



SENTENCIA DE VISTA
SALA CIVIL - SEDE CENTRAL
EXPEDIENTE : 00482-2020-0-1401-JR-CI-03
MATERIA : DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA
RELATOR : JOVANNA ESCARCENA SILVA
DEMANDADO : HUAMANI ESPINOZA, PERCY
MARROQUIN RAZURI, MARIA ANTONIETA
DEMANDANTE : INVERSIONES CENTENARIO SAA

RESOLUCIÓN Nro. 9

Ica, cinco de agosto 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, 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.º 6 emitida en audiencia de fecha 17 de marzo del 2021 que declara Fundada la demanda interpuesta por INVERSIONES CENTENARIO SAA sobre DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA en contra de PERCY HUAMANI ESPINOZA y MARIA ANTONIETA MARROQUIN RAZURI, ordena que los demandados desocupen y restituyan la posesión de los lotes 9 y 10 manzana X de la urbanización El Haras I etapa, provincia y departamento de Ica, inscrito en las partidas registrales 11056031 y 11056032 de los Registros Públicos de Ica, con lo demás que contiene.

SEGUNDO: DE LOS FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

El co demandado apela la sentencia solicitando se declare nula. Los fundamentos en que sustenta el recurso de apelación son los siguientes:

2.1. La resolución del contrato al amparo del artículo 1430 del Código Civil requiere de identificación del remitente (que es la parte quien resuelve el contrato y en merito a que atribución, cargo que desempeña y/o facultades resuelve el contrato) lo cual no se cumplió considerando que quien celebró el contrato de compra venta fue INVERSIONES CENTENARIO S.A.A representado por Carla Lazo Guerra siendo su apoderada Olga Hortensia Sam Mont; sin embargo, la carta notarial de Resolución de contrato de fecha 9 de noviembre del 2018 fue remitida por Carlos Rafo en calidad de trabajador - Supervisor de créditos y cobranzas, sin tener facultad ni estar autorizado



para resolver el contrato ni anexar su poder inscrito en el registro de mandatos y poderes.

2.2. La carta notarial de resolución de contrato no fue recepcionada en fecha 17 de noviembre del 2018.

2.3. Le remitieron dos cartas notariales: la primera remitida por Carla Lazo Guerra y Miguel Tarpi Olivares en calidad de apoderados dirigida a la Av. Francisco Sotelo 198 La Tinguiña-Ica invocando la cláusula séptima del contrato de fecha 27 de marzo del 2013 donde le comunican su decisión de resolver el contrato por incumplimiento del pago de cuotas; y una segunda carta notarial de fecha 25 de octubre del 2018 dirigida a la misma dirección firmado por una persona que no es representante de la empresa demandante donde se consigna “familiar del destinatario, firmo el cargo en señal de recepción” sin consignar las características o dato del supuesto familiar.

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 contrato de compra venta con reserva de propiedad en que los demandados ampararon su derecho de posesión, fue resuelto conforme a las exigencias legales.

CUARTO: PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS AGRAVIOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

4.1. De los anexos presentados, afirmación de la demanda corroborado con lo afirmado en la contestación se verifica que la empresa demandante celebró un contrato de compra venta garantizada con los demandados, en fecha 27 de marzo del 2013, acordando la reserva de propiedad de los lotes materia de compra venta, hasta que los demandados cumplan con el pago del precio. Los demandados (compradores) no cumplieron con abonar el precio conforme al cronograma pactado, según declaración asimilada del recurso de apelación, lo cual motivó a que la empresa demandante le remita dos cartas notariales resolviendo el contrato de compra venta referido.

4.2. Atendiendo a que ha sido cuestionada la Resolución de contrato de compra venta, este despacho evalúa dichos agravios; para lo cual se citan precedentes vinculantes de observancia obligatoria que delinean las facultades de este despacho en la evaluación de la Resolución contractual del título en que sustenta su posesión la parte demandada.

El fundamento 63 del IV Pleno Casatorio Civil precisó que uno de los supuestos más recurrentes en los procesos de desalojo y que configuran supuestos de posesión precaria son: “i) En los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil. En estos, se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para esto, bastará que el juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por ley o el contrato, sin decidir sobre la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Siendo así, no es necesario exigir la previa resolución judicial del contrato,

puesto que la terminación del mismo se acordó en los términos contractuales suscritos por las partes o se realizó bajo las reglas del artículo 1429 ya citado. Si el juez advierte, como consecuencia de la valoración correspondiente, que los hechos revisten mayor complejidad y que no resultan convincentes los fundamentos fácticos y las pruebas del demandante o del demandado deberá dictar sentencia declarando la fundabilidad o infundabilidad de la pretensión (...)"

La quinta regla vinculante del IV Pleno Casatorio Civil dispone que: "5. Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes: (...) 5.1. 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 del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la 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".

El IX Pleno Casatorio Civil si bien modifica parte del IV Pleno Casatorio Civil no se refiere a ninguno de los extremos referidos; y además en el segundo precedente numeral 6) precisa lo siguiente: " (...) En los casos que el demandado alegue que se ha producido la resolución extrajudicial del contrato, el Juez analizará en la parte considerativa de la sentencia si concurren los requisitos de ley, o pactados por las partes, para ello, y, de ser así, declarará improcedente la demanda de otorgamiento de escritura pública (...)"

Las decisiones referidas emitidas al amparo del artículo 400 del Código Procesal Civil constituyen precedente vinculante y por tanto vinculan a los órganos jurisdiccionales, son de obligatorio cumplimiento y deben cumplirse en sus propios términos; en ese sentido los lineamientos referidos son de aplicación en el presente caso.

4.3. La resolución del contrato por cláusula resolutoria expresa regulada en el artículo 1430 del Código Civil dispone que: "Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se determina de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria".

La resolución designa la extinción del contrato por un evento que impide la relación, así; la resolución puede ser definida como la disolución de la relación contractual. El mecanismo resolutorio contenido en el artículo 1430 del Código Civil es la forma más eficaz, directa y potente para resolver un contrato, ya que al ser extrajudicial y no prever la exigencia de otorgamiento de plazo alguno para que la parte que no cumpla sí lo haga, se está ante una resolución inmediata, bastando para ello el envío de una comunicación a la parte que ha incumplido el contrato.

Los requisitos de la resolución contractual referida han sido comentados por la doctrina en los términos siguientes:

¹ 2.1 Estar ante un contrato con prestaciones recíprocas. Un contrato en que las partes sean acreedores y deudores de una prestación entre sí.

2.2. Subsistencia de prestaciones por ejecutar. Las prestaciones del contrato, o al menos una de ellas, no deben haberse ejecutado.

2.3. La parte fiel y la parte infiel. La parte fiel se encuentra facultada para resolver el contrato porque es la perjudicada con el incumplimiento de su contraparte. La parte infiel es aquella que ha incumplido con su prestación.

2.4. Existencia en el contrato de cláusula resolutoria expresa. En el contrato debe encontrarse incluida una cláusula resolutoria expresa.

2.5. La comunicación. Quien resuelva el contrato deberá comunicarlo, es decir, la parte interesada (fiel) deberá comunicar a la otra parte (infidel) que quiere valerse de la cláusula resolutoria (...) en todos los casos se requerirá el envío de una comunicación que manifieste una voluntad de resolver el contrato, la misma que podrá realizarse desde que la contraparte se encuentre en situación de incumplimiento esto es, desde el plazo para que se ejecute la prestación haya vencido.

2.6. La resolución opera sin necesidad de la intervención de un juez o árbitro. La resolución del contrato opera por voluntad de la parte que ejercita ese derecho, es decir, nada tiene que ver en este supuesto la intervención del juez o árbitro, pues quien resuelve no son ellos, sino la parte fiel”.

4.4. En el presente caso conforme lo afirmó el juzgado de primera instancia, las partes pactaron cláusula resolutoria expresa en la cláusula séptima del contrato de compra venta con reserva de propiedad que dice “en caso que el comprador no cumpla con realizar el pago oportuno de tres cuotas o mas cuotas del saldo del precio, sucesivas o alternas de cualquiera de las cuotas referidas en el acápite b) de la cláusula cuarta (saldo del precio) que antecede y en el cronograma de pago que forma parte del presente contrato entonces, la vendedora tendrá el derecho de actuar y escoger a su sola elección por una de las siguientes alternativas a) Resolver de pleno derecho el presente contrato de compra venta (...)”. Por carta notarial de fecha 25 de octubre del 2018 la parte demandante comunico a los demandados su decisión de resolver el contrato de compra venta.

Respecto del contrato de compra venta se verifica que es un contrato de prestaciones recíprocas, con prestaciones pendientes de ejecutar por parte de los compradores, la parte fiel la empresa demandante y la parte infiel los demandados, las partes pactaron la cláusula séptima de resolución de contrato; habiendo cumplido la empresa demandante con resolver el contrato comunicando a los demandados su intención de valerse de la cláusula resolutoria por el incumplimiento de los pagos de las cuotas por el precio pactado; cumplió con la exigencia contractual pactada por las partes amparados en el artículo 1430 del Código Civil.

¹ JHOEL CHIAPANA CATALAN en CÓDIGO CIVIL comentado. VII tomo. Gaceta jurídica S.A. Lima, Perú. Julio 2020 pg.482-491

4.5. En la sentencia apelada se verifica que a partir del noveno considerando se expresan las razones fácticas y jurídicas por las cuales se concluye que ha operado la Resolución de contrato de compra venta con reserva de propiedad; verificando que la resolución extracontractual cumplió con la formalidad conforme lo exige el IV Pleno Casatorio Civil antes referido.

4.6. El apelante sostiene que “la carta debió identificar al remitente precisando la atribución, cargo que desempeña y/o facultades de resolución del contrato lo cual no se cumplió considerando que quien celebró el contrato de compra venta fue INVERSIONES CENTENARIO S.A.A representado por Carla Lazo Guerra siendo su apoderada Olga Hortensia Sam Mont; sin embargo, la carta notarial de Resolución de contrato de fecha 9 de noviembre del 2018 fue remitida por Carlos Rafo en calidad de trabajador - Supervisor de créditos y cobranzas, sin tener facultad ni estar autorizado para resolver el contrato ni anexar su poder inscrito en el registro de mandatos y poderes”.

Al respecto se colige que la carta de Resolución de contrato referida, fue remitida por la empresa demandante, identificándose como su representante el Sr. Carlos Rafo; a su vez en los actos postulatorios de la empresa demandante y en especial en la absolución al recurso de apelación, la empresa afirma lo siguiente:

“ 2.15. Asimismo, por si quedan dudas respecto a la manifestación de voluntad de CENTENARIO para resolver los contratos de compraventa, basta con una manifestación nuestra respecto a que la carta remitida de resolución es d CENTENARIO, ello porque sencillamente porque quien podría impugnar de que no es una manifestación de la empresa sería la únicamente INVERSIONES CENTENARIO, màs no un extraño a la recurrente.

2.16. Siendo esto así, los supuestos defectos de representación alegados por el demandado carecen de asidero fáctico y jurídico, por lo que, al igual que en primera instancia, también deben ser desestimados por vuestra Sala”.

El argumento del apelante se configura como uno de los supuestos de representación directa sin poder contenido en el artículo 161 del Código Civil que dispone “(...) También es ineficaz ante el supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se le atribuye”; en consecuencia, la ausencia de legitimación representativa produce la consecuencia jurídica de Ineficacia de acto jurídico, entonces el acto jurídico de resolución de contrato es válido y perfecto, siendo el único vicio la ausencia de legitimación, y esto determinaría que no genere efectos jurídicos en la esfera del representado.

Aún, cuando el Sr. Carlos Rafo no hubiere ostentado calidad de representante con facultades de Resolver el contrato de compra venta con reserva de propiedad, al haber sido ratificada la Resolución de contrato conforme al artículo 162 del Código Civil según contenido expreso del escrito de demanda y escrito de absolución de apelación de la empresa demandante, que tiene efectos retroactivos, otorga eficacia a la resolución contractual comunicada por la empresa demandante mediante carta notarial de fecha 25 de octubre del 2018.

Cabe resaltar que según el IV Pleno Casatorio Civil transcrito, en este proceso sobre Desalojo por ocupante precario respecto de la resolución extrajudicial del contrato de compra venta con reserva de propiedad bastará que se verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución; en consecuencia, al verificarse el cumplimiento de la formalidad exigida por ley y el contrato para que opere la Resolución del contrato se concluye el título de propiedad que autorizaba la posesión de los predios sub litis a los demandados ha fenecido.

4.7. El apelante sostiene que la carta notarial de resolución de contrato no fue recepcionada en fecha 17 de noviembre del 2018. Al respecto se verifica que el domicilio en sede civil es el lugar de la residencia habitual de las personas naturales, sin embargo, se permite que las partes contractuales designen un domicilio especial para la ejecución de ciertos actos jurídicos según artículo 34 del Código Civil, y en caso de cambio de domicilio se deberá comunicar al acreedor según artículo 40 del mismo texto legal, en consecuencia, lo acordado por las partes (respecto del domicilio contractual) es regla vinculante y obligatoria para los actos pactados.

Toda comunicación que con motivo del contrato de compra venta con reserva de propiedad, fuera comunicada entre las partes debería ser dirigida a los domicilios consignados en la introducción del documento denominado Compra venta con reserva de propiedad, salvo modificación comunicada oportunamente. Por lo tanto, la comunicación de resolución contractual del contrato de compra venta con reserva de propiedad, cursada por la empresa demandante a los demandados en el domicilio señalado en la parte introductoria del contrato, está arreglado al ordenamiento jurídico.

El artículo 100 del Decreto Legislativo n.º 1049 que se refiere a la certificación de entrega de las cartas notariales dispone: “El notario certificará la entrega de cartas e instrumentos que los interesados le soliciten, a la dirección del destinatario, dentro de los límites de su jurisdicción, dejando constancia de su entrega o de las circunstancias de su diligenciamiento en el duplicado que devolverá a los interesados”. El notario está autorizado para dar fe de los actos y contratos que se celebran ante él, en este sentido el accionar del notario se considera cierto.

En esta misma línea los artículos 94 y siguientes de la Ley del Notariado precisan que la entrega de una carta notarial es una certificación, y por tanto susceptibles de incorporarse al protocolo notarial, el notario da fe de la realización del acto, hecho o circunstancia, identidad de personas, otorgándole fecha cierta, con eficacia probatoria plena según artículo 235 inciso 2) del Código Procesal Civil. La actuación notarial esta investida de presunción de autenticidad y veracidad. En este sentido, habiendo certificado el notario la entrega de la carta de resolución de contrato 17 de noviembre del 2018 se presume de cierta y por tanto produce los efectos de disolución contractual del contrato de compra venta.



El cuestionamiento del apelante de que no recepcionò la carga notarial el 17 de noviembre del 2018, no tiene sustento probatorio, la certificación puesta por el notario genera efectos probatorios sobre su entrega que no fue desvirtuado.

4.8. Respecto de la afirmación del apelante de que “Le remitieron dos cartas notariales: la primera remitida por Carla Lazo Guerra y Miguel Tarpi Olivares en calidad de apoderados dirigida a la Av. Francisco Sotelo 198 La Tinguiña-Ica invocando la cláusula sétima del contrato de fecha 27 de marzo del 2013 donde le comunican su decisión de resolver el contrato por incumplimiento del pago de cuotas; y una segunda carta notarial de fecha 25 de octubre del 2018 dirigida a la misma dirección firmado por una persona que no es representante de la empresa demandante” se afirma que se emitió pronunciamiento en el sentido que la carta de fecha 25 de octubre del 2018 es el que da por Resuelto el contrato; y que conforme se expuso genera efectos plenos por las consideraciones expuestas.

El apelante sostiene que en la carta de resolución de contrato se consignó “familiar del destinatario, firmo el cargo en señal de recepción sin consignar las características o dato del supuesto familiar”; sin embargo, esta exigencia no tiene base normativa bajo sanción de nulidad; por lo tanto, su omisión no invalida la comunicación de resolución de contrato cursada por la empresa demandante.

4.8. 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.

Atendiendo a que la empresa demandante tiene inscrito su derecho de propiedad respecto de los predios sub litis, que los demandados poseen los predios sublitis pero habiendo fenecido su título por haber sido Resuelto, y que el derecho de propiedad es un derecho humano de primera generación que confiere a su titular el atributo de la posesión corresponde confirmar la decisión de restitución de la posesión.

No se han verificado los errores de hecho ni derecho invocados en el recurso de apelación, por tanto, se confirma la sentencia apelada.

Por estos fundamentos;

CONFIRMARON la sentencia contenida en la resolución n.º 6 emitida en audiencia de fecha 17 de marzo del 2021 que declara Fundada la demanda interpuesta por INVERSIONES CENTENARIO SAA sobre DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA en contra de PERCY HUAMANI ESPINOZA y MARIA ANTONIETA MARROQUIN RAZURI, ordena que Iso demandados desocupen y restituyan la posesión de los lotes 9 y 10 manzana X de la urbanización El Haras I etapa, provincia y departamento de Ica,



inscrito en las partidas registrales 11056031 y 11056032 de los Registros Públicos de Ica, con lo demás que contiene. Y los devolvieron.

S.S.

SEDANO NUÑEZ

CHAUCA PEÑALOZA

GONZÁLES NUÑEZ