

**UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS**



**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL:**

**Expediente Civil N°1278-2011- DESALOJO**

**PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO**

**AUTOR:**

DAVID VÁSQUEZ MARRUFO

ORCID: 0000-0002-7277-7412

**ASESOR:**

DR. BELTRAN LUIS, CONCEPCIÓN PASTOR

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL

LIMA – PERÚ

SETIEMBRE, 2019

## **Dedicatoria**

A Dios, por acompañarme en cada  
paso de mi vida

A mi familia, por el apoyo  
incondicional en la consecución de  
mis objetivos.

## **Agradecimiento**

A la Universidad, por la oportunidad de lograr un sueño más en mi vida.

A los docentes, por el interés mostrado en inculcar conocimiento.

A los compañeros, por el apoyo y acompañamiento durante toda la carrera.

## Resumen

El presente trabajo, trata acerca del resumen del Expediente de Corte Civil, signado con el número 01278-2011-0-3003-JM-CI-01, el mismo que se encuentra relacionado con la figura de desalojo, tratado en el Órgano Jurisdiccional del Juzgado Mixto de Lurín, con el Juzgador Dr. Jorge Elías Cabrejos Ríos, y teniendo como demandante a Angélica Cintya Bañares y como demandado a la Promotora Inmobiliaria y Constructora Villa Uripa SAC, proceso iniciado en setiembre del año 2011, con la demanda interpuesta a fin de notificar a Cintya bañares Ángeles sobre la demanda de desalojo interpuesta contra ella por mantener posesión precaria y no haber cumplido con la restitución del referido bien inmueble.

El estudio basado en el resumen y análisis del expediente elegido para el enfoque civil, lleva a conocer todo el proceso que se inicia con la demanda, seguida del autoadmisorio negativo subsanado posteriormente, seguido de la contestación de la demanda con fecha febrero de 2012, luego de la admisión de la contestación de la demanda, llevándose a cabo la audiencia única con fecha agosto de 2012, emitiéndose la sentencia en diciembre de 2013, seguido de un recurso de apelación y finalmente la corte suprema de justicia de la República declara IMPROCEDENTE el recurso de casación contra la sentencia de vista.

Palabras clave: derecho civil – desalojo - expediente civil.

## **Abstract**

This work deals with the summary of the Civil Court File, signed with the number 01278-2011-0-3003-JM-CI-01, the same that is related to the figure of eviction, treated in the Jurisdictional Organ of the Mixed Court of Lurín, with Judge Dr. Jorge Elias Cabrejos Ríos, and having as plaintiff Angélica Cintya Bañares and as defendant the Real Estate Promoter and Constructora Villa Uripa SAC, process started in September 2011, with the demand filed at the end to notify Cintya Bañares Ángeles about the eviction lawsuit filed against her for maintaining precarious possession and not having complied with the restitution of said real estate.

The study based on the summary and analysis of the file chosen for the civil approach, reveals the entire process that begins with the lawsuit, followed by the negative self-admission later corrected, followed by the answer to the lawsuit dated February 2012, then of the admission of the answer to the claim, taking place the single hearing on August 2012, issuing the judgment in December 2013, followed by an appeal and finally the Supreme Court of Justice of the Republic declares the appeal IMPROPER cassation against the hearing judgment.

Keywords: *Civil law – eviction - civil file.*

## Tabla de contenido

	Página
Caratula.....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Resumen.....	iv
Abstract.....	v
Tabla de contenidos.....	vi
Introducción.....	01
I. Síntesis de la demanda.....	03
1.1. Datos generales del expediente.....	03
1.2. Proceso civil: primera instancia.....	04
1.2.1. Competencia.....	05
1.2.2. Fundamentación jurídica.....	06
Medios probatorios y anexos.....	08
Calificación de la demanda.....	09
Inserto la foto copia de la demanda.....	11
1.2.3. Síntesis de la contestación de la demanda.....	20
1.2.4. Síntesis del auto de saneamiento.....	24
1.2.5. Audiencia Única.....	25
1.3. Sentencia del juez especializado.....	28
Inserto la fotocopia de la sentencia de primera instancia.....	29
1.3.1. Interpone recurso de apelación de sentencia.....	41
1.3.1.1. Sentencia De La Sala Especializada de La Corte Superior.....	43

Inserta fotocopia dela resolución de segunda instancia.....	46
1.3.1.2. recurso extraordinario de casación ante la Corte Superior de Justicia de Lima Sur.....	56
1.4. Sentencia de la corte suprema.....	57
Insertar fotocopia sentencia de Casación.....	59
II. Marco teórico – doctrinario.....	64
2.1. Derechos reales.....	64
2.2. Propiedad.....	65
2.3. Posesión.....	67
2.4. Posesión precaria.....	69
2.5. Proceso de desalojo.....	70
2.6. Desalojo por ocupación Precaria.....	72
III. Jurisprudencia referida al tema.....	73
Conclusiones	
Recomendaciones	
Referencias	
Apéndice	

## Introducción

La realización del presente estudio a partir del resumen de un expediente civil enfocado al derecho civil peruano, acerca de una demanda de desalojo por ocupación precaria denominado en el Expediente de Corte Civil, signado con el número 01278-2011-0-3003-JM-CI-01, tratado en el Órgano Jurisdiccional del Juzgado Mixto de Lurín, con el Juzgador Dr. Jorge Elías Cabrejos Ríos, y teniendo como demandante a Angélica Cintya Bañares y como demandado a la Promotora Inmobiliaria y Constructora Villa Uripa SAC, proceso iniciado en setiembre del año 2011, con la demanda interpuesta a fin de notificar a Cintya Bañares Ángeles sobre la demanda de desalojo interpuesta contra ella por mantener posesión precaria y no haber cumplido con la restitución del referido bien inmueble.

Referido al estudio realizado se desarrolla el análisis del expediente civil en estudio, basado y sustentado en doctrina peruana actual, referida a la figura de desalojo y posesión precaria, reconocidas en el Art. 911° del Código Civil y teniendo en cuenta además jurisprudencia de los últimos años que sirvió como complemento para el estudio.

Se analiza paso a paso cada uno de los momentos del proceso desde el inicio de la demanda hasta la emisión del veredicto por parte de la Corte Suprema de Justicia de la República en la Sala Civil Transitoria, reconociendo que todo el proceso se desarrolló de manera regular, según la



naturaleza del mismo, proceso detallado en el resumen propuesto.

El estudio se divide en tres partes, la primera que corresponde a la síntesis de la demanda, momento en el que se tiene en cuenta los datos generales del expediente, el proceso civil: primera instancia, la sentencia del juez especializado y finalmente la sentencia de la corte suprema.

La segunda parte corresponde al marco teórico que engloba la doctrina referida a los variables desalojo y ocupación precaria en el derecho peruano.

En la tercera parte se trata la comparación del estudio con la propuesta de jurisprudencias referidas al tema. Finalmente se propone conclusiones y se lista las referencias bibliográficas usadas en el estudio.

## I. Síntesis de la demanda

**EXP. NUMERO** : 01278-2011-0-3003-JM-CI-01  
**TIPO DE VÍA** : "SUMARISIMO"  
**RECORRENTE** : "CONSTRUCTORA - VILLA URIPA SAC"  
**PROCEDENCIA** : Exp. 01278-2011-0-3003-JM-CI-01-  
 JUZGADO MIXTO -  
 Huerto de Villena. Mz. A. Lote. 03. KM. 32  
 Antigua Panamericana/ Juzgado  
**DEMANDADA** : BAÑARES ANGELA CINTYA  
**PRESENTADO POR:** DAVID VÁSQUEZ MARRUFO  
 "BACHILLER EN DERECHO"

### 1.1. Datos Generales del Expediente

Lugar : Lima  
 Juzgado : Lima Sur - Lurín  
 Materia : Desalojo  
**Exp. Primera etapa**  
 Expediente Nro. : 01278-2011-0-3003-JM-CI-01 Juzgado  
 Juzgador : Jorge Elías Cabrejos Ríos  
 Especialista Legal : Jorge Aníbal Obregón López  
 Órgano Jurisdiccional : Juzgado Mixto de Lurín  
 "INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA -  
 VILLA URIPA SAC"

Demandante : ANGÉLICA CINTYA BAÑARES

**Exp. Primera etapa**

Exp. Número : 1278-2011

Órgano Colegiado : "Corte Superior de Justicia de Lima Sur-  
Sala Civil"

Vocales Integrantes: Meza Aparicio  
Tobies Rios  
Espinoza Palomino

Secretaria de Sala: "Mariel Myriam Mendoza Field"

**"Recurso Extraordinario de Casación": 3701-2014**

"Órgano Colegiado" : "Corte Suprema de Justicia de la  
Republica Sala Civil Transitoria"

## **1.2. Proceso civil: primera instancia**

### **Síntesis de la demanda**

Del análisis realizado al expediente O1278-2011-0-3003-JM-CI-01, nos permite apreciar que el día 20 de setiembre del 2011, curso ante el Juzgado Mixto de Lunn, la demanda de "Desalojo por ocupante Precario que al amparo del inc. Cuatro del Artículo Número 546 y 547 del Código Procesal Civil y el Artículo numero 911° del Cód. Civil" la Empresa Constructora Villa Uripa SAC, con RUC N° 20343810629, representada por su Gerente General Sr., Leoncio Quesada Espinoza Cáceres, presenta la demanda contra la demandada Cintya Bañares Ángeles, para que actue a desalojar el solar N° 15, de la Mz. "B" del Programa de "Habilitación Urbana" con fines

de construcción de viviendas, la " Residencial Luisa de Pachacamac" (altura del campo Santo "Parques del Paraíso", a una cuadra del paradero de la línea N° 73), distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, ubicado en el Dpto. número 501 del Edificio nominado "Residencial Santa Cruz" con N° 253, por lo que continua en posesión precaria por parte de la demandada quien no ha cumplido con devolver el predio, ya que habría fenecido de pleno derecho el título de su posesión, por incumplimiento de contrato de compra venta, suscrito entre las partes, su fecha ocho de abril del 2008, debido al incumplimiento de contrato de la compradora, correspondiente al abono acordado de la parte proporcional de la obra de la luz definitiva realizada, ascendente a la suma de US\$ 850.00 dólares americanos, no obstante de estar obligada por disposición expresa establecido en el contrato. Asimismo, se pide que la ocupante precaria pague los gastos ocasionados en dicho litigio

### **1.2.1. Competencia**

"Todos los trámites serán realizados conforme a la Vía del Proceso Sumarísimo, que se propone en el Código Procesal Civil'

También a través del mecanismo conciliatorio extrajudicial llevado en el "CENTRO DE CONCILIACIÓN DEFENSORES DE LA PAZ" la posesionaria no se presentó a la Audiencia conciliatoria en dos fechas invitadas, por lo que se realizó la presente Acta, la primera citación fue el día miércoles 09 de marzo del 2011 a horas 10.00 am con la sola presencia de la parte solicitante y la segunda el día viernes 18 de marzo del 2011 a horas

10.00 am, y no habiendo acudido a ninguna convocatoria la parte invitada se dió por concluido el procedimiento de conciliación.

### **1.2.2. Fundamentación jurídica**

El demandante fundamenta su demanda en los siguientes Artículos 909, 911, 923, 969, 979, 1219, 1220, 1428 y 1429 del C.C. Peruano

- “Art. 909: El poseedor de mala fe responde de la pérdida o detrimento del bien aún por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que éste también se hubiese producido en caso de haber estado en poder de su titular”
- “Art. 911: La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”
- “Art. 923: La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”
- “Art. 969: Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas.”
- “Art. 979: Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley.”
- “Art. 1219: Es efecto de las obligaciones autorizar al acreedor para lo siguiente: Emplear las medidas legales a fin de que el deudor le procure aquello a que está obligado... ”
- “Art. 1220: Se entiende efectuado el pago solo cuando se ha ejecutado

íntegramente la prestación.”

- “Art. 1428: En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios.”
- “Art. 1429: Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios”

Y los artículos número 3, 424, 546 inciso 4 y 547 del Código Procesal Civil Peruano.

- “Art. 3: Regulación de los derechos de acción y contradicción. - Los derechos de acción y contradicción en materia procesal civil no admiten limitación ni restricción para su ejercicio, sin perjuicio de los requisitos procesales previstos en este Código.”
- “Art. 424: Requisitos de la demanda.”
- “Art. 546 inciso 4: “Procedencia. - Se tramitan en proceso sumarísimo los siguientes asuntos contenciosos: 4. Desalojo”
- “Art. 547: Competencia. - Son competentes para conocer los procesos sumarísimos indicados en el inciso 2, del Artículo 546, los Jueces de Familia. En los casos de los incisos 3, 5 y 6, son competentes los Jueces Civiles.”

## **Medios probatorios y anexos**

1. Fotocopia literal actualizada la partida electrónica código PO 3159372, correspondiente al predio en el que se viene ejecutando el Programa de Habilitación Urbana y comercio "Residencial Clara Luisa de Pachacamac", de la que forma parte integrante el lote N° 15 de la manzana "B" con un área de 120.m<sup>2</sup>, con la cual se acredita que la recurrente es propietaria de la parcela y por consiguiente del lote de terreno sub materia.
2. Plano de trazado y lotización de la Empresa urbana "Residencial Clara Luisa de Pachacamac" de propiedad nuestra y del que forma parte integrante el lote N° 15 de la Mz. "B", que fue materia de compra venta a favor de la demandada.
3. Fotocopia de la Resolución Gerencial N° 226-2008-MDP/GDUR de fecha 19.12.2008, por la que "se aprueba el Proyecto de Habilitación Urbana, denominada Clara Luisa de Pachacamac, a que se refiere el plano de lotización precitado"
4. En original del documento contractual privado de compra venta del solar N° 15 - Mz. "B" del "pro ama de Vivienda y comercio Residencial Clara Luisa de Pachacamac", de la localidad de Pachacamac-Lurín provincia y departamento de Lima, celebrado con la Empresa Constructora Villa Uripa SAC (PICVUSAC) y la ocupante del predio, su fecha 08, abril 2007.
5. Original del documento de la carta notarial N° 22533 de veintiséis de abril del año dos mil diez, lo que damos a conocer y la requerimos

- que satisfaga su prestación de firmar, pague y cumpla con su obligación, y en el caso que no cumpla quedara resuelto el contrato.
6. El documento en original del acta de entrega del solar de terreno en referencia, su fecha 08 de ab del 2007.
  7. El documento en original de la carta notarial 22743, del 12 de julio del año dos mil diez, en el cual comunicamos a la demandada que el acuerdo contractual de compra venta del lote indicado suscrito entre las partes, su fecha 08.04.2007, ha quedado RESUELTO de pleno derecho y se le indica que debía acercarse a nuestras oficinas a efecto de recibir la devolución del importe pagado a la fecha de la resolución, menos el descuento pactado según contrato materia de la resolución, estando en la obligación de devolver dicho solar de terreno, dentro del plazo recibida la comunicación.
  8. Fotocopia certificada del acta de conciliatoria N° 288-2011, donde consta que no se arribé a ningún acuerdo conciliatorio por la demandada.

### **Calificación de la demanda**

El Juez al recepcionar la demanda lo declara INADMISIBLE, dándole una calificación negativa por tres fundamentos:

- La Empresa demandante deberá especificar si la demandada ha cumplido con abonar el total del precio de venta del solar, de transferencia en favor de la Empresa inmobiliaria.
- La Empresa inmobiliaria también debe precisar en caso que no haya



cumplido en abonar la totalidad pactada, a cuánto asciende el monto cancelado por parte de la ocupante del predio.

- Deberá de adjuntar la ficha de RENIEC de la ocupante del predio para efectos de emplazamiento y en resguardo al derecho de la defensa.

El Juez le concede tres días para subsanar las omisiones expuestas a la Empresa accionante.

Dentro del plazo establecido el accionante subsana la omisión y el Juzgador admite a trámite la demanda y emplaza o notifica a la demandada para que conteste la demanda dentro del plazo establecido por Ley.

12:50

Expediente :  
Especialista:  
Principal :  
"Desalojo por ocupación precaria"

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO MIXTO DE LURIN:

PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC), con RUC N°20343810629, inscrita en la Partida N° 03013588 del Registro de Perdonas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, representada por su Gerente General señor, LEONCIO QUESADA ESPINOZA, Identificado con DNI N° 09201753, con domicilio real en la Av. Las Palmas Cuadra uno, Tienda N°10 del Mercado Las Palmas, Urbanización José Gálvez (altura paradero 11 de la avenida Lima), distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima; y señalando como domicilio procesal en la Casilla N° 221, de la Central de Notificaciones de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, a usted con el debido respeto decimos:

EMPLAZAMIENTO

Que en vía de proceso sumarísimo, interpongo demanda de DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA, contra doña CINTYA BAÑARES ANGELES, con DNI N°41046107, a quien se le notificara en su domicilio, en el Lote N° 15, de la Manzana "B", del Programa de Habilitación Urbana con fines de vivienda "Residencial Clara Luisa de Pachacamac" (altura del Campo Santo "Parques del Paraíso", a una cuadra del paradero de la Línea N°73), distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima.

PETITORIO:

- 1) Se servirá ordenar como pretensión principal, el desalojo de la demandada doña CINTYA BAÑARES ANGELES, del Lote N° 15 de la Manzana "B", del Programa de Habilitación Urbana "Residencial Clara Luisa de Pachacamac", distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, quien se mantiene en posesión precaria y no ha cumplido con restituírnos el referido bien inmueble, no obstante haber fenecido de pleno derecho el título de su posesión, por resolución del contrato de compra-venta suscrito entre las partes, su fecha 08-abr-2,007, por incumplimiento de contrato por la demandada, correspondiente al pago de la parte proporcional de la Obra de Electrificación Definitiva ejecutada, ascendente a la suma de US\$ 850.00

Trantoy Siete Folios  
(37 F.)

dólares americanos no obstante de estar obligada por disposición expresa en la Clausula contractual del referido contrato.

- 2) Se servirá disponer que la demandada pague las costas y costos del presente proceso, conforme a ley.

#### FUNDAMENTOS DE HECHO

- 1) La recurrente PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC), es propietaria del predio "Clara Luisa", Parcela N° G-18, Código o Unidad Catastral N°11887, ubicado en el Valle de Lurín del distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima, con un área de 41,900 m<sup>2</sup>, por haberlo adquirido de su anterior propietaria mediante escritura pública celebrada ante el Notario Público de Lima. Dr. Ana María Alzamora Torres, su fecha 22 de abril del 2,005, cuyo dominio corre inscrito en el Asiento N° 00004 con el Código Predial N° PO3159372 del Registro Predial de Lima.
- 2) Que en el bien inmueble precitado estamos ejecutando un Programa de Habilitación Urbana de carácter progresivo, denominado "RESIDENCIAL CLARA LUISA DE PACHACAMAC", conforme al plano de trazado y lotización signado con el N° 04-2008-MDP/GDUR-SGOPHU, oportunamente aprobado por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, mediante Resolución de Gerencia N° 226-2008-MDP/GDUR, su fecha 19.12.2008.
- 3) Que ahora bien, señor Juez, formando parte integrante del Programa de Habilitación Urbana "Residencial Clara Luisa de Pachacamac", precitado, se encuentra el lote de terreno aun sin independizar, Lote N°15, de la Manzana "B", con un área de 120.00 m<sup>2</sup>, cuyos linderos y medidas perimétricas son como sigue: por el frente con la calle N° 02 con 8.00 ml; por la derecha entrando, con el lote N° 14 con 15.00 ml; por la izquierda entrando con el lote N° 16 con 15.00 ml; y, por el fondo con el lote N°26, con 8.00 ml., como aparece debidamente achurado en el Plano de Lotización de la referida habilitación urbana.
- 4) La recurrente PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC), como vendedora, mediante contrato privado de fecha 08-abr-2,007, dio en compra-venta a favor de la demandada doña CINTYA BAÑARES ANGELES, como compradora, el Lote N° 15, de la Manzana B del Programa de Habilitación Urbana "RESIDENCIAL CLARA LUISA DE PACHACAMAC", distrito de Pachacamac, Provincia y departamento de Lima, descrito precedentemente, por el precio pactado en estado rústico de US\$ 7,200.00

(Siete Mil Doscientos y 00/100 Dólares Americanos), pagaderos como sigue: US\$ 300.00 Dólares Americanos, como cuota inicial a la suscripción del contrato, susceptible de ser descontado en caso de resolución de contrato; y el saldo de US\$ 6,900.00 (Seis Mil Novecientos y 00/100 Dólares Americanos), en 75 (setena y cinco) armadas, para cuyo pago mensual la demandada aceptó igual número de letras de cambio, siendo cada letra de cambio de un monto de US\$ 92.00 dólares Americanos con vencimientos escalonados, conforme se detalla en la cláusula SEXTA del referido contrato de compra-venta.

- 5) Que es el caso, señor Juez, que la demandada no ha cumplido con la obligación pactada en la Cláusula DECIMO SEGUNDA, del Contrato de Compra Venta de Lote de Terreno Rústico suscrito entre las partes con fecha 08 de Abril del año 2,007, por la cual la demandada se comprometió a firmar el respectivo contrato, y a pagar la parte proporcional de la Obra de Electrificación Definitiva del Programa de vivienda "Residencial Clara Luisa de Pachacamac", ejecutada por La Propietaria, Promotora inmobiliaria y Constructora "Villa Uripa" SAC (PICVUSAC), No obstante de estar obligada por disposición expresa de la Clausula contractual mencionada, concordante con la clausula DECIMO SEPTIMA del referido contrato, Incumpliendo así con sus Obligaciones Contraídas en el mismo, razón por la cual la recurrente, al amparo de lo prescrito por el artículo 1428° y 1430 del Código Civil, mediante carta notarial N° 22333, de fecha 26 de Abril del 2,010, (Carta Múltiple N°022-2,009-G/PICVUSAC), entregado según certificación el 03 de mayo del año 2,010, cumplimos con darle el preaviso antes de proceder a la resolución del contrato; y, así mismo, la requerimos a fin de que satisfaga su prestación de pago, bajo apercibimiento de que en caso de incumplimiento, el contrato de compra-venta quedaría resuelto en forma automática y de pleno derecho.
- 6) Que no habiendo cumplido la demandada CINTYA BAÑARES ANGELES con honrar su obligación de pago, con fecha 14 de Julio del año 2,010 por intermedio de la NOTARIA CÁCERES OTOYA, y haciendo uso de nuestro derecho, contenida en la clausula DECIMO SEPTIMO, le cursamos la Carta Notarial N°22743, de fecha 12 de Julio del 2.010, comunicándole que "EL CONTRATO HABIA QUEDADO RESUELTO DE PLENO DERECHO A PARTIR DE LA FECHA", carta que le fuera entregada según certificación el 16 de julio del año 2,010 y en la cual también se le indicaba que debía acercarse a nuestras

Oficinas a efectos de recibir la devolución del importe pagado, menos el descuento pactado según contrato materia de la resolución, siendo su obligación restituir el Lote de Terreno, así mismo le hicimos presente que cualquier depósito que haga en nuestra cuenta después de haber recibido nuestra carta de Resolución, la inmobiliaria no se haría responsable, de tal hecho.

- 7) Que la demandada, señor Juez, en la actualidad se encuentra todavía en posesión del inmueble, objeto de la presente acción, pese a que el título (contrato de compra-venta), en cuya virtud ejercía la posesión de dicho inmueble ha fenecido, al haber hecho uso la recurrente de la cláusula resolutoria, por tanto la señora CINTYA BAÑARES ANGELES carece de justo título que le faculte seguir ejerciendo la posesión del terreno de nuestra propiedad, toda vez que la resolución determina la ineficacia del contrato y por tanto ya no existe relación contractual ni comercial alguna que la ligue al referido inmueble, el mismo que debe retornar al patrimonio y posesión de PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC).
- 8) Que en consecuencia, señor Juez, como quiera que en la conciliación extrajudicial seguido ante el CENTRO DE CONCILIACIÓN DEFENSORES DE LA PAZ - "DEPAZ", la demandada al NO haber asistido a la Audiencia de Conciliación en dos invitaciones, por Inasistencia de Una de las Partes, se levanto el Acta N° 288-11, de fecha 09 de Setiembre del 2011. Siendo así que al no arribarse a ninguna solución, nos vemos en la imperiosa necesidad de ejercer nuestro derecho a una tutela jurisdiccional efectiva, invocando a vuestro Despacho se sirva acoger la presente acción, mandarla tramitar como corresponde y, en su debida oportunidad, declararla FUNDADA en todas sus partes, ordenando que la demandada doña CINTYA BAÑARES ANGELES, desocupe el lote N° 15 de la manzana "B" del Programa de Habilitación Urbana "Clara Luisa de Pachacamac", ubicado en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, dentro del Plazo de Ley, bajo apercibimiento de ley.

FUNDAMENTACION JURIDICA:

Fundamentamos nuestro petitorio en lo dispuesto en las siguientes disposiciones del Código Civil:

Artículo 923°, que establece la propiedad es el poder jurídico, que permite usar, disfrutar, disponer, y reivindicar un bien.

Artículo 911°, que establece claramente que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

Artículo 1318°, que señala que procede con dolo quien deliberadamente no ejecuta la Obligación.

Son de aplicación al presente caso, las siguientes disposiciones del Código Procesal Civil:

Artículo 585°, que dice que la restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones del Sub-Capítulo 4 (Desalojo), del capítulo II ("Disposiciones Especiales") del Título III ("Proceso Sumarísimo") de la Sección Quinta ("Procesos contenciosos"), del indicado código adjetivo.

Artículo 586°, que prescribe que puede demandar el desalojo entre otros, el propietario y que puede ser demandado entre otros, el precario como ocurre en el presente caso.

#### COMPETENCIA:

En el presente caso, por la materia, es competente el Juzgado civil a su cargo, conforme se desprende del tercer párrafo del artículo 547° del CPC, cuando dice que son competentes para conocer el proceso de desalojo los jueces civiles cuando no existe cuantía; por el territorio, la demandada domicilia dentro de la competencia territorial del Juzgado, conforme a lo previsto en el artículo 14° - primer párrafo- del CPC; además, se desprende del inc. 1) del art. 24° del CPC, que es competente a elección del demandante, el Juez del lugar en que se encuentre el bien, como en el presente caso; por convención entre las partes es competente vuestro Despacho, por cuanto en el contrato privado de compra-venta del lote de terreno materia de la presente acción, cláusula Décimo Quinta, las partes renunciaron al fuero de nuestros domicilios y convenimos expresamente someternos a la competencia y jurisdicción del Juzgado Especializado en lo Civil del Cono Sur.

#### MONTO DEL PETITORIO:

La pretensión principal se estima en la suma de US\$ 7,200.00 Dólares Americanos, equivalente en moneda nacional a S/. 19,656.00 Nuevos Soles, al tipo de cambio a la fecha de la demanda de S/. 2.73 Nuevos Soles por cada dólar.

#### VIA PROCESAL

La presente acción se tramita por la vía sumarísima, conforme a lo previsto en el Art. Artículo 585° del CPC, que dice que la restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo.

#### MEDIOS PROBATORIOS:

Ofrecemos el merito de los siguientes medios probatorios:

- 1) Copia Literal actualizada, de la Partida Electrónica Código N° P03159372, correspondiente al predio en el que se viene ejecutando el Programa de Habilitación Urbana y comercio "Residencial Clara Luisa de Pachacamac", de la que forma parte integrante el lote N° 15 de la Mz. "B" con un área de 120.00 m<sup>2</sup>, con la cual se acredita que la recurrente es propietaria de la parcela y por consiguiente del lote de terreno sub materia.
- 2) Plano de trazado y Lotización del Programa de Habilitación Urbana "Residencial Clara Luisa de Pachacamac de nuestra propiedad y del que forma parte integrante el lote N° 15 de la Mz. "B", que fue materia de compra-venta a favor de la demandada. Lote debidamente achurado.
- 3) Copia de la Resolución Gerencial N° 226-2008-MDP/GDUR de fecha 19.12.2008, por la que se aprueba el Proyecto de Habilitación Urbana denominada "Clara Luisa de Pachacamac, a que se refiere el plano de lotización precitado.
- 4) Original del Contrato Privado de compra-venta del Lote N°15 de la Mz. "B", del Programa de Vivienda y Comercio "RESIDENCIAL CLARA LUISA DE PACHACAMAC", del distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, celebrado entre la PROMOTORA INMOBILIARIA Y COSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC) y la demandada, su fecha 08.Abr.2007.
- 5) Original del Acta de Entrega del Lote de terreno en referencia, su fecha 08.Abr.2007.
- 6) Original de la carta notarial N° 22333 de fecha 26 de Abril del año 2,010, por la cual le damos el Preaviso y la requerimos que satisfaga su prestación de Firmar, pague y cumpla con su obligación, bajo apercibimiento expreso de que en caso de incumplimiento el Contrato quedaría resuelto.
- 7) Original de la Carta Notarial N°22743, de fecha 12 de Julio del año 2,010, por la cual comunicamos a la demandada que el contrato de compra-venta del lote N° 15 de la Mz. "B", suscrito entre las partes, su fecha 08.04.2007, ha quedado RESUELTO de pleno derecho y se le indica que debía acercarse a nuestras oficinas a efecto de recibir la devolución del importe pagado a la

fecha de la resolución, menos el descuento pactado según contrato materia de la resolución, siendo su obligación la de restituir el Lote de Terreno, dentro del plazo de recibida la comunicación.

- 3) Copia Certificada del Acta de Conciliación Extrajudicial ° 288-2011, donde consta que no se arribó a ningún acuerdo conciliatorio por la Demandada.

**ANEXOS:**

1. A. Arancel Judicial por ofrecimiento de prueba ✓
1. B. Copia legible del DNI N° 09201753 del representante de la empresa. ✓
1. C. Copia del RUC de la recurrente. ✓
1. D. Copia actualizada de la Vigencia de la representación del Gerente General de la recurrente. Partida N° 03013588 del Registro de Personas jurídicas ✓
1. E. Copia Literal actual de la Partida Electrónica Código N° P03159372, correspondiente al predio en el que se viene ejecutando el Programa de Habilitación Urbana y comercio "Residencial Clara Luisa de Pachacamac". ✓
1. F. Copia del Plano de trazado y Lotización del Programa de Habilitación Urbana "Residencial Clara Luisa de Pachacamac de nuestra propiedad y del que forma parte integrante el lote N° 15 de la Mz. "B", que fue materia de compra-venta a favor de la demandada. ✓
1. G. Copia de la Resolución Gerencial N° 226-2008-MDP/GDUR de fecha 09.12.2008, por la que se aprueba el Proyecto de Habilitación Urbana denominada "Clara Luisa de Pachacamac, a que se refiere el plano de lotización precitado. ✓
1. H. Original del Contrato Privado de compra-venta del Lote N°15 de la Mz. "B", del Programa de habilitación Urbana "RESIDENCIAL CLARA LUISA DE PACHACAMAC", del distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, celebrado entre la PROMOTORA INMOBILIARIA Y COSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC) y la demandada, su fecha 08.Abr.2007. ✓
1. I. Original del Acta de Entrega del Lote de terreno en referencia, su fecha 08.04.2007. ✓
1. J. Original de la carta notarial N° 22333 de fecha 26 de Abril del año 2,010, por la cual le damos el Preaviso y la requerimos que satisfaga su prestación de pago y cumpla con su obligación contraída en el referido contrato, bajo apercibimiento expreso de que en caso de incumplimiento el Contrato quedaría resuelto. ✓



1. K. Original de la Carta Notarial N°22743, de fecha 12 de Julio del año 2,010, por la cual comunicamos a la demandada que el contrato de compra-venta del lote N° 15 de la Mz. "B", suscrito entre las partes, su fecha 08.Abr.2007, ha quedado RESUELTO de pleno derecho.

1. L. Copia Certificada del Acta de Conciliación Extrajudicial N°288-2011, donde consta que no se arribó a ningún acuerdo conciliatorio por la Demandada.

1. M. Papeleta de la Habilitación Profesional del letrado que autoriza la Pte. Demanda.

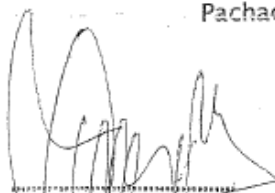
PRIMER OTROSI DECIMOS: Que delego las facultades generales de representación a que se refiere el Artículo 80 del Código Procesal Civil, a favor del Abogado Dr. Manuel Martin Lagos Albinagorta con Reg. CAL N° 31747, con las facultades a que se refiere el Art.74° del citado código, que autoriza la presente y declaro estar instruido acerca de sus alcances, para lo cual ratificamos el domicilio indicado en la introducción del presente escrito, en cuanto al domicilio, requisito para la representación judicial por abogado.

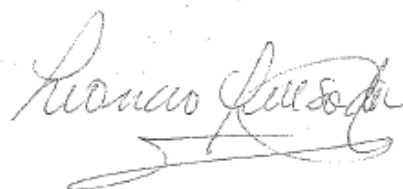
SEGUNDO OTROSI DECIMOS.— Que de conformidad con lo dispuesto por el Art. 138° del CPC, autorizamos al Señor Carlos Quesada Peralta, identificado con DNI N° 08297362, para que concurra al local del juzgado y tenga acceso al Expediente a fin de recabar documentos anexos u otros cuyo desglose y devolución se haya ordenado, retirar exhortos, testimonios, oficios, avisos, partes, cédulas, y similares para diligenciarlos y en general, realizar cualquier otra gestión respecto de la cual fuere suficiente esta autorización.

**POR TANTO:**

Al juzgado solicito se sirva tener por interpuesta la presente demanda y darle el tramite que a su naturaleza corresponde, conforme a derecho y de acuerdo a ley declararla Fundada, en todas sus partes, con expresa condena de costas y costos conforme a ley.

Pachacamac, 20 de Septiembre del año 2,011.

  
 MANUEL M. LAGOS ALBINAGORTA  
 ABOGADO  
 REG. C.A.L. 31747



34  
yo  
cuenta

Expediente N° 1278-2011-CI

RESOLUCION N° UNO

Lurin, diez de octubre

Del dos mil once

J C 23/10/11

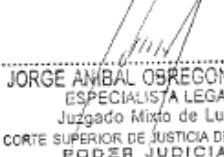
**AUTOS Y VISTOS:** Por presentada la demanda en los términos que se expone y con los documentos que se acompaña: Al principal, primer y segundo otrosí: Téngase presente y, **ATENDIENDO:**

**PRIMERO:** "La inadmisibilidad y la improcedencia son conceptos que se encuentran claramente definidos en el artículo 128 del Código Procesal Civil. El acto procesal deberá ser declarado inadmisble cuando carece de un requisito de forma o este se ha cumplido defectuosamente, siempre que resulte factible de ser subsanado, a diferencia de la improcedencia, que opera cuando la omisión o defecto que se advierte en el acto procesal, es de un requisito de fondo y por ende, no brinda margen a la parte para que pueda superarlo"<sup>15</sup>.

**SEGUNDO:** En atención a la norma procesal antes mencionada, calificando el acto postulatorio se verifica que el demandante debe cumplir con precisar si la demandada ha pagado la totalidad del precio de venta del bien inmueble materia de transferencia a su favor, por cuanto de los fundamentos de la demanda no se ha detallado tal hecho, y que ser así a cuánto asciende el valor de lo cancelado, debiendo tenerse en cuenta para tal efecto el cuarto párrafo de la cláusula octava del contrato privado de compra-venta del 08.04.2007, de otro lado debe adjuntarse la ficha del RENIEC de la demandada a efectos de verificar su domicilio declarado ante dicho registro para los efectos de un emplazamiento total en resguardo del derecho a la defensa y contradictorio que le asiste.

**TERCERO:** Por lo reseñado este Juzgado declara **INADMISIBLE** el acto procesal postulado, concediéndole el plazo improrrogable de **TRES DIAS** al demandante para que subsane los defectos anotados, bajo apercibimiento de rechazarse la demanda en caso de incumplimiento.

  
JORGE ELIASTABREJOS RIOS  
JUEFE TITULAR  
Juzgado Mixto de Lurin  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR  
PODER JUDICIAL

  
JORGE ANIBAL OSREGON LOPEZ  
ESPECIALISTA LEGAL  
Juzgado Mixto de Lurin  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR  
PODER JUDICIAL

<sup>15</sup>Exp. 1138-2002, 3era Sala Civil de Lima, 24/09/02 (Ledesma Narváez, Marianella, Jurisprudencia actual, Lima, 2005, T. 6, p. 686).

### **1.2.3. Síntesis de la contestación de la demanda**

La contestación de la demanda fue presentada el siete de febrero del dos mil doce, en la cual la demandada Cintya Bañares Ángeles identificada con DNI N° 41046107, con domicilio real en Mz." B lote 15 de la Empresa de vivienda y comercio denominada "Clara Luisa de Pachacamac del distrito de Pachacamac" y domicilio procesal en Av. Las Lilas Mz. U2 lote 8, Julio C. Tello Lurín en los seguidos por "PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC." PICVUSAC SOBRE DESALOJO, se apersona al proceso" del JUZGADO MIXTO DE LIMA SUR- LURIN y dice:

Que, habiendo sido notificada por su Despacho con la demanda, anexos y resolución Nro. Dos, que admite a trámite la demanda de desalojo por ocupante precario, a través del presente me apersono a fin de contestar la referida demanda, negando los hechos expuestos, solicitando que, en su oportunidad, se declare fundada la tacha, fundada las excepciones y/o se califique IMPROCEDENTE la presente demanda, ordenándose se archive de los actuados.

1. "Observar los requisitos previstos para la demanda, en lo que corresponda:
2. Pronunciarse respecto de cada uno de los hechos expuestos en la demanda". "El silencio, la respuesta evasiva o la negativa genérica pueden ser apreciados por el Juez como reconocimiento de verdad de los hechos alegado";
3. "Reconocer o negar categóricamente la autenticidad de los documentos

que se le atribuyen, o aceptar o negar, de igual manera, la recepción de documentos que se alega le fueron enviados. El silencio puede ser apreciado por el Juez como reconocimiento o aceptación de recepción de los documentos"

4. "Exponer los hechos en que funda su defensa en forma precisa, ordenada y clara"
5. "Ofrecer los medios probatorios"
6. "Incluir su firma o la de su representante o de su apoderado, y la del Abogado. El Secretario respectivo certificara la huella digital del demandado analfabeto".

### **Hechos que fundamentan la contestación de la demanda**

**Primer otro si digo:** De acuerdo al art. 300 del CPC, procedo a interponer tacha contra el medio probatorio ofrecido en el punto 8, consistente en la fotocopia certificada del acta de conciliación N° 288-2011-expediente N° 330- 2011, conforme a los siguientes fundamentos de hecho y derecho que paso a exponer:

#### **"Fundamentos de hecho"**

1. Mediante el punto 8 de los fundamentos de hechos de la demanda, la accionante manifiesta que acude a vuestro despacho solicitando tutela jurisdiccional a razón de no haber llegado a ningún acuerdo en la conciliación extrajudicial.
2. Que el representante legal del centro de conciliación DEPAZ —

conciliador abogado "Manuel Martin Lagos Albinagorta", a la fecha es defensor del accionante, con lo que se demuestra el oportunismo del presente proceso de DESALOJO desde las citaciones conciliatorias, conforme se acredita con el PRIMER OTRO SI DECIMOS del escrito de la demanda que dice: "Delego las facultades de representación a que se refiere el art. 80 del CPC, a favor del abogado Dr. Manuel Martin Lagos Albinagorta con CAL 51747, con las facultades a que se refiere el art. 74 del citado cuerpo de leyes, que autoriza la presente y declaro estar instruido acerca de sus alcances, para lo cual ratificamos el domicilio indicado en la introducción del presente escrito, en cuanto al domicilio, requisito para la representación judicial del abogado.

3. Señora juez, si bien es cierto que el Acta de conciliación ha sido suscrita por el conciliador abogado Manuel Augusto Euribe Sotelo, su despacho deberá tener presente que dicha persona ha sido designada por el representante legal Abg. Dr. Manuel Martin Lagos Albinagorta con CAL 31747 (actualmente abogado del demandante) y en conjunto representan al mismo centro de conciliación. En tal sentido los mecanismos conciliatorios que se ejecutan en dicho establecimiento de conciliación es la finalidad de realizar la defensa de futuros procesos derivado de los procesos conciliatorios, ello en calidad de abogado, lo cual expresa distinto a los principios que regulan el centro conciliatorio.
4. Por lo expuesto solicitamos que se declare fundada la tacha interpuesta, toda vez que el acta de conciliación extrajudicial N° 287-2011 expediente N° 329 carece de eficacia probatoria al haberse

realizado de manera concertada y dolosa entre el demandante y el centro de conciliación

## **Principales medios probatorios**

Se ofrece los siguientes medios probatorios

1. El mérito del expediente N° 1169-2011 NC seguido por la demandada contra la PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC. Sobre autorización de ofrecimiento de pago y consignación; el mismo que será solicitado al Juzgado de Paz Letrado de Lurín, por guardar relación con la pretensión del presente proceso en la cual se acredita que hasta la fecha se ha cumplido con pagar todas las cuotas acordadas en el contrato de compra venta.
2. El mérito de la copia certificad N° 469-2010 de la constatación policial de fecha 06 de agosto del 2010, y denuncia por conexiones indebidas y peligrosas, acreditando que el accionante en represalia de no firmar el contrato de electrificación procedió a efectuar el respectivo corte de energía eléctrica.
3. En mención a 02 recibos de consumo de suministro de consumo de electricidad correspondiente a los abonos de consumos respecto al periodo del mes de noviembre del dos mil nueve y junio del dos mil diez, acreditando que el accionante suministraba energía eléctrica sin autorización de la Empresa Luz del Sur y como represalia efectuó el corte de luz de mi domicilio.

#### **1.2.4. Síntesis del auto de saneamiento**

**La demandada se apersonó.-** Con fecha siete de febrero del dos mil doce, “Cintya Bañares Ángeles”, la cual plantea tacha, excepciones y contesta la demanda. En la audiencia pública de fecha 13 de agosto del dos mil doce en el local del Juzgado Mixto de Lurín se presenta al proceso demandante y demandada se da comienzo a la Audiencia Única con la credencial de las partes, con el motivo de dar inicio a la Audiencia de Saneamiento procesal, encabezada por la Srta. Jueza y su asistente.

La “primera parte el artículo 555 del Código Procesal Civil que indica que “al iniciar la audiencia, y de haberse deducido excepciones o defensas previas, el Juez ordenara al demandante que las absuelva, luego de lo cual se actuarán los medios probatorios pertinentes a ellas. Concluida su actuación, si encuentra infundadas las excepciones o defensas previas propuestas, declarara saneado el proceso y propiciara la conciliación proponiendo su fórmula. De producirse ésta, será de aplicación lo dispuesto por el Artículo 470. A falta de conciliación, el Juez, con la intervención de las partes, fijará los puntos controvertidos y determinara los que van a ser materia de prueba.”

“Es así que se da por contestada la demanda en las terminaciones que se exponen y por ofrecido los medios probatorios, en deducción de aprobación con el artículo 554 del Código Procesal Civil, se fijé fecha para la Audiencia Única”.

Consecuentemente se DECLARA SANEADO EL PROCESO

### **1.2.5. Audiencia Única**

Con fecha 13 de agosto del dos mil doce en el local del Juzgado Mixto de Lurín-Lima se lleva a cabo la Audiencia Única estando al mando de la Srta. Jueza y su asistente presentes las partes demandante y demandada se da con la finalidad de iniciar la Audiencia de Saneamiento procesal.

### **Cuestiones Probatorias: Tacha**

La parte accionante absuelve la tacha indicando que:

El letrado Dr. Manuel Martínez Lagos Albinagorta, no es representante legal del establecimiento de conciliación DE PAZ, al haber renunciado a su cargo como Director del mencionado centro, conforme a los documentos que se adjunta.

### **“Excepciones y defensas previas”**

Habiéndose deducido la excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda, la parte accionante, absuelve la excepción indicando:

1. El contrato de compra venta ha sido resuelto mediante carta notarial de fecha 12 de julio del 2010.
2. La demandada incumplió con sus obligaciones contractuales como era "firmar los contratos individuales de los proyectos y la ejecución de obras de habilitación urbana- obras de electrificación", aplicándose a dicho



incumplimiento la resolución automática del contrato.

En este acto estando la tacha y la excepción deducida para resolver se suspende la audiencia hasta el 29 de agosto del 2012.

### **Continuación de la audiencia única**

En Lurín siendo las dos y treinta de la tarde del día veintinueve de agosto del dos mil doce, en el local del Juzgado Mixto de Lurín-Lima, con la presencia de la Srta. Jueza, su asistente, el representante de la Empresa inmobiliaria y la demandada se desarrolló la audiencia de la siguiente manera:

1. Se resuelve “declarar infundada la TACHA, interpuesta por la demandada Cintya Bañares Ángeles”.
2. Se resuelve “declarar infundada las excepciones de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda”.

### **Fijación de puntos controvertidos.**

Determinar si procede el lanzamiento por parte de la ocupante precaria,

### **Admisión y actuación de medios probatorios**

Se admiten los siguientes medios probatorios de parte del demandante.

Del punto 1 al punto 8 son admitidos por el juzgador.

Se aceptan los siguientes medios probatorios por parte de la demandada Del punto 3.3.1 al 3.3.3 admitidos por el juez

El juez al recepcionar los medios probatorios de la parte demandante y demandada y al no haber otros más que actuar queda expedita para la sentencia una vez enviada a esta judicatura el expediente solicitado del juzgado de paz letrado que está a cargo de sentenciar.

### **1.3. Sentencia del Juez Especializado**

Con fecha cinco de diciembre de dos mil trece, se expide sentencia el Juez teniendo en cuenta los medios probatorios de la parte accionante y demandada y lo declara infundada a la tachas y excepciones, llegando a un análisis de conformidad del art. 911 del Cuerpo de leyes normativas, manifiesta que: "la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía a fenecido, y que ha vulnerado la cláusula decima segunda del contrato de compra venta con no cumplir con firmar el contrato de electrificación definitiva con la Empresa" en consecuencia se llega a la siguiente conclusión:

"Cuando está en posesión sin título alguno"

"Que habiendo tenido título haya fenecido"

Por tales consideraciones en aplicación de los art. 923, concordante al art. 911 del código civil, administrando justicia a nombre de la nación: FALLO: Declarando "FUNDADA LA DEMANDA INTERPUESTA POR LA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA VILLA URIPA SAC" y en consecuencia ordeno que la demandada "CINTYA BAÑARES ÁNGELES", cumpla con desocupar y restituir a la Empresa constructora Villa Ripa el solar de terreno rustico signado como lote N° 15 Mz. B, y condenada al pago de las costas y costos del proceso.

PODER JUDICIAL  
 JUZGADO MIXTO DE LURIN  
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR

qu  
 159  
 Carlos  
 sen

EXPEDIENTE : 1278-2011-0-3003-JM-CI-01  
 MATERIA : DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA  
 ESPECIALISTA : JORGE OBREGON LOPEZ  
 DEMANDADO : CINTYA BAÑARES ANGELES  
 DEMANDANTE : PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA  
 VILLA URIPA SAC (PICVUSAC)

RESOLUCIÓN N° DOCE <sup>20/12/11</sup>  
 Lurín, cinco de diciembre del  
 Dos mil trece.-

VISTOS: Los autos seguidos por PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC) contra CINTYA BAÑARES ANGELES sobre DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA, con el Expediente N° 1169-2011-JP-CI acompañado respecto de un proceso no contencioso sobre ofrecimiento de pago y Consignación que se tiene a la vista:

I. **PARTE EXPOSTIVA:**

**UNO: ANALISIS DE LA PRETENSION:** Resulta de autos que por escrito de fojas 32 interpone demanda y subsanada la misma a fojas 45, la Empresa PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC), formulando la siguiente pretensión de DESALOJO POR OCUANTE PRECARIO contra la demandada CINTYA BAÑARES ANGELES, para que cumpla con desocupar el lote de terreno N° 15 Manzana B del Programa de Habilitación Urbana "Residencial Clara Luisa de Pachacamac", Provincia y Departamento de Lima; por haber fenecido de pleno derecho el contrato de compra venta y en consecuencia el titulo posesorio.-

**DOS: FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA DEMANDA:**

JORGE RAMOS

JORGE ANIBAL OBREGON LOPEZ  
 ESPECIALISTA LEGAL  
 Lurín

2.1. Se sustenta en el hecho que la empresa es propietaria de la Parcela G-18 Código o U.C. 11887 ubicado en el Valle de Lurín, con un área total de 41,900m<sup>2</sup> pro haberlo adquirido de su anterior propietaria, cuyo dominio corre inscrito en el asiento N° 00004 con el Código Predial N° PO3159372 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, en el precitado inmueble se ejecutado un Programa de Habilitación urbana de carácter progresivo denominado "Residencial Clara Luisa de Pachacamac", conforme al plano de trazado y lotización aprobado por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, y en donde celebró con los señores CINTYA BAÑARES ANGELES, un contrato privado de compra venta de lote de terreno Rústico con fecha 08 de abril del 2007, referente al lote de terreno N° 15 de la Mz. B del Programa de Vivienda y Comercio antes mencionada: Precio de venta pactado US\$.7,200.00 dólares; Cuota inicial US\$.300.00 y el Saldo US\$.6,900.00 pagaderos en 75 armadas, representado por igual número de letras de cambio a razón de US\$.92.00 Dólares americanos cada una.

2.2. Que conforme a la Cláusula Décimo Segunda, del contrato de compra venta de fecha 08 de abril del 2007, la demandada ha incumplido con la obligación pactada en dicha cláusula suscrito entre las partes, por la cual la emplazada se comprometía firmar el respectivo contrato de electrificación definitiva del Programa de Vivienda y Comercio "Residencial Clara Luisa de Pachacamac" ejecutada por la propietaria vendedora, no obstante de estar obligada por disposición expresa en la cláusula contractual mencionada, concordante con la **cláusula Decimo Séptimo** del mismo contrato, incumpliendo así con sus obligaciones contraídas en el respectivo contrato, siendo esta, el pago de la parte proporcional de la obra ejecutada, y ante el incumplimiento incurrido por la compradora respecto del pago de la parte proporcional por la obra ejecutada por los vendedores, la empresa PICYUSAC requirió a la

CINTYA BAÑARES ANGELES

PICYUSAC

160  
Antecedente

demandada mediante carta múltiple N° 022-2009-G/PICVUSAC de fecha 26 de abril del 2010, entregado el 03 de mayo del 2010 a fin de que cumplan con sus obligaciones contraídas, y ante la negativa de cumplir con sus obligaciones de firmar el contrato de electrificación definitiva y pagar la parte proporcional de la obra, se le comunicó a la demandada la Resolución del referido contrato de pleno derecho, por carta notarial de fecha 14 de julio del 2010, entregada el 16 de julio del 2010 según la certificación efectuada por el Notario Público de Lima, Lorena Cáceres Otoyá.-

2.3. No obstante haberse resuelto el contrato la demandada en la actualidad se encuentra todavía en posesión del inmueble, objeto de la presente acción, pese a que el título (contrato de compra venta) en cuya virtud ejercía la posesión de dicho inmueble ha fenecido, al haber hecho uso la recurrente de la cláusula resolutoria; por tanto la demandada carece de título que le faculte seguir ejerciendo la posesión del terreno de nuestra propiedad, por cuanto ya no existe relación contractual ni comercial alguna que la ligue al inmueble, más aún si previamente se les invitó al Centro de Conciliación Extrajudicial para la entrega de lote de terreno N° 15 de la Mz. B del Programa de Vivienda "Residencial Clara Luisa de Pachacamac" y no habiendo asistido a la audiencia de conciliación la accionada en dos invitaciones conforme al acta N° 288-11 de fecha 09 de setiembre del 2011; se recurre al Despacho para que se ordene el desalojo a la demandada y la entrega debidamente desocupada del lote de terreno antes referido.-

1.3. Asimismo en la cláusula séptima del acta de entrega, se acordó que en caso de Resolución automática por falta de pago o incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del contrato de compra venta, la compradora (ahora demandada) se compromete a desocupar el lote en un plazo de 30

JORGE RÁNCHEZ RAMOS

JORGE ANIBAL OBREGÓN LOPEZ  
ESPECIALISTA LEGAL

...ías, hecho que no han cumplido hasta la fecha; motivo por el cual interpongo la presente acción de demanda de desalojo.-

**TRES: DEL TRÁMITE JURISDICCIONAL:** Admitida la demanda en la vía proceso sumarísimo mediante resolución dos de fecha 11 de enero del 2011, se corrió traslado de la demanda a la demandada:

**CUATRO. FUNDAMENTOS DE LA CONTESTACIÓN:**

3.1. A fojas 77, la demandada refiere que en cumplimiento de sus obligaciones ha venido realizando los pagos de manera puntual y sin inconvenientes hasta la cuota con fecha de vencimiento 08 de julio del 2010, pero en circunstancias que la suscrita se apersonó a la Agencia del Banco Continental a fin de ejecutar el pago correspondiente, la entidad bancaria informo que la cuenta, había sido suspendida y /o cancelada arguyen que tiene justo título con que acreditan ser únicos y exclusivos.

3.2. Ante tal situación la demandada inicio un proceso no contencioso de ofrecimiento de pago y consignación, ante el juzgado de Paz Letrado de Lurín, Expediente N° 1169-2001, proceso judicial que ha habría culminado satisfactoriamente con la resolución cuatro que autorizo las consignaciones efectuadas, y demás detalles de los depósitos judiciales que se hace mención en el escrito.-

3.3. Por otro lado hace referencia que la accionante a través de la carta notarial N° 22743 de fecha 14 de julio del 2010 pretende resolver unilateralmente el contrato de compra venta de fecha 08 de abril del 2007 a razón que la suscrita se negó a firmar el contrato de electrificación, por el hecho de haber solicitado los proyectos que justifican el gasto ascendente a U\$850.00 Dólares americanos, conforme a la carta notarial N° 22796 de fecha 22 de julio del 2010 mediante el cual se comunicó la demandante el rechazo de la resolución contractual; agrega que no se ha recepcionado respuesta a la petición de tener a la vista los proyectos de obra de electrificación debidamente aprobados, el mismo que deberá contener la

ESTRATÉGICO RAMOS

16  
cont

estructura de costos y que justificaría la suscripción del referido contrato y que por contener una prestación económica debería ser valorada por mi persona con la finalidad de ver la forma de pago.-

4. Por otro lado entre otros hechos, refiere que debe tenerse presente que a suscrita en ningún momento se ha negado a firmar contrato alguno, lo único que se ha solicitado al demandante es la justificación del monto a cancelar por concepto de la obra de electrificación y los demás proposiciones que se hace referencia en el escrito.-

**CINCO: DE LA AUDIENCIA:** Por acta de continuación de audiencia única de fojas 105 se declaró infundada la tacha, la defensa previa y las excepciones; y luego se declaró: A) Saneado el Proceso; B) Se fijó como puntos controvertido: 1) Determinar si procede el desalojo por ocupante precario.-

y habiendo llegado a la etapa procesal correspondiente se procede a emitir la decisión en los términos siguientes:

**II. PARTE CONSIDERATIVA:**

**PRIMERO:** El artículo 139° inciso 3) de la Constitución Política del Estado, establece que: "... Son principios y derechos de la función jurisdiccional. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional...". En este mismo sentido, el máximo intérprete de la Constitución ha dejado establecido en la sentencia N° 743-2005-PA/TC, que:

*"La tutela judicial efectiva es un derecho constitucional de naturaleza procesal en virtud del cual toda persona o sujeto justiciable puede acceder a los órganos jurisdiccionales, independientemente del tipo de pretensión formulada y de la eventual legitimidad que pueda, o no, acompañarle a su petitório. En un sentido extensivo, la tutela judicial efectiva permite también que lo que ha sido decidido judicialmente mediante una sentencia, resulte eficazmente cumplido. En otras palabras, con la tutela judicial efectiva no solo se persigue asegurar la participación o acceso del*

ISAÍAS SÁNCHEZ RAMOS

JORGE ANIBAL OBREGÓN LOPEZ  
ESPECIALISTA LEGAL

162  
autógrafa  
tu



justiciable a los diversos mecanismos (procesos) que habilita el ordenamiento dentro de los supuestos establecidos para cada tipo de pretensiones, sino que se busca garantizar que, tras el resultado obtenido, pueda verse este último materializado con una mínima y sensata dosis de eficacia". Am

**SEGUNDO:** En materia procesal existe una premisa legal tanto para amparar como para desestimar la pretensión, la misma que se encuentra contenida en el artículo 196° del Código Procesal Civil, que habiendo fijado la ley procesal a quien corresponde la carga de probar; en ese sentido cabe precisar que todos los medios probatorios aportados por las partes al presente proceso son valorados por el juzgador de manera conjunta y utilizando su apreciación razonada conforme lo prescribe el artículo 188° del Código Procesal Civil. Sin embargo, dicha valoración no obsta para que al decidir la litis sólo sean determinantes aquellos que resulten trascendentes para dirimir la controversia en atención a lo que prescribe el artículo 197° del mismo cuerpo normativo que recoge el principio de unidad de prueba (153-2001-Lima. Primera Sala Civil Suprema Permanente, 28-03-2008):

**TERCERO:** Que, en el caso de los presentes actuados, se advierte que la Empresa demandante PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC), es propietaria del Predio Rural denominado Predio Clara Luis-Matriz Clara Luisa N° de Parcela G-18 Código Catastral 11887 proyecto Clara Luisa-Lima Sur-Valle Lurín, Distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima, cuya propiedad corre inscrita en la ficha N° P03159372 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, conforme se puede apreciar de fojas 06 a fojas 12, en el cual la vendedora demandante ha desarrollado un Programa de Vivienda y comercio "Residencial Clara Luisa de Pachacamac", es así, que la demandada CINTYA BAÑARES ANGELES, adquirió un lote de

ISAÍAS SÁNCHEZ RAMOS  
JUEZ SUBALTERNADO

JORGE ARIBAL OBREGÓN LOPEZ  
ESPECIALISTA LEGAL

terreno rustico de 120 m2 signado como lote N° 15 de la Mz. B. del Programa de Vivienda y Comercio "Residencial Clara Luisa de Pachacamac" cuyo precio a plazo se comprometieron a pagar en cuotas mensuales como se aprecia en el contrato de compra venta de fecha 08 de abril del 2007, que corre a fojas 17 y del acta de entrega de dicho lote que obra a fojas 19, obligándose además entre otras condiciones para el pago y/o financiamiento de la Habilitación a la firma de dicho contrato de compra venta a suscribir los contrato individuales de los proyèctos y la ejecución de las obras de habilitación urbana correspondientes a las redes de electrificación, agua potable, alcantarillado y demás que se precisan en la clausula Decimo Segundo del citado contrato de compraventa.-

**CUARTO:** Compromiso, por el cual, la demandante mediante carta notarial de fecha 26 de abril del 2010, le invitó a la demandada a fin de que concurren a sus oficinas ubicado en las Palmas Cuadra 1 Mercado Las Palmas Tienda 10 Distrito de Pachacamac a suscribir el respectivo **contrato de electrificación, hasta el 15 de mayo del 2010**, en caso que no suscribiera el respectivo contrato de electrificación con la demandante se acogerá y hará efectiva la clausula Decimo séptimo del contrato de compraventa, que consiste en resolver el referido contrato con la consiguiente obligación de devolver el lote de terreno y demás detalles que se precisa en la citada carta notarial, la misma que le ha sido entregado notarialmente a la destinataria el día 03 de mayo del 2010; ante tal situación de renuencia de la demandada, la accionante con fecha 12 de julio del 2010 cursa una nueva carta notarial comunicándole que ha decidido resolver el contrato de compra venta en forma automática y de pleno derecho, sin necesidad de juicio previo, carta que habría sido entregada a la destinataria el 16 de julio del 2010, como se puede verificar de fojas 21 y reverso.-

ISAIAS SANCHEZ RAMOS  
Juez Supernumerario  
Juzgado Mixto de Lurín  
Corte Superior de Justicia de Lima Sur  
PODER JUDICIAL

JORGE ANIBAL OBREGON LOPEZ  
ESPECIALISTA LEGAL  
Juzgado Mixto de Lurín  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR  
PODER JUDICIAL

QUINTO: En ese sentido, habiendo quedado resuelto el contrato de compra venta de fecha 08 de abril del 2007, por haberse hecho uso de la resolución expresa de pleno derecho pactado en la clausula decima séptimo del contrato antes referido y prevista en el artículo 1430 del Código Procesal Civil; ya que la demandada no ha cumplido con la obligación asumida en la clausula Decimo Segunda del citado mencionado contrato de compra venta; implica ello, que el título que ostentaba la parte demandada ha fenecido de acuerdo al artículo 911 del Código Civil, concordante con el artículo 949 del acotado que establece:

*"La sola obligación de enajenar hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario".-*

Así tenemos, que el artículo 1361° del Código Civil prescribe en forma expresa que: "Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla". Así por el principio del *pacta sunt servanda*<sup>1</sup> (fuerza vinculativa de los contratos), los contratos son obligatorios en lo que se haya expresado en ellos, presumiéndose que la declaración expresa en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe de probarlo.

SEXTO: Siendo así, como se ha señalado en los considerandos anteriores se ha producido la resolución extrajudicial del contrato de compraventa de fecha 08 de abril del 2007; esto es, que ha quedado sin efecto el contrato de compra venta, lo que en buena cuenta significa que la misma ha fenecido, por haberse resuelto el reseñado contrato, es evidente que por efecto de la resolución contractual la demandada se ha convertido en poseedor precaria<sup>2</sup>.-

<sup>1</sup> Exp. N° 689-2005. Data 30.000. S.I. Citado en el Código Civil y su Jurisprudencia. Diálogo con la Jurisprudencia. Edición 2007. Pág. 489

<sup>2</sup> Casación N° 1423-2003 Con nota de Lima publica en el diario Oficial "el Peruano" el 03 de enero del 2005, la Corte Suprema de la República señala: "El artículo 1430 del Código Civil citado prescribe que puede convenirse

ISAÍAS SANCHEZ RAMOS  
Juez Subcomisario

JORGE ANIBAL OBREGÓN LOPEZ  
JUEZ SUBCOMISARIO

**SETIMO:** Estando en ese contexto, en el IV Pleno Casatorio Civil sobre supuestos de posesión precaria, específicamente en el fallo del punto 5.1 establece: En los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto en 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 la ley o en el contrato, sin decidir 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<sup>3</sup>.

**OCTAVO:** En esa línea de análisis, de conformidad al artículo 911 del Cuerpo legal sustantivo, refiere: "la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía a fenecido", por ende, se desprende de la norma acotada lo siguiente: a). Es cuando se está en posesión sin título alguno y b). Cuando teniendo título este hubiere fenecido, pudiendo entender como título fenecido, entre otros, al título que ha quedado resuelto de pleno derecho.-

Por otro lado, la línea jurisprudencial fijada por la Sala Civil de la Corte Suprema de la República, sobre esta materia ha sido uniforme; salvo algunas excepciones, por regla general, los pronunciamientos en sede Casatoria han establecido que resuelto el contrato de compra venta, el comprador que recibió el bien como consecuencia del contrato, quedó

expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión; y que la resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria (...), que siendo ello así, resulta evidente que el título que ostentaba antes el demandado para poseer el inmueble sub ius, ha fenecido, deviniendo entonces su posesión en precaria de acuerdo a lo previsto en el artículo 911 del Código Civil".

<sup>3</sup> Tal concepto referido en el fallo del punto 5.1 del Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre ocupante precario, constituye doctrina jurisprudencial vinculante; publicado en el Diario Oficial El Peruano con fecha 14 de agosto del 2013 (Exp. N° 2199-2011-Ucayali).

LEONARDO SANCHEZ BARRERA

JOSE CARLOS GONZALEZ

oyado de título justificativo posesorio, quedando además por <sup>Cost</sup> obligado a restituir el bien materia de la venta, y el comprador luego de la resolución contractual quedó dentro de los alcances del artículo 911 del Código Civil.-

**NOVENO:** Siendo así, el título fenecido que supone la preexistencia de una relación jurídica que justifica la posesión que se ha extinguido por diversos supuestos, es decir, para que la pretensión planteada tenga éxito resulta necesario acreditar que la emplazada posee indebidamente el predio sub litis; por el contrario si en el proceso se demuestra que tiene un título dóneo que justifica su posesión, la pretensión deberá ser desestimada, en tanto y en cuanto su título no sea declarado inválido, ineficaz o resuelto, asumiendo que el título está referido a un acto jurídico (acuerdo o convenio); **empero, que en este caso, el contrato de compraventa objeto del proceso de desalojo, ha fenecido tal como se ha explicado en líneas precedentes.-**

**DECIMO:** Por tanto, en este caso la demandante al haber resuelto el contrato tiene expedito su derecho para solicitar la restitución del predio, dado que el título posesorio de la demandada se encuentra fenecido; situación que se acredita con la carta notarial de fojas 21 y reverso; en esa circunstancia la accionada habiéndose convertido en poseedora precaria está en la obligación de entregar la posesión del predio demandado, respecto del lote de terreno rústico de 120 m<sup>2</sup> signado como lote N° 15 de la Mz. B. del Programa de Vivienda y Comercio "Residencial Clara Luisa de Pachacamac" Distrito de Pachacamac, tanto más, si la actora es la propietaria tal como se encuentra debidamente acreditada con la partida registral que obra de fojas siete a doce, por lo que de conformidad al artículo 923 del Código Sustantivo, la propiedad es el poder jurídico que permite, usar, disfrutar, disponer, reivindicar un bien y debe ejercerse en

ISAIAS SANCHEZ RAMOS  
Juez Subcomunitario  
Circuito Mixto de Lurin

JORGE AMBAL OBREGON LOPEZ  
ESPECIALISTA LEGAL  
Circuito Mixto de Lurin

armonía con el interés social y dentro de los límites de la Ley, asimismo el artículo 586 del Código Procesal Civil, señala:

*"puede 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 subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución".-*

**DECIMO PRIMERO:** Por su parte la demandada si bien al contestar la demanda ha referido que ha venido cumpliendo con lo pactado en el contrato de compraventa y que contrariamente al demandante no ha cumplido con la habilitación urbana; lo cierto en este caso es que el citado contrato de compraventa se ha resuelto porque la emplazada no ha cumplido con suscribir el contrato individual de los proyectos y la ejecución de las obras de habilitación urbana correspondiente a las redes de electrificación, agua potable, alcantarillado y demás que se precisan en la cláusula Decimo Segundo del citado contrato de compraventa, tal como se comprometió en dicha cláusula decimo segundo del contrato de compraventa de fecha 08 de abril del 2007, tanto más, si bien la demandada refiere que ha venido cumpliendo con lo pactado, pero no ha logrado probar que cumplió con suscribir el contrato de electrificación definitiva tal como se obligó a ello en la cláusula del decimo segunda del contrato de compraventa, siendo dicha versión un argumento expositivo de defensa, contrariamente la accionante, ha acreditado su posición expuesta en la demanda con las cartas notariales cursadas que el contrato se resolvió por el citado incumplimiento.-

**DECIMO SEGUNDO:** Que, estando a lo precedentemente expuesto y habiendo quedado debidamente acreditado los hechos expuestos por la parte demandante, es evidente que la accionante es la propietaria del lote de terreno de un área de 120.00 M2 signado como lote N° 15 de la Mz. B. del

ISAIAS SANCHEZ RAMOS

Programa de Vivienda y Comercio "Residencial Clara Luisa de Pachacamac" Distrito de Pachacamac, Por ello tiene el derecho a que se le entregue la posesión del citado predio, toda vez, que la emplazada a devenido en ocupante precario por efecto de la resolución contractual; y finalmente se deja constancia que las pruebas no glosadas precedentemente no enervan ni modifican los fundamentos de la presente resolución.-

1-2  
antes

### III. DECISIÓN:

Por tales consideraciones, en aplicación de los artículos 923 concordante con el artículo 911 del Código Civil, así como el inciso 4 del artículo 546, 585 y 586 del Código Procesal Civil: el Juzgado Mixto de Lurín, Administrando Justicia a Nombre de La Nación; **FALLO:**

1. Declarando **FUNDADA** la demanda de fojas 32 a 39 y subsanada por escrito de fojas 45, interpuesta por PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC), en consecuencia, **ORDENO** que la demandada CINTYA BAÑARES ANGELES cumpla con desocupar y restituir a la demandante el lote de terreno rustico signado como lote N° 15 de la Mz. B. del Programa de Vivienda y Comercio "Residencial Clara Luisa de Pachacamac" Distrito de Pachacamac, Provincia y departamento de Lima, en el término de ley. Y se le condena al pago de las costas y costos del proceso. y consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución archívese los de la materia en su oportunidad.- NOTIFICÁNDOSE.-

ISAÍAS SANCHEZ RAMOS  
Juez Suplementario  
Juzgado Mixto de Lurín  
Corte Superior de Justicia de Lima Sur  
PODER JUDICIAL

JORGE ANIBAL OBREGON LOPEZ  
ESPECIALISTA LEGAL  
Juzgado Mixto de Lurín  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR  
PODER JUDICIAL

### **1.3.1. Interpone recurso de apelación de sentencia**

La demandada Interpone recurso de apelación contra la sentencia de fecha cinco de diciembre del dos mil trece, donde dicho juzgado lo declaro fundada la demanda y ordenando que cumpla con desocupar el bien inmueble.

Con resolución N° trece de fecha once de marzo del año dos mil catorce concede la Apelación contra la sentencia de fecha cinco de diciembre del dos mil trece e eleve al superior jerárquico con la debida nota de atención y señalaron fecha para la vista de la causa para el día seis de agosto del dos mil catorce horas ocho y treinta de la mañana.

De acuerdo al art. 1430 del c.c. exige que la "cláusula resolutoria debe ser expresa por la gravedad que implica dejar sin efecto un contrato valido por causal sobreviniente es necesario describir en forma concreta la obligación indicándose en forma específica que su incumplimiento generaría la resolución de dicho contrato de lo contrario no se podría resolver un contrato de compra venta de un predio por lo consiguiente no procederá la demanda de desalojo por ocupante precario"

"actuando en forma arbitraria habiendo incurrido en un error de hecho y derecho de la cláusula decima segunda del contrato privado de compra y venta de fecha 08 de abril del 2007 en la cual donde manifiestan que no ha cumplido con firmar el contrato de electrificación en lo cual no es así incluso



hasta la actualidad no tenemos energía eléctrica", es así que inicialmente abone la suma de \$85.00 dólares americanos para la instalación del medidor de luz lo que fue un engaño a la empresa encargada de suministrar la energía eléctrica con conexiones clandestinas.

En consecuencia no se firmé el contrato de electrificación, por motivos que nos hemos acercado a la Municipalidad de Pachacamac en donde nos informaron que el demandante de la Empresa Villa URIPA SAC. No había presentado ningún proyecto de habilitación urbana, por otro lado Sr. Juez no ha tornado en cuenta mi carta notarial N° 22796 de fecha 22 de julio del 2010 dando respuesta a su carta notarial cursada por parte de la empresa el 14 de julio del presente año donde indica el rechazo de la resolución contractual, por lo que resultaba razonable no firmar ningún documento hasta que la Empresa no haya realizado y demostrado su proyecto, en lo cual el juzgado debió exigir a la Empresa que demuestre la conclusión de dichos proyectos por lo cuanto se ha lesionado mi derecho al debido proceso como derecho fundamental.

### **1.3.1.1. Sentencia de la sala especializada de la corte superior**

Con fecha 06 de agosto del año dos mil catorce la Sala de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, integrada por sus Magistrados emiten la siguiente resolución que viene con grado de apelación la sentencia contenida en la resolución número doce de fecha cinco de diciembre del año 2013. Que declara fundada la demanda interpuesta por la empresa constructora Villa Uripa SAC. Contra la demandada CINTYA BAÑARES ÁNGELES", sobre Desalojo.

"De acuerdo al art, 1430 del c.c. exige que la cláusula resolutoria debe ser expresa por la gravedad que implica dejar sin efecto un contrato valido por causal sobreviniente es necesario describir en forma concreta la obligación indicándose en forma específica que su incumplimiento generaría la resolución de dicho contrato de lo contrario no se podría resolver un contrato de compra venta de un predio por lo consiguiente no procederá la demanda de desalojo por ocupante precario"

"Cuando se refiere a los términos de RESOLUCIÓN AUTOMÁTICA que contiene la cláusula decima séptimo, y decima segunda no significa que está pactando una clausula resolutoria expresa más aún que se refiere al incumplimiento de cualquiera de las clausulas, con lo cual todas las cláusulas del contrato tendrían calidad de cláusulas resolutorias que sería un exceso por otro lado la resolución automática no es exclusiva ni tipificante de

la cláusula resolutoria.

De los fundamentos mencionados expuestos, se concluye que: no tiene calidad de cláusula resolutorias la décimo segunda y la décimo séptima cláusula del contrato de compra venta celebrado entre las partes, de acuerdo al art. 1430 del c.c. La empresa no estaba facultada para dar por resuelto el contrato con fecha 12 de julio del año 2010.

Por tales razones REVOCARON la sentencia contenida en el resolución número 12 de fecha 05 de diciembre 2013 que declara fundada a la empresa constructora Villa Uripa SAC contra la demandada "CINTYA BAÑARES ÁNGELES" SOBRE DESALOJO EN CONSECUENCIA la demandada cumpla con desocupar y restituir el bien y REFORMÁNDOLA DECLARARON INFUNDADA LA DEMANDA interpuesta por la empresa constructora Villa Uripa SAC. De desalojo respecto al inmueble indicado archívese definitivamente los de la materia consentida o ejecutoriada.



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR  
"Hacia una Justicia Eficaz, Prompta y Predecible"  
SALA CIVIL.

899  
LUCIANO  
POBILIANO  
14/08/2014

**Sumilla:** El art. 1430 del C.C., exige que el pacto de cláusula resolutoria debe ser expreso, por la gravedad que implica dejar sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente, es necesario describir la prestación u obligación concreta (*determinada prestación*), indicándose en forma específica que su incumplimiento generará la resolución del contrato, en el contrato debe anotarse expresamente que para determinada prestación se está pactando una "cláusula resolutoria", de lo contrario no se puede resolver un contrato de compraventa de un inmueble, por ende no procederá la demanda de desalojo por ocupante precario.

SALA CIVIL  
RECEBIDO  
14/08/2014

RESOLUCIÓN DE VISTA

26/8/2015

EXPEDIENTE : 1278 - 2011  
DEMANDANTE : PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC),  
DEMANDADA : CINTYA BAÑARES ÁNGELES  
MATERIA : DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO  
PROCEDENCIA : JUZGADO MIXTO DE LURÍN  
JUEZ : DR. ISAÍAS SÁNCHEZ RAMOS

RESOLUCIÓN No. 03.-

En Villa María del Triunfo, a los 06 días de agosto de 2014, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, integrada por los magistrados Meza Mauricio (*Presidente*), Tómbies Ríos y Espinoza Palomino, observando las formalidades previstas por el artículo 131º del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, interviniendo como magistrado ponente el Juez Superior Meza Mauricio, emite la presente resolución en base a lo siguiente:

PRIMERO: RESOLUCIÓN MATERIA DE APELACIÓN

Viene en grado de apelación la sentencia contenida en la resolución número 12 de fecha 05 de Diciembre de 2013<sup>1</sup>, que declara **Fundada la demanda** interpuesta por PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC), contra CINTYA BAÑARES ÁNGELES, sobre **Desalojo por Ocupante Precario**, en

<sup>1</sup> De fojas 159 a 170

MARIEL MENDOZA FIELD  
Secretaría de la Sala Civil  
Corte Superior de Justicia de Lima Sur  
PODER JUDICIAL

V  
E.L.S.

consecuencia que la demandada cumpla con desocupar y restituir a la demandante el lote de terreno rústico signado como Lote No. 15 de la Manzana B del Programa de Vivienda y Comercio "Residencial Clara Luisa de Pachacamac", Distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima, en el término de ley, con costas y costos procesales.-

**SEGUNDO: FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN**

La demandada con su escrito de fojas ciento ochenta interpone recurso de apelación, argumentando la existencia de errores de hecho y de derecho:

2.1. Se incurre en error en la sentencia apelada, al considerar que la demandada está incurso en la cláusula décimo segunda del contrato privado de compra venta de fecha 08 de Abril de 2007 celebrado con la demandante, cuando claramente establece dicha cláusula "*una vez culminados los proyectos definitivos de habilitación urbana antes señalado*", que no ha cumplido la demandante, no ha presentado ningún proyecto de habilitación urbana correspondiente a electrificación.

2.2. La recurrente en calidad de propietaria del lote se obligó al pago y/o financiamiento de la habilitación comprometida, empero dicha obligación se encontraba sujeto a la habilitación urbana de las redes de electrificación, que no ha cumplido la demandante durante muchos años, y hasta la fecha no cuentan con el servicio de luz eléctrica, habiendo efectuado diversos pagos la recurrente por dichas conexiones eléctricas.

2.3. Respecto de las cartas notariales de requerimiento y resolución de contrato, fueron respondidas oportunamente, existiendo incumplimiento previo de habilitación urbana y los trabajos de electrificación por parte de la actora, por tanto no se le podía exigir suscribir contrato alguno, por incumplimiento atribuible a la demandante.

2.4. La recurrente y otros vecinos que se encuentran en la misma situación se han constituido a la Municipalidad de Pachacamac, informándoles que la demandante no había presentado ningún proyecto de habilitación urbana, no ha realizado ningún trámite con propósito de electrificación, por el contrario la inmobiliaria estaba hurtando luz eléctrica con conexiones clandestinas, ante tal situación resultaba razonable y prudente no suscribir documento alguno.

2.5. No se ha tomado en cuenta la carta notarial No. 22796 de la recurrente donde expresa su rechazo a la resolución contractual, tampoco se ha valorado el mérito de la constatación policial de fecha seis de agosto de dos mil diez donde consta las conexiones clandestinas peligrosas, y los recibos de cobranza por consumo irregular de luz eléctrica que cobraba la actora a espaldas de la empresa eléctrica, por tanto la actora no tiene derecho a la entrega del predio y demás fundamentos que expone.

### TERCERO: DEL OCUPANTE PRECARIO

**3.1. Marco Legal:** Dispone el artículo 911 del Código Civil "*La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.*"

**3.2. Jurisprudencia Vinculante:** La Corte Suprema en la sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil correspondiente a la cesación N° 2195-2011 UCAYALI, de Desalojo por Posesión Precaria, ha establecido con carácter de precedente vinculante:

- La posesión precaria tiene lugar en dos supuestos:

**A) Precario sin título.-** Se configura cuando el titular del derecho entrega gratuitamente a otro la posesión de un inmueble; en este contexto, el titular, a su arbitrio y en cualquier momento, puede requerir la restitución de la posesión a cargo del beneficiario, la "restitución" importa que el titular haya previamente "entregado" para configurar el derecho a solicitar el desalojo por ocupación precaria.

Se configura también, cuando se ejerce en ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien. Las circunstancias "justificantes" de la posesión deben presentarse de forma clara y contundente, y ser suficientemente probadas en los actos postulatorios.

**B) Precario con título fenecido.-** Se presenta cuando la ocupación se ejerce con un título fenecido, se caracteriza por ser una "precariedad sobreviniente" ya que la entrega efectiva del bien por su titular se sustenta en un contrato o acto jurídico por el cual se entrega la posesión, pero que éste fue dejado sin efecto o validez por posterioridad a la ocupación del adquirente.

El fenecimiento de título no puede extenderse a cualquier acto jurídico o por configurarse causal resolutoria por incumplimiento de obligaciones a que se refiere el artículo 1429 del Código Civil, entre otros supuestos, sino que tal fenecimiento debe ser declarado por la vía judicial mediante decisión firme y definitiva.

**B.1. Contrato de Comodato.-** En el caso del comodato precario, cuando no se hubiera pactado el plazo para el uso del bien materia de comodato (pero sí se fijó el destino), y ante el simple requerimiento judicial o extrajudicial del comodante para la restitución del bien. Se entiende que el título que tenía el comodatario para poseer ha fenecido, por consiguiente, el comodatario deviene en ocupante precario.

**B.2. Resolución Extrajudicial.-** También se exceptúa del requerimiento de declaración judicial previa, a la resolución extrajudicial del contrato sustentada en

Corte Superior de Justicia de Lima Sur

Sala Civil

cláusula resolutoria, cuando preexiste la obligación de devolver el bien, e igualmente, en el caso de la resolución de un contrato de compra venta.

**C. Situaciones de Improcedencia.-** Son las siguientes situaciones:

- No procede alegarse ni discutirse en el proceso de desalojo por ocupación precaria el mejor derecho de propiedad, la resolución de un contrato, la prescripción adquisitiva de dominio, la accesión industrial, el despojo violento o clandestino u otros supuestos análogos.

- Una vez prescrito el plazo para promover la acción interdictal, el interesado no podrá optar por recurrir al proceso de desalojo por ocupación precaria para lograr la restitución de la posesión.

- Tampoco es procedente alegar y discutir en el proceso de desalojo por precario la validez del título que invoca el poseedor si éste consta por documento de fecha cierta que pueda justificar, de modo razonable, la posesión.

- El juez al calificar la demanda y, en todo caso, al sanear el proceso, declarará la improcedencia de la misma si advierte inequívocamente la discusión del mejor derecho de propiedad, resolución de un contrato u otros supuestos análogos; y el vencimiento del plazo para promover la acción interdictal.

- Tratándose de un bien inmueble arrendado que ha sido transferido a nuevo propietario, se aplicará lo dispuesto en el artículo 1708 del Código Civil.

- El vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento no convierte al arrendatario en precario.

**CUARTO: ANTECEDENTES DEL PROCESO.**

**4.1. La demanda.-** La empresa accionante con su escrito de fojas treinta y dos, interpone demanda de DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA, contra doña Cintya Bañares Ángeles, a fin que se disponga el desalojo de la demandada del Lote No. 15, Manzana "B2, del Programa de Habilitación Urbana "Residencial Clara Luisa de Pachacamac", Distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima.

**4.2.** Expone la accionante que ha fenecido de pleno derecho el título de su posesión, por resolución del contrato de compraventa suscrito entre las partes, de fecha ocho de Abril de dos mil siete (2007), por incumplimiento del contrato por la demandada,

correspondiente al pago de la parte proporcional de la Obra de Electrificación Definitiva ejecutada, ascendente a la suma de \$850.00 dólares, no obstante estar obligada por disposición expresa del contrato.

**4.3. La contestación.-** La demandada ser apersona al proceso con su escrito de fojas sesenta y siete, formula Tacha, deduce Excepción de Oscuridad o Ambigüedad en el modo de proponer la demanda, y Contesta la demanda, en los siguientes términos: Ha celebrado con la accionante el contrato de compraventa mencionado respecto del Lote No. 15 sub litis, empero la empresa recién fue autorizada para realizar tales ventas con la Resolución de Alcaldía No. 226-2008-MDP/GDUR de fecha 19 de Diciembre de 2008.

**4.4.** Ha venido realizando los pagos de manera puntual, hasta la cuota del 08 de Julio de 2010, después en la Agencia del Banco Continental le informaron que la cuenta no. 0011-0134-49-0100009217 había sido cancelada, efectuó los pagos de manera provisional en otra cuenta bancaria, y después ha iniciado el proceso de Ofrecimiento de Pago y Consignación Exp. No. 1169-2011 ante el Juzgado de Paz Letrado de Lurín, a fin de que autorice el pago y consignación de las cuotas 40 al 56, en la audiencia de fecha 10 de Enero de 2012 se dispuso tales consignaciones.

**4.5.** Agrega la incoada, que la empresa demandante a través de la CARTA NOTARIAL No. 22743 de fecha 14 de Julio de 2010 pretende resolver unilateralmente el contrato de compraventa, a razón que la demandada se negó a firmar el contrato de electrificación por el hecho de haber solicitado los proyectos que justifican el gasto de US\$850.00 dólares, conforme a la *Carta Notarial* No. 22796 de fecha 22 de Julio de 2010, comunicándole el rechazo de la resolución contractual. Debiéndose tener presente que la recurrente no se ha negado a firmar contrato alguno, lo único que ha solicitado a la demandante es la justificación del monto a cancelar por concepto de la obra de electrificación; además como represalia la accionante le cortó el suministro de electricidad que venía efectuando en calidad de venta; por tanto se encuentra vigente el contrato de compra venta celebrado entre las partes.

#### **QUINTO: LOS HECHOS CONFORMADOS SIN CONTRADICCIÓN.**

**5.1.** De conformidad a lo previsto en el artículo 190 del Código Procesal Civil, son improcedentes los medios de prueba que tiendan a establecer: "1. *Hechos no controvertidos, imposibles, o que sean notorios o de pública evidencia.- 2. Hechos afirmados por una de las partes y admitidos por la otra en la contestación de la demanda, de la reconvencción o en la audiencia de fijación de puntos controvertidos.* (...)"

5

MARIEL MYRIAM MENDOZA FIELD  
 Secretaria de la Sala Civil  
 Corte Superior de Justicia de Lima Sur  
 PODER JUDICIAL



104  
 10/10/07  
 10/10/07

5.2. Conforme a los hechos expuestos en la demanda de fojas treinta y dos, y la contestación de fojas sesenta y siete, en autos no hay discusión que las partes procesales han celebrado un contrato privado de compra venta de fecha 08 de Abril de 2007, interviniendo la accionante como vendedora, y la demandada como compradora respecto del lote de terreno rústico signado como Lote No. 15 de la Manzana B del Programa de Vivienda y Comercio "Residencial Clara Luisa de Pachacamac", Distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima, predio que es materia del desalojo.

5.3. Otro hecho conformado es sobre los gastos por las obras de electrificación, resultando hecho conformado que la demandada no ha pagado la cuota proporcional que le corresponde, debiéndose analizar a continuación los términos contractuales, la conducta asumida por la incoada y los efectos legales de esta falta de pago.

#### SEXTO: LA RESOLUCIÓN CONTRACTUAL.

6.1. Corresponde precisar de conformidad al artículo 1371 del Código Civil que, la **resolución contractual** deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración; en los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar: a) el cumplimiento del contrato, o b) la resolución del contrato, y c) además la indemnización de daños y perjuicios.

6.2. **Resolución contractual extrajudicial:** puede efectuarse de dos formas: a) resolución previo requerimiento, previsto en el artículo 1429 del Código Civil, y b) cláusula resolutoria, sin requerimiento previo, regulado en el artículo 1430 del mismo cuerpo legal.

6.3. **Resolución del contrato previo requerimiento:** Dispone el artículo 1429 del Código Civil *"En el caso del artículo 1428 la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto.- Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios."*

6.4. **Resolución por cláusula resolutoria:** Regulado en el artículo 1430 del Código Civil *"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 produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria."* (subrayados agregado).

**SÉPTIMO: DESALOJO POR APLICACIÓN DE CLÁUSULA RESOLUTORIA**

7.1. La empresa demandante expone en el quinto y sexto fundamentos de su demanda, a fojas treinta y cuatro de autos, que no habiendo cumplido la demandada con **la obligación pactada en la cláusula décimo segunda del contrato de compraventa**, al amparo de lo prescrito por los artículos 1428 y 1430 del Código Civil, mediante carta notarial No. 22333 de fecha 26 de Abril de 2010, cumplieron con darle el preaviso antes de proceder a la resolución del contrato, y no habiendo cumplido la demanda con honrar su obligación, con fecha 14 de Julio de 2010, **haciendo uso de la cláusula décimo séptimo del contrato, le cursaron la carta notarial No. 22743 de fecha 12 de Junio de 2010, comunicándole que el contrato había quedado resuelto de pleno derecho** a partir de la fecha; por tanto pide la restitución del predio indicado.

7.2. La demandada mediante su carta notarial No. 22796, de fojas cincuenta y ocho, de fecha veintidós de Julio de dos mil diez, rechaza la resolución automática del contrato y la devolución del lote, argumenta de acuerdo a la cláusula décimo segunda del contrato de compra venta, los gastos de electrificación son de cargo de la compradora, para lo cual deberá presentar previamente los proyectos definitivos de habilitación urbana, por tanto no está obligada los costos indicados conforme al artículo 1426 del Código Civil, señalando que el incumplimiento es por parte de la demandante.

7.3. Habiendo invocado la empresa accionante la aplicación de una cláusula resolutoria en su carta notarial No. 22743, de fecha doce de Julio de 2010, al amparo de lo pactado en las cláusulas décimo segunda y décimo séptimo del contrato de compraventa celebrado entre las partes, se procederá a revisar estas dos cláusulas contractuales.

**OCTAVO: REVISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA.**

8.1. Fluye del CONTRATO DE COMPRAVENTA obrante en autos a fojas diecisiete y dieciocho, de fecha ocho de Abril de dos mil siete, que se ha pactado en la décima segunda cláusula:

*"Son de cargo y cuenta de "LA COMPRADORA", el pago y/o financiamiento de los trámites de Anexión, Resolución de Alcaldía, Independización de Lotes, así como de los proyectos y la ejecución de las obras de habilitación urbana correspondiente a las redes de Electrificación, Agua Potable, Alcantarillado, Pistas y Veredas descritas en la cláusula anterior a realizarse una vez culminado los Proyectos definitivos de Habilidadación Urbana antes señalado, para estos efectos "LA COMPRADORA" se compromete a la firma del presente contrato de compra venta, a firmar los contratos individuales de los proyectos y la Ejecución de las Obras de Habilidadación Urbana y*

acatar fielmente el tiempo necesario que requiera "LOS VENDEDORES" para dichos trámites y ejecución de obras. "LOS VENDEDORES" estipularán los costos a pagar por estos conceptos determinando la forma de pago, así como los plazos de entrega. También queda establecido que todo tipo de trabajo provisional que realice o hubiera realizado "LOS VENDEDORES", para beneficio de sus clientes, "LA COMPRADORA" se compromete a hacer efectivo los pagos que le correspondan a la firma de este contrato de compra venta por estos y otros"

8.2. Revisado el texto de esta décima segunda cláusula, se advierte no se ha pactado expresamente que tenga la calidad de "cláusula resolutoria", se debió redactar expresamente que ante el incumplimiento de pago por la compradora de los proyectos y ejecución de las obras de habilitación urbana se resolvería en forma automática el contrato, tampoco se invoca el artículo 1430 del Código Civil para suplir esta omisión de redacción, esta norma legal exige que dicha cláusula resolutoria debe ser "establecida con toda precisión."

8.3. De acuerdo a los términos redactados de la décima segunda cláusula para lograr la resolución contractual, la empresa demandante bajo los alcances del artículo 1429 del Código Civil, debió requerir a la demandada "por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no mayor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto", trámite legal que no ha efectuado en autos.

8.4. Además, se observa del contenido de la PRIMERA CARTA NOTARIAL de fojas veinte, de fecha veintiséis de Abril de dos mil diez, que no constituye un requerimiento ante un incumplimiento previo (*requisito sine qua non*) de la demandada en pagar sus derechos de electrificación, pues mediante esta carta se invita a la demandada a pasar por las oficinas de la empresa vendedora "para suscribir el contrato de electrificación, a que se refiere la cláusula décimo segunda del contrato de compra venta suscrita por usted con nuestra representada con fecha 08 de Abril de 2007.", entonces si es la primera invitación para celebrar dicho contrato de electrificación, entonces aún no existía ningún incumplimiento contractual, entonces al mismo tiempo no puede tener dicha carta notarial la calidad de requerimiento (preaviso) por incumplimiento que prevé el artículo 1429 antes acotado.

8.5. Sin embargo, se observa en esta carta notarial de fojas veinte, en la parte final se concede a la accionante un plazo hasta el quince de Mayo de dos mil diez para suscribir el respectivo contrato de electrificación, en caso que no se suscriba el contrato "la Empresa se acogerá y hará efectiva la cláusula décimo séptimo del contrato de compra venta, que consiste en resolver el contrato con la consiguiente obligación de devolver el lote de terreno ...", por ello se reitera que la demandante no

Corte Superior de Justicia de Lima Sur

Sala Civil

ha utilizado la formalidad de la resolución contractual prevista en el artículo 1429 del Código Civil, ante el incumplimiento de la obligada, y después requerirle concediéndole el plazo de 15 días; encauzando la actora todo su accionar de utilizar una cláusula resolutoria contractual, prevista en el artículo 1430, por tanto corresponde ahora analizar la décimo séptimo (17°) cláusula contractual invocada tanto en la primera como en la segunda carta notarial para dar por resuelto el contrato.

#### **NOVENO: LA 17° CLÁUSULA DE RESOLUCIÓN AUTOMÁTICA.**

**9.1.** En el contrato de compraventa se ha pactado en la cláusula DÉCIMO SÉPTIMO:

*"En caso que "LA COMPRADORA", incurra en actos ilícitos que perjudiquen o causen algún tipo de malestar a la empresa o no cumpla con cualquier de las cláusulas del contrato, dará lugar a la RESOLUCIÓN AUTOMÁTICA del presente contrato más las sanciones respectivas e indemnización y gastos administrativos por daños y perjuicios ocasionados a la empresa."*

**9.2.** También se constata del contenido de ésta 17° cláusula, que no se ha pactado expresamente que la 12° cláusula del contrato tenga la calidad de cláusula resolutoria al amparo del artículo 1430 del Código Civil, máxime que esta norma legal no ha sido citada en ninguna de las dos cláusulas contractuales objeto de estudio; solamente se menciona que el incumplimiento de cualquier cláusula dará lugar a la **resolución automática**, pero estos vocablos no convierten a todas las demás cláusulas del contrato en cláusulas resolutorias, evidenciándose que su redacción es genérica.

**9.3.** El artículo 1430 del Código Civil exige que **el pacto de cláusula resolutoria debe ser expreso**, por la gravedad que implica dejar sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente, es necesario describir la prestación u obligación concreta (*determinada prestación*), indicándose en forma específica que su incumplimiento generará la resolución del contrato, "*cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión*", formalidad legal que si se cumplió en el mismo contrato sobre el incumplimiento en el pago del precio del contrato de compra venta de autos, en la OCTAVA CLÁUSULA numeral 1, ante el incumplimiento de pagar tres letras o cuotas del precio pactado, anotándose expresamente "*la presente cláusula resolutoria*"; valorándose que es ponderado pactar esta cláusula al tratarse del incumplimiento de pagar el precio de compraventa, empero no tiene la misma gravedad el incumplimiento de obligaciones accesorias.

**9.4.** Los términos de RESOLUCIÓN AUTOMÁTICA que contiene la décimo séptimo cláusula, no significa que se está pactando una cláusula resolutoria expresa, más aún que se refiere al incumplimiento de cualquiera de las cláusulas, con lo cual, todas las cláusulas del contrato tendrían calidad de cláusulas resolutorias que sería un exceso y

pacto leonino, de otro lado "la resolución automática" no es exclusiva ni tipificante de la cláusula resolutoria, porque **la resolución contractual previo requerimiento, y la resolución por cláusula resolutoria resuelven el contrato de pleno derecho**, efecto legal previsto taxativamente en los dos artículos 1429 y 1430 antes citados.

9.5. El artículo 1430 exige que en el contrato debe anotarse expresamente que, para determinada prestación se está pactando una "cláusula resolutoria", denominación contractual que utiliza el legislador en el segundo párrafo de este artículo, de allí su importancia para resguardar la libre manifestación de la voluntad, la buena fe contractual, y la confirmación de contratar por ambas partes, especialmente del deudor o comprador de adquirir un predio con condiciones graves de orden legal y económico que conlleva suscribir una cláusula resolutoria, para evitar que en vía de interpretación contractual, o con cláusula genérica, el acreedor pretenda asignar a todas las cláusulas contractuales el carácter de cláusulas resolutorias, como ocurre en el caso de autos, ya que tal vez bajo tales circunstancias graves contractuales no se hubiese celebrado el contrato.

9.6. De los fundamentos expuestos, se concluye que, no tienen la calidad de cláusulas resolutorias la décimo segunda y la décimo séptimo cláusulas del contrato de compraventa celebrado entre las partes, con las exigencias del artículo 1430 del Código Civil, entonces se infiere que la empresa demandante no estaba facultada a dar por resuelto el contrato con la carta de fecha 12 de Julio de 2010, sin cumplir el trámite previsto en el artículo 1429 de conceder un plazo de 15 días para el cumplimiento de la obligación; concluyéndose que EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL PREDIO SUB LITIS ESTÁ VIGENTE, lo que implica también que la compradora demandada debe cumplir con todas sus obligaciones contractuales en el marco de la buena fe contractual, cuyo cumplimiento podrá exigirlo la accionante pero respetando los trámites formales y acuerdos contractuales acorde a nuestras normas legales, por tanto resulta infundada la demanda de desalojo por ocupante precario, debiéndose revocar la sentencia apelada, declarándose infundada la demanda con arreglo a lo previsto en el artículo 200 del Código Procesal Civil.

#### POR TALES FUNDAMENTOS:

**REVOCARON:** la sentencia contenida en la resolución número 12 de fecha 05 de Diciembre de 2013<sup>2</sup>, que declara Fundada la demanda interpuesta por PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC), contra CINTYA BAÑARES ÁNGELES, sobre **Desalojo por Ocupante Precario**, en consecuencia que

<sup>2</sup> De fojas 159 a 170

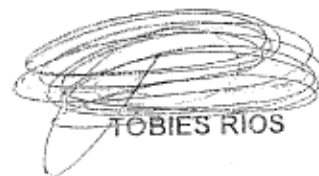
Corte Superior de Justicia de Lima Sur

Sala Civil

*10/11/18*  
*En Sala*

la demandada cumpla con desocupar y restituir a la demandante el lote de terreno rústico signado como Lote No. 15 de la Manzana B del Programa de Vivienda y Comercio "Residencial Clara Luisa de Pachacamac", Distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima, en el término de ley, con costas y costos procesales, Y **REFORMÁNDOLA:** DECLARARON: **INFUNDADA LA DEMANDA** interpuesta por PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC), de **Desalojo por Ocupante Precario**, respecto del predio indicado, en consecuencia: ARCHÍVESE definitivamente los de la materia, consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución.- Con costas y costos procesales.- Dejándose a salvo los derechos de la accionante para hacerlos valer conforme a ley.- Notifíquese a las partes procesales con las formalidades de ley y devuélvase.-

  
MEZA MAURICIO

  
TOBIES RIOS

  
ESPINOZA PALOMINO

  
MARIEL MYRIAM MENDOZA FIELD  
Secretaria de la Sala Civil  
Corte Superior de Justicia de Lima Sur  
PODER JUDICIAL

### **1.3.1.2. Recurso extraordinario de casación ante la Corte Superior de Justicia de Lima Sur**

Habiendo sido emplazada la Resolución de Vista N° 03, con fecha 01 del mes de octubre del año 2014, la Sentencia de Vista de fecha 06 de agosto del 2014, y no encontrándole arreglada a Ley por infracción normativa, dentro del plazo de diez días "INTERPONGO RECURSO EXTRAORDINARIO DE CASACIÓN, SOLICITANDO", "que el mismo sea elevado a la sala correspondiente de la Corte Suprema de justicia de la República del Perú, por los siguientes fundamentos que el colegiado no ha expresado los elementos relevantes que dan sustento a su decisión en vista que no ha realizado un análisis crítico y comparativo de las pruebas presentadas por las partes, no ha cumplido con el art. 197 de C.P.C., donde manifiesta que todos los medios probatorios son valorados por el justiciable en forma conjunta utilizando su apreciación razonada y habiendo omitido la valoración aportadas nuestras pruebas".

Así mismo también en mérito al calificar la apelación ha incurrido en la causal de nulidad prevista en art. 50 del C.P.C, ha vulnerado el "PRINCIPIO DE CONGRUENCIA", porque el juez superior solo puede pronunciarse mediante la apelación los agravios que afectan al impugnante, pues no puede pronunciarse más de lo solicitado, por lo tanto la sentencia de vista es nula por afectar el debido proceso, por lo que la sala debió resolver la apelación basándose en los agravios expresado en el recurso impugnatorio, su facultad es respetando Aforismos "TAMTUM APPELATIUM Y QUANTUM

DEVOLUTIUM" Por lo que la resolución no se encuentra debidamente motivada por el justiciable deviniendo en incongruente por lo que Señor Presidente de la sala solicito elevar los actuados a la corte suprema correspondiente de acuerdo a Ley.

#### **1.4. Sentencia de la Corte Suprema**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el Recurso de Casación” solicitada por la Empresa constructora Villa Uripa SAC. En contra de la sentencia de vista de fecha 06 de agosto del año 2014, que revoca la sentencia apelada que declaró fundada la demanda y “REFORMÁNDOLA LA DECLARA INFUNDADA” con costas y costos causados.

Como sustento de su recurso, se precia que el impúgnate señala la causal prevista en el art. 386 de C.P.C. infracción normativa procesal del art. VII del Título Preliminar, art. 50-inc. 6 y art. 197 del C.P.C argumenta que la cláusula de contravención de las normas que garantizan el derecho un debido proceso, se ha omitido y alterado actos de procedimiento. No realizado un análisis crítico y comparativo de las pruebas presentadas, no ha utilizado su apreciación razonada.

Analizados los requisitos de procedencia en at. 388 CPC se advierte que en inc. 4 se cumple a cabalidad que su pedido Casatorio es anulatorio y respecto al inc. Se menciona que no resulta exigible al recurrente ya que la sentencia de primera instancia le fue desfavorable, con respecto a los agravios denunciados los mismos que deben ser desestimados por lo que en



sede Casatoria no es factible realizar un nuevo análisis de las conclusiones como pretende que se realice el impugnante, “pues el recurso de casación solo se pronuncia a cuestiones de puro derecho, se advierte que se ha concluido que ni en la décima segunda y decima séptima cláusula contractual se ha pactado expresamente que tenga calidad de cláusula resolutorias, por lo que se debió redactar ante el incumplimiento de pago por parte de la compradora de los proyectos de ejecución de obras de habilitación urbana se resolvería en forma automática el contrato, concluyendo que ninguna de las cláusulas tienen calidad de cláusula resolutorias y que la empresa accionante no tiene la facultad de dar por resuelto el contrato de compra venta”, por tales razones y conforme lo previsto en el art. 392 del C.P.C “DECLARARON IMPROCEDENTE” el recurso de casación interpuesto por la Promotora Inmobiliaria Villa Uria SAC. Contra la sentencia de vista de fecha 06 de agosto del dos mil catorce expedida por la corte sala de la corte superior de justicia de lima sur DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en diario oficial el “Peruano”

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3701-2014  
LIMA SUR  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, diez de abril  
de dos mil quince.-

VISTOS; y CONSIDERANDO: -----

**PRIMERO.-** Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fojas ciento treinta y cinco interpuesto por Promotora Inmobiliaria y Constructora Villa Uripa Sociedad Anónima Cerrada – PICVUSAC contra la sentencia de vista de fecha seis de agosto de dos mil catorce, de fojas ciento noventa y nueve que **revoca** la sentencia apelada que declaró **fundada** la demanda y **reformándola** la declara **infundada**, con costas y costos del proceso. Corresponde calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio conforme a lo establecido en los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil.-----

**SEGUNDO.-** En cuanto a los requisitos de admisibilidad señalados en el artículo 387 del Código Procesal Civil, es del caso señalar que el presente recurso de casación ha sido interpuesto: i) Contra la sentencia de vista expedida por la Sala Superior respectiva que como órgano de segundo grado pone fin al proceso; ii) Ante la Sala Superior que emitió la resolución impugnada (Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur); iii) Dentro del plazo de diez días contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna; y iv)-Si adjunta el respectivo arancel judicial por recurso de casación.-----

**TERCERO.-** Como sustento de su recurso, se aprecia que el impugnante señala la causal prevista en el artículo 388 del Código Procesal Civil, denunciando: a) infracción normativa procesal del artículo VII del Título Preliminar, artículo 50 inciso 6 y artículo 197 del Código Procesal Civil. Argumenta que la causal de contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso se configura cuando en el desarrollo del mismo no se han respetado los derechos procesales de las partes, se ha omitido o alterado actos de procedimiento y la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3701-2014  
LIMA SUR  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Que, el Colegiado Superior no ha expresado los elementos relevantes que dan sustento a la decisión de vista, no ha realizado un análisis crítico y comparativo de las pruebas presentadas por las partes, no cumpliendo con el artículo 197 del Código adjetivo que señala que todos los medios probatorios deben ser valorados por el juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, así el contrato de compraventa de fecha ocho de abril de dos mil siete, la carta notarial número 22333 de fecha veintiséis de abril de dos mil diez mediante la cual se concede a la demandada plazo para suscribir el contrato de electrificación con su empresa y en caso de incumplimiento se hará efectiva la resolución del contrato de compraventa y la carta notarial número 22743 de fecha doce de julio de dos mil diez, en la que se le comunica la decisión de resolver el contrato de pleno derecho; b) Infracción normativa material de los artículos 1429, 1430 y 911 del Código Civil. Alega que la Sala de mérito al absolver el grado no ha resuelto sobre los extremos de los agravios, que giraban básicamente en torno a que la suscripción del contrato de electrificación estaba condicionada a la aprobación de los proyectos definitivos de habilitación urbana; sino cómo se debió redactar las cláusulas resolutorias del contrato y las modalidades de resolución del mismo. Que, de la revisión y análisis de la resolución de vista se desprende con claridad que no se encuentra debidamente motivada, deviniendo en incongruente. En el presente caso, la cláusula décimo séptima del contrato que las partes pactaron en uso de su autonomía privada, tiene como característica la especificidad, ya que la actora en los hechos ha cumplido con el ordenamiento legal toda vez que cursó carta notarial comunicando a la demandada su decisión de optar por la resolución del contrato ante el incumplimiento.

CUARTO.- El artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364 prescribe: "El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia", es decir, este medio impugnatorio es de carácter extraordinario y formalísimo y solo puede fundarse

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3701-2014  
LIMA SUR  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

en cuestiones netamente jurídicas, más no fácticas o de revaloración de pruebas. -----

**QUINTO.-** Analizados los requisitos de procedencia previstos en el artículo 388 del Código Procesal Civil, se advierte que el inciso 4 se cumple a cabalidad, al indicar que su pedido casatorio es anulatorio y respecto al inciso 1 se advierte que no resulta exigible al recurrente, toda vez que la sentencia de primera instancia no le fue desfavorable. -----

**SEXTO.-** Analizados los agravios denunciados (acápites a y b) los mismos deben ser desestimados, por cuanto, en sede casatoria no es factible realizar un nuevo análisis de las conclusiones a las que arriba la instancia de mérito y la reevaluación del *caudal* probatorio, como pretende que se realice el impugnante, pues el recurso de casación se encuentra limitado solo a cuestiones de puro derecho. A mayor abundamiento, se advierte que la instancia de mérito ha concluido que ni en la décimo segunda ni en la décimo séptima cláusula del contrato, se ha pactado expresamente que tengan calidad de "cláusulas resolutorias". Que, se debió redactar expresamente que ante el incumplimiento de pago por la compradora de los proyectos y ejecución de las obras de habilitación urbana se resolvería en forma automática el contrato. Para lograr la resolución contractual bajo los alcances del artículo 1429 del Código Civil, la empresa demandante debió requerir a la demandada por vía notarial que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de resolver el contrato. Trámite que no ha efectuado, pues si bien cursó carta notarial el veintiséis de abril de dos mil diez en la misma se le invita a suscribir el contrato de electrificación, no existiendo en ese momento aún un incumplimiento contractual, concluyendo que ninguna de las cláusulas mencionadas tienen calidad de cláusulas resolutorias con las exigencias del artículo 1430 del mismo Código, infiriendo que la empresa demandante no estaba facultada a dar por resuelto el contrato con la carta de fecha doce de julio de dos mil diez, por tanto dicho contrato está vigente. -----

**SÉTIMO.-** Estando a lo expuesto, si bien la parte recurrente cumple con

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3701-2014  
LIMA SUR  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

describir la infracción normativa en que se habría incurrido, conforme a lo previsto en el inciso 2 del artículo 388 del Código Procesal Civil, sin embargo, no cumple con demostrar la incidencia de dicha infracción sobre la decisión impugnada, acorde con la exigencia prevista en el inciso 3 del artículo bajo análisis; en consecuencia, corresponde declarar la improcedencia del medio impugnatorio propuesto.

Por tales razones y conforme a lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación de fojas ciento treinta y cinco, interpuesto por Promotora Inmobiliaria y Constructora Villa Uripa Sociedad Anónima Cerrada – PICVUSAC, contra la sentencia de vista de fecha seis de agosto de dos mil catorce, de fojas ciento noventa y nueve, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por Promotora Inmobiliaria y Constructora Villa Uripa Sociedad Anónima Cerrada – PICVUSAC con Cintya Bañares Ángeles, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ


TELLO GILARDI

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

SE PUBLICO CONFORME A LEY

  
Dra. Luz Angélica Callejón Corio  
Secretaría (e)  
Sala Civil Transitoria  
CORTE SUPREMA

4

13 MAY 2015



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
Justicia Honorable, País Respetable

***Corte Suprema de Justicia de la República del Perú***  
***Sala Civil Transitoria***

*Secretaría de Sala: Palacio de Justicia*  
*Av. Paseo de la República S/N Of. 307 - Tercer Piso - Lima 1*

Lima, 05 de junio de 2015

**SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO MIXTO DE LURÍN DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR**

Tengo el honor de dirigirme a Ud. a fin de devolverle en fojas: 152 y 208.

En los seguidos por : Promotora Inmobiliaria y Constructora Villa Uripa Sociedad Anónima Cerrada – PICVUSAC  
Contra : Cintya Bañares Ángeles  
Sobre : Desalojo por Ocupación Precaria

Con copia de la resolución expedida por este Supremo Tribunal.

Dios guarde a Ud.



Dra. LUZ AMPARO CALLAPINA COSIO  
SECRETARIA  
SALA CIVIL TRANSITORIA  
CORTE SUPREMA

CASACIÓN	3701-2014	Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema
EXP.	1278-2011	Juzgado Mixto de Lurín de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur

Se adjuntan copias certificadas de la Ejecutoria Suprema ( 4 folios), que van anexas al cuaderno principal.

## **II. Marco Teórico Doctrinario**

### **2.1. Derechos Reales**

La expresión Derechos Reales según de De Trazegnies (2013), existe un acuerdo en que esta expresión no existió en el derecho romano, sino que es una elaboración de los glosadores (comentadores) de ese derecho. Recibe tal denominación desde la edad media de donde ha recalado a las legislaciones modernas. Algunos autores como Castañeda piensan que fue Savigny quien propuso la denominación “derechos reales” contraponiéndola a la de “derechos personales”.

Hoffmann (2008) reconoce que en el Perú se utiliza la denominación “derechos reales”, que es como los regula el código civil. La preferimos por ser más amplia que derecho de cosas.

Los derechos reales son aquellos derechos civiles de naturaleza patrimonial que establecen una relación directa e inmediata entre una persona (titular del derecho real) y un bien (el objeto de un derecho), esta relación implica un aprovechamiento total o parcial del bien. El derecho real es oponible a todos, ejemplo: Juan es propietario de un auto, nadie más puede serlo.

Hoffmann (2008) reconoce también el bien propio; son aquellos que se adquieren en tiempo de soltero o dentro del matrimonio uno de ellos.

Bien social o comunes; son aquellos que le corresponden a los dos

cónyuges en caso de matrimonio, ejemplo Juan y Ana son dueños de un casa (copropietarios).

## **2.2. Propiedad**

La propiedad debe su definición inicial “al profesor de nacionalidad alemana Murswiek (citado en Mejias, 2018), quien tendría la capacidad de distinguir entre lo propio y ajeno, su definición permite decir que el derecho de la propiedad se basa en que “cuando uno sale a la calle y ve diversos objetos, no lo presumirá suyo, sino que asumirá que es propiedad de otro sujeto. Basado en esta definición, no podrá usar, disfrutar o disponer de aquellos.”

El autor, “aparte de estar centrado en una posición funcionalista con relación al derecho de propiedad a propósito de la oponibilidad, propicia el inicio para demostrar que es la propiedad e indica el camino que permite definir cuáles son sus entornos.”

De manera histórica se reconoce el caso de “Campbell vs Holt”, “en lo que respecta a la definición de la propiedad fue extendida a la pluralidad in totum correspondiente a los bienes materiales e inmateriales que conforman el patrimonio de una persona, siendo estos susceptibles para que sean apreciados económicamente.”

Landa (2010) nos indica que en el ordenamiento peruano, “no ha sido



adoptada una definición, sino que han sido descritas ciertas facultades y poderes, específicamente en el Art. 923 de nuestro código sustantivo, el mismo que a la letra indica que” “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.” Es decir, “se puede esbozar como definición de propiedad aquel dominio que tiene el titular sobre el bien, respetando la ley y el derecho de los terceros. Es importante, tener en cuenta y cuidado su aplicación en propietarizar inclusive los derechos” “de la misma forma que se dice que un hombre tiene un derecho sobre su propiedad, también puede decirse que tiene una propiedad sobre sus derechos”

Entonces, no existe propiedad sobre la concesión, ni sobre el arrendamiento, ni sobre cualquier otro derecho. De igual manera, el derecho de propiedad se vincula con otros derechos, por ejemplo la pensión, la Corte Interamericana de Derechos Humanos propone:

Corte Interamericana de Derechos Humanos (2003), “(...) que el derecho a recibir una pensión de jubilación, constituye un derecho adquirido, por cuanto la Constitución Peruana lo reconoce expresamente y, en la medida que este fue incorporado al patrimonio de los pensionistas, se encuentra amparado por el artículo 21° de la Convención, que reconoce el derecho de propiedad... El criterio de la Corte Interamericana es compartido, y asumido expresamente, por el Tribunal Constitucional peruano, que en

varias ocasiones ha identificado el derecho a percibir pensión con el derecho de propiedad”.

### **2.3. Posesión**

La posesión está definida en el Código Civil Peruano de 1984, en el Art. 896° que a la letra indica que es: “El ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”, el mismo que se desprende de la definición que venía desde el Código Civil de 1936, basada en la Teoría Objetiva de Ihering en el que se reduce el concepto posesorio al de un mero poder de hecho, en el que quien ejerza los poderes de uso, disfrute, disposición o reivindicación en estricto posee.

Al ser comparado con el Código Civil Alemán de 1900 en este se prescinde de referencia alguna de la noción de tenencia, que está presente también en el código civil de España, Argentina, Chile y Colombia entre otros de la región.

En la realidad peruana, es clara la acentuación del elemento objetivo en la relación posesoria (*corpus*) para que sea calificada de ese modo y por tanto en el Código Civil se comprende a la posesión inmediata, ilegítima, precaria y a la posesión de mala fe, en las que se puede recurrir dentro de la figura.

González (2015), reconoce que las definiciones normativas son

importantes respecto al ordenamiento sistemático en las instituciones jurídicas con el fin de que se logre la seguridad jurídica aplicando el derecho, el autor realiza una crítica a cómo el Código Civil Peruano define la posesión, indicando que es un concepto pobre. A la letra indica:

La sola posesión es el control voluntario de un bien, con relativa permanencia o estabilidad, destinado al beneficio propio (autónomo), cuya finalidad es el uso y disfrute en cualquier momento, sin necesidad de un título jurídico que sirva de sustento (p. 147)

Es importante señalar también a Lama (2008) para quien la posesión se define como:

La posesión debe ser considerada como la potestad o señorío fáctico que, con interés propio, ejerce una persona sobre un bien para su aprovechamiento económico y la satisfacción de sus necesidades; debiendo considerarse poseedor aquel que, aun cuando reconozca en otra la propiedad, en los hechos obra o se conduce como propietario usando o disfrutando el bien (p. 141)

De todo lo mencionado, se interpreta que la posesión se define en función del *corpus* o se exterioriza el *animus possidenti* que se ve de manera

objetiva o se percibe a través de los sentidos, también por el propio interés de quien ejerce poderes fácticos sobre la cosa.

#### **2.4. Posesión precaria**

Los únicos antecedentes normativos referentes al poseedor precario en la legislación peruana, previo a la entrada en vigencia del Código Civil de 1984, los encontramos en el Código de Procedimientos Civiles de 1912 y en el Decreto Ley N° 21938 (Régimen de alquiler para los predios destinados a casa-habitación), los cuales solo hacen mención a la posesión del precario como causal para interponer la acción de desahucio y sin establecer definición alguna al respecto.

Es a partir de la entrada en vigencia del Código Civil de 1984, que recién se proporciona una definición normativa de posesión precaria, estableciéndose en su artículo 911 que “la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

La definición normativa rápidamente nos hace pensar en que la concepción de posesión precaria que hemos asumido en el Perú, poco tiene que ver con el original precarium romano. El precario romano por tradición jurídica tiene fuente convencional, pues presupone la ocupación o tenencia del bien inmueble sustentada en la confianza o tolerancia del titular del derecho posesorio, quien en un momento determinado se lo entregó al tenedor para que lo aproveche con la obligación de devolverlo al primer

requerimiento. Estos rasgos o cualidades, como es evidente, no se encuentran presentes en la definición legal del artículo 911 del Código Civil. Es claro a nuestro entender que no pueden ser la misma figura jurídica; no obstante ello, no puede dejarse de señalar que la noción de posesión precaria que se viene gestando en la doctrina y jurisprudencia, por interpretación del citado artículo 911 del Código Civil, en realidad es relativamente nueva si se la ubica en su contexto histórico de evolución, debiendo entenderse en todo caso que la institución viene atravesando un proceso de cambio o transformación.

Avendaño (1986), refiriéndose a la posesión precaria, sostiene que el Código Civil de 1984 ha utilizado una categoría inaplicable a su propio sistema posesorio, en la que la posesión es un poder de hecho, mientras que la figura romana del precarium carece de animus domini, pues el detentador ha de devolver el bien al primer requerimiento del poseedor, por lo que para el autor con la redacción del artículo 911 del Código Civil, el legislador ha querido introducir una norma definitoria de la posesión ilegítima, es decir de aquella posesión que ejerce quien no tiene derecho a hacerlo (p. 62).

## **2.5. Proceso de desalojo**

El proceso de desalojo, se reconoce en el Código Procesal Civil que entra en vigencia en el Perú en Julio de 1993, tras 80 años de actualización de los procesos plasmados en el código de 1911.

Chávez (2014) reconoce literalmente acerca del proceso de desalojo reconoce que:

La consecuencia de este problema es la afectación al derecho de propiedad de los arrendadores, al derecho de la libre circulación de los bienes, la generación de la carga procesal que ahoga a los juzgados y, especialmente los más graves, se permite la existencia de una especie de patente de costo a favor de los arrendatarios para incurrir en inejecución de sus obligaciones de devolver el bien arrendado luego del plazo vencido (p. 83).

Y ante esto llama a colación el autor la Ley N° 30201 y el D. Leg. 1177 que sin romper el marco jurídico establece que el proceso de desalojo sea célere protege cabalmente los derechos de propietarios y arrendadores que se ven muchas veces perjudicado, impulsan y dan seguridad en los contratos del sector inmobiliario.

En el Código Civil Peruano, en los Artículos 585° y 586° se señala que el desalojo parte de la restitución, es decir que se debe realizar la devolución del bien de parte del demandado al demandante, que antes le había concedido la posesión.

## 2.6. Desalojo por ocupación precaria

En la jurisprudencia nacional podemos toparnos con el conflicto del propietario no poseedor, frente al poseedor sin título que avale su derecho de posesión, este tipo de debate ahora se desarrolla en un proceso de desalojo por ocupación precaria.

El aparato jurisdiccional peruano admite indirectamente que el proceso de desalojo sea un mecanismo de protección de la propiedad. Autores como Gonzáles Barrón y Pasco Arauco denominan al desalojo como una “reivindicatorio encubierta”.

Consideramos que no hay forma de confundir al proceso de desalojo como uno de protección del *domini*, como lo es la reivindicación, son dos procesos de distinta naturaleza jurídica.

La reivindicación constituiría un medio idóneo para defender la posesión como derecho del propietario en los casos que el poseedor precario habite un bien sin autorización alguna (Gonzáles, 2013)

La aplicación de lo establecido en el IV Pleno Casatorio Civil en lo que concierne al demandado usucapiente y este resulte vencedor en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, será luego de haber perdido tiempo y dinero insulso en un proceso de desalojo por ocupación precaria.

### **III. Jurisprudencia referida al tema**

#### **STC 02414-2014-PA/TC [Sentencia del Tribunal Constitucional]**

11. A criterio de este Tribunal, mediante Sentencia del 20 de julio de 2009, se determinó que doña Rosa Alicia Albán Pulache venía ocupando el inmueble ubicado en Jr. Apurímac 861, Piura sin ostentar título que legitime tal posesión (Cfr. fojas 22 de autos), ordenándose, por tal motivo, que desocupe dicho bien; sin embargo, durante el trámite de ejecución dicha situación varió, toda vez que por resolución judicial que ostenta la calidad de cosa juzgada, emitida en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio signado con Exp. 2005-04513, fue declarada propietaria del inmueble cuya desocupación se le había ordenado. En consecuencia, se verifica que los presupuestos fácticos y jurídicos que sustentaron la sentencia de desalojo se extinguieron, motivo por el que ella deviene en inejecutable. En tal sentido el auto de vista de fecha 4 de octubre de 2012 no está vulnerando derecho constitucional alguno, al declarar la inejecutabilidad de lo resuelto el proceso de desalojo cuestionado.

#### **Casación 575-2017-Tacna**

Existen muchos expedientes de desalojo que en primera y segunda instancia el juez declaró fundada la demanda de desalojo por precario, porque no es válido el argumento de haber adquirido el predio por prescripción, sin contar con sentencia firme que declare como propietario al ocupante precario.



**Casación 294-2018-Lima.**

Le corresponde al juez valorar las pruebas en las que el demandado sustenta su derecho invocado (la posesión) para lo cual el emplazado deberá acopiar los medios de prueba en un periodo de 5 días (Art. 15 del Decreto Legislativo 1177), lo que resulta ser absurdo y termina afectando la igualdad de las partes en el proceso, pues en un breve lapso de tiempo no puede articular una defensa justa.

**Casación 4742-2017 – Cusco**

Fundamento destacado: Noveno: [...] Se aprecia de los fundamentos fácticos expuestos por los recurrentes que han expresado que “...Todos los demandados son mis hijos, señor Juez pese a que les he pedido de buena voluntad en varias ocasiones y hasta me cansé de invocarles que desalojen y desocupen mi casa, no lo hacen a pesar que todos los demandantes son mayores de edad y con su propia familia, es por esto que me he visto obligado a entablar dicha demanda para poder pernoctar y vivir en mis últimos años ya que los recurrentes somos ya ancianos y posteriormente alquilar y poder costear nuestra alimentación y medicamentos de salud, que lo necesito, debido a nuestra avanzada edad donde adolecemos de enfermedad conjuntamente con mi esposa.” [...].

**Casación 1663-2017-Lima**

Sumilla: Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de

la demanda, más no así, la improcedencia; y siendo que, en el presente caso existe dudas respecto del cumplimiento o no de prestaciones de ambas partes para que opere o no la resolución de contrato, es evidente que ésta resulta compleja, más aun si tenemos en cuenta que la naturaleza del presente proceso, es disímil a la naturaleza del proceso de resolución de contrato. Cuarto Pleno Casatorio recaída en la Casación número 2195-2011, Ucayali.

#### **Casación 575-2017-Tacna**

Sumilla. Desalojo por ocupación precaria: Se afectan los derechos al debido proceso, a la tutela jurisdiccional y a la motivación de las resoluciones judiciales cuando habiendo la demandada argumentado que adquirió el inmueble por prescripción, solo se verifica la existencia de sentencia firme que así lo declare, omitiendo evaluar si los medios probatorios existentes para determinar si los mismos generaban convicción respecto a la usucapión alegada, conforme a lo dispuesto en el Cuarto Pleno Casatorio Civil.

#### **Casación 244-2017-Lima**

Sumilla: Desalojo por ocupación precaria. El artículo 911 del Código Civil señala que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; por ende, para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos:

a) Que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien

inmueble cuya desocupación solicita;

b) Que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y,

c) Que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada.

En el presente caso, el heredero legal de quien ostentaba el derecho real de propiedad sobre un bien inmueble no puede ser considerado como ocupante precario de aquel, su sola vocación hereditaria constituye el título que justifica dicha posesión.

#### **Casación 3902-2016-Tacna**

Sumilla: Se vulnera el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, al no haberse pronunciado sobre la solicitud de suspensión del proceso, teniendo en cuenta además que en el presente proceso de desalojo la decisión jurisdiccional depende de la calidad del título que ostenta la parte demandada, la cual está siendo ventilada en otro proceso contencioso administrativo, e incidiría en la situación legal de la Asociación demandada.

#### **Casación 3799-2016-Arequipa**

Sumilla: Debe diferenciarse el acto jurídico del documento que la contiene; la legalización de la minuta puede contener firma notarial falsificada, pero ello podría no afectar el acto jurídico. Artículo 225 del

Código Civil.

### **Casación 4373-2015-Junín**

Fundamento destacado: Décimo primero.- De lo antes precisado, se colige que la instancia de mérito no ha infringido el artículo 911 del Código Civil, por cuanto, tal como se expresa en la norma y como lo ha interpretado la Corte Suprema en el IV Pleno Casatorio en lo Civil, la parte demandada debe acreditar tener título que justifique su posesión en el bien, no siendo suficiente la mera alegación de haber iniciado un proceso de nulidad de acto jurídico en contra de la demandante; toda vez que para ser valorada la nulidad, ésta debe estar sustentada en causales evidentes y absolutas, conforme lo indica el citado Pleno Casatorio, lo que no sucede en el caso de autos, en el que se denuncia causales de nulidad que son materia de probanza y respecto de un acto jurídico en el que interviene una persona iletrada con la concurrencia del testigo acorde a ley; más aún si viene siendo materia de un proceso judicial (Expediente N° 1154-2014); siendo así, la infracción normativa material invocada también debe ser desestimada.

## Conclusiones

El desalojo es un proceso breve y sumario que se entabla contra el arrendatario o inquilino de una finca por el propietario o por el 68 que tiene derecho de usar y gozar del bien para que desocupe y deje a su disposición. En el contrato de arrendamiento vencido el plazo y la permanencia del arrendatario en posesión del bien es aplicable el artículo 1700 del CC. Torres Vásquez, sostiene que el arrendador debe demandar por vencimiento de contrato ya que el arrendatario tiene título que justifica su posesión que es el título vencido. Así mismo González barrón sostiene que el arrendatario no deviene en precario ya que quedan pendientes deberes de liquidación.

Con respecto al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento y la continuidad del arrendatario no se convierte en un contrato indeterminado tampoco se pone fin median aviso de devolución, y este no lo convierte en precario, el arrendador no puede calificar como precario al arrendatario aunque haya causa legal de desalojo ya sea por resolución o recisión del vínculo o falta de pago y demás causa de la acción de desahucio, no es causa determinante de una situación de precario,

En lo concerniente si el arrendatario deviene en precario vencido el contrato de arrendamiento, no deviene en precario debido a que quedan el cobro de la cláusula penal y en este caso la posesión del arrendatario se transforma en ilegítima, por lo tanto no es de aplicación el artículo 911 del CC.

Se desarrolló los fundamentos teóricos del precario su conceptualización en la cual se encontró que es distinto del concepto que prescribe el código civil, es así que nuestra legislación presenta un concepto distinto, la doctrina lo define como el que entro en posesión del bien por liberalidad o por concesión graciosa sin pagar pensión. Nuestro código en el artículo 911 hace mención al poseedor sin título y título fenecido. Pero que esto no ha solucionado hasta el momento hay discusión.

## Recomendaciones

En los procesos de desalojo se debe tener en cuenta lo acordado dentro de los contratos de arrendamiento y resolver en base a ello, ya que muchas veces se establece los efectos que surjan ante determinados supuestos y las acciones a tomar para esto.

Es importante además que se unifique las contradicciones que puedan existir acerca de la normativa y la legislación referidas al tema de arrendamiento comprendidas en el cuerpo legal nacional, dando de baja y derogando las normas dispersas que impidan en la práctica una aplicación efectiva.

Se recomienda que el Poder Judicial realice mayor difusión acerca de temas jurídicos, acerca de las ventajas y desventajas que ofrece la figura de desalojo por posesión precaria englobado y marcado en el contrato de arrendamiento. Mantener siempre informadas a las partes que se incluyan en estos procesos.

## Referencias bibliográficas

- Avendaño, J. (1986). *La posesión ilegítima o precaria*. Editorial Themis, 59-63.
- Chávez, J. (2014) *La nueva vía procedimental para el desalojo*. Revista Actualidad Civil, N° 1, julio 2014, p. 36.
- Código Civil Peruano de 1984.
- Corte Interamericana de Derechos Humanos. *Sentencia de la Corte Interamericana sobre el Caso de los Cinco Pensionistas vs. Perú, Sentencia de 28.2.2003*.
- De Trazegnies, Fernando. *Presencia del Código de Napoleón en el Perú, los conflictos entre tradición y modernización*. p. 261,262 En: <http://www.revistas.uchile.cl/index.php/RCHD/article/viewPDFInterstitial/5138/5022>
- Gonzales, G. (2013). *Acción reivindicatoria y desalojo por precario*. *Derecho y Cambio Social*, 18.
- González, G. (2015). *Notas fundamentales sobre la posesión y la detentación*. 147-183.
- Hoffmann, A. (2008) Indirect Expropriation. En: Reinisch, August. *Standards of Investment Protection*. Oxford: Oxford University Press; p. 169.
- Lama More, H. (2008). *El título posesorio en el derecho civil peruano*. Revista Oficial del Poder Judicial, 139-158.
- Landa C. (2010). *Los derechos fundamentales en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional*. Lima: Palestra Editores.



Mejías C. et. al. (2018) Tesis: *“Algunas cuestiones relativas algunas cuestiones relativas a la adquisición del dominio de bienes inmuebles en virtud del procedimiento establecido del procedimiento establecido en el DL 2695, con especial referencia a la interrupción de la prescripción. Comentarios a la sentencia comentarios a la sentencia de la corte de la corte suprema de 31 de suprema de 31 de mayo de 2016”*. Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. En: <http://lyd.org/wp-content/uploads/2018/01/pp-237-262-ALGUNAS-CUESTIONES-RELATIVAS.pdf>

### **Referencias de la Jurisprudencia**

- STC 02414-2014-PA/TC [Sentencia del Tribunal Constitucional]
- Casación 575-2017-Tacna
- Casación 294-2018-Lima.
- Casación 4742-2017 – Cusco
- Casación 1663-2017-Lima
- Casación 575-2017-Tacna
- Casación 244-2017-Lima
- Casación 3902-2016-Tacna
- Casación 3799-2016-Arequipa
- Casación 4373-2015-Junín

## **Apendice**

LIBRO CONSULTADO

CÓDIGO CIVIL JURISTA EDITORES E.I.R.L.EDICION FEBRERO DEL  
20148.

Artículos consultados

910° 911° 1700° 1703° 1704° del Código Civil

424°425° 426° 427° 430° 585° 586° Código Procesal Civil

Otros

1400° 992° 1703° 1687° 1782° 1402