



31° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 00169-2020-0-1801-JR-CI-31

MATERIA : DESALOJO

JUEZ : OSCATEGUI TORRES, ULISES MARINO

ESPECIALISTA : RIOS VERGARA, JUAN JOSE

DEMANDADO : MINAYA SOTELO, VILMA

DEMANDANTE : COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO FINANZAS SOLIDARIAS

MONS. MARCOS LIBARDONI LTDA. ,

SENTENCIA

Resolución Nro. Seis

Lima, ocho de noviembre de dos mil veintiuno.-

VISTOS: Resulta de autos: **DEMANDA:** Con escrito de fojas 38 Cooperativa de Ahorro y Crédito Finanzas Solidarias Mons. Marcos Libardoni Ltda. (en adelante la demandante) interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Vilma Minaya Sotelo (en adelante la demandada). Solicita el desalojo del inmueble sito en Jr. Río Mantaro Nro. 770, Sección Nro. 8, Departamento Nro. 302, Tercer y Cuarto Piso, Urbanización Villa Norte, Distrito de Los Olivos. Fundamentando su demanda refiere principalmente que es propietaria del predio antes mencionado el que corre inscrita en la Partida Registral Nro. 134330568 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Agrega que con fecha 26 de agosto de 2015 celebró con la demandada contrato privado de compra venta, sobre el inmueble antes descrito, pactándose como precio de venta la suma de S/. 281,600.00, que se debió cancelar conforme a las estipulaciones y cantidades señaladas en el plan de pago otorgado. A la fecha la demandada adeuda la suma de S/. 347,534.37 soles, que no ha sido cancelado pese a haberse requerido en distintas oportunidades. Mediante carta notarial de fecha 5 de julio de 2019, dieron por resuelto de pleno derecho el contrato, solicitando la restitución de la posesión del inmueble. Al haberse resuelto el contrato de compra venta la demandada tiene la condición de ocupante precario. **AUTO ADMISORIO:** Con resolución de fojas 92 se admitió a trámite la demanda. **CONTESTACION:** Con escrito de fojas 72, ratificado con escrito de fojas 89 la demandada contesta la demanda, manifestando principalmente que es propietaria del inmueble al haberlo comprado a la demandada mediante contrato de compra venta de fecha 18 de enero de 2013. Si bien adeuda algunas cuotas derivadas del préstamo –sin garantía hipotecaria-, en virtud de lo regulado por el artículo 1426 ha suspendido las amortizaciones, hasta que la demandante escriture la compra venta de fecha 18 de enero de 2013, impute como pago a su adeudo, el porcentaje de los remanentes a que tiene derecho como cooperaria, le restituya el exceso pagado por los altos intereses cobrados. La demandante se demoró en independizar el predio, una vez independizado lo hipotecó en su beneficio, impidiéndole hipotecar el predio en la banca privada. **AUDIENCIA UNICA:** Acto procesal que corre a fojas 101; siendo el estado del proceso el de dictar sentencia.

CONSIDERACIONES DEL JUZGADO



PRIMERO: A tenor de lo dispuesto por el Art. I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción al debido proceso, norma a cuyo amparo la parte demandante solicita el desalojo del inmueble sito en Jr. Río Mantaro Nro. 770, Sección Nro. 8, Departamento Nro. 302, Tercer y Cuarto Piso, Urbanización Villa Norte, Distrito de Los Olivos. Mientras que la demandada niega ocupar el predio en calidad de precario.

SEGUNDO: Antes de emitir pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, debemos emitir pronunciamiento sobre las cuestiones probatorias formuladas por la demandada con escrito de fojas 58, quien tacha el contrato de compra venta de fecha 26 de agosto de 2015 por nulo y falso, alegando que no pactó lo que se consigna en dicho documento, ha existido aprovechamiento de su firma en blanco. Sin embargo, no se ha demostrado en autos que el documento que contiene el referido contrato de compra venta haya sido adulterado o falsificado, menos que incurra en nulidad por no cumplir con la formalidad establecida por ley, tal como lo establecen los artículos 242 y 243 del Código Procesal Civil, por lo que resulta desestimable la tacha propuesta. En cuanto a la oposición a la carta notarial que da por resuelto el contrato, alega que comunicó a la demandante el cambio de su domicilio, no se le notificó en el predio en litis, que es su domicilio. También resulta desestimable por cuanto el medio idóneo para cuestionar un documento es la tacha, más no la oposición. Sin perjuicio de ello, los argumentos que sustentan la oposición tienen relación con el fondo de la controversia, mas no con la imposibilidad de actuación del medio probatorio.

TERCERO: En cuanto al fondo de la controversia, el artículo 586º del Código Procesal Civil establece que pueden demandar el desalojo, el propietario, arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución del predio. Para el caso que nos ocupa, el demandante invoca su calidad de propietario del predio. Sobre este aspecto de fojas 2 a 4 corre la Partida Registral Nro. 13430568 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, donde corre inscrito el inmueble en litis. De acuerdo al asiento C0001 aparece la demandante como propietaria de dicho inmueble. En ese sentido, se encuentra legitimada para solicitar la resolución del inmueble.

CUARTO. Por otro lado, en cuanto a la parte pasiva del desalojo, el referido artículo 586º del citado Código establece que pueden ser demandados, entre otros, el precario. Según el artículo 911º del Código Civil, es aquel que posee el bien sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, La Corte Suprema en la Casación 1147-2001, La Libertad, ha establecido *que la precariedad no se determina únicamente por falta de un título de propiedad o de arrendamiento, sino que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien.* Asimismo, la Corte Suprema en el Cuarto Pleno Casatorio, con ocasión de resolver el expediente Nro. 2195-2011, Ucayali, en su fundamento 54, ha señalado que *queda claro que el precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer...*

QUINTO. En el caso que nos ocupa, la demandada alega tener la condición de propietaria del predio en litis, en virtud del contrato de compra venta celebrado con la demandante el 18 de enero de 2013, que obra a fojas 52. De la verificación de dicho contrato se advierte que las partes celebraron un contrato de compra venta mediante el cual la demandante transfería el predio en litis –que se indica estaba en trámite



registrar y municipal- a favor de la demandada (cláusula segunda), fijándose como precio de venta la suma de S/. 281,600.00, precisándose que se pagan íntegramente mediante crédito otorgado por la propia Cooperativa, cuyas condiciones obran en el contrato de mutuo correspondiente. Asimismo, se estipuló que el inmueble materia de compra venta queda reservada a favor de la Cooperativa, hasta que se formalice la garantía hipotecaria a favor de la misma, obligándose ambas partes a extender la minuta y escritura pública correspondiente o hasta la cancelación del saldo del precio de venta, conforme lo establece el artículo 1583° del Código Civil (cláusula tercera); también se acuerda que la Cooperativa hace entrega del inmueble a la fecha de suscripción del contrato (cláusula séptima).

SEXTO: De lo descrito precedentemente se advierte que la demandada ostenta la posesión del predio en virtud del contrato de compra venta celebrado con la demandante con fecha 15 de enero de 2013, contrato mediante el cual la Cooperativa otorgó un préstamo o crédito a favor de la demandada para que se pague el precio de venta. Hecho que se refuerza con lo afirmado por el gerente general de la demandante en la audiencia, quien al responder la segunda pregunta del pliego, refirió que otorgó un crédito hipotecario a favor de socia. Bajo dichos linderos de razonabilidad, el contrato de compra venta antes aludido es fue un título que justificaba la posesión de la demandada, quien quedó obligada al pago del crédito que le fuera otorgado por la demandante para el pago del precio.

SETIMO: En cuanto a las implicancias que tendría el segundo contrato de compra venta celebrado por las partes el 26 de agosto de 2015, obrante a fojas 5 a 7. A través de este segundo contrato las partes acuerdan nuevamente la transferencia de propiedad del inmueble en litis (cláusula segunda), por el mismo precio, pero en esta vez se indica que se pagará o cancelará conforme a las estipulaciones y por las cantidades señaladas en el plan de pagos, el cual forma parte del contrato (cláusula tercera); estableciéndose una cláusula de resolución automática en caso de incumplimiento de determinadas prestaciones (cláusula sexta).

OCTAVO: De lo descrito precedentemente, este segundo contrato es incompatible con el primer contrato. En efecto, en el primer contrato la compradora adquiría la propiedad del inmueble y quedaba obligada al pago de un crédito que le fuera otorgada por la demandante; mientras que en el segundo, también volvía a adquirir el dominio del inmueble, pero se obligaba al pago del precio, conforme a un plan de pagos. Es decir, lo que ha variado es la obligación de la demandada, quien en el primer contrato estaba obligada al pago de un crédito, mientras que en el segundo contrato se modificó dicha obligación, a una de pago del precio de venta del inmueble, por lo que resulta aplicable la figura de la novación objetiva. Siendo que de acuerdo al artículo 1277° del Código Civil *por la novación se sustituye una obligación por otra. Para que exista novación es preciso que la voluntad de novar se manifieste indubitablemente en la nueva obligación o que la existencia de la anterior sea incompatible con la nueva.* En el caso de autos, al existir incompatibilidad del segundo contrato con el primero, es de concluir que éste fue novado por aquel; tanto más si la obligación asumida por la demandada en dichos contratos responden a títulos distintos, en el primero asume la obligación de pago a título de deudora de un crédito, mientras que en el segundo asume la obligación de pago del precio de venta del inmueble a título de compradora. En ese sentido, a partir de la celebración de este segundo contrato ha quedado extinguido el primer contrato de compra venta, en



aplicación del dispositivo antes citado y de lo regulado por el artículo 1278° del Código Civil, por haberse sustituido la obligación a título diferente. Es más, de concluir lo contrario -de que ambos contratos tienen eficacia-, no resultaría razonable que la demandada tenga que pagar un crédito que le fue concedido -mediante el primer contrato- y a la vez pagar el precio a que se obligó -en el segundo contrato-, lo cual resultaría totalmente incompatible.

NOVENO: Bajo dichos linderos de razonabilidad, es indudable que el segundo contrato de compra venta ha tenido implicancias respecto al primero, al haberlo extinguido, con lo que también se extinguió el primer título que confería derecho a poseer de la demandada, no requiriéndose que dicho contrato previamente debía ser resuelto o dejado sin efecto. De manera tal que la obligación subsistente entre las partes deriva del segundo contrato de compra venta, mediante el cual la demandada adquiere el dominio del bien -con ello el derecho a la posesión-, obligándose a pagar el precio del bien, de acuerdo a un cronograma de pagos.

DECIMO: La demandante refiere que ha dado por resuelto el contrato de compra venta de manera automática. Sobre este aspecto el artículo 1430^{o1} del Código Civil regula la cláusula resolutoria expresa, que resulta ser un mecanismo de resolución extrajudicial al alcance del acreedor del contrato, que nace del acuerdo de las partes. Las partes contratantes insertan en el contrato un acuerdo estableciendo que queda resuelto el mismo cuando uno o cualquiera de los contratantes no cumple con determinada prestación a su cargo. Una vez que el acreedor comunica al incumplidor que está haciendo uso de la mencionada cláusula, el contrato queda resuelto de pleno derecho.

DECIMO PRIMERO: El Cuarto Pleno Casatorio Civil antes citado ha establecido que *en 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 el proceso de desalojo verifique el cumplimiento de la formalidad de la resolución prevista por ley o el contrato sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa 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.*

DECIMO SEGUNDO: Conforme a lo narrado precedentemente la demandante ha celebrado contrato de compra venta con la demandada, pactándose en la cláusula sexta del contrato que *en caso que el comprador incumpliera con el abono de tres cuotas sucesivas o no establecidas en el plan de pago, o cualquiera de las dos últimas, los vendedores podrán optar, a su sola decisión, por cualquiera de las dos siguientes posibilidades: 1.- dar por resuelto unilateralmente y de pleno derecho el presente contrato mediante el envío de una carta notarial, en los términos del artículo 1430° del Código Civil...* De dicha cláusula se vislumbra que las partes acordaron de manera expresa que el incumplimiento, en el pago oportuno del saldo del precio, generaría que el contrato se resolviera de manera automática. Cláusula del cual se acogió la parte demandante al enviarle a la demandada la carta notarial de fechas 5 de julio de 2019, (ver fojas 9-10), de cuyo texto se verifica que la demandante, ante el incumplimiento

¹ Puede establecerse expresamente que el contrato se resuelve cuando una de las partes no cumpla 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.



de la demandada del pago de las cuotas del saldo del precio, hace efectiva la cláusula resolutoria expresa; con lo que se ha dado cumplimiento al numeral antes citado, habiéndose producido la resolución automática del contrato.

DECIMO TERCERO: La demandada indica que la carta de resolución del contrato no fue dirigida a su domicilio. Sobre este aspecto, en la última parte de la cláusula sexta del contrato se estableció que *en el supuesto de envío de cartas notariales éstas serán dirigidas al domicilio expresado por el comprador en la introducción del presente documento, quien ratifica dicha dirección como válida para recibir cualquier tipo de comunicación relativa al presente contrato.* En la última parte de la cláusula décima primera del contrato las partes acordaron que *todo cambio de domicilio deberá ser comunicado por escrito mediante carta, para que surta efecto entre las partes.* En el contrato antes mencionado la demandada ha fijado como su domicilio el predio ubicado en la Av. Los Alisos Nro. 806, Urbanización Cueto Fernandini, Distrito de Los Olivos. La carta notarial comunicando la resolución del contrato fue dirigida al domicilio antes mencionado, habiendo sido recibida por una persona que se negó a identificarse y firmar. No aparece de lo actuado que la demandada haya comunicado a la demandante el cambio de su domicilio, por lo que la comunicación dirigida por la demandante a la demandada se realizó conforme a lo pactado en el contrato y a lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil, habiendo quedado resuelto el contrato de compra venta celebrado por las partes.

DECIMO CUARTO: Estando a las consideraciones antes descritas, la demandada ha tenido un primer título que justificaba la posesión del bien –contrato de compra venta de fecha 18 de enero de 2013-, el cual ha quedado extinguido en virtud de la novación realizada con del segundo contrato de compra venta de fecha 26 de agosto de 2015, con el cual también tenía un segundo título de posesión. Al haberse resuelto el contrato de compra venta antes referido, el título de la demandada ha fenecido, por lo que posee el inmueble en condición de ocupante precaria, en aplicación de lo regulado por el artículo 911° del Código Civil, estando obligado a restituir la posesión a la parte demandante.

DECISION

Por las razones expuestas, Administrando Justicia a Nombre de la Nación: **FALLO** declarando **FUNDADA** la demanda interpuesta por Cooperativa de Ahorro y Crédito Finanzas Solidarias Mons. Marcos Libardoni Ltda., en consecuencia **ORDENO** que la demandada Vilma Minaya Sotelo y demás ocupantes desocupen el inmueble sito en Jr. Río Mantaro Nro. 770, Sección Nro. 8, Departamento Nro. 302, Tercer y Cuarto Piso, Urbanización Villa Norte, Distrito de Los Olivos; **INFUNDADA** la tacha y oposición formulada por la demandada con escrito de fojas 58; notificándose.-