA POSESIÓN**

4.11. La posesión precaria, según artículo 911 del Código Civil es *“la que se ejercer sin título o cuando el que tenía ha fenecido”*. Según el IV Pleno Casatorio Civil (fundamento 54) se presenta cuando se está poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer. La demandante tienen inscrito su derecho de propiedad respecto del predio sub litis, y el demandado posee el predio, pero sin título que lo autorice, considerando que el demandante le comunicó que le fue enajenado y requirió la restitución de su posesión.

El derecho de propiedad es un derecho humano de primera generación y por tanto la protección de este derecho exige que se desestime cualquier conducta que pretenda desconocerlo, por lo tanto, el derecho de propiedad del demandante le confiere el derecho a la restitución de la posesión del predio sub litis. El derecho de propiedad de la accionante, le confiere una serie de atributos, uno de ellos la posesión, conforme lo dispone el artículo 923 del Código Civil, concordante con el artículo 586 del Código Procesal Civil que autoriza a demandar el Desalojo por precario al propietario.

4.12. Atendiendo a la condición de precario del demandado regulado en el artículo 911 del Código Civil y estando al artículo 586 del Código Procesal Civil, corresponde que el demandado restituya la posesión del predio sub litis a la demandante.

Por estos fundamentos,

**CONFIRMARON** la sentencia contenida en la resolución N° 5 emitida en audiencia única de fecha 15 de marzo del 2021 que declara fundada la demanda interpuesta por INMOBILIARIA AMERICAN GROUP S.A sobre DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO en contra de GRUPO DE NEGOCIOS IMPERIO E.I.R.L, ordena que la demandada desocupe y restituya al demandante el inmueble ubicado en la calle Lima N° 219 de Ica, inscrito en la partida electrónica N° 02013052, con lo demás que contiene. Intervino en la vista de causa el Dr. Càceres Monzòn por vacaciones del Dr. Sedano Nuñez.

S.S.

**CHAUCA PEÑALOZA**

GONZÁLES NUÑEZ

CACERES MONZON