



EXPEDIENTE : 03984-2014-0-0901-JR-CI-05
DEMANDANTE : CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DIMA SA CIDIMA
DEMANDADO : GERMAN VALLADARES GUERRA y otro
MATERIA : DESALOJO
PROCEDENCIA : QUINTO JUZGADO CIVIL

RESOLUCIÓN NÚMERO DIECISÉIS

Independencia, diez de enero
del año dos mil diecinueve.-

VISTOS: En audiencia pública, interviniendo como ponente la señora Juez Superior **ZAPATA JAÉN**, conforme dispone el inciso 2º del artículo 45 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y, **CONSIDERANDO**, además:

1. RESOLUCIÓN EN APELACIÓN:

Es materia de impugnación la SENTENCIA emitida por resolución número 11, de fecha 19 de setiembre de 2018 (folios 286-303) que declara FUNDADA LA DEMANDA interpuesta por la Empresa Constructora Inmobiliaria Dima S.A.-CIDIMA en contra de los demandados don Germán Valladares Guerra y don Roberto Valladares Guerra, en el proceso seguido por desalojo por ocupación precaria; en consecuencia, dispone que los demandados, cumplan con restituir la posesión del bien inmueble a que se contrae el consignado en el escrito de demanda, a favor del demandante, dentro del plazo de seis días; bajo apercibimiento de iniciarse el lanzamiento; con lo demás que contiene.

2. ARGUMENTOS DEL APELANTE:



Del escrito de folios 331-335, tenemos que la parte demandada, interpone recurso de apelación y la sustenta esencialmente en lo siguiente:

- 2.1. El Juzgado sustenta la decisión en que existe un posible saldo restante de pago del valor de terreno, cuando lo cierto y real es que a la fecha no existe deuda pendiente de pago, dado que el terreno para ser entregado a los demandados fue cancelado en su totalidad, en aplicación del punto tercero del contrato de compromiso de compra.
- 2.2. El Juzgado se olvida de que la transacción principal fue hace más de diecinueve años y el tiempo motiva que muchas veces, no necesariamente, se tengan los documentos completos, lo que no significa que no se haya pagado la obligación. De ser así, hubiese existido un requerimiento por parte de la empresa demandante a la obligación de pago, lo que nunca se dio.
- 2.3. En el caso negado que no se haya cancelado completamente la deuda contraída a la demanda, luego de más de diecinueve años, ésta ha devenido en extinta.
- 2.4. La empresa demandante no es propietaria del bien, dado que siempre ha estado en procesos judiciales sobre resolución de contrato con los propietarios originales quienes han obtenido decisión favorable mediante sentencia de vista de fecha 18.06.2018 que ordena a la demandante la devolución del bien.

3. FUNDAMENTOS DEL COLEGIADO:

- 3.1. El ocupante precario es aquel que posee un bien sin tener ningún título, en todo caso, cuando el título que se tenga o se



tenía, haya fenecido¹. Por “título” se entiende a todo aquello que sirve para designar ya sea al acto jurídico que da nacimiento al derecho, a la causa de él, o al documento que constata o sirve de prueba de la existencia del derecho², de allí que “título” es todo derecho por el cual un sujeto ejerce atributos sobre determinado bien jurídico.

- 3.2.** Nuestro ordenamiento legal ha establecido que entre los sujetos activos y pasivos de la relación jurídico-procesal de un proceso de esta naturaleza, se encuentran el propietario y el “ocupante precario”³.
- 3.3.** En tal contexto, la empresa demandante acredita ser titular del bien materia de litis con la Minuta de Compra Venta y el Acta de Entrega de Terreno, de fecha 22 de Noviembre de 1995, (folios 25-27), en el que aparece que el terreno fue comprado a los señores Justo Félix Cueto Azañero y Sebastiana Ascencios Aro. Si bien, la parte demandada en el escrito de apelación de sentencia refiere que la empresa demandante no posee la titularidad de bien, debido a un proceso judicial signado con el número 19779-2012-CI sobre resolución de contrato, en el que por Sentencia de Vista se ha confirmado la sentencia de primera instancia que –entre otros- declara fundada la demanda sobre resolución de contrato, en consecuencia resuelto el contrato de compra venta de fecha 22 de noviembre de 1995 celebrado con Justo Félix Cueto Azañero y Sebastiana

¹ Código Civil.- Artículo 911.- Posesión precaria.- La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.-

² LAMA MORE, Héctor: ¿Es Precario quién posee un bien con título manifiestamente nulo?; en Revista de Diálogo con la Jurisprudencia, JUL. 01., Edit. Gaceta Jurídica, pág. 83. En el mismo sentido, el mismo autor, en “La posesión y la Posesión Precaria”; Edit. Grijley EIRL, Enero 2007; pág. 136.-

³ Código Procesal Civil.- Artículo 586.- Sujetos activo y pasivo en el desalojo.- Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.-



Ascencios Aro (ver sentencia de vista de folios 327-330), título que da mérito a la iniciación del presente proceso; sin embargo, debemos señalar que no se ha acreditado que dicha sentencia haya quedado firme, por lo que al no ser así, debemos emitir pronunciamiento respecto al asunto que nos ocupa.

- 3.4.** La posesión de los demandados radica fundamentalmente en el documento denominado “Compromiso de Compra”, de fecha 04 de Enero de 1996 (folios 160). En dicho documento -por un lado- se pacta que en caso de incumplimiento de los pagos en las fechas pactadas por parte del comprador, la propietaria del inmueble se reserva el derecho de resolver mediante una carta notarial el presente compromiso y el contrato de compra venta en caso de haberse firmado: y -por otro lado- en el tercer punto del citado documento, las partes acordaron que la empresa se compromete a efectuar la entrega del lote con su respectiva documentación, una vez que el comprador haya cancelado el valor total del inmueble, siendo que la primera letra vencía el 05 de Enero de 1996.
- 3.5.** Es cierto también que la parte demandante mediante cartas notariales, de fecha 19 de Mayo del 2014 (folios 20-21) requirió a los demandados a fin que en el plazo de 15 días, realicen el pago del saldo del precio del inmueble, bajo apercibimiento de resolverse el compromiso de compra de fecha 04 de enero de 1996, en aplicación del artículo 1429º del Código Civil; por lo que mediante cartas notariales de fecha 16 de Junio de 2014 (folios 22-23) la empresa demandante da por resuelto el citado contrato



- 3.6.** Asimismo, ante la remisión de las cartas notariales de fecha 19 de mayo de 2014, el codemandado Roberto Valladares Guerra respondió remitiendo una Carta Notarial de fecha 23 de Mayo del 2014 en la que niega mantener deuda alguna con la demandante, habiéndola –además- invitado a conciliar con la finalidad que le otorgue la Escritura Pública del inmueble materia de litis, conforme se aprecia del Acta de Conciliación N° 7214 (folios 175-176).
- 3.7.** Aquella conclusión deriva de lo establecido por la Corte Suprema de Justicia de la República en el IV Pleno Casatorio Civil al indicar que “(...) *la figura del precario se va 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 de poseer (...)*”. (considerando “54” de la Cas. No. 2195-2011-UCAYALI).
- 3.8.** Sin embargo, estando a lo anteriormente expuesto resulta claro y evidente que en el presente caso, no estamos ante la ausencia de un título que justifique la posesión del bien por parte de los demandados; pues, si bien la parte demandante remite cartas notariales solicitando el pago de 17 letras o cuotas supuestamente impagas, bajo apercibimiento de resolverse el contrato celebrado entre ambas partes, también es cierto que uno de los demandados responde la citadas cartas notariales señalando que no adeuda suma alguna; es decir, no resulta del todo claro que exista alguna deuda pendiente de pago respecto del contrato denominado “Compromiso de Compra”, de fecha 04 de Enero de 1996 (folios 160).



3.9. Aquello, queda reforzado con el hecho que en el citado documento denominado “Compromiso de Compra”, de fecha 04 de Enero de 1996 (folios 160), existe un punto (tercer punto) en que las partes acuerdan que la empresa se compromete a efectuar la entrega del lote con su respectiva documentación, una vez que el comprador haya cancelado el valor total del inmueble; y es obvio que la parte demandada habita el citado inmueble, pues de hecho lo que se solicita mediante la presente acción es la desocupación y restitución del mismo, lo que conllevaría a presumir que se produjo la entrega del lote ante la cancelación del precio pactado, tal como se pactó.

3.10. En consecuencia a lo expuesto, los demandados no pueden ser considerados precarios; motivos por los cuales debe revocarse la apelada. En todo caso, la parte demandante tiene expedito su derecho a ejercer la acción pertinente donde se podrá determinar si tiene o no derecho sobre el bien.

3. DECISIÓN:

Fundamentos por los cuales, el Colegiado de la Segunda Sala Civil Permanente, resuelve:

1. REVOCAR la SENTENCIA emitida por resolución número 11, de fecha 19 de setiembre de 2018 (folios 286-303) que declara FUNDADA LA DEMANDA interpuesta por la Empresa Constructora Inmobiliaria Dima S.A.-CIDIMA en contra de los demandados don Germán Valladares Guerra y don Roberto Valladares Guerra, en el proceso seguido por desalojo por ocupación precaria; en consecuencia, dispone que los demandados, cumplan con restituir la posesión del bien inmueble a que se contrae el consignado en el escrito de demanda, a favor del demandante, dentro del plazo de



seis días; bajo apercibimiento de iniciarse el lanzamiento; con lo demás que contiene.

- 2. REFORMÁNDOLA, DECLARARON INFUNDADA LA DEMANDA** interpuesta por la Empresa Constructora Inmobiliaria Dima S.A.-CIDIMA en contra de los demandados don Germán Valladares Guerra y don Roberto Valladares Guerra, en el proceso seguido por desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron.

S.S.

TORRES LÓPEZ

CASTOPE CERQUÍN

ZAPATA JAÉN