



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE JUNIN SALA CIVIL DE HUANCAYO

Jr. Parra del Riego No. 400 El Tambo-Huancayo
Teléfono (064) 48-1490

Ss.
Olivera Guerra
Proaño Cueva
Orihuela Abregú

SENTENCIA DE VISTA NO. 107 2016

Expediente N°01662-2012-0-1501-JR-CI-01

APELANTE : BERENIZ POMA SANTOS
JUZGADO : 1er. JUZGADO CIVIL DE HUANCAYO
DEMANDANTE : BERENIZ POMA SANTOS
DEMANDADO : JUSTINA GÓMEZ RAFAELE
PROCESO : DESALOJO
GRADO : **APELACION DE SENTENCIA**

PONENTE : **ORIHUELA ABREGÚ**

Resolución No. 26

Huancayo, veintiuno de noviembre
Del año dos mil dieciséis.

VISTOS

Materia del Grado

Viene en grado de apelación la sentencia contenida en la resolución número diecisiete del uno de junio del año dos mil quince, por la que se declara infundada la demanda interpuesta por BERENIZ POMA SANTOS en representación de JOHNNIE MARCOS POMA ROMERO Y GUILLERMO PEDRO POMA DIAZ sobre desalojo por ocupante precario contra JUSTINA ROJAS RAFAELE, con lo demás que contiene.

FUNDAMENTOS DE LA APELACION

Los fundamentos de la apelación se pueden resumir en lo siguiente:



1. No se ha tomado en cuenta que con anterioridad la Sala Superior ha establecido que se ha omitido analizar el plazo de duración del contrato preparatorio contenido en el artículo 1416° del Código Civil.
2. No se ha analizado el tema referido a la validez del acto jurídico del contrato preparatorio.
3. No se analiza debidamente el cuarto pleno casatorio civil.

CONSIDERANDO

CUESTION EN DISCUSIÓN

Determinar si la sentencia en apelación debe ser confirmada, revocada o declarada nula.

ANALISIS DE LA SALA SOBRE LA CUESTION EN DISCUSION

1. ***Respecto al plazo de duración del contrato preparatorio, respecto a la configuración de un contrato preparatorio de compromiso de contratar, el señor Juez de la demanda indica en el numeral 5.3 de la recurrida: “El contrato privado y el acuerdo conciliatorio total, no ha sido invalidado menos ha sido resuelto, teniendo de esta manera plena eficacia jurídica, siendo la segunda asimilable a un contrato preparatorio (compromiso de contratar), máxime si así las partes lo denominan a dicha acuerdo, conforme los términos del artículo 1414 del Código Civil, puesto que por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo, máxime si en el presente caso las partes convienen en la posesionaria comprará el lote No.09 de la Manzana H, acto que debe realizarse a futuro, debiendo así mismo observarse por el artículo 1415 del Código Civil, pues el compromiso de contratar debe contener, por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo (el bien materia de venta y el precio), y en caso de incumplimiento por alguna de las partes en forma injustificada en celebrar el contrato definitivo otorga a la parte afectada el derecho de exigir judicialmente la celebración del contrato o solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar, en atención a lo dispuesto por el artículo 1418 del Código Civil”, lo que evidencia que el fundamento esencial para la no estimación de la demanda, vendría a ser la autorización para ejercer la posesión del bien a la parte demandada en mérito a un contrato preparatorio de compromiso de contratar y, que a pesar de que no se han continuado con las negociaciones ni se ha perfeccionado el contrato definitivo, el Juez***



A Quo considera que la demandada no se ha convertido en posesionaria precaria del bien sub litis, sino más bien se habría convertido en una posesionaria ilegítima. Así mismo considera el Juez que el contrato preparatorio mantiene su vigencia y por ende también la autorización para ocupar el bien sub litis, agregando incluso que el vencimiento del plazo no afecta al contrato contenido en el documento de folios veinte.

2. Al respecto debemos tener presente que el documento de folios diecinueve contiene una declaración de posesión y de propiedad entre las partes de manera respectiva, sin embargo, en la cláusula cuarta se indica que las partes convienen en que negociarán el bien por un precio justipreciado, lo que no significa que éste contenga un contrato de enajenación o de autorización para ejercer la posesión del bien, y que si bien se reconoce que la parte demandada se halla en posesión del bien, se indica luego que respecto a la enajenación del mismo, realizarían una negociación posterior, se entiende, y es justamente el acta de conciliación el cual pone fin a la incertidumbre de la fecha a realizarse la negociación, pues en la cláusula de hechos y descripción de la controversia se hace referencia al acuerdo previo para negociar y, luego se delimitó los intereses de los solicitantes de vender el lote y la posesionaria en comprar dicho lote, esto en mérito al interés de la ahora parte actora de desalojar a la ahora parte demandada, tal se expresamente se indica: **“...LA INVITADA ES POSESIONARIA DEL LOTE 9 MANZANA H DEL PREDIO DENOMINADO HECHADERO II Y RECONOCE LA PROPIEDAD DE LOS SEÑORES JOHNNIE MARCOS POMA ROMERO Y GUILLERMO PEDRO POMA ROMERO, QUIENES DESEAN DESALOJAR A LA POSESIONARIA, SIN EMBARGO DENTRO DE LA AUDIENCIA SE DELIMITÓ QUE LOS INTERESES DE LOS SOLICITANTES ES VENDER EL LOTE Y DE LA POSESIONARIA ES COMPRAR DICHO LOTE”**, lo que evidencia de manera contundente que la razón que justifica la posesión del bien por parte de la demandada se sustenta en la promesa de venta (contrato de compromiso de contratar), y por ende, el contrato denominado “CONTRATO PRIVADO”, es reemplazado por el contrato preparatorio que en el acta de conciliación de folios 20 y 21 se halla contenido, por lo que el primer contrato deja de tener valor, más aún cuando éste incluso se habría ejecutado al cumplirse la cláusula cuarta, que indica: **“FINALMENTE AMBAS PARTES CONVIENEN EN NEGOCIAR EL BIEN DETALLADO A UN JUSTIPRECIO QUE SERÁ PREVIAMENTE PACTADO POR AMBAS PARTES...”**, y cuando dichas partes suscriben el acta de conciliación, propiamente han negociado respecto al bien comprometiéndose expresamente a perfeccionar en el futuro un



contrato definitivo, quedando como única relación jurídica contractual válida el compromiso de contratar.

3. Ahora bien, el Juez A Quo indica que el hecho de que las partes no hubieran perfeccionado el contrato definitivo no convierte a la demandada en ocupante precario sino en poseionaria ilegítima, se debe tener presente que el artículo 1416° del Código Civil establece que: ***“El plazo de compromiso de contratar debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, este será de un año”***, debiendo entenderse que este plazo es un plazo de caducidad, tal como también lo ha establecido la Jurisprudencia Nacional Relevante¹, cuando conceptúa: ***“No es aplicable el plazo de caducidad previsto en el artículo 1416 del Código Civil al contrato de compra venta, aún cuando las partes lo hayan denominado como “contrato preparatorio”, más aún si las partes han ejecutado, de acuerdo al contrato, la obligación prestacional que los une”***, (el subrayado es nuestro), consecuentemente y una vez cumplido el plazo de duración del contrato preparatorio, la relación jurídica contractual caduca y la caducidad extingue la relación contractual, ya que el acreedor pierde el derecho de accionar y también el derecho mismo, por ende la demandada, en este caso, tiene la condición de ocupante precaria del bien sub litis porque el título que ostentaba para la posesión del bien ha fenecido y, por la naturaleza del contrato preparatorio que además no genera ningún derecho de naturaleza real, no resulta necesaria una declaración judicial de caducidad, además que el Cuarto Pleno Casatorio Civil no pudo haber previsto el presente supuesto porque normalmente, mediante un proceso preparatorio no se autoriza la posesión del bien, lo cual en el presente caso sí ha ocurrido ya que las partes en uso de su autonomía privada así lo han acordado. Así mismo debemos precisar que en este caso, tampoco podríamos entender dicho contrato como un contrato definitivo de compra venta ya que no se evidencia la intención de ejecución de las prestaciones por los contratantes, sino que hallándose en posesión del bien la demandada, ambas partes acuerdan materializar en un contrato futuro la transferencia del derecho de propiedad y al no haberse producido dicho acuerdo, el contrato preparatorio ha caducado, extinguiéndose, lo que trae como consecuencia la conversión de la demandada en ocupante precaria.
4. ***Respecto a la no resolución del contrato***, el Juez de la causa también argumenta que el contrato preparatorio no ha sido

¹ Cas. No. 2770-2012-HUANCAVELICA, El Peruano, publicada 02-12-2013, citado en el Código Civil de Legales Ediciones, 2016. Pág. 314.



resuelto, empero se debe tener en cuenta que los contratos son resolubles sólo si éstos están surtiendo sus efectos, pero en el caso de autos, como lo hemos señalado anteriormente, el contrato preparatorio, vencido el plazo de duración caduca y al caducar cesa en sus efectos y, si ha cesado en sus efectos, el contrato se ha extinguido y, si el contrato se ha extinguido, en el caso presente el título que ostentaba la demandada se ha extinguido también, quedando constituida en ocupante precaria.

5. Finalmente debemos precisar que en el caso que nos ocupa se puede verificar que las partes contratantes ahora partes procesales, al suscribir el acta de conciliación tantas veces referido han perfeccionado un contrato de compromiso de contratar [en el presente caso, el conocido contrato de promesa de venta] al cual han sujetado a un plazo determinado que se extiende hasta el día 12 de marzo del año 2012, esto es aproximadamente veinticuatro días, lo cual se puede corroborar con lo señalado en el segundo acuerdo conciliatorio que indica: **“...EL PRECIO PACTADO POR DICHO PREDIO ES S/. 6500.00 (SEIS MIL QUINIENTOS Y 00/100), LOS CUALES SERÁN PAGADOS DE LA SIGUIENTE MANERA: 1. EL DIA DOCE DE MARZO DEL 2012, A LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO PREPARATORIO PRIVADO...”**, entonces si las partes se han obligado a perfeccionar el contrato el día señalado, se entiende que verificado ese día, sin que hubiera contrato perfeccionado, éste caduca. Precizando que en este caso, no es necesario que se espere que transcurra un año, ya que a diferencia del texto originario del dispositivo legal que regula el plazo del contrato preparatorio, el actual texto permite que las partes señalen cualquier plazo determinado o determinable sin indicar mínimos o máximos, por lo que el plazo de un año es de naturaleza supletoria a la voluntad de las partes, esto es que será de un año, sólo cuando las partes contratantes no hubieran señalado plazo alguno, que no es el caso presente. Por ende al haber caducado el contrato el día doce de febrero del año dos mil doce, resulta válido y amparable la petición de la actora al interponer la demanda todavía el 16 de julio del 2012.
6. **Respecto a la validez del acto jurídico**, por otro lado, el Juez de la causa manifiesta que en todo caso, el contrato que habría quedado sin efecto es el contrato preparatorio perfeccionado en la audiencia de conciliación perviviendo el contrato original, sin embargo, se debe tener en cuenta que ambos contratos tienen relación pues el primero sólo constituye un antecedente del posterior, ya que en el primero sólo se obligan a negociar y en el segundo materializan esa intención, cuando perfeccionan el



contrato preparatorio de compra venta, verificándose que ninguno de los contratos señalados ha sido invalidado, pues incluso el primero de ellos se ejecutó en su cuarta cláusula al concurrir voluntariamente al Centro de Conciliación IGUDI, perfeccionando en dicha ocasión un contrato preparatorio de compromiso de contratar habiendo cumplido con precisar las partes, se identificó el bien y se estableció un precio², en concordancia a lo señalado por el artículo 1415° del Código Civil, que enuncia: **“El compromiso de contratar debe contener, por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo”**, sin embargo, este último contrato es aquél que no se ha ejecutado y en razón de ello es que la parte actora considera que la parte demandada se ha constituido en ocupante precaria. Por ende y existiendo dos actos contractuales, que no han sido invalidados judicialmente, resulta evidente también que las declaraciones contenidas en los respectivos documentos son válidas, comprobándose que existe un contrato de compromiso de contratar que si bien ha caducado para efectos de su cumplimiento como tal, conserva la validez de su contenido.

7. **Respecto a la absolución de la demanda**, este Colegiado incorpora este punto que no forma parte de los agravios en razón a que la parte demandada una vez concedido el recurso y fijada la fecha para la vista de la causa no se ha pronunciado respecto a la impugnación, además que este Colegiado se ha pronunciado con anterioridad respecto a causas similares. Es así que en el escrito de contestación de demanda de folios treinta y siguientes la demandada indica que posesiona el bien como parte integrante de los pobladores desplazados por la violencia política y que creó la asociación PADRE PIO SAROBE conformado por los asentados en el Hechadero II, agregando que es el Arzobispado de Huancayo quien les facilitó la autorización para servicios públicos, y que dicho donante tiene título inscrito, por lo que no existe ausencia absoluta de título que justifique la posesión sino más bien existe autorización implícita del Arzobispado para ocupar el bien.
8. Sin embargo, se aprecia que conforme a lo actuado, la parte demandada no ha ofrecido medio probatorio alguno que corrobore su condición de asociada de PIO SAROBE o de los desplazados

² Documento del folio 20: “(...) QUIENES DESEAN DESALOJAR A LA POSESIONARIA, SIN EMBAARGO DENTRO DE LA AUDIENCIA QUE LOS INTERESES DE LOS SOLICITANTES ES VENDER EL LOTE Y DE LA POSESIONARIA ES COMPRARDICHO LOTE...LA SEÑORA JUSTINA GOMEZ RAFAELE, COMPRARA EL LOTE N° 9 DE LA MANZANA H DEL PREDIO DENOMINADO HECHADERO II...PROPIEDAD DE JOHNNIE MARCOS POMA ROMERO Y GUILLERMO POMA ROMERO...EL PRECIO PACTADO POR DICHO PREDIO ES DE S/.6500.00 (SEIS MIL QUINIENTOS Y 00/100)...”.



como precisa, sino que contrariamente a ello la parte actora ha ofrecido medios probatorios los documentos de folios 19 a 21, los que como antes hemos señalado no han sido invalidados en la forma de ley, en los que se puede apreciar que la parte demandada reconoce a la parte demandante como titular del derecho de propiedad y esta última implícitamente permitía la posesión del bien por parte de la emplazada, tal como se constata en el documento del folio 20, rubro DESCRIPCION DE LA CONTROVERSIA, al indicar: **“...RECONOCE LA PROPIEDAD DE LOS SEÑORES JHONNIE MARCOS...QUIENES DESEAN DESALOJAR A LA POSESIONARIA, SIN EMBARGO DENTRO DE LA AUDIENCIA SE DELIMITO QUE LOS INTERESES DE LOS SOLICITANTES ES VENDER EL LOTE Y DE LA POSESIONARIA ES COMPRAR DICHO LOTE”**, de lo que se infiere que la única razón que evitó la pretensión de desalojo es el perfeccionamiento del contrato preparatorio de compromiso de contratar, el cual no haberse ejecutado en el plazo establecido por las partes, ha caducado convirtiendo a la parte promitente compradora en ocupante precaria.

9. Se aprecia de los actuados que la demandada reiteradamente reconoce la calidad de propietarios de los demandantes tal como se verifica en escrito de absolucón de la demanda de folios 32 y 33 cuando indica: **“...estando cuestionado el derecho de propiedad de los poderdantes sobre el predio sub litis no es el presente proceso sumarísimo el idóneo para discutir el mejor derecho de propiedad que le puedan asistir a las partes...”**, de igual modo a folios setenta, en el escrito de alegato de esta parte se indica: **“...Es más, la existencia misma del documento denominado “Contrato Privado”, que al final viene a ser un Contrato Preparatorio suscrita por los hoy poderdantes, nos da la seguridad jurídica para mantener la posesión, y desbarata la idea de la ausencia absoluta de título que justifique la posesión de nosotros los demandados”**, siendo evidente que esta declaración asimilada³ corrobora la validez del acto jurídico antes referido y los efectos del mismo. Evidenciando que la condición de la demandada es de ocupante precaria, pues el título que justificaba su posesión ha fenecido.

10. **Respecto al Cuarto Pleno Casatorio Civil**, si bien los plenos casatorios son vinculantes como jurisprudencia, tampoco se puede pensar que estas decisiones tienen que haber previsto todos los

³ Art. 221° CPC. “Las afirmaciones contenidas en actuaciones judiciales o escritos de las partes, se tienen como declaración de éstas...”.



supuestos de hecho para la calificar a todos los ocupantes de un predio como precarios, sino que siempre existirán mandatos genéricos a los que se pueden adecuar las situaciones fácticas específicas de cada caso en particular y, en el caso del Cuarto Pleno Casatorio se advierte que en el voto por mayoría se establece: “...1. **Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo**”, y en el caso presente ha ocurrido que el contrato de compromiso de contratar respecto a un bien específico y por un precio específico entre las partes, justificó la posesión del bien sub litis a la demandada, empero al no haber cumplido las partes con perfeccionar dicho contrato en el plazo establecido por las partes, éste ha caducado y al caducar propiamente a fenecido como acto jurídico, no existiendo disposición legal que obligue a las partes buscar una declaración judicial de caducidad, ya que por la propia naturaleza de dicha institución jurídica el contrato se ha extinguido en su integridad. Por tanto está probado que la demandada tiene la condición de ocupante precaria y como tal está en la obligación de restituir el bien a favor de la accionante, por lo que el recurso impugnatorio debe ser estimado.

Por estas consideraciones, este Colegiado debe amparar el recurso debiendo revocar la impugnada.

DECISION

REVOCARON la sentencia contenida en la resolución número diecisiete del uno de junio del año dos mil quince, por la que se declara infundada la demanda interpuesta por BERENIZ POMA SANTOS en representación de JOHNNIE MARCOS POMA ROMERO Y GUILLERMO PEDRO POMA DIAZ sobre desalojo por ocupante precario contra JUSTINA ROJAS RAFAELE, con lo demás que contiene y, **REFORMÁNDOLA DECLARARON FUNDADA** la demanda y dispusieron que la demandada JUSTINA GOMEZ RAFAELE cumpla con restituir el bien inmueble indicado y descrito en el petitorio de la demanda a favor de la parte accionante, en el plazo de ley y con los apercibimientos previstos por las disposiciones legales pertinentes y, los devolvieron. **NOTIFÍQUESE.-**