

**EXPEDIENTE** : 00629-2023-0-0201-JR-CI-02  
**MATERIA** : DESALOJO  
**RELATOR** : ASIS SÁENZ LEONCIO GABRIEL  
**DEMANDADO** : FLOR NANCY, RASCON DOMINGUEZ  
**DEMANDANTE** : RONALD ELVIS, POLO CERNA

### **SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

**Sumilla:** La existencia de un arrendamiento no inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, si aquel no se comprometió a respetar el contrato primigenio, más aún si existió un requerimiento previo de devolución del bien, por lo mismo, está demostrada la fundabilidad de la demanda.

### **RESOLUCIÓN NÚMERO 10**

Huaraz, veintiocho de noviembre  
del año dos mil veintitrés. -

**VISTO:** en audiencia pública llevada a cabo mediante la plataforma digital Google Meet y producida la votación con arreglo a ley, se expide la siguiente resolución:

#### **I. MATERIA DE IMPUGNACIÓN**

Es materia de apelación la sentencia contenida en la resolución número 06<sup>1</sup>, de fecha 20 de setiembre de 2023, emitida por el Segundo Juzgado Civil de Huaraz, que declara fundada la demanda interpuesta por Ronald Elvis Polo Cerna contra Flor Nancy Rascón Domínguez, sobre desalojo por ocupación precaria; y, ordena a la demandada que cumpla con desocupar el inmueble materia de litis ubicado en la Av. Raymondi N.º 619, de un área de 110 m<sup>2</sup> del primer piso, del distrito y provincia de Huaraz, departamento de Áncash, inscrito en la partida registral 11003417 del Registro de Predios de Huaraz, en el plazo de 6 días, bajo apercibimiento de procederse a su lanzamiento; con lo demás que contiene.

---

<sup>1</sup> De páginas 78 a 86.



## II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

La demandada Flor Nancy Rascón Domínguez expone como agravios<sup>2</sup>, esencialmente, los siguientes:

- a) Se vulnera su derecho a probar y a la motivación de las resoluciones judiciales porque no se ha emitido pronunciamiento respecto a los argumentos que expuso en su absolución de demanda, ni sobre los medios probatorios admitidos de su parte y que no fueron cuestionados, pues no se ha reparado que se encuentra en posesión del bien materia de litis pagando su valor comercial en garantía de lo prestado a favor de Ronald Frank Polo del Águila, que recae en el préstamo 111-295-4104988 ante la Caja Municipal Sullana SA en el que se encuentra como aval.
- b) Se contraviene el principio de congruencia porque no se ha atendido el fundamento 2.7 de su absolución de demanda; por tanto, la sentencia deviene en nula.
- c) El Cuarto Pleno Casatorio Civil ha sido interpretado erróneamente porque se ha omitido considerar que existe título que justifica su posesión, pues el pago del alquiler por el inmueble garantiza la deuda que Ronald Frank Polo del Águila mantiene a favor de ella, la cual consta en el contrato de préstamo entre particulares de fecha 30 de julio de 2022, que se encuentra en el préstamo 111-295-4104988 de la Caja Municipal Sullana SA, en el que, junto a su cónyuge, se encuentra como aval.
- d) Se vulnera la tutela jurisdiccional efectiva con sujeción a un debido proceso; también, se han inaplicado los artículos III y VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

## III. ANTECEDENTES DEL CASO

- a) **Demanda:** Ronald Elvis Polo Cerna interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, contra Flor Nancy Rascón Domínguez, tal como se desprende del escrito de fecha 11 de agosto de 2023 (pp. 10-15), subsanado el 23 de agosto de 2023 (pp. 40-41). Solicita que la demandada desocupe el inmueble comercial ubicado en el Av. Raymondi N.º 619, del distrito y provincia de Huaraz, de 110 m<sup>2</sup> (primer piso),

---

<sup>2</sup> Véase el recurso de apelación interpuesto el 26 de septiembre de 2023 (pp. 92-97).



inscrito en la partida 11003417 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º VII – sede Huaraz. Fundamenta su demanda señalando lo siguiente:

- Por escritura pública de compraventa de fecha 19 de abril de 2023, celebrada con Juana Sabina Polo Cerna, adquirió la propiedad del bien materia de litis (el 50%).
- Si bien el inmueble materia de proceso no se encuentra independizado, lo cierto es que ambos propietarios se encuentran de acuerdo con la demanda interpuesta; además, debe tenerse en cuenta el artículo 976 del Código Civil que faculta a cualquiera de los copropietarios a accionar.
- Juana Sabina Polo Cerna y Ronald Frank Polo del Águila celebraron un contrato de arrendamiento a favor de la demandada, con fecha de vencimiento el 30 de julio de 2023, el cual ha concluido.
- En el supuesto de que la demandada adjunte un contrato de arrendamiento posterior al que se ha hecho referencia anteriormente, éste deberá estar inscrito conforme así lo exige el inciso 1) del artículo 1708 del Código Civil.
- Por carta notarial de fecha 21 de junio de 2023 solicitó a la demandada que desocupe el inmueble objeto de proceso.
- Pese a que en dos oportunidades se notificó para que concurra al centro de conciliación, la demandada no lo hizo, demostrando así su negativa de desocupar el inmueble.
- La demandada tiene la condición de precaria porque no existe vínculo contractual alguno con ella.

**b) Contestación de demanda:** Flor Nancy Rascón Domínguez absuelve la demanda solicitando que sea declarada improcedente o infundada, como es de verse del escrito de fecha 07 de septiembre de 2023 (pp. 59-65), subsanado el 12 de septiembre de 2023 (pp. 70-71), por los siguientes fundamentos:

- El demandante obtuvo la titularidad del bien materia de litis con posterioridad a la relación contractual.
- El 30 de julio de 2022, Juana Sabina Polo Cerna y Ronald Frank Polo del Águila celebraron a su favor el contrato de arrendamiento de una tienda



comercial, por el periodo de dos años (01 de agosto de 2022 al 01 de agosto de 2024). Este contrato se encuentra vigente y es válido por el tiempo establecido; además, no debe perderse de vista que solo el incumplimiento de alguna de las cláusulas fijadas conlleva a la rescisión o resolución del mismo, y en el presente caso no se ha dado tales supuestos; de ahí que, la ocupación precaria que se le atribuye es consecuencia del error imputable al demandante.

- No basta referir la inexistencia de vínculo contractual; por cuanto, mediante el contrato se adquieren los activos y pasivos que pesan sobre el bien; de modo que, existe una interpretación incorrecta por parte del demandante en relación al contrato con el que ella cuenta, el cual por cierto es válido y vigente.
- El ejercicio de su derecho de uso y disfrute del inmueble materia de litis (derecho imprescriptible) no constituye abuso de derecho sobre el bien perteneciente al nuevo adquirente.
- La compraventa a favor del demandante fue celebrada por su padre con la finalidad de burlar el contrato tantas veces mencionado.
- El demandante ha realizado una interpretación incorrecta del principio de buena fe contractual.
- El demandante ha orquestado la transferencia de derechos y acciones para encubrir las deudas que superan la suma S/ 90,000.00 por préstamo directo y personal, así como provenientes de las entidades financieras, en los que ella y su cónyuge Ángel Rosas Huané, en calidad de garantes, abonaron en parte por el valor del alquiler S/ 6,800.00, y la diferencia a la cuenta personal de Ronald Frank Polo del Águila.

**c) Sentencia:** El 20 de setiembre de 2023, la jueza del Segundo Juzgado Civil de Huaraz expide la sentencia contenida en la resolución número 06 (pp. 78-86), que declara fundada la demanda de desalojo interpuesta por Ronald Elvis Polo Cerna, considerando que:

- La escritura pública de compraventa de fecha 19 de abril de 2023 acredita que Ronald Elvis Polo Cerna es copropietario del inmueble inscrito en la partida registral 110003417, pues ostenta el 50 % de los derechos y acciones; mientras que el otro 50 % le corresponde a Yamil



Antonio Rosales Vásquez, tal como fluye del asiento C0007 de la referida partida.

- El demandante mencionó que el otro copropietario se encuentra de acuerdo con la demanda interpuesta, con lo cual se acredita su legitimidad, pues el artículo 979 del Código Civil faculta a cualquiera de los copropietarios a interponer acciones de desalojo en interés del patrimonio autónomo.
- La demandada tomó posesión del inmueble materia de litis en virtud al contrato de arrendamiento que suscribió con Ronald Frank Polo, anterior copropietario del bien), cuyo plazo se fijó hasta el 01 de agosto de 2024.
- Las partes han reconocido que, durante la vigencia del contrato de arrendamiento, el arrendador transfirió el inmueble objeto de controversia al ahora demandante, como se evidencia de la escritura pública de fecha 19 de abril de 2023.
- El arrendamiento a favor de la demandada no se encuentra inscrito; por lo que, en atención a lo establecido en el inciso 2) del artículo 1708, deviene en procedente el requerimiento de desocupación que por conducto notarial y con fecha 04 de julio del presente año diera el actual propietario y accionante a la emplazada.
- No se ha acreditado que el nuevo adquirente se haya obligado a respetar el contrato de arrendamiento.
- La demandada mantiene la conducción del inmueble pese al requerimiento para su entrega que se le efectuó; por tanto, ha devenido en precaria su ocupación pues el título con el que la ejercía ha fenecido.
- El punto 5.4 del Cuatro Pleno Casatorio Civil estableció como doctrina jurisprudencial vinculante que: “La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil”.

#### **IV. TEMA JURÍDICO EN DEBATE**

La cuestión se centra en determinar si la posesión de la demandada ha devenido en precaria por la enajenación del bien que arrendó.



## V. ANÁLISIS FÁCTICO Y JURÍDICO

### **PRIMERO. - El principio de la doble instancia**

1.1. El inciso 6 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, concordante con el artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, establecen que el derecho a la pluralidad de instancia es una garantía 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, con facultades de dejar sin efecto lo originalmente dispuesto, tanto en la forma como en el fondo, como lo establece el artículo 364 del Código Procesal Civil.

### **SEGUNDO. - Sobre la posesión precaria**

2.1. Previo a absolver los agravios denunciados, resulta conveniente apuntar algunas consideraciones de especial relevancia. Así, tenemos que el artículo 911 del Código Civil prescribe que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. Desprendiéndose con claridad meridiana que, la posesión precaria se presenta en dos supuestos: **a)** cuando se posee el bien sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de algún acto jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer posesión sobre el bien; o, **b)** cuando aquel ha fenecido, debido a causas extrínsecas o intrínsecas al mismo acto, ajenas o no a la voluntad de las partes.

2.2. Además, la Corte Suprema de la República, en el IV Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación N.º 2195-2011-Ucayali<sup>3</sup>, analizando el artículo citado en el considerando precedente, ha señalado lo siguiente:

[...]

54. Siendo así, de la lectura del artículo en análisis queda claro que la figura del precario se va a presentar cuando se esté 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-dentro de lo cual, desde luego, se engloba al servidor de la posesión, a quién el poseedor real le encarga el cuidado de un bien,

---

<sup>3</sup> Publicado en el diario oficial *El Peruano* el 14 de agosto de 2013

esto es por un acto de mera liberalidad y con carácter gratuito, y que si no atiende el requerimiento del titular para la devolución del bien devendrá en precario-, es decir, en este primer caso, no necesariamente se requiere de la presencia de un acto jurídico que legitime la posesión del demandado, lo que no excluye también el caso aquel en que el uso del bien haya sido cedido a título gratuito, sin existir de por medio el pago de una renta.

**55.** El segundo supuesto que contempla la norma es que el título de la posesión que ostentaba el demandado haya fenecido, sin precisar los motivos de tal fenecimiento, por lo que resulta lógico concebir que dicha extinción se puede deber a diversas causas, tanto intrínsecas o extrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas; entendiéndose que el acto o el hecho existente, en el que el demandado venía sustentando su posesión, al momento de la interposición de la demanda, ha variado, debido a un acto que puede o depender de la voluntad de las partes, variación que deja de justificar la posesión del demandado y, por ende, corresponde otorgársela al demandante, por haber acreditado su derecho a tal disfrute.

[...]

**2.3.** También, no debe perderse de vista que el “título” al que se refiere la disposición legal en comento es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que se detenta. Así, pues, reiteradas ejecutorias de la Corte Suprema de Justicia han establecido que la posesión precaria es la que se ejerce de facto, sin contar con un título o circunstancia que justifique la posesión<sup>4</sup>; esto no implica un título de propiedad, sino uno que sólo justifique su posesión y permanencia en el bien<sup>5</sup>.

**2.4.** A su vez, para los efectos del presente caso, corresponde tener en cuenta que, en el IV Pleno Casatorio Civil, como doctrina jurisprudencial vinculante, se ha considerado que la enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto al nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiera

---

<sup>4</sup> Casación N.º 3620-2010- Ucayali, publicada el 03 de julio de 2012 en el diario oficial *El Peruano*.

<sup>5</sup> Casación N.º 2422-2002-Lima, de fecha 13 de diciembre de 2012.



comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil.

**2.5.** En relación a dicho supuesto de posesión precaria se ha señalado que, para que proceda la demanda, se deberá exigir que el demandante haya requerido, en forma previa a la demanda, mediante documento de fecha cierta, la devolución del inmueble o, en todo caso, que en el contrato de compraventa haya manifestado que no continuará el arrendamiento. Asimismo, se ha precisado que, en este último supuesto, tal decisión debe ponerse en conocimiento del demandado, a partir del momento en que se celebró el contrato de compraventa, acto después del cual el ocupante devendrá en precario.

### **TERCERO. - Análisis del caso concreto.**

**3.1.** Fundamentando su denuncia procesal, la apelante sostiene que se ha vulnerado su derecho a probar y a la motivación de las resoluciones judiciales, así como el principio de congruencia, porque no se ha emitido pronunciamiento respecto a los argumentos que expuso en su absolución de demanda, ni sobre los medios probatorios admitidos de su parte y que no fueron cuestionados.

**3.2.** La anotada denuncia no puede prosperar porque, si bien en la parte considerativa de la sentencia no se hace referencia a cada uno de los argumentos expuestos en la absolución de demandada, ni se detallan todos los medios probatorios admitidos, sí se han expresado las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión, conforme así lo exige el artículo 197 del Código Procesal Civil.

**3.3.** Así es, concretamente, la existencia de un arrendamiento no inscrito, la enajenación del bien arrendado y el requerimiento previo de devolución del bien por parte del nuevo propietario develan un supuesto de posesión precaria y, por lo mismo, sustentan la fundabilidad de la demanda interpuesta por Ronald Elvis Polo Cerna.

**3.4.** Ello es así porque “el acto de enajenación rompe el arrendamiento con respecto al adquirente, o mejor dicho, no genera en este la obligación alguna





frente al arrendatario”<sup>6</sup>. De ahí que, cuando el nuevo propietario que no se obligó a respetar el arrendamiento solicita la devolución del bien, como ha sucedido en el caso de autos con la carta notarial inserta en la página 6 cursada por el demandante a la demandada, la arrendataria se convierte en precaria, pues así lo ha establecido la doctrina jurisprudencial vinculante (5.4) del IV Pleno Casatorio Civil a la que se ha hecho referencia en el apartado 2.4 de esta resolución; por lo que, no puede aducirse que existe una interpretación errónea de la misma.

**3.5.** Como es de verse, en este marco de razonamiento judicial, se ha considerado que el título fenecido es el contrato de arrendamiento de fecha 30 de julio de 2022 suscrito por la ahora demandada y Ronald Frank Polo del Águila (pp. 51-52), mas no el contrato de préstamo entre particulares de la misma fecha (p. 53).

**3.6.** Esto es así porque el contrato de arrendamiento importa “la cesión en uso de un bien a cambio del pago de una renta convenida”<sup>7</sup> y, por lo mismo, está claro que constituía el título que justificaba la posesión de la recurrente del bien materia de litis.

**3.7.** En cambio, el contrato de préstamo entre particulares suscrito entre Flor Nancy Rascón Domínguez (prestamista) y Ronald Frank Polo del Águila (prestatario) no puede ser considerado como el título que justificaba, ni que justifica, la posesión de la demandada, porque no tiene dicho objeto, sino devela la existencia de una obligación de dar suma de dinero entre los mismos.

**3.8.** Asimismo, es importante aclarar que la condición de avales de Ronald Frank Polo del Águila que tendrían la recurrente y su cónyuge no varía el supuesto de posesión precaria que se presenta en el caso de autos, ya que la obligación vincula a quienes participaron en su constitución, mas no al nuevo propietario del bien, aun cuando, a decir de la recurrente, este último sea el hijo del arrendador.

---

<sup>6</sup> De Ruggiero citado por GÁLVEZ ALIAGA, Iván. *Código Civil Comentado*. Tomo VIII. Gaceta Jurídica SA, Lima, 2021, p. 611.

<sup>7</sup> Op. cit., p. 606.



**3.9.** En tal sentido, no hay duda de que la demandada es ocupante precaria y dicha conclusión se condice con el mérito de lo actuado y la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios; por lo que, no existe vulneración a la tutela jurisdiccional efectiva, ni inaplicación de los artículos invocados por la apelante. Por tanto, la resolución venida en grado debe ser confirmada.

**3.10.** Finalmente, cabe precisar que la condición de ocupante precaria no le impide a la recurrente hacer valer los derechos que le correspondieran por haberse concluido el arrendamiento por enajenación del bien arrendado y por la deuda que señala que existe a su favor, si es que así lo estima conveniente.

## **VI. DECISIÓN**

Por los fundamentos de hecho y de derecho expuestos, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 138 de la Constitución Política del Estado, así como el artículo 39 e inciso 1 del artículo 40 del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial:

**CONFIRMARON** la sentencia contenida en la resolución número 06, de fecha 20 de setiembre de 2023, emitida por el Segundo Juzgado Civil de Huaraz, que declara fundada la demanda interpuesta por Ronald Elvis Polo Cerna contra Flor Nancy Rascón Domínguez, sobre desalojo por ocupación precaria; y, ordena a la demandada que cumpla con desocupar el inmueble materia de litis ubicado en la Av. Raymondi N.º 619, de un área de 110 m<sup>2</sup> del primer piso, del distrito y provincia de Huaraz, departamento de Áncash, inscrito en la partida registral 11003417 del Registro de Predios de Huaraz, en el plazo de 6 días, bajo apercibimiento de procederse a su lanzamiento; con lo demás que contiene. Notifíquese y devuélvase. *Magistrada ponente Melicia Aurea Brito Mallqui.-*

**SS.**

**Brito Mallqui**

Ramos Salas

Tamariz Béjar