



31° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 05726-2020-0-1801-JR-CI-31

MATERIA : DESALOJO

JUEZ : OSCATEGUI TORRES, ULISES MARINO

ESPECIALISTA : RIOS VERGARA, JUAN JOSE

DEMANDADO : CASTILLO MANZANARES, MANUEL

BENVENUTO DE CASTILLO, ANA ISABEL

DEMANDANTE : INVERSIONES NENA S.A.C. ,

## SENTENCIA

Resolución Nro. Siete

Lima, diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno.-

**VISTOS:** Resulta de autos: **DEMANDA:** Con escrito de fojas 44 Inversiones Nena SAC interpone demanda de desalojo contra Manuel Castillo Manzanares y Ana Isabel Benvenuto de Castillo. Solicita el desalojo de los siguientes inmuebles: i) Departamento 201, segundo piso, con ingreso por el Jr. Carlos Baca Flor Nro. 635, Urbanización Residencial Aurora, Distrito de Surco; ii) Estacionamientos Nro. 20 y 23, sótano 1, con ingreso por el Jr. Carlos Baca Flor Nro. 627, Urbanización Residencial Aurora, Santiago de Surco. **Fundamentando de la demanda:** Refiere principalmente que es propietaria de los inmuebles antes descritos. Con fecha 20 de enero de 2017 suscribió con los demandados una minuta de compra venta con reserva de propiedad de los bienes antes descritos. En dicha minuta las partes acordaron que el precio de venta del inmueble asciende a la suma de US\$ 298,340.00, la forma de pago del precio se estableció en la cláusula quinta, acordándose que el precio se pagaría de la siguiente forma, la suma de US\$ 73,000.00 fue pagado el 20 de enero de 2017. El saldo de US\$ 225,340.00 se pagarían en 180 cuotas mensuales de US\$ 2,845.17; estableciéndose un cronograma de pagos en el Anexo Nro. 1 del contrato, cada cuota vencía el día 25 de cada mes. Su parte cumplió con entregar los inmuebles el 25 de enero de 2017. Agrega que los demandados comenzaron a pagar su cuotas con retrasos, por ello con fecha 26 de febrero de 2020, se les hizo un primer recordatorio y requerimiento para que se pongan al día en sus pagos. El 17 de septiembre de 2020, nuevamente se les envió una segunda carta notarial, requiriéndoles para que cumplan con pagar las cuotas. Ante el incumplimiento de los demandados, con fecha 6 de octubre de 2020 se les remitió carta notarial comunicándole la resolución del contrato, ante el incumplimiento de las cuotas correspondientes a los meses de febrero a septiembre de 2020, requiriéndole la restitución de los inmuebles. A pesar de haberse resuelto el contrato de compra venta los demandados ocupan los inmuebles materia de desalojo, habiendo fenecido su título. **CONTESTACION:** Con escrito de fojas 154 los demandados Ana Isabel Benvenuto de Castillo y Manuel Castillo Manzanares contestan la demanda, manifestando principalmente que a la fecha se han realizado pagos por concepto de la compra del inmueble ascendente a US\$ 181,116.46, que constituye más del 50% del precio del inmueble, por lo que no puede calificársele de ocupantes precarios. Los intereses pactados en el contrato son superiores al límite fijado por la Ley con lo que los representantes obtuvieron ventaja patrimonial indebida, por lo que mal los



demandantes pueden disminuir los pagos realizados por los recurrentes. Agrega que estamos viviendo un estado de emergencia generalizado por la pandemia Covid 19, el cual constituye un estado de fuerza mayor en el que todavía aún nos encontramos, por lo que no están en un supuesto de incumplimiento contractual cualquiera, se trata de una situación extraordinaria, imprevisible e irresistible prevista en el artículo 1315 del Código Civil, por lo que la resolución de la demandante no es válida. La demandante omite mencionar que existe un pago realizado en el mes de agosto de 2020, luego de supuestamente haber resuelto el contrato, monto que fue debidamente aceptado, con lo que queda desvirtuado la supuesta resolución contractual. **AUDIENCIA UNICA:** Acto procesal que se verifica a fojas 178; 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 de los inmuebles anteriormente indicados. Mientras que los demandados niegan ocupar los predios en calidad de precarios.

**SEGUNDO:** 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, la demandante invoca su calidad de propietaria de los predios. Sobre este aspecto corre a fojas 5 a 8 las Partidas Registrales Nros. 13893741, 13893703 y 13893706 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, donde corren inscritos los predios en litis. En los asientos C0001 de las referidas partidas registrales la demandante Inversiones Nena SA aparece como propietaria de los predios antes descritos. Si bien es cierto, mediante contrato de compra venta celebrado con los demandados, la referida demandante transfiere los citados inmuebles, también es cierto que en la cláusula décima quinta del contrato, las partes acordaron que la demandante se reserva la propiedad de los bienes hasta que la compradora haya cancelado la integridad del precio pactado (ver fojas 14). En ese sentido, la demandante se encuentra legitimada para solicitar la restitución de la posesión de los inmuebles en litis.

**TERCERO.** 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, el referido Pleno Casatorio ha establecido que *en los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429º y 1430º 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.*

**CUARTO:** Para el caso que nos ocupa es un hecho aceptado por las partes, que con fecha 20 de enero de 2017 celebraron un contrato de compra venta denominado “compra venta de bienes futuros”, el cual se encuentra materializado en el documento de fojas 9 a 23. De la verificación de las principales cláusulas del referido contrato emerge que la demandante (en calidad de vendedora) da en venta a favor de los demandados (en calidad de compradores) el Departamento 201, con ingreso por el Jr. Carlos Baca Flor Nro. 635, Estacionamientos Nro. 20 y 23 con ingreso por el Jr. Calos Baca Flor Nro. 627, de la Urb. Residencial La Aurora, Distrito de Santiago de Surco (ver cláusula tercera). Asimismo, se pacta como precio de venta de los inmuebles la suma total de US\$ 298,340.00, que se indican pagaderos de la siguiente forma: US\$ 73,000.00 de cuota inicial pagado con cheque de gerencia; el saldo de US\$ 25,340.00 pagaderos en 180 cuotas mensuales de US\$ 2,845.17, conforme al cronograma de pagos que forma parte del contrato, siendo la primera cuota el 25 de febrero de 2017 y las demás letras de cambio vencerán sucesivamente los 25 de cada mes (cláusula quinta). En la cláusula décima las partes pactaron que la vendedora podrá dar por resuelto de pleno derecho el contrato de compra venta en caso que la compradora deje de pagar tres o más cuotas o letras de cambio, sean estos en forma alternada o consecutiva. En la cláusula décimo primera se indicó que de conformidad con el artículo 1430 del Código Civil la resolución pactada en la cláusula anterior operará de pleno derecho, sin necesidad alguna de forma distinta a la comunicación por conducto notarial a la compradora. Seguidamente se pactan acuerdos complementarios del contrato relativos a la restitución del inmueble, cláusulas penales, entre otros.

**QUINTO:** De lo descrito precedentemente se advierte que las partes celebraron un contrato de compra venta en relación a los inmuebles en litis, que a decir de la parte demandante se encuentra resuelto al haber los demandados incumplido con la prestación a su cargo. Sobre este aspecto el artículo 1430<sup>1</sup> del Código Civil regula la cláusula resolutoria expresa. Es 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. Asimismo, conviene precisar que en virtud al mencionado numeral –artículo 1430º- es indispensable que la cláusula de resolución automática se refiera de manera certera a determinadas prestaciones establecidas con toda precisión, no pudiendo establecerse como mecanismo de resolución automática prestaciones de tipo genéricas; pues al ser esta una cláusula de resolución extrajudicial automática, es necesario que se adecuó de manera estricta a la norma antes citada.

---

<sup>1</sup> 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.



**SEXTO:** En las cláusulas décima y décima primera del contrato de compra venta, las partes pactaron con toda precisión que la compradora en caso deje de pagar tres o más cuotas, sean estas alternas o consecutivas, la vendedora podrá resolver de pleno derecho el contrato, para cuyo efecto basta la comunicación notarial. El acuerdo antes descrito cumple con lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil, pues las partes acordaron que en caso de incumplimiento de prestación específica –pago de tres cuotas alternadas o consecutivas-, el contrato podría ser resuelto por la vendedora con la sola comunicación notarial de su decisión. En ese sentido, corresponde verificar si se ha cumplido con los presupuestos antes descritos.

**SETIMO:** Respecto al pago de las cuotas del saldo del precio, las partes acordaron que éstos se encuentran contenidos en el Anexo Nro. 1, el cual forma parte del contrato. Dicho documento corre a fojas 20, en él aparecen consignadas las 180 cuotas de US\$ 2,845.17 cada una, que los compradores debían pagar; cuotas cuyo primer vencimiento fue 25 de febrero de 2017 y el último debía ser el 25 de enero de 2032. A fojas 29 corre una primera carta notarial de fecha 26 de febrero de 2020 remitida por la demandante a los demandados, mediante el cual se indica, entre otros, que han incumplido con el pago de seis letras de cambio, por lo que les conmina a comunicarse para cancelar la deuda o coordinar la devolución de los inmuebles. Seguidamente, con carta de fojas 28, de fecha 17 de septiembre de 2020, dirigida por la demandante a los demandados, se les comunica sobre el incumplimiento con el pago de 7 letras de cambio, requiriendo a los compradores comunicarse hasta el 30 de septiembre de 2020 a fin de cancelar la deuda. Posteriormente, con carta de fojas 25 de fecha 6 de octubre de 2020, la demandante, entre otros, comunica a los demandados que han incumplido con el pago de las ocho letras de cambio vencidas en los meses de febrero a septiembre de 2020, por lo que haciendo valer la cláusula décima del contrato, da por resuelto el contrato de compra venta y solicita la devolución de los inmuebles.

**OCTAVO:** De lo anterior el juzgado verifica que la parte demandante ha cumplido con la formalidad prevista en el contrato y en el numeral 1430° del Código Civil, habiendo quedado resuelto el contrato de compra venta, ante el incumplimiento en el pago de las prestaciones por parte de los demandados. No existiendo defecto alguno en la resolución contractual extrajudicial que hizo valer la demandante.

**NOVENO:** Los demandados alegan la existencia de una situación de caso fortuito y fuerza mayor que se ha generado por la situación de pandemia en la que atravesamos. Sobre este aspecto, debemos señalar que de acuerdo a lo regulado por el artículo 1315° del Código Civil, la fuerza mayor es una situación extraordinaria, imprevisible e irresistible que impide la ejecución de la obligación o determina su incumplimiento tardío, parcial o defectuoso. Nótese que el dispositivo en mención se pone en el supuesto de imposibilidad de cumplir con la prestación, es decir, cuando de ninguna forma puede ejecutarse lo convenido, que es una situación distinta a la falta de solvencia económica del obligado.

**DECIMO:** Es de conocimiento público que mediante Decreto Supremo Nro. 044-2020-PCM, de fecha 15 de marzo de 2020, se declaró el estado de emergencia sanitaria, lo que generó un confinamiento o aislamiento social hasta que se dictó el Decreto



Supremo Nro. 080-2020-PCM, de fecha 3 de mayo de 2020, que aprobó la reanudación de actividades desde el mes de mayor del referido año. Ampliándose dicha actividades mediante Decreto Supremo Nro. 116-2020-PCM de fecha 26 de junio de 2020. Sin embargo, dicha situación de confinamiento social no impidió las actividades financieras, tampoco imposibilitó el cumplimiento de prestaciones de carácter dinerarias; bien pudieron haberse utilizado mecanismos de pago a través de plataformas virtuales; de manera tal, que la situación de pandemia que invocan los demandados, no significó impedimento alguno para realizar los pagos de las cuotas. Es más, luego del levantamiento del aislamiento social y apertura de actividades económicas, pudieron realizar los pagos respectivos. Sin embargo, ello no aparece haberse realizado. Pues con carta de fecha 17 de septiembre de 2020 -cuando ya se había levantado del aislamiento social obligatorio- los demandados fueron requeridos para el pago de 7 letras vencidas (ver fojas 28).

**DECIMO PRIMERO:** Los demandados afirman que en el mes de agosto de 2020 han realizado pagos a favor de la demandante, luego de haberse resuelto el contrato. Sobre dicho aspecto a fojas 115 y 116, aparece un correo electrónico de fecha 10 de marzo de 2020, mediante el cual la codemandada Ana Isabel Benvenuto de Castillo comunica a Liliana, transferencias bancarias a favor de Inversiones Nena SAC correspondientes a los meses de octubre y noviembre, se entiende del año 2019. A fojas 116 aparece otro correo, sin que conste su fecha, dirigida por la referida demandada a la misma persona, comunicándole de transferencia realizada en dos operaciones bancarias. A fojas 117 y 118 aparece otro correo electrónico, de fecha 13 de agosto de 2020, cursado por la referida demandada comunicando la transferencia correspondiente al mes de enero. A fojas 119 y 120 aparece un último correo cursado por la referida demandada, de fecha 17 de agosto de 2020, comunicando la constancia de transferencia bancaria correspondiente al mes de febrero, se entiende a febrero de 2020. De dichos documentos queda claro que los pagos que indican haber realizado los demandados no correspondía al mes de agosto de 2020, sino a meses anteriores, no habiéndose demostrado que con posterioridad a aquellas transferencias se hayan realizado otras. De allí que no es posible concluir que los demandados hayan estado pagando el saldo del precio de manera oportuna y que no podía resolverse el contrato. Además, conforme a la carta de fojas 25, la resolución de contrato operó con fecha 6 de octubre de 2020, donde se indica que los demandados no han pagado las cuotas correspondientes a los meses de febrero a septiembre de 2020. Es decir, debían más de tres cuotas, siendo que de acuerdo al contrato de compra venta, se incurría en causal de resolución de contrato si se dejaba de pagar tres o más cuotas alternadas o consecutivas.

**DECIMO SEGUNDO:** Por otro lado, los demandados también afirman haber pagado más del 50% del precio del bien. Sin embargo, de la documentación adjuntada no emerge esta afirmación. Además, las partes no pactaron que el vendedor pierde el derecho a resolver el contrato si el comprador hubiese pagado determinada parte del precio (artículo 1562° del Código Civil). Por lo que no existía impedimento para que el vendedor pueda optar por resolver el contrato. En cuanto a las alegaciones referidas a los intereses pactados, que a decir de los demandados, superaban los límites legales,



debemos señalar que ello propiamente es un cuestionamiento a los acuerdos arribados, que en modo alguno desvirtúa la resolución del contrato.

**DECIMO TERCERO:** Estando a las consideraciones expuestas, el juzgado concluye que los demandados si bien ostentaban título que justificaba la posesión sobre los inmuebles en litis, sustentado en el contrato de compra venta. Sin embargo, al haberse resuelto el referido contrato, el título que tenían ha fenecido, habiendo devenido en ocupantes precarios, estando obligados a restituir la posesión de los inmuebles a la demandante.

#### **DECISION**

Por las razones expuestas, Administrando Justicia a Nombre de la Nación: **FALLO** declarando **FUNDADA** la demanda de desalojo interpuesta por Inversiones Nena SAC, en consecuencia: **ORDENO** que los demandados Manuel Castillo Manzanares, Ana Isabel Benvenuto de Castillo y demás ocupantes, restituyan a la demandante la posesión de los siguientes inmuebles: **i)** el Departamento 201, segundo piso, con ingreso por el Jr. Carlos Baca Flor Nro. 635, Urbanización Residencial Aurora, Distrito de Surco; **ii)** los Estacionamientos Nro. 20 y 23, sótano 1, con ingreso por le Jr. Carlos Baca Flor Nro. 627, Urbanización Residencial Aurora, Santiago de Surco; notificándose.-