

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS



FACULTAD DE DERECHO

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

**DESARROLLO DE RESÚMEN DE EXPEDIENTE CIVIL:
DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**

PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO

AUTOR:

JHONNY ARMANDO VELIZ NORIEGA

ASESORA:

DRA. JHEYDI QUIROZ PALACIOS

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

DERECHO REALES

LIMA, PERÚ

MARZO, 2018

RESUMEN

El presente trabajo, tiene por objetivo realizar un resumen del expediente civil N° 14022-2003, que tiene relación con la demanda de desalojo por ocupante precario, interpuesta por la empresa Shell Perú S.A., contra de la empresa LUBRICORD E.I.R.L. y Manuel Gustavo Córdova Ardions, para que se le restituya el espacio que ocupan del inmueble de su propiedad, ubicado en la Av. Tingo María N° 1172-1194, Chacra Ríos Sur – Cercado de Lima, con la finalidad de constatar si durante su tramitación se realizó un debido proceso o si se incurrió en algunas deficiencias, omisiones, errores o contradicciones entre las instancias.

En ese sentido, realizado el análisis del expediente en estudio, se verificó que la demanda se tramitó con fecha 25 de marzo 2003, ante el 24° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, en la vía de proceso sumarísimo, siendo declarada infundada; sin embargo, al ser apelada por la empresa demandante, la Sala Civil de Corte Superior de Lima, al realizar una interpretación errónea del inciso 2 del artículo 1708° del Código Civil, la revocó y reformulándola, declaró fundada la demanda, siendo impugnada el fallo por el representante legal de la empresa demandada mediante recurso de casación, la que fue resuelta por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, declarando fundado el recurso de casación, confirmando la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda, de esta forma, se le dio la razón a la empresa demandada LUBRICORD E.I.R.L., por ocupar legalmente el espacio del inmueble en litigio, que le otorga el contrato de arrendamiento celebrado con su anterior propietario la Sucesión Mario Lercari Fossa y al amparo del inciso 2 del artículo 1708° del Código Civil; por lo tanto, continuaría en la posesión hasta que se resuelva el contrato de arrendamiento con arreglo a Ley; proceso que se tramitó en forma regular conforme a los plazos establecido por el Código Procesal Civil; no obstante, se incurrió en algunas irregularidades, omisiones, errores y contradicciones entre las instancias, conforme se detalla en el presente trabajo.

ABSTRACT

The present work, aims to make a summary of the civil file N° 14022-2003, which is related to the demand for eviction per precarious occupant, filed by the company Shell Perú S.A., against the company LUBRICORD E.I.R.L. and Manuel Gustavo Córdova Ardions, to restore the space occupied by the property of their property, located at Av. Tingo María N° 1172-1194, Chacra Ríos Sur - Cercado de Lima, in order to verify whether during its processing a due process was carried out or if there were any deficiencies, omissions, errors or contradictions between the instances.

In that sense, made the analysis of the file under study, it was verified that the claim was processed on March 25, 2003, before the 24th Civil Court of Lima, in the way of summary proceedings, being declared unfounded, however, when appealed by the plaintiff company, the Civil Chamber of the Superior Court of Lima, when making an erroneous interpretation of subsection 2 of article 1708 of the Civil Code, revoked it and reformulating it, declared the claim well founded, being challenged by the legal representative of the company sued by appeal, which was resolved by the Transitory Civil Chamber of the Supreme Court, declaring the cassation appeal, confirming the judgment of first instance that declared the claim unfounded, this way, the defendant company LUBRICORD EIRL was given the reason, by legally occupying the space of the property in litigation, which grants the lease agreement entered into with its previous owner Mario Lercari Fossa Succession and under subsection 2 of article 1708 of the Civil Code, therefore, it would continue in possession until that the lease contract be resolved in accordance with the Law; process that was processed in a regular manner according to the deadlines established by the Civil Procedure Code, however, incurred in some irregularities, omissions, errors and contradictions between the instances, as detailed in this work.

TABLA DE CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN.....	05
I. SÍNTESIS Y FOTOCOPIA DE LOS ACTUADOS DEL EXPEDIENTE CIVIL.....	06
1.1 Síntesis de la Demanda.....	06
1.2 Síntesis del Auto de Saneamiento y Auto Admisorio de la Demanda.....	07
1.3 Síntesis de la Excepción y Contestación de la Demanda.....	08
1.4 Síntesis de la Resolución que Absuelve la Excepción y Contestación de la Demanda.....	11
1.5 Fotocopia de Recaudos y Principales Medios Probatorios.....	11
1.6 Síntesis de la Audiencia Única.....	38
1.7 Fotocopia de la Sentencia de Primera Instancia.....	40
1.8 Fotocopia de la Sentencia de Segunda Instancia.....	43
1.9 Fotocopia del Fallo de la Corte Suprema.....	48
II. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS.....	51
III. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA.....	53
3.1 Derechos Reales.....	53
3.2 La Propiedad.....	54
3.3 La Posesión.....	57
3.4 Posesión Precaria.....	59
3.5 Arrendamiento.....	61
3.6 Proceso Sumarísimo.....	65
IV. SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL.....	67
V. OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA.....	77
ELABORACIÓN DE REFERENCIAS.....	79
ANEXOS.....	80

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo en estudio, está orientado en efectuar un resumen del Expediente N° 14022-2003, relacionado a la demanda interpuesta por la empresa Shell Perú S.A., de desalojo por ocupante precario, contra de la empresa LUBRICORD E.I.R.L. y Manuel Gustavo Córdova Ardions, para que les restituyan el espacio del inmueble que vienen ocupando en forma precaria del inmueble de su propiedad, ubicado en la Av. Tingo María N° 1172 y 1194 de la Urb. Chacra Ríos Sur, Cercado de Lima, a fin de verificar si durante su trámite se efectuó un debido proceso o si se incurrió en deficiencias o contradicciones entre las instancias.

Sobre el particular, realizado el análisis del expediente en estudio y habiendo tomado conocimiento sobre la doctrina actual, referente a la posesión precaria, regulada por el artículo 911º y demás pertinentes del Código Civil; así como, de las jurisprudencias de los últimos diez años que guardan relación con la materia en investigación, se ha constatado que el expediente ha sido tramitado en vía de proceso sumarísimo, en doble instancia y en recurso extraordinario de Casación, resuelto por la Corte Suprema, habiéndose declarado infundada la demanda, al amparo del inciso 2 del artículo 1708º del Código Civil, en consecuencia, se le dio la razón a la parte demandada en continuar ocupando el espacio del inmueble en litigio, por contar con un contrato de arrendamiento válido, quedando a salvo el derecho de la parte demandante para que lo resuelva con arreglo a Ley.

Asimismo, se constató que el proceso se tramitó dentro de los plazos establecidos por ley; no obstante, se incurrió en algunas deficiencias, omisiones, errores y contradicciones entre las instancias, conforme se detallan en el presente trabajo.

Finalmente, se consideran algunas jurisprudencias de los últimos diez años, que guardan relación con el expediente en análisis, la doctrina actual de la materia controvertida, la síntesis analítica del trámite del proceso y la opinión analítica de tratamiento del asunto submateria; así como, la referencia bibliográfica utilizada para la formulación del presente resumen.

I. SÍNTESIS Y FOTOCOPIA DE LOS ACTUADOS DEL EXPEDIENTE

CIVIL 1.1 SÍNTESIS DE LA DEMANDA

El 25 de marzo del año 2003, la empresa **Shell Perú S.A.**, representada por doña Irma Iris Pérez de la Cuba, interpuso demanda de desalojo por ocupante precario, ante el 24° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, contra la empresa **LUBRICORD E.I.R.L. y Manuel Gustavo Córdova Ardions**, para que se le restituya el espacio que ocupan del inmueble de su propiedad, ubicado en la Av. Tingo María N° 1172-1194, Chacra Ríos Sur – Cercado de Lima, de la Provincia y Departamento de Lima, el mismo que adquirió mediante la celebración de contrato de compraventa, en fecha 15 de octubre del año 2001, lo que acreditó con la Ficha Registral N° 40445498 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP.

1.1.1 Petitorio

La demandante petitiona que los demandados desocupen y le restituyan el espacio, donde se desarrolla la actividad de servicio automotriz (que está identificado en el medio de prueba N°3), del inmueble de su propiedad, ubicado en la Av. Tingo María N° 1172-1194, Chacra Ríos Sur – Cercado de Lima.

1.1.2 Fundamentos de Hecho

La empresa Shell Perú S.A., sustenta la demanda en los siguientes fundamentos de hecho:

Que, la empresa Shell Perú S.A., adquirió la propiedad de la totalidad del inmueble, ubicado en la Av. Tingo María N° 1172-1194, Chacra Ríos Sur – Cercado de Lima, mediante la celebración de un contrato de compraventa, de fecha 15 de octubre del año 2001, derecho de propiedad que se encuentra inscrito en la Ficha Registral N° 40445498 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

Refiere que desde la fecha que adquirió el inmueble, los demandados vienen ocupando de manera precaria un ambiente destinado al servicio automotriz.

Que, ante dicha situación, con la finalidad de llegar a un acuerdo con los demandados, les han cursado reiteradas comunicaciones solicitando la entrega de la posesión del inmueble, sin que exista respuesta alguna de parte de ellos; asimismo, se les invitó a una reunión de conciliación en el Centro de Conciliación RUNA TUPAY, llevándose a cabo dos audiencias, en las que los demandados pese a reconocer el derecho de propiedad del demandante, no aceptan desocupar el inmueble.

1.1.3 Fundamentos Jurídico

La accionante argumenta como fundamentos de derecho el artículo 911° del Código Civil y el artículo 586°, párrafo 1 y 2 del Código Procesal Civil.

1.1.4 Vía Procedimental

La vía procedimental en la que se tramitó la materia del expediente en estudio, fue en proceso sumarísimo.

1.1.5 Medios Probatorios

La actora ofreció como medios probatorios los siguientes instrumentos:

- El Acta de Conciliación N°195, del Centro de Conciliación RUNA TUPAY.
- La Ficha Registral N° 40445498 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (SUNARP).
- Fotografía del área ocupada en forma precaria por los demandados.

1.2 SÍNTESIS DEL AUTO DE SANEAMIENTO Y AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA

El Juez del 24° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, declaró inadmisibile la demanda, otorgando un plazo de tres días para que subsane la omisión observada, bajo apercibimiento de rechazarse.

El 7 de mayo del año 2003, con la Resolución N° 3, al tenerse en consideración, que la observación realizada a la demanda, se había subsanado, el Juez resolvió **admitirla a trámite** en la **vía de proceso sumarísimo**, corriendo traslado a la parte demandada por el espacio de cinco días para contestarla bajo apercibimiento de declararse rebelde.

1.3 SÍNTESIS DE LA EXCEPCIÓN Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

El 10 de junio del año 2003, el demandado Manuel Gustavo Córdova Ardions, **propone** excepciones y contesta la demanda:

1.3.1 La Excepción Deducida

Don Manuel Gustavo Córdova Ardions, interpone excepción por **falta de legitimidad para obrar pasiva**, porque la demanda estuvo dirigida a su persona, atribuyéndosele la calidad de poseedor precario del espacio del inmueble en litigio, ubicado en la Av. Tingo María N° 1172 y 1194, Chacra Ríos Sur, Distrito y Provincia de Lima, refirió que el ocupante del inmueble es la **empresa LUBRICORD E.I.R.L.**, en mérito a la celebración de un contrato de arrendamiento, con su anterior propietario la Sucesión Mario Lercari Fossa, que si bien él ha intervenido pero que no lo realizó a título personal, sino como apoderado de la empresa, por lo que la demanda dirigida a su persona a título personal no es la apropiada.

a. El Petitorio de la Excepción

El recurrente petitiona al Juez, se declare fundada la excepción y se ordene el archivamiento de la causa en cuanto a su persona.

b. Los Hechos que Fundamentan el Petitorio de la Excepción

El accionante refiere, que fluye de la escritura de Constitución Social de la empresa LUBRICORD E.I.R.L., que es la persona jurídica la que celebró contrato de arrendamiento con su anterior propietario la Sucesión Mario Lercari Fossa, en el año 1999, por 2 años, el mismo que inició el 15 de junio de 1999 y concluía el 14 de junio del año 2001 y que la empresa es la que ocupa el ambiente del inmueble en litis.

Que, la participación del recurrente en la celebración de dicho contrato de arrendamiento fue en representación de la empresa LUBRICORD E.I.R.L., y no en forma personal, lo que no traslada en modo alguno responsabilidad en su persona.

Que, “nunca ha existido relación jurídica directa entre el anterior propietario Sucesión Mario Lercari Fossa y él, sino con la empresa LUBRICORD E.I.R.L., quien arrendó el ambiente comercial de los antiguos dueños”.

c. Fundamentación Jurídica del Pedido de la Excepción

El demandado amparó la excepción deducida en lo dispuesto por los artículos 446° inciso 6 y 447° del Código Procesal Civil.

d. Medios Probatorios de la Excepción

El accionante ofrece los siguientes medios probatorios:

- El Contrato de Arrendamiento del ambiente del inmueble en litigio, celebrado por el anterior propietario Sucesión Mario Lercari Fossa y la empresa LUBRICORD E.I.R.L.
- El Acta de Conciliación, celebrado por la demandante y la empresa LUBRICORD E.I.R.L.

1.3.2 Contestación de la Demanda

Don Manuel Gustavo Córdova Ardions, absuelve el traslado de la demanda a título personal y en representación de la empresa LUBRICORD E.I.R.L., negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, señalando que si bien es cierto que su representada ocupa el ambiente del inmueble en litis, lo hace no como ocupante precario, sino como arrendatario, al haber celebrado contrato de arrendamiento con su anterior propietario la Sucesión Mario Lercari Fossa.

a. Petitorio

El recurrente petitiona que la demanda sea declarada infundada o improcedente.

b. Fundamentos de Hecho

Que, el año 1999 su representada celebró contrato de arrendamiento, con su anterior propietario la Sucesión Mario Lercari Fossa, por el local comercial materia de sub Litis, otorgándole la posesión, por el plazo de dos años en mérito a la celebración de un contrato de arrendamiento.

Que, no tienen la calidad de ocupantes precarios, a contrario sensu, su condición de ocupantes es de buena fe, lo que acreditó con el contrato de arrendamiento suscrito con el anterior propietario y él, en representación de la empresa LUBRICORD E.I.R.L.

Que, en ningún momento han actuado en forma dolosa, tal como lo manifiesta la demandante, y que han ocupado el ambiente del inmueble en litigio con el consentimiento del anterior propietario y la facultad de posesión que el otorgaba el contrato de arrendamiento celebrado.

Que, la condición y derecho que tienen sobre la posesión y de ocupantes de buena fe, del ambiente del inmueble en litis, se le otorgó al celebrar el contrato de arrendamiento, válido y vigente.

c. Fundamentos Jurídicos

Que, la precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad o de arrendamiento, sino para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, lo que no sucede en el presente caso, porque cuentan con un contrato de arrendamiento.

Que, aun cuando el título de propiedad del demandante se encuentre inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP, para que proceda la demanda de desalojo por ocupante precario, se requiere la posesión del bien sin título alguno, lo que no sucede con los demandados que cuentan con un contrato de arrendamiento, conforme los ampara el artículo 1708° del Código Civil.

1.4 SÍNTESIS DE LA RESOLUCIÓN QUE ABSUELVE LA EXCEPCIÓN Y LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

El 26 de junio del año 2003, el Juez del 24° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, mediante la Resolución N° 8, tuvo por subsanada la omisión advertida, y proveyendo con arreglo a ley, sobre el escrito de contestación de la demanda, la admitió al proceso, dando por ofrecidos los medios probatorios; asimismo, sobre la excepción deducida, por falta de legitimidad para obrar del demandado Manuel Gustavo Córdova Ardions, trasladó a la parte demandante, con la finalidad de que cumpla con absolverla en la audiencia correspondiente. Fijando fecha para la audiencia única para el día 7 de agosto del año en curso a las 11:00 horas.

1.5 FOTOCOPIA DE RECAUDOS Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS

1.5.1 La Demanda

1.5.2 Acta de Conciliación N° 195 del Centro de Conciliación RUNA TUPAY.

1.5.3 El Testimonio de Delegación de Facultades que otorga don Oscar la Torre Parodi, a favor de don Alvarado José Anicama González, doña Irma Iris Pérez de la Cuba y Cecilia Graciela Zagastizabal León, KR-32359.

1.5.4 La Ficha Registral del SUNARP, Partida N° 40445498.

1.5.5 Fotocopia de la vista fotográfica del Ambiente que ocupa la empresa LUBRICORD E.I.R.L

1.5.6 La Excepción y Contestación de la Demanda.

1.5.7 Testimonio de Constitución de la Empresa LUBRICORD E.I.R.L.

1.5.8 Contrato de Arrendamiento

1.5.1 Fotocopia de la Demanda

PODER JUD. ALTA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
Centro de Distribución Escriba
EDIFICIO ALZAMORA VALDES

CD.G. 25 MAR 2003 CP

RECERCIONADO

PODER JUD. ALTA
MOC... 2003
1 25 MAR 2003
MESA DE PARTES
RECIBIDO

Especialista
Expediente N°
Cuadernò Principal
Escrito N° 1
DEMANDA DE DESALOJO POR
PREARIO

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO CIVIL DE LIMA:

SHELL PERU S.A., sociedad inscrita en la ficha No:11014267 del Libro de Sociedades Mercantiles del Registro de Personas Jurídicas de Lima, con Registro Único del Contribuyente No:20100082714, con sede social ubicada en Avenida Nicolás Arriola No:740, distrito de La Victoria, Lima, debidamente representado por doña Irma Pérez de La Cuba, identificada con documento nacional de identidad No:07257574, facultada según Poder Otorgado mediante Delegación de Facultades según consta en el Testimonio del 20 de diciembre del año 2001 y con domicilio procesal en la casilla 15990 (ubicada en el edificio Alzamora Valdés cruce de las Avenidas Nicolás de Piérola y Abancay, Cercado de Lima), nos presentamos ante usted con la finalidad de **INTERPONER UNA DEMANDA** de acuerdo a los siguientes fundamentos de hecho y derecho que a continuación se menciona:

I. Demandado(s)
Nuestra demanda está dirigida contra:

- 1.- LUBRICORD EIRL, con domicilio en Avenida Tingo María No:1172-1194 Chacra Ríos Sur, Lima.
- 2.- Sr. MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS, con domicilio en Avenida Tingo María No: 1172-1194 Chacra Ríos Sur, Lima, a quien también se le deberá notificar en Calle José Ubalde No:2566, Cercado de Lima.

II. Petitorio y monto
Nuestro petitorio comprende:

- 1.- Restitución de la posesión precaria del bien inmueble ubicado en Tingo María No:1172-1194 Chacra Ríos Sur, Lima, ~~la restitución se refiere a un espacio del Inmueble en la que desarrolla la actividad de servicio automotriz y que está identificado en el medio de prueba No:3.~~

III. Fundamentos de hecho

- 1.- Shell Perú S.A. adquiere la propiedad de la totalidad del inmueble, mediante la celebración de un contrato de compraventa de fecha 15 de octubre de 2001. Nuestro

derecho de propiedad se encuentra debidamente inscrito en la ficha 40445498 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

2.- Desde la fecha en que se produce nuestra adquisición, los demandados vienen OCUPANDO DE MANERA PRECARIA un ambiente del inmueble que a la fecha viene desarrollando actividades relacionadas con el servicio automotriz.

3.- A los demandados se les ha cursado reiteradas comunicaciones solicitando la entrega de la posesión del inmueble, sin que a la fecha exista una respuesta a nuestro pedido.

4.- Con la finalidad de llegar a un acuerdo con los demandados, formulamos una solicitud de conciliación dirigiendo dicha solicitud al Centro de Conciliación RUNA TUPAY, llevándose a cabo dos audiencias de conciliación en las que los demandados pese a reconocer nuestro derecho como propietarios, no aceptaron desocupar el inmueble.

IV. Fundamentación Jurídica

La demanda de desalojo puede ser interpuesta por el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, salvo el que siendo perturbado en su posesión tenga a su favor la vía de los interdictos(CPC, art.586 párr.1)

Pueden ser demandados el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución (CPC,art.586 párr. 2do)

La Posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido (art.911 del C.C.)

V. Vía Procedimental y Juez Competente

De conformidad con lo que dispone el artículo 596 del Código Procesal Civil, la vía procedimental es el proceso sumarísimo, y según lo dispone el tercer párrafo del art.547 del CPC, es competente el juez civil.

VI. Medios de Prueba

Con la finalidad de acreditar los hechos expuestos en la demanda y en aplicación del principio de oportunidad, solicitamos se admitan los siguientes medios de prueba:

1.- Acta de Conciliación No:195, emitida por el centro de conciliación Runa Tupay de fecha 08 de enero de 2003.

2.- Ficha Registral No:40445498 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, con lo que se acredita nuestro derecho de propiedad.



3.- Fotografías del área ocupada en forma precaria. A-18

De acuerdo a lo antes expuesto, SOLICITAMOS:

TENER POR PRESENTADO EL ESCRITO DE DEMANDA, CALIFICARLA POSITIVAMENTE Y EN SU MOMENTO, DICTAR SENTENCIA DECLARANDO FUNDADO EL PETITORIO.

Primer otrosí digo.- Adjuntamos los siguientes anexos:

- 1-A Copia legalizada del poder del representante.
- 1-B Copia del documento de identidad del representante.
- 1-C Copia del Registro Único de Contribuyente de la empresa
- 1-D Tasa por ofrecimiento de pruebas.
- 1-E Acta de Conciliación No:195, emitida por el centro de conciliación Runa Tupay de fecha 08 de enero de 2003.
- 1-F Ficha No:40445498 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.
- 1-G Fotografías del área ocupada en forma precaria.

Segundo otrosí.- De conformidad con lo que señala el artículo 80 del Código Procesal Civil, se otorga facultades generales de representación a los abogados Dra. Cecilia Zagastizabal León y Dr. Alvaro Anicama González, señalando el representado domicilio en Avenida Nicolás Arriola 740, La Victoria y declarando estar instruido de los alcances de la representación que otorga.

Tercer otrosí.- Se autoriza la lectura del expediente, recojo de partes, oficios y exhortos, de conformidad con lo que dispone el art. 156 del Código Procesal, al Sr. Victor Medrano Guzinán y Sr. Rulll Oré Lozano.

Cuarto otrosí.- Solicitamos se tenga estricto cumplimiento a las notificaciones de acuerdo a lo regulado en los artículos 160 y 161 de Código Procesal Civil con la finalidad de realizar un emplazamiento válido.

Quinto otrosí.- Adjuntamos anexos y cédulas de notificación.

Lima, 18 de Marzo del 2,003.

IRMA PEREZ DE LA CUBA
ABOGADA
CAL. 24988

p.p. SHELL PERU S.A

ALVARO ANICAMA GONZALEZ
ABOGADO
CAL. 24918

1.5.2 Fotocopia del Acta de Conciliación N° 195.

OLUPAY
CONCILIACION
N° 2001-JUS

SU
SUPERINTENDENCIA NACIONAL

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Notaria Oña Jorja
SECRETARIA GENERAL
OLUPAY CONCILIACION

ACTA DE CONCILIACION N° 195

Exp. N° 192-2002

En la ciudad de Lima, a los ocho días del mes de enero del año dos mil tres, ante mi PASCUAL LUZA CENTENO, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 19284792, en mi calidad de conciliador debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia mediante la acreditación N° 2083, se presentaron con el objeto que les asista en la solución de su conflicto SHELL PERU S.A., con RUC N° 20100082714 y domicilio en Av. Nicolás Arriola N° 740 - Distrito de La Victoria, debidamente representado por su apoderada, Dra. IRMA IRIS PEREZ DE LA CUBA según Poder otorgado mediante Delegación de facultades otorgado por Escritura Pública por ante Notario Alfredo Paino carpata de fecha 20.10.2000, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 07257574 y señalando domicilio en Av. Nicolás Arriola N° 740 - Distrito de La Victoria; LUBRICORD E.I.R.L., con RUC N° 20389315983 y domicilio en Av. Tingo María N° 1172 - 1194 Chacra Ríos Sur - Lima, representado por su Gerente General MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS, según testimonio de Constitución de Empresa Individual de Responsabilidad Limitada "LUBRICORD E.I.R.L." de fecha 08.05.1998, otorgado por ante Notario Francisco Villavicencio Cárdenas, identificado con DNI N° 09450030 y señalando domicilio en José Ubalde N° 2566 - Lima, y el Sr. MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS, identificado con DNI N° 09450030 y señalando domicilio en José Ubalde N° 2566 - Lima con el fin de llevar a cabo la audiencia solicitada.

DESCRIPCIÓN DE LA CONTROVERSIA:

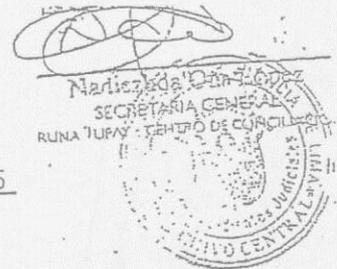
SHELL PERU S.A. adquiere la propiedad del inmueble sito en Av. Tingo María N° 1172 - 1194 Chacra Ríos Sur - Lima, mediante contrato de compra-venta del 15.10.2000, fecha desde la cual los invitados, LUBRICORD E.I.R.L. y el Sr. MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS, vienen ocupando de manera precaria un ambiente del inmueble precitado, en el que vienen desarrollando actividades relacionadas con el servicio automotriz, razón por la cual solicita:

- 1.- La entrega inmediata de la posesión del espacio que los invitados ocupan en el inmueble anteriormente descrito.
- 2.- El pago de una indemnización ascendente a US \$ 6,000.00 (Seis mil Dólares Americanos con 00/100), correspondiente al período de ocupación precaria entre octubre del año 2001 y diciembre del año 2002.

FALTA DE ACUERDO.

Habiéndose llevado a cabo la Audiencia de Conciliación =

Salaverry 674 Of. 701 - Jesús María ☎ Fax 330-7784 / 431-0237 e-mail: runatupay@maxnet.com

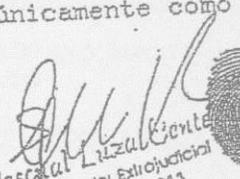


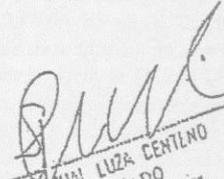
ACTA DE CONCILIACION N° 195

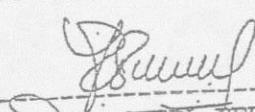
incentivado a las partes a buscar soluciones satisfactorias, lamentablemente no llegaron éstas a adoptar acuerdo alguno por lo que se da por finalizada la Audiencia y el procedimiento de conciliación.

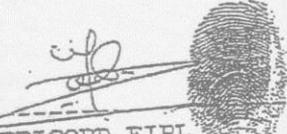
Leído el texto anterior, los conciliantes manifiestan su conformidad con el mismo, siendo las dieciocho horas con quince minutos del día ocho de enero del año 2003, en señal de lo cual firman la presente acta.

El conciliador deja constancia que don MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS se negó a firmar como persona natural, suscribiendo el acta, únicamente como representante de LUBRICORD EIRL.


Pascual Liza Centino
Conciliador Extrajudicial
Registro N° 2063


PASCUAL LIZA CENTINO
ABOGADO
REC. CAL. 25171


IRMA IRIS PEREZ DE LA CUBA
DNI° 07257574


LUBRICORD EIRL.
MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS
DNI N° 09450030

MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS
DNI N° 09450030

UT-SHEL

- 1.5.3 Fotocopia del "Testimonio de Delegación de Facultades que otorga don Oscar la Torre Parodi, a favor de don Alvarado José Anicama González, doña Irma Iris Pérez de la Cuba y Cecilia Graciela Zagastizabal León, KR-32359."

alfredo Paino Scarpatti
Notario de Lima

SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE
SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO

DELEGACION DE FACULTADES

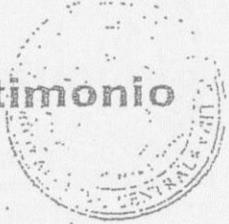
QUE OTORGA DON OSCAR LA TORRE PARODI EN FAVOR DE DON ALVARO JOSE ANICAMA GONZALEZ, DONA IRMA IRIS PEREZ DE LA CUBA Y CECILIA GRACIELA ZAGASTIZABAL LEON.

KR-32359

TESTIMONIO

P

MBURU N° 668 • LIMA • PERU • CENTRAL TELEFONICA: 422-0092 • FAX: 441-1791
E-mail: alfredo@notariopaino.com.pe
<http://www.notariopaino.com.pe>



Testimonio

NUMERO: SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE
MINUTA: SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO

DELEGACION DE FACULTADES

QUE OTORGA DON OSCAR LA TORRE PARODI EN
FAVOR DE DON ALVARO JOSE ANICAMA
GONZALEZ, DONA IRMA IRIS PEREZ DE LA CUBA
Y CECILIA GRACIELA ZAGASTIZABAL LEON.

KR-32359

***** E.S.D.*****
I N T R O D U C C I O N :
EN LA CIUDAD DE LIMA A LOS VEINTE DIAS DEL MES DE DICIEMBRE
DEL AÑO DOS MIL UNO (2001) ANTE MI ALFREDO PAJINO SCARPATI,
ABOGADO, NOTARIO DE LIMA.
C O M P A R E C E :
DON: OSCAR LA TORRE PARODI, QUIEN MANIFIESTA SER DE
NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL: CASADO, DE OCUPACION:
EJECUTIVO, Y DOMICILIAR EN ESTA CAPITAL, DEBIDAMENTE
IDENTIFICADO CON LIBRETA ELECTORAL NUMERO: CERO SIETE
MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA
Y SEIS, QUIEN MANIFIESTA QUE DELEGA LAS FACULTADES OTORGADAS
POR SHELL PERU S.A., INSCRITAS EN EL ASIEN TO C 0007 DE LA
PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 11014267 DEL REGISTRO DE PERSONAS
JURIDICAS Y A LO ACORDADO EN LA SESION DE DIRECTORIO DEL 01
(PRIMERO) DE JUNIO DE 1999 (MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE),
CON DOMICILIO EN AVENIDA NICOLAS DE ARRIOLA NUMERO 740 DEL
DISTRITO DE LA VICTORIA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.
DOY FE DE HABER IDENTIFICADO AL COMPARECIENTE Y QUE PROCEDE
CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO BASTANTE DEL ACTO QUE
REALIZA, QUE ES HABIL EN EL IDIOMA CASTELLANO, Y ME ENTREGA
UNA MINUTA DEBIDAMENTE FIRMADA Y AUTORIZADA PARA QUE SU
CONTENIDO SE ELEVE A ESCRITURA PUBLICA, LA MISMA QUE ARCHIVO
EN SU LEGAJO RESPECTIVO, Y CUYO TENOR ES EL SIGUIENTE:
M I N U T A : SEÑOR NOTARIO:
SIRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS UNA DE
DELEGACION DE FACULTADES QUE OTORGA EL SR. OSCAR LA TORRE
PARODI EN SU CALIDAD DE GERENTE DE FINANZAS DE SHELL PERU
S.A., IDENTIFICADO CON L.E. N.º 07579259 CON DOMICILIO PARA
EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO EN AVENIDA NICOLAS DE
ARRIOLA N.º 740, DISTRITO DE LA VICTORIA, PROVINCIA Y
DEPARTAMENTO DE LIMA, A FAVOR DE LOS SEÑORES ALVARO JOSE


Testimonio

TRANSIGIR PRETENSIONES Y/O DERECHOS, DEL PROCESO JUDICIAL.

4. PRESTAR CONFESION O DECLARACION COMO PARTE INVOLUCRADO COMO TERCERO;

5. FORMULAR DENUNCIAS PENALES Y RENDIR MANIFESTACION, ANTE AUTORIDADES JUDICIALES Y/O POLICIALES, EN REPRESENTACION DE SHELL PERU S.A. E INTERVENIR EN TODA CLASE DE DILIGENCIAS Y/O AUDIENCIAS AL INTERIOR DE PROCESOS PENALES.

6. RECONOCER O EXHIBIR DOCUMENTOS Y ACCION O PARTICIPAR EN LA ACTUACION DE TODA CLASE DE MEDIOS PROBATORIOS, INCLUIDO DE PRUEBA ANTICIPADA Y AUDIENCIAS JUDICIALES;

7. APERSONARSE EN DILIGENCIAS O AUDIENCIAS DE CUALQUIER CLASE, PUDIENDO INTERVENIR EN REMATES;

8. INTERPONER RECURSOS DE REPOSICION, APELACION, DE CASACION, DE QUEJA Y DE NULIDAD Y DEMAS MEDIOS IMPUGNATORIOS EN CUALQUIER TIPO DE PROCESO;

9. SOLICITAR Y ACEPTAR MEDIDAS CAUTELARES, INCLUIDO DESIGNANDO INTERVENTORES, DEPOSITARIOS, SEQUESTROS Y ADMINISTRADORES;

10. OTORGAR CONTRACAUTELA, INCLUYENDO CAUCION JURATORIA.

AGREGUE USTED, SEÑOR NOTARIO, LAS DEMAS CLAUSULAS DE LEY Y PASE PARTES AL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA PARA SU INSCRIPCION.

LIMA, 17 DE DICIEMBRE DEL 2011. A CONTINUACION UNA FIRMA ILEGIBLE. AUTORIZADA POR LA DRA. CLAUDIA LUCENA MAYORCA, ABOGADO, C.A.L. 27142 - UNA FIRMA ILEGIBLE.

I N S E R T O . ARTICULO 68° DEL CODIGO PROCESAL CIVIL. ---
... ART. 68°.- DESIGNACION DE APODERADO JUDICIAL.- QUIEN TIENE CAPACIDAD PARA COMPARECER POR SI AL PROCESO Y DISPONER DE LOS DERECHOS QUE EN EL SE DISCUTEN, PUEDE NOMBRAR UNO O MAS APODERADOS. SI SON VARIOS, LO SERAN INDISTINTAMENTE Y CADA UNO DE ELLOS ASUME LA RESPONSABILIDAD POR LOS ACTOS PROCESALES QUE REALICE.

NO ES VALIDA LA DESIGNACION O ACTUACION DE APODERADOS CONJUNTOS, SALVO PARA LOS ACTOS DE ALLANAMIENTO, TRANSACCION O DESISTIMIENTO.

I N S E R T O . ARTICULO 74° DEL CODIGO PROCESAL CIVIL. ---
... ART. 74°.- FACULTADES GENERALES.- LA REPRESENTACION JUDICIAL CONFIERE AL REPRESENTANTE LAS ATRIBUCIONES Y POTESTADES GENERALES QUE CORRESPONDEN AL REPRESENTADO, SALVO AQUELLAS PARA LAS QUE LA LEY EXIGE FACULTADES EXPRESAS. LA REPRESENTACION SE ENTIENDE OTORGADA PARA TODO EL PROCESO INCLUIDO PARA LA EJECUCION DE LA SENTENCIA Y EL COBRO DE COSTAS Y COSTOS, LEGITIMANDO AL REPRESENTANTE PARA SU INTERVENCION EN EL PROCESO Y REALIZACION DE TODOS LOS ACTOS DEL MISMO, SALVO AQUELLOS QUE REQUIERAN LA INTERVENCION PERSONAL Y DIRECTA DEL REPRESENTADO.

C O N C L U S I O N . ---
FORMALIZADO EL INSTRUMENTO EL COMPARECIENTE LE DIO LECTURA, DESPUES DE LO CUAL SE AFIRMO Y RATIFICO EN SU CONTENIDO, DECLARANDO QUE SE TRATA DE UN ACTO VALIDO Y NO SIMULADO, MANIFESTANDO IGUALMENTE CONOCER LOS ANTECEDENTES Y/O TITULOS QUE ORIGINAN POR EL PRESENTE INSTRUMENTO Y DECLARANDO RECONOCER COMO SUYA LA FIRMA DE LA MINUTA QUE LA ORIGINA. LA ESCRITURA SE INICIA EN LA FOJA DE SERIE NUMERO 2290420 CONCLUYE EN LA FOJA DE SERIE NUMERO 2290423, DE TODO LO QUE

1.5.4 Fotocopia de la Ficha Registral de la SUNARP, Partida N° 40445498.

 **SUNARP**
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 40445498

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
PROPIEDAD HORIZONTAL

Inmueble ubicado con frente a la Avenida Tinjo María Número 1172-1194
Urbanización Chacra Ríos Sur
DISTRITO DE LIMA

Antecedente Registral: Continuación de la Partida Electrónica N° 40445498.

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

RUBRO : TÍTULOS DE DOMINIO
ASIENTO : C 00002

INSCRIPCIÓN DE COMPRAVENTA

El inmueble inscrito en esta partida ha sido vendido por su anterior propietario a favor de la empresa **COMPANIA DE PETROLEO SHELL DEL PERU S.A. - SHELL PERU S.A.**, sociedad mercantil inscrita en la Partida Electrónica N° 11014267 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina de Lima de ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA (antes ORLC), por el precio de US\$ 384.416,05 dólares americanos, el cual ha sido pagado por la compradora. Según se desprende de la Escritura Pública de Compraventa del 08 de Noviembre del 2001 y la Escritura Pública de Cancelación de Saldo de Precio de Venta del 23 de Agosto del 2002, otorgadas ante el señor Notario Público de Lima el doctor Gustavo Correa Miller. El título fue presentado el 03/12/02 a las 01:15:35 PM horas, bajo el N° 2002-00227188 del Tomo Diario 0432. Derechos S/ 100.00 Recibos Números 00014670, 00020394 y 00065927, Lima, 20 de Diciembre del 2002.


Dra. Ana Carolina Urquiza Alvarado
Registrador Público
ORLC

COPIA AUTÉNTICA

ATENCION N° 00078966 FICHA:0001618612 PARTIDA:40445498 Fecha: 31/01/2003 Redbo N° 2003-16-00003895 Pagina 7 de 7

Página Número (PÁGINA)
Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 134-97-SUNARP

OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO
OFICINA LIMA

N° Partida: 40445498

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
AV TINGO MARÍA NRO. 1172 MZ C2 LOTE 21
CERCADO



REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO - DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
B 00001

NUMERACION .- El inmueble inscrito en esta partida se encuentra signado con el Nro. 1172 - 1194 con frente a la Av. Tingo María, Urbanización Chacra Ríos Sur. Certificado de Numeración expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima de fecha 23.09.98. El título fue presentado el 02/10/98 a las 02:55:44 PM horas, bajo el N° 1998-00169949 del Tomo Diario 0405. Derechos S/. 3,487.55 con recibo N°00011796 con recibo N°00380191, LIMA, 19.10.98.



BOLETA DE REGISTRO
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
REGISTRADO
CERCA

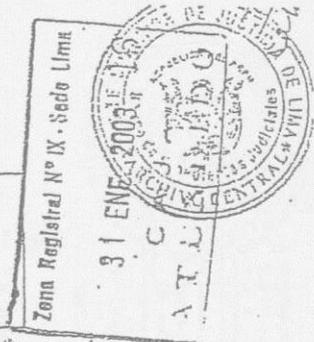
ATENCION N° 00078966 FICHA 0001618612 PARTIDA 40445498 Fecha: 31/01/2003 Recibo N° 2003-16-000038965 Pagina 4 de 7

OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO
OFICINA LIMA

N° Partida: 40445498

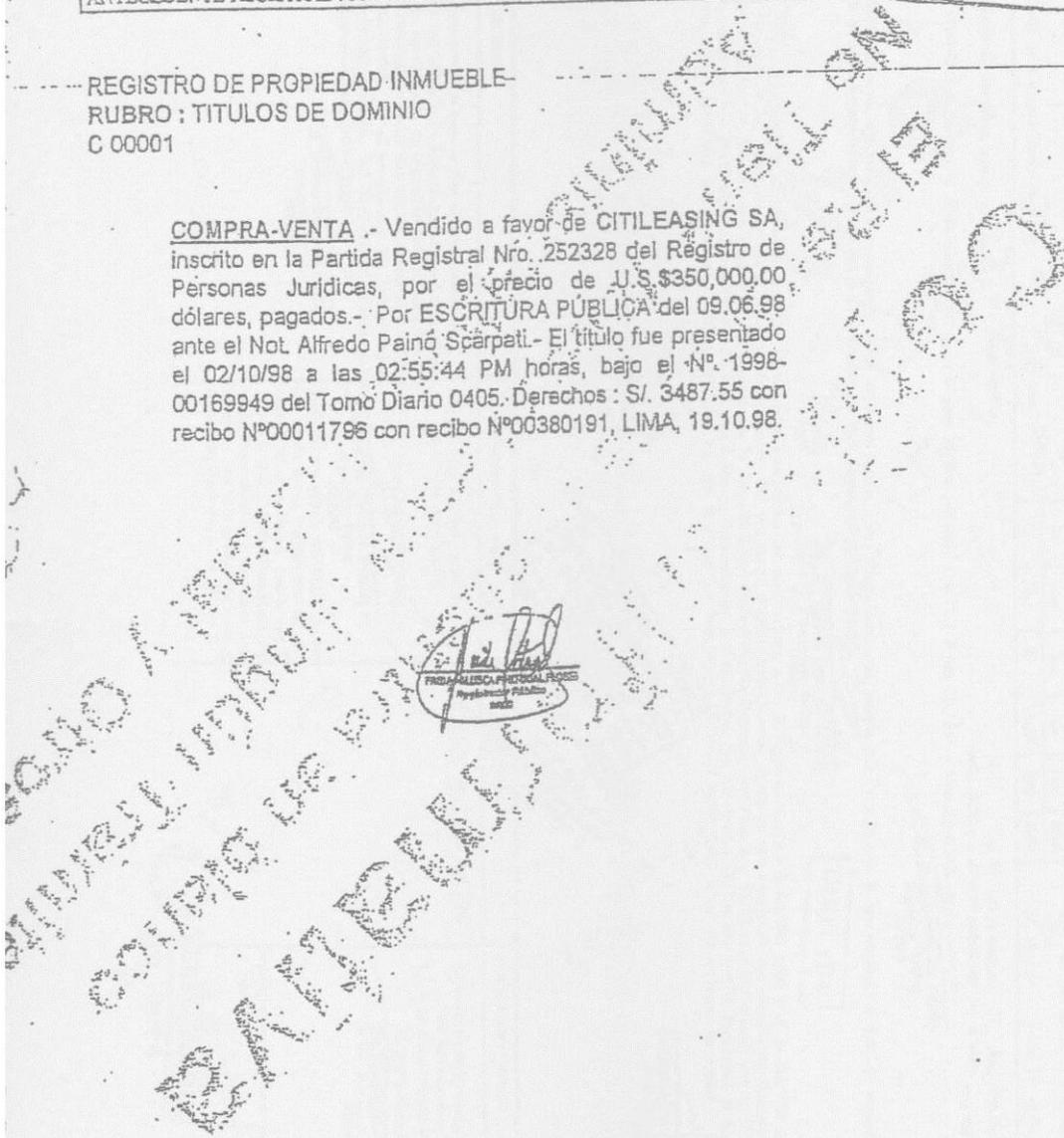
INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
AV TINGO MARIA NRO.1172 - 1194
CERCADO

ANTECEDENTE REGISTRAL : Ficha Nro. 1618612 del Registro de Prop. Inmueble



REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE-
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
C 00001

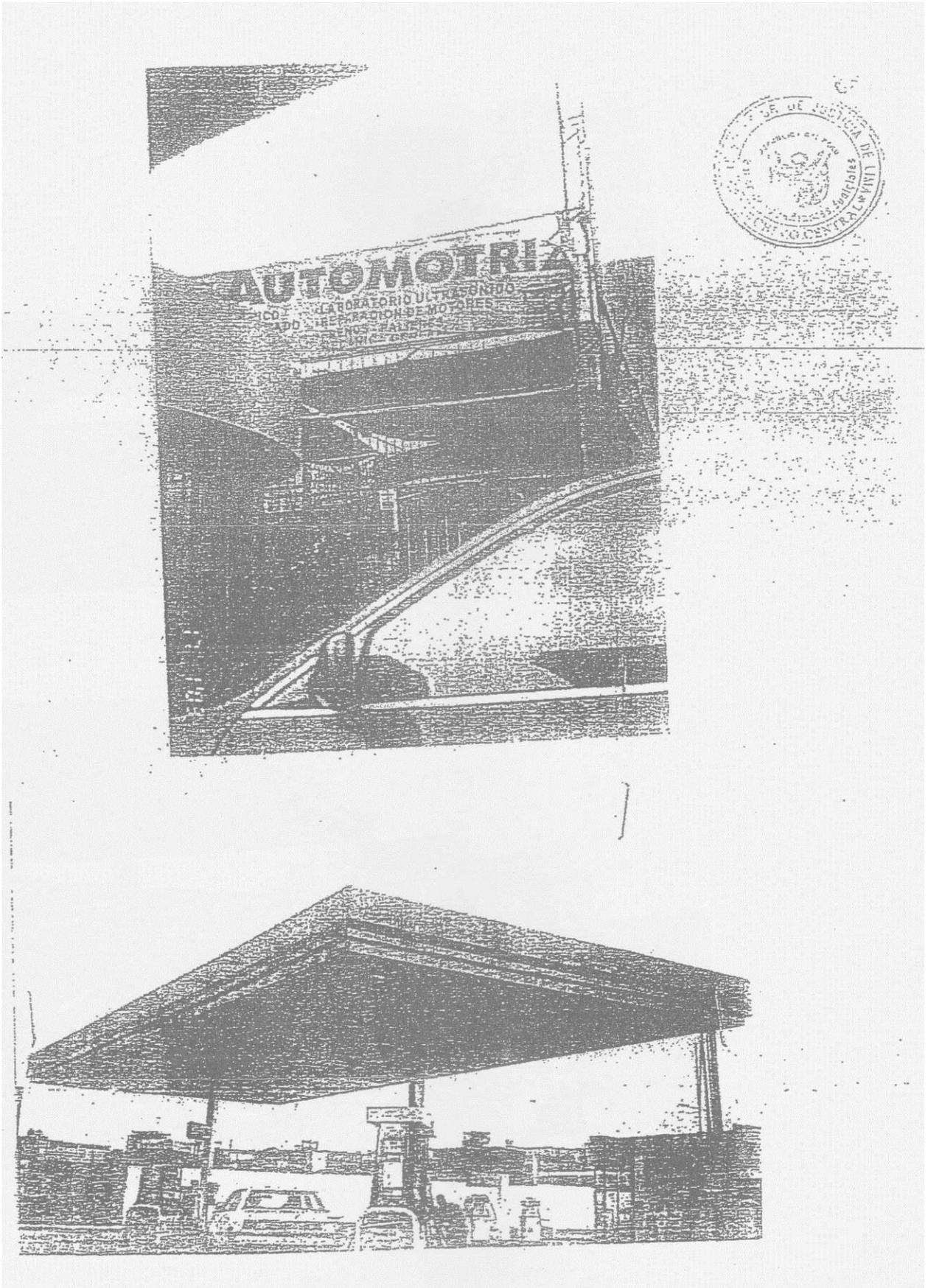
COMPRA-VENTA .- Vendido a favor de CITILEASING SA, inscrito en la Partida Registral Nro. 252328 del Registro de Personas Jurídicas, por el precio de U.S. \$350,000.00 dólares, pagados.- Por ESCRITURA PÚBLICA del 09.06.98 ante el Not. Alfredo Painó Scarpati.- El título fue presentado el 02/10/98 a las 02:55:44 PM horas, bajo el N°. 1998-00169949 del Tomo Diario 0405.- Derechos : S/. 3487.55 con recibo N°00011796 con recibo N°00380191, LIMA, 19.10.98.




ALFREDO PAINÓ SCARPATI
Notario Público
LIMA

ATENCION N° 00078966 FICHA 0001618612 PARTIDA 40445498 Fecha : 31/01/2003 Recibo N° 2003-16-00003895 Pagina 5 de 7

1.5.5 Focotopia de las vista fotográfica del Ambiente que ocupa la empresa LUBRICORD E.I.R.L.”



1.5.6 Fotocopia de la Excepción y Contestación de la Demanda.

04 APODERADO
Corte Superior de Justicia General
Centro de Distribución
Edificio Alzate
CIG. 09 JUN. 2003 C.B.C.
04 RECEPCIONADO 04

Especialista: Pedro Giraldo Bravo
Expediente N°14022-2003
Escrito N°1
Propone Excepción y
Contesta Demanda
CORTE JUDICIAL
MODULO D-16
10 JUN. 2003
MESA DE PARTES
RECIBIDO

SEÑOR JUEZ DEL 24° JUZGADO CIVIL DE LIMA:

Manuel Gustavo Córdova Ardians, con D.N.I. N° 88450089, por mi propio derecho y en representación de LUBRICORD E.I.R.L., con RUC N° 20389375963, con domicilio real en la Av. Tingo María N°1194, Chacra Ríos Sur, Distrito y Provincia de Lima y señalando domicilio procesal en la Casilla N°1156 de Ilustre Colegio de Abogados de Lima, en los autos seguidos por SHELL PERU S.A., sobre Desalojo, ante Usted me presento y respetuosamente, digo:

I.- PETITORIO DE LA EXCEPCION

Que, actuando por mi propio derecho en tiempo y forma deduzco la excepción de falta de legitimidad para obrar pasiva, en cuanto la demanda está dirigida contra el recurrente atribuyéndome la calidad de poseedor precario del inmueble situado en la Avenida Tingo María N° 1172-1174, Chacra Ríos Sur, Lima, toda vez que como la propia demandante afirma el hecho es que el ocupante del inmueble es la empresa Lubricord E.I.R.L. la misma que ocupa el inmueble como consecuencia de un contrato de arrendamiento, en el que si bien he intervenido, no lo he hecho a título personal sino como apoderado de la empresa circunstancia por la cual la demanda dirigida al recurrente, a título personal no es la apropiada, solicitando al Juzgado que, oportunamente, se sirva declarar fundada la excepción que deduzco y ordenar el archivamiento de la causa en cuando a mí respecta.

II.- LOS HECHOS QUE FUNDAMENTAN EL PETITORIO DE EXCEPCION

1. Como fluye de la escritura de Constitución Social de la empresa LUBRICORD EIRL es la citada persona jurídica la que celebrara el Contrato de Arrendamiento con el anterior propietario del inmueble en el año 1999 siendo también la citada empresa la que ocupa el bien materia de la demanda en la actualidad, como el propio demandante se ha encargado de demostrar, cuando ha presentado el contrato de arrendamiento que el anterior propietario ha firmado con la citada empresa.
2. Mi intervención en el citado contrato ha sido como representante de la empresa LUBRICORD EIRL, lo que no trasiada en modo alguno responsabilidad al

3. Nunca ha existido relación jurídica directa entre el anterior propietario con, Manuel Gustavo Córdova Ardions, sino con la empresa LUBRICORD EIRL, quien ha arrendado el local comercial de los antiguos dueños la Sucesión Mario Lercari Fossa.

III.- FUNDAMENTACION JURÍDICA DEL PEDIDO DE LA EXCEPCION

1. Amparo la presente Excepción en lo dispuesto por el Art. 446° inciso 6° del Código Procesal Civil. "La facultad legal de los sujetos del proceso, demandantes o demandados, para formular una pretensión determinada o contradecirla o, a ser llamados al proceso para hacer posible una declaración de certeza eficaz o a intervenir en el proceso por asistirle un interés en su resultado – legitimatio ad causam".
2. Art. 447° del C.P.C. "Las excepciones denuncian la invalidez de una relación procesal y, por tanto, es derecho del justiciable proponerlas en todo proceso en que pueden existir vicios que lo afectan, en el modo y forma previstas".

IV.- MEDIOS PROBATORIOS DE LA EXCEPCION

En calidad de medios probatorios de la excepción ofrezco al Juzgado el mérito de:

- a) El contrato de arrendamiento que fue celebrado por el anterior propietario con la firma Lubricord E.I.R.L.
- b) El acta de conciliación celebrado presentado por la demandante en el que aparezco firmando solo en representación de la co-demandada.

V.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Que, CONTESTO LA DEMANDA, a título personal la niego y contradigo en todos sus extremos, solicitando al Juzgado declararla infundada o improcedente, por cuanto no tengo la condición de ocupante del inmueble materia de la demanda, lo es sí la empresa que represento.

Que, CONTESTO LA DEMANDA, a nombre de LUBRICORD E.I.R.L., señalando igualmente que si bien la citada empresa ocupa el inmueble, lo hace no como ocupante precaño sino como arrendatario, de acuerdo a un contrato de arrendamiento, pidiendo igualmente declarar infundada la demanda.

VI.- HECHOS QUE FUNDAMENTAN LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

1. Del contrato de Arrendamiento.- Que, en el año 1999, mi representada celebró un contrato de arrendamiento, sobre el local comercial ubicado en la Av. Tingo María N°1172-1194, Chacra Ríos Sur, Lima, otorgándome la posesión la Sucesión Mario Lercari Fossa, por el plazo de 2 años.

2. De la ocupación.- En ningún momento hemos actuado en forma dolosa tal como lo manifiesta el demandante, ya que hemos ocupado el inmueble con el consentimiento del entonces propietario.
3. Posesión de Buena Fe.- Teniendo la condición de ocupantes de buena fe, ocupación nacida de un contrato de arrendamiento no tenemos la calidad de ocupantes precarios.

VII.- MEDIOS PROBATORIOS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

En calidad de medios probatorios ofrecemos al Juzgado lo siguiente:

1. El contrato de arrendamiento suscrito en el anterior propietario Sucesión Mario Lecari Fossa.
2. La escritura de constitución social de la empresa.

VIII.- FUNDAMENTACION JURÍDICA DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

1. La precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad de arrendatario, sino que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, lo que no sucede en el presente caso, porque contamos con el contrato de arrendamiento.
2. Aún cuando el título de propiedad del demandante se encuentre inscrito en los Registros Públicos, para que proceda la demanda de desalojo por ocupación precaria se requiere la posesión del bien sin título alguno, lo que no sucede en nuestro caso, ya que contamos con el contrato de arrendamiento.

IX.- ANEXOS DE LA EXCEPCION Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Que, adjunto como anexos los siguientes documentos:

- ANEXO 1-A.- Copia legible de mi DNI
- ANEXO 1-B.- Copia de la Testimonio donde consta la Constitución de nuestra empresa.
- ANEXO 1-C.- Copia del contrato de arrendamiento
- ANEXO 1-D.- El Arancel Judicial por Ofrecimiento de Pruebas

Por tanto:

Pido a Usted señor Juez, tener por contestada la demanda y en su oportunidad declararla infundada o improcedente de acuerdo a Ley.

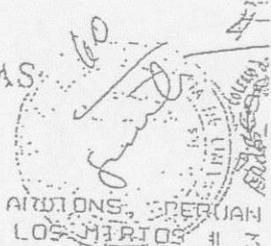
Lima, 22 de mayo del 2003.

David Galvez Moraga
ABOGADO

LUDRISORO S. R. L.
Lima

FRANCISCO VILLAVICENCIO CARDENAS
NOTARIO PUBLICO

7305



LIMITADA, QUE OTORGA MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDONS, PERUANO SOLTERO, CON L.C. # 09450020, DOMICILIADO EN LOS HERIOS # 3 LINCC : EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES : ===== PRIMERO.- LA OTORGANTE CONSTITUYE EN ESTE ACTO LA EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DENOMINADA "LUBRICO E.I.R.L." =====

SEGUNDO.- EL CAPITAL DE LA EMPRESA ES DE S/. 1,000.00 (MIL 00/100 NUEVOS SOLES), QUE ES PAGADO TOTALMENTE POR EL TITULO SEGUN CONSTA EN EL DEPOSITO BANCARIO QUE OTORGA SEÑOR NOTARIO, SERVIRA INSERTA. =====

TERCERO.- LA EMPRESA QUE SE CONSTITUYE SE RIGE POR LAS SIGUIENTES ESTATUTOS : =====

TITULO I.- DE LA DENOMINACION, OBJETO, DOMICILIO Y DURACION.-

ARTICULO PRIMERO.- LA EMPRESA QUE SE CONSTITUYE SE DENOMINA "LUBRICO E.I.R.L." =====

ARTICULO SEGUNDO.- EL OBJETO DE LA EMPRESA ES DESARROLLAR ACTIVIDADES DE COMERCIALIZACION, DISTRIBUCION, FABRICACION, REPRESENTACION, IMPORTACION, EXPORTACION DE REPUESTOS, ACCESORIOS, LUBRICANTES DE VEHICULOS, AUTOMOTORES EN GENERAL PUDIENDO DEDICARSE A CUALQUIER ACTIVIDAD LICITA QUE PERMITA LA LEY. =====

ARTICULO TERCERO.- EL DOMICILIO DE LA EMPRESA ES EN LA CIUDAD DE LIMA, PUDIENDO ESTABLECER SUCURSALES EN TODA LA REPUBLICA. =====

ARTICULO CUARTO.- EL PLAZO DE DURACION DE LA EMPRESA ES INDEFINIDO, EMPEZANDO SUS OPERACIONES A PARTIR DE LA FECHA DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. =====

TITULO II.- DEL CAPITAL DE LA EMPRESA.-

ARTICULO QUINTO.- EL CAPITAL DE LA EMPRESA ES DE S/. 1,000.00 (MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES), INTEGRAMENTE PAGADO POR EL TITULO SEGUN CONSTA EN EL DEPOSITO BANCARIO QUE SE INSERTA. =====

TITULO III.- DE LOS ORGANOS DE LA EMPRESA.-

ARTICULO SEXTO.- LOS ORGANOS DE LA EMPRESA SON : =====

A) EL TITULAR. =====

B) LA GERENCIA. =====

TITULO IV.- DEL TITULAR.-

ARTICULO SETIMO.- EL TITULAR ES EL ORGANOS MAXIMO DE LA EMPRESA Y TIENE A SU CARGO LA DECISION SOBRE LOS BIENES Y ACTIVIDAD DE ESTA. CORRESPONDE AL TITULAR : =====

A) APROBAR O DESAPROBAR LAS CUENTAS Y EL BALANCE GENERAL CADA EJERCICIO ECONOMICO. =====

B) DISPONER DE LA APLICACION DE LOS BENEFICIOS EN LO REFERENTE A LA PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES. =====

C) DESIGNAR Y SUSTITUIR A LOS GERENTES Y LIQUIDADORES. =====

D) DISPONER INVESTIGACIONES, AUDITORIAS Y BALANCES. =====

E) MODIFICAR LA ESCRITURA DE CONSTITUCION DE LA EMPRESA. =====

F) AUMENTAR O DISMINUIR EL CAPITAL. =====

G) TRANSFORMAR, FUSIONAR, DISOLVER Y LIQUIDAR LA EMPRESA. =====

H) DECIDIR SOBRE LOS DEMAS ASUNTOS QUE REGIRAN EL INTERES DE LA EMPRESA O QUE LA LEY DETERMINE. =====

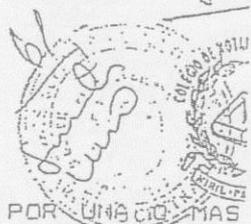
TITULO V.- DE LA GERENCIA.-

ARTICULO OCTAVO.- LA GERENCIA ES EL ORGANOS QUE TIENE A SU CARGO LA ADMINISTRACION Y REPRESENTACION DE LA EMPRESA. =====

FRANCISCO VILLAVICENCIO CARDENAS
NOTARIO DEL CALLAO

FRANCISCO VILLAVICENCIO CARDENAS
NOTARIO PUBLICO

7306



ARTICULO NOVENO.- LA GERENCIA SERA DESEMPEÑADA POR UNA O MAS PERSONAS NATURALES, CON CAPACIDAD PARA CONTRATAR, DESIGNADAS POR EL TITULAR. EL CARGO DE GERENTE ES PERSONAL E INDELEGABLE. = ARTICULO DECIMO.- EL TITULAR PUEDE ASUMIR EL CARGO DE GERENTE EN CUYO CASO ASUMIRA LAS FACULTADES, DEBERES Y RESPONSABILIDADES DE AMBOS CARGOS, DEBIENDO EMPLEAR PARA TODOS SUS ACTOS LA DENOMINACION DE "TITULAR GERENTE". EL NOMBRAMIENTO DE GERENTE PUEDE SER REVOCADO EN CUALQUIER MOMENTO POR EL TITULAR. =

ARTICULO DECIMO PRIMERO.- CORRESPONDE AL GERENTE : =

- A) ORGANIZAR EL REGIMEN INTERNO DE LA EMPRESA. =
- B) REPRESENTAR JUDICIAL Y EXTRAJUDICIALMENTE A LA EMPRESA. =
- C) REALIZAR LOS ACTOS Y CELEBRAR LOS CONTRATOS QUE SEAN NECESARIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DE LA EMPRESA. =
- D) CUIDAR LA CONTABILIDAD Y FORMULAR LAS CUENTAS Y BALANCES. =
- E) DAR CUENTA PERIODICAMENTE AL TITULAR DE LA MARCHA DE LA EMPRESA. =
- F) ABRIR Y CERRAR CUENTAS CORRIENTES, CUENTAS DE AHORRO, OTORGAR RECIBOS, VALES, PAGARES Y DEMAS DOCUMENTOS DE CREDITO, Y EN GENERAL REALIZAR TODA CLASE DE OPERACIONES BANCARIAS. =
- G) EJERCER LAS DEMAS ATRIBUCIONES QUE LE SEÑALA LA LEY O LE CONFIERE EL TITULAR. =

TITULO VI.- DEL REGIMEN DE LOS TRABAJADORES.- =

ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- LOS TRABAJADORES DE LA EMPRESA ESTAN SUJETOS AL REGIMEN LABORAL DE LA ACTIVIDAD PRIVADA Y A LO DISPUESTO POR EL D.L. 21621. =

TITULO VII.- DISPOSICIONES FINALES.- =

ARTICULO DECIMO TERCERO.- EN TODO LO NO PREVISTO EN EL PRESENTE ESTATUTO, LA EMPRESA SE REGIRA POR EL DECRETO LEY No. 21621. =

CUARTO.- SE NOMBRA GERENTE AL TITULAR SR. MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIENS, QUIEN EMPLEARA PARA TODOS SUS ACTOS LA DENOMINACION DE "TITULAR - GERENTE". =

AGREGUE UD. SEÑOR NOTARIO LO QUE FUERE DE LEY Y PASE LOS PARTES AL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA PARA SU RESPECTIVA INSCRIPCION. =

LIMA, 14 DE ABRIL DE 1998. =

FIRMAO: MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIENS. =

FIRMA Y AUTORIZA LA MINUTA EL DR. LUIS E. MAURTUA POSNET. =

ABOGADO REG. C.A.L. 7022. =

I N S E R T O.- =

BANCO FINANCIERO.- CERTIFICADO DE DEPOSITO.- POR MEDIO DEL

PRESENTE DEJAMOS CONSTANCIA QUE, DE ACUERDO A LAS DISPOSICIONES

CONTENIDAS EN EL INCISO 5to. DEL ART. 109 DE LA LEY GENERAL DE

SOCIEDADES Y EL ARTICULO 209 DEL D.L. 21621, HEMOS RECIBIDO EN

CALIDAD DE DEPOSITO A NOMBRE DE : LUBRICORD E.I.R.L.- LA SUMA

DE S/.1,000.00 (UN MIL CON 00/100 NUEVOS SOLES) EN EFECTIVO

PARA LA CONSTITUCION DE LA EMPRESA EN MENCIÓN.- ESTE DEPOSITO

SE REALIZA POR ORDEN DE : MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIENS C.O.

RUC./L.E. 09450030, DOMICILIADO EN JR. ALBERTO REYES 1719 2do.

PISO CERCADO - LIMA 01.- SELLO Y FIRMA ILEGIBLE DEL FUNCIONARIO

AUTORIZADO ASISTENTE OPERATIVO.- UN SELLO Y FIRMA ILEGIBLE DE

FUNCIONARIO AUTORIZADO.- UN SELLO BANCO FINANCIERO AGENCIA

RISSE 011.- 07 MAYO 1998.- RECIBIDOR-PAGADOR.- UN SELLO DE LA

CAJA REGISTRADORA POR EL IMPORTE DE S/.1,000.00. =

FRANCISCO VILLAVICENCIO CARDENAS
NOTARIO DEL CALLAO

FRANCISCO VILLAVICENCIO CARDENAS
NOTARIO PUBLICO

7307

CONCLUSIÓN. HABIENDO HECHO CONFORMEMENTE IMPRESION DEL CONTENIDO DEL PRESENTE INSTRUMENTO POR LA LECTURA DE SU ORIGINAL. EN SU CONTENIDO: DOY FE, COMO LA DOY QUE LA PRESENTE ESCRITURA SE INICIA EN LA FOJA NUMERO DE SERIE 0140704, Y TERMINA EN EL NUMERO DE SERIE 0140707; FOLIO DEL REGISTRO DEL NUMERO 7,304 AL 7,307; HABIENDO CONCLUIDO LA FIRMA HOY OCHO DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTIOCHO; DE TODO CUANTO DOY FE.- FIRMADO: MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIANS, FIRMADO: DR. FRANCISCO VILLAVICENCIO CARDENAS, NOTARIO PUBLICO DEL CALLAO.

CONCUERDA: ESTA TRANSCRIPCION CON LA ESCRITURA ORIGINAL DE SU REFERENCIA A LA QUE ME REMITO EN CASO NECESARIO. A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EXPIDO ESTE TESTIMONIO, EN CUATRO (04) FOJAS, UTILES LAS QUE FIRMO, SIGNO Y SELLO EN LA CIUDAD DEL CALLAO, A LOS OCHO DIAS DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO.



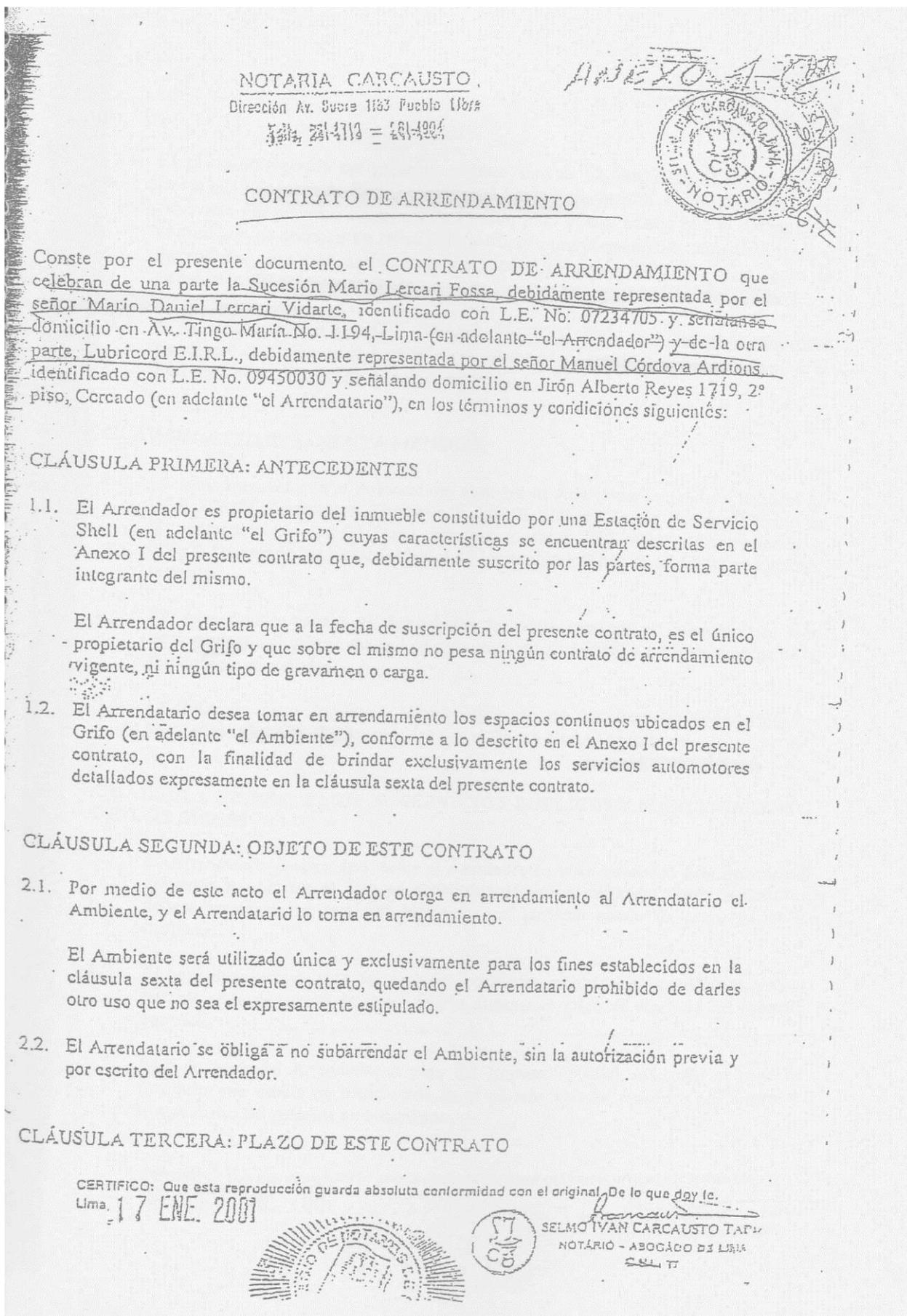
Villavicencio
FRANCISCO VILLAVICENCIO CARDENAS
ABOGADO
NOTARIO PUBLICO

ANOTACION REGISTRAL. REGISTRADA LA CONSTITUCION DE E.I.R.L. EN LA PARTIDA N° 11028286 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS. LIMA, 01 DE JUNIO DE 1998.



Villavicencio
FRANCISCO VILLAVICENCIO CARDENAS
NOTARIO DEL CALLAO

1.5.8 Fotocopia del Contrato de Arrendamiento



- 3.1. El plazo de vigencia del presente contrato será de 02 (dos) años, el mismo que se inicia el 15 de junio de 1999 y concluye el 14 de junio de 2001. Dicho plazo podrá ser renovado por periodos sucesivos de un año, para lo cual bastará que el Arrendatario comunique su decisión en tal sentido mediante una comunicación escrita dirigida al Arrendador, con una anticipación no menor de treinta (30) días a la fecha de conclusión del presente contrato.
- 3.2. A la conclusión del presente contrato, cualquiera fuera la causa, el Arrendatario devolverá el Ambiente al Arrendador en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro normal derivado de su uso ordinario.

CLÁUSULA CUARTA: RENTA MENSUAL

- 4.1. La renta mensual que el Arrendatario abonará al Arrendador asciende a la suma de US\$ 350.00 (Trescientos Cincuenta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) por los 06 (seis) primeros meses y US\$ 400.00 (Cuatrocientos y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) por los 18 (dieciocho) meses restantes.

El Arrendatario pagará al Arrendador la renta mensual al contado, por mes adelantado, en el primer día útil de cada mes, en su domicilio y contra entrega de la factura correspondiente.

- 4.2. La falta de pago implicará además el pago de los intereses moratorios y compensatorios más altos permitidos por el Banco Central de Reserva.

CLÁUSULA QUINTA: PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS Y MANTENIMIENTO DE LOS BIENES

- 5.1. El Arrendatario declara que recibe el Ambiente en buen estado de funcionamiento, debiendo mantenerse el área en concordancia con el resto del Grifo. Asimismo, deberá mantener los servicios higiénicos en perfecto estado de conservación y limpieza.
- 5.2. El pago de mantenimiento del Ambiente, arbitrios municipales, luz eléctrica y agua potable serán de cuenta del Arrendatario durante el plazo de vigencia del presente contrato.

Será de cargo del Arrendador el pago del impuesto predial, así como el pago de cualquier otro tributo no mencionado en el párrafo anterior, creado o por crearse y que se derive del presente arrendamiento.

CERTIFICO: Que esta reproducción guarda absoluta conformidad con el original. De lo que doy fe.
Lima, 17 ENE. 2001.



SELMO IVAN CARCAUSTO TAPIA
NOTARIO - ABOGADO DE LIMA
CUL 71

- 5.3. El Arrendador declara de manera expresa que, a la fecha de suscripción del presente contrato, se encuentra al día en el pago de todos los servicios públicos, incluyendo pero no limitándose al de agua potable y luz eléctrica, además de los tributos correspondientes al Ambiente objeto del presente contrato.

En tal sentido, el Arrendatario deberá mostrar, a requerimiento simple del Arrendador, los comprobantes de los pagos respectivos.

- 5.4. Tomando en consideración que el Grifo en el cual se encuentra el Ambiente cuenta con seguridad permanente, por medio de este acto las partes acuerdan de manera expresa que el Arrendador no se hará responsable por la eventual pérdida de cualquier de los bienes muebles que el Arrendatario deposite en el Ambiente que forma parte de este arrendamiento, que se origine como consecuencia de robos. Asimismo, el Arrendador no se hará responsable por la pérdida de los bienes muebles que el Arrendatario deposite en el Ambiente objeto del presente contrato de arrendamiento como consecuencia de siniestros, atentados o, en general, eventos de fuerza mayor o caso fortuito; asumiendo el Arrendatario total responsabilidad por la pérdida de los bienes de su propiedad.

CLÁUSULA SEXTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES

- 6.1. De acuerdo al punto 1.2. y el segundo párrafo del punto 2.1. del presente contrato, el Ambiente objeto del presente contrato de arrendamiento será utilizado única y exclusivamente para los fines siguientes:
- Laboratorio automotriz ultrasonido de inyección a gasolina.
 - Laboratorio automotriz de inyección diesel.
 - Servicios de diagnóstico computarizado por scanner.
 - Servicios de afinamiento electrónico.
 - Mecánica en general y todas aquellas actividades derivadas de la misma.
 - Servicios eléctricos automotrices.
- 6.2. Ambas partes, dedicadas a vender servicios y productos para el mercado automotor, se comprometen, en lo posible, a no realizar actividades que generen competencia entre ambas y, de ser posible, generar acciones conjuntas, para efectos de promociones en beneficio mutuo, concederse, ambas, descuentos especiales para sus respectivos clientes con tasas preferenciales como comisión.
- 6.3. El Arrendatario no podrá realizar actividades similares a las que efectúa el Arrendador en exclusividad, incluyendo pero no limitándose, a lavado de carrocerías, chasis, interiores, asientos, limpieza de radiadores, cárteres y cajas de cambio, cambio de aceite y filtro y servicios de engrase.

CERTIFICO: Que esta reproducción guarda absoluta conformidad con el original. De lo que doy fe.

Lima, 17 ENE. 2001



Selmo Ivan Carcausto Tapia
SELMO IVAN CARCAUSTO TAPIA.
NOTARIO - ABOGADO DE UFF
C.I.L. 77

67
Lima
Lima

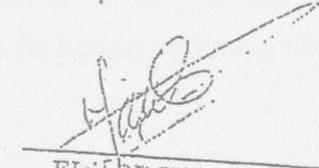
10.1. Las partes declaran expresamente que el presente contrato está sometido a las leyes peruanas y, en especial, a las disposiciones del Código Civil.

10.2. Las partes renuncian a la jurisdicción de sus respectivos domicilios y a cualquier otra que pudiera corresponderles y se someten expresamente a la de los jueces y tribunales del Distrito Judicial de Lima.

Firmado en dos ejemplares en señal de conformidad, en la ciudad de Lima, a los días del mes de de 1999.


EL ARRENDADOR

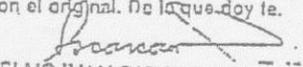



EL ARRENDATARIO

U:\corp\jaimemr\arriendo.doc

CERTIFICO: Que esta reproducción guarda absoluta conformidad con el original. De lo que doy fe.
Lima, 17 ENE 2001




SELMO IVAN CARCAUSTO TAPIA
NOTARIO - ABOGADO DE LIMA
C.M. 17

1.6 SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA ÚNICA

El 7 de agosto del año 2003 a horas 11:00, presente en el local del Vigésimo Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, contando con la presencia del abogado y representante de la empresa Shell Perú S.A., Doña Irma Iris Pérez de la Cuba; así como, la parte Demandada don Manuel Gustavo Córdova Ardions, en calidad de Gerente General de la empresa LUBRICORD E.I.R.L., y su abogado patrocinador, por lo que se procedió a dar inicio a la Audiencia Única, en los siguientes términos:

1.1.1 Saneamiento Procesal

Que, habiendo el codemandado don Manuel Gustavo Córdova Ardions, deducido excepción por falta de legitimidad para obrar, la que fundamenta, quien es la que ocupa el espacio del inmueble materia de litigio, es la codemandada Empresa LUBRICORD E.I.R.L, en mérito, de haber celebrado contrato de arrendamiento, en el cual él sólo ha intervenido como apoderado de la empresa precitada y no a título personal, conforme lo emplaza la demandante.

Que, la legitimidad para obrar existe cuando no media coincidencia entre las personas que actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita especialmente para pretender o para contradecir respecto de la materia sobre la cual versa el proceso.

Que, en el caso de autos, se advierte que el codemandado Manuel Gustavo Córdova Ardions, tiene la calidad de Gerente General, el órgano máximo de la empresa demandada y si bien tiene a su cargo la decisión sobre los bienes y actividades de ésta, ello no, significa ser titular de la acción es decir, hoy demandado, siendo así no resulta tener legitimidad para obrar, por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto por la última parte del artículo 449° del CPC, se declaró: **fundada la excepción por falta de legitimidad para obrar del codemandado Manuel Gustavo Córdova Ardions** y existiendo codemandada se declara **saneado el proceso** y en consecuencia la relación jurídica procesal válida entre las partes y saneado el proceso.

1.1.2 Conciliación

Escuchadas las razones de las partes, “no habiendo arribado a una acuerdo, la Juez propuso la formula conciliatoria, proponiendo que se le conceda el plazo de dos meses a la empresa demandada para desocupar el espacio del inmueble en litigio; asimismo, cumplan con consignar los pagos efectuados ante el Banco de la Nación que dice haber efectuado a la fecha, propuesta que no fue aceptada por la parte demandada, pero si por la parte demandante, por lo tanto, no se llegó a un acuerdo conciliatorio”.

1.1.3 Fijación de los Puntos Controvertidos

El Juez propuso fijar los siguientes puntos controvertidos:

- a. “Determinar si la demandante, es la legítima titular del bien inmueble cuya desocupación es pretendida”.
- b. “Establecer si el demandado está obligado o no a restituir el inmueble al que hace referencia en el escrito de su demanda, y si su condición es la de ocupante precario”.

1.1.4 Admisión de los Puntos Controvertidos

Se admitieron los medios probatorios de la parte demandante:

Se admite las pruebas documentales, que se señala en el ofertorio de su demanda, con excepción del acta de conciliación extrajudicial, siendo un requisito de admisibilidad se declaró improcedente.

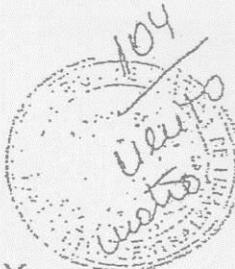
Se admitieron los medios probatorios de la parte demandada:

Se admiten el mérito del contrato de arrendamiento obrante en autos y la escritura de constitución de la empresa.

Con este último acto se dejó expedito el proceso para dictar sentencia.

1.7 FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

SENTENCIA

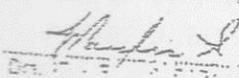


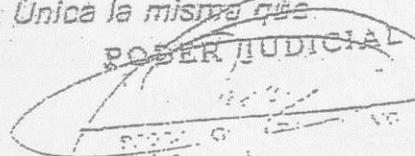
EXPEDIENTE NUMERO : 14022-2003

DEMANDANTE : SHELL PERU SOCIEDAD ANONIMA
DEMANDADA : MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS Y OTRO
MATERIA : DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

RESOLUCION NUMERO DIEZ
Lima, cuatro de Septiembre del dos mil tres.- 3C
08/09/03

VISTOS, resulta de autos que por escrito de fojas veintiuno a veintitrés subsanada a fojas treinta y dos y cuarenta y tres SHELL DEL PERU SOCIEDAD ANONIMA, interpone demanda de desalojo por ocupante precaria en vía de proceso Sumarísimo contra LUBRICORD E.I.R.L y MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS, a fin de que cumplan con restituirle el inmueble de su propiedad sito en Avenida Tingo María número 1172-1194 Urbanización Chacra Ríos Sur, Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, expresando la demandante que adquirió la propiedad de la totalidad del inmueble mediante la celebración de un contrato de compra venta de fecha quince de octubre del dos mil uno y que se encuentra inscrito en la ficha número 40445498 del Registro de la propiedad Inmueble de Lima, y que desde la fecha en que se produce la adquisición de dicho inmueble los demandados vienen ocupando de manera precaria y que a la fecha vienen realizando actividades relacionadas con el servicio automotriz, asimismo expresa que a los demandados se les ha cursado reiteradas comunicaciones solicitando la entrega de la posesión del inmueble, sin que a la fecha exista una respuesta. Fundamenta su demanda en lo dispuesto por el artículo 911º del Código Civil y artículo 586º del Código Procesal Civil. Admitida a tramite la demanda mediante resolución número tres su fecha siete de mayo del dos mil tres se corre traslado a los codemandados, mediante escrito de fojas setenta a setenta y dos subsanado a fojas noventa y cinco contesta los codemandados Manuel Gustavo Córdoba Ardions por propio derecho y en representación de Lucricord E.I.R.L., deduciendo la excepción de falta de legitimidad para obrar del codemandado Manuel Gustavo Córdoba Ardions la misma que es admitida mediante resolución número ocho de fecha veintiséis de junio del dos mil tres y se cita a las partes a la audiencia Única la misma que

PODER JUDICIAL 

PODER JUDICIAL 

se verificó en los términos que fluyen del acta que obra de fojas cien a ciento tres, donde se resolvió declarando Fundada la Excepción de Falta de Legitimidad Para Obrar del codemandado Manuel Gustavo Córdova Ardions; debiendo de seguir la causa con la Empresa codemandada y no quedando pruebas pendiente de actuar, el estado de la causa es el de expedir sentencia, por lo que el Juzgado pasa a emitirla; y, **CONSIDERANDO:** A que del análisis lógico jurídico de los presentes autos se ha llegado a determinar lo siguiente; **PRIMERO:** Que es Principio fundamental de lógica procesal que las partes prueben los hechos que alegan como sustento de sus pretensiones, a tenor de lo establecido en el artículo ciento noventiséis del Código Procesal Civil, **SEGUNDO:** Que, en este sentido fluye de lo actuado en el proceso, que la demandante SHELL PERU SOCIEDAD ANONIMA persigue que la codemandada LUBRICORD E.I.R.L., desocupe el inmueble sito en Avenida Tingo María número 1172-1194 Urbanización Chacra Ríos Sur, Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, que conforme lo prescribe el artículo novecientos once del Código Civil la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, **TERCERO:** Que, para que sea procedente el proceso de desalojo por ocupación precaria, es necesario que la actora pruebe debidamente su derecho de propiedad, sobre el bien cuya posición solicitan, **CUARTO:** Que, de otro lado, es la parte demandada quien debe probar la existencia de vínculo contractual o de otra naturaleza que justifique la ocupación del bien, **QUINTO:** Que, puede demandar el desalojo el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, tal como lo establece el artículo quinientos ochentiséis del Código Procesal Civil, **SEXTO:** Que, con la Copia Literal de la partida Electrónica número 40445498 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, corriente en autos a fojas treintiséis a cuarentidós, se acredita el derecho de propiedad de la parte demandante SHELL PERU SOCIEDAD ANONIMA, ostentando así legitimidad para obrar, **SÉTIMO:** Que, la codemandada LUBRICORD E.I.R.L. en su escrito de contestación de demanda de fojas setenta a setentidós subsanada a fojas noventa y cinco afirma que viene ocupando el inmueble sub litis en condición de inquilina desde el quince de Junio de mil novecientos noventa y nueve mil conforme lo acredita con el contrato de arrendamiento obrante en autos de fojas noventa a noventa y cuatro celebrado con la Sucesión Mario Lercari Fossa anterior propietario del inmueble materia de litis conforme es de verse de la copia literal que obra en autos a fojas treinta y siete; **OCTAVO:** Que con le

PODER JUDICIAL

DR. PEDRO CORDOVA
JUEZ

PODER JUDICIAL

PEDRO CORDOVA BRAVO
JUEZ

instrumental ya mencionada, la cual no ha sido objeto de tacha e impugnación alguna, la codemandada LUBRICORD EIRL ha acreditado en autos la existencia de un título justificativo sobre la posesión del bien sub litis, deviniendo la incoada en infundada;

NOVENO: Que las demás pruebas actuadas y no glosada en nada enerva los considerandos precedente: por cuyos fundamentos y estando a lo previsto por los artículos ciento ochentiocho y ciento noventisiete del Código Procesal Civil; Administrando Justicia a Nombre de la Nación, -Fallo Declarando **INFUNDADA** la demanda de fojas veintiuno a veintitrés subsanado de fojas treintidós y de fojas cuarentitrés, con costas y costos.-

PODER JUDICIAL

Iris E. Pasapera
Dra. IRIS E. PASAPERA
JUEZ TITULAR DEL 1º JUZG.
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

[Signature]
PERU
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

106
Ciento
Pasapera

188 y

1.8 FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
CUARTA SALA CIVIL

EXP. N° 2083-2003

RESOLUCIÓN: 14

Lima, Veintisiete de Abril del
Dos mil Cinco.

CUARTA SALA CIVIL

Resolución N° 2137-S

Fecha 31/08/05

VISTOS: Causa en discordia; Interviniendo como Vocal ponente el Señor Iama More y como Vocal dirimente la Doctora Távora Martínez; y **CONSIDERANDO:** **Primero:** Que, es materia dealzada la sentencia expedida mediante resolución número diez, de fecha cuatro de setiembre del dos mil tres, obrante de fojas ciento cuatro a ciento seis, que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria de folios veintiuno a veintitrés, interpuesta por Shell Perú Sociedad Anónima; **Segundo:** Que, conforme se aprecia de la ficha registral número un millón seiscientos dieciocho mil seiscientos doce, expedida por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina de Registros Públicos de Lima y Callao de fojas once, doce y trece, el Inmueble sub - litis, ubicado con frente a la Avenida Tingo María números mil ciento setentidos - mil ciento noventa y cuatro, Urbanización Chacra Rios Sur - Lima, fue transferido por Olga Teresa Vidarte Jaramillo viuda, Juan Mario Lercari Vidarte soltero, Mario Daniel Lercari Vidarte casado con Rosa Estela Buena Mera, Eleana María Lercari Vidarte casada con César Francisco Velazco Ortiz (y Aldo Lercari Vidarte, a favor de la Empresa CITILEASING S.A.; posteriormente dicho bien fue adquirido por la empresa, demandante en estos autos, Compañía Petróleo del Perú Sociedad Anónima - SHELL PERU S.A., el día ocho de noviembre del dos mil uno; **Tercero:** Que, si bien de autos se aprecia que los primigenios propietarios, integrantes de la Sucesión Mario Lercari Fossa, suscribieron un contrato de arrendamiento con Lubricord E.I.R.L demandada en este proceso, representado por el señor Manuel Cordova Ardions, con fecha anterior a la adquisición del bien por la accionante, esto es, junio de mil novecientos noventa y nueve.- fecha de vigencia del contrato, como se aprecia a folios sesentisiete a sesentisiete, sin embargo se aprecia que aquel arrendamiento, que existió con la anterior propietaria, concluyó con la enajenación del inmueble a favor de la actora, ahora Shell Perú S.A. por lo siguiente: a).- Dicho arrendamiento sólo se podía obligar a la actora si el mismo se encontraba inscrito en los Registros Públicos de Lima y Callao, conforme a lo previsto en el inciso 1° artículo 1708° del Código Civil; b).- No existe evidencia en autos que el adquirente -Shell Perú S.A.-, demandante en estos autos, haya asumido la obligación de respetarlo, como lo prevé excepcionalmente el inciso 2° del artículo 1708° del Código Civil; c).- Que el mencionado arrendamiento no puede vincular ni obligar a la empresa accionante por no haber participado en dicho contrato; máxime, si como se ha indicado, el mismo no se encontraba inscrito, ni el adquirente se obligó a respetarlo; d).- Que, la nueva propietaria, al

interponer la presente demanda y solicitar la restitución del bien, ha corroborado su voluntad de dar por concluido el contrato sub litis; Cuarto: Que, habiendo concluido el arrendamiento, en virtud de la conclusión del mismo, originado en la enajenación del bien a favor de la actora, el título que portaban los emplazados ha fenecido, en consecuencia su condición es la de precarios; Quinto: Que, estando a lo expuesto, a las normas glosadas y a lo previsto en el artículo 911° del Código Civil **REVOCARON** la sentencia materia de grado que declara **INFUNDADA** la demanda y **REFORMANDOLA** declararon **FUNDADA** la demanda interpuesta por Shell Perú Sociedad Anónima por escrito de fojas veintiuno a veintitrés, subsanada a fojas treinta y cuarenta y tres; y, en consecuencia, **ORDENARON** que Lubricord Empresa de Responsabilidad Limitada cumpla con desocupar el inmueble ubicado en Tingo María número 1172-1194 Chacra Ríos Sur, Lima, el espacio del inmueble en la que se desarrolla la actividad de servicio automotriz, bajo apercibimiento de lanzamiento.- En los seguidos por **SHELL PERÚ SOCIEDAD ANÓNIMA con LIBRICORD EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, sobre desalojo; y los devolvieron.-

ARANDA RODRIGUEZ

LAMA MORE

116 SET. 2005

TAVARA MARTINEZ

SECRETARIA (A.J.)

LOS FUNDAMENTOS DEL VOTO EN DISCORDIA DE LOS SEÑORES VOCALES ROSSELL MERCADO y MARTINEZ ASURZA SON COMO SIGUEN: y **CONSIDERANDO**: PRIMERO: Que, es materia de apelación la sentencia de folios ciento cuatro a ciento seis, su fecha cuatro de setiembre del dos mil tres, que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta a folios veintiuno; SEGUNDO: Que, la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, tal como señala el artículo 911 del Código Civil; TERCERO: Que, conforme se advierte del documento que en copia legalizada corre de folios noventa a noventa y cuatro, la emplazada viene poseyendo el inmueble sub-litis en virtud del contrato de arrendamiento suscrito con la anterior propietaria del inmueble, contrato que tenía un plazo de duración de dos años, el mismo que vencía el catorce de junio del dos mil uno, no obstante lo cual, al permanecer en uso del bien arrendado, debe entenderse que existe una continuación del arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución tal como prescribe el artículo 1700 del Código Civil; CUARTO: Que, no obstante lo mencionado anteriormente, no se ha corroborado de modo fehaciente que la entidad accionante haya dado por concluido el arrendamiento de la forma prevista por el inciso 2 del artículo 1709 del Código Sustantivo pese a haber adquirido la titularidad del inmueble mediante escritura pública de compra venta del ocho de noviembre del dos mil uno - según consta en la ficha registral obrante a folios cuarenta y tres - esto es con posterioridad al vencimiento del plazo pactado en el 3.1) de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de folios noventa, por lo que el mismo se encontraría

plenamente vigente, constituyendo título justificatorio de la posesión que viene ejerciendo la emplazada; QUINTO: Que, no habiéndose corroborado alegada precariedad de la demanda, la pretensión debe desestimarse en aplicación a lo dispuesto por el artículo 200° del Código Procesal Civil; razones por las cuales **NUESTRO VOTO** es porque se **CONFIRME** la sentencia de folios ciento cuatro a ciento seis, su fecha cuatro de setiembre del dos mil tres, que declaró **INFUNDADA** la demanda de desalojo por precario interpuesta a folios veintiuno.

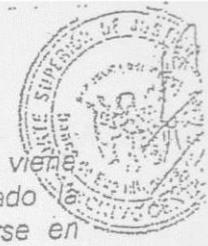
ROSSELL MERCADO

MARTINEZ ASURZA

ARCE CHAVEZ
SECRETARIA (A.I.)
16 SET. 2005

23 SEP 2005

2-



CONCESIÓN DEL RECURSO DE CASACIÓN

Conceden el Recurso de Casación

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN N° 634-2006
LIMA
Desalojo por ocupación precaria

Lima, cinco de junio
del dos mil seis.-

VISTOS; y, CONSIDERANDO: Primero.- Que, conforme reiterada jurisprudencia, el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario y *de iure* que se puede interponer contra determinadas resoluciones y por los motivos tasados en la ley, por lo que siendo un recurso previsto en la ley, lo extraordinario resulta de los limitados casos y motivos en que procede y es *de iure* o derecho pues permite la revisión por el máximo tribunal, de la aplicación del derecho, hecha por los jueces de mérito; Segundo.- Que, en consecuencia, el recurso de casación sólo puede versar sobre los aspectos relativos al derecho aplicado a los hechos establecidos en la instancia, y al incumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales, en la que la apreciación probatoria queda excluida y en donde la Corte Suprema no resulta ser tercera instancia; Tercero.- Que, de lo actuado aparece que el recurso interpuesto por Manuel Gustavo Córdova Ardions por derecho propio y en representación de la Lubricord Empresa Individual de Responsabilidad Limitada a fojas ciento ochentitres, cumple con los requisitos de forma para su admisibilidad establecidos en el artículo trescientos ochentisiete del Código Procesal Civil; Cuarto.- Que, el recurso de casación se sustenta en la causal prevista en el inciso primero del artículo trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil, relativo a la interpretación errónea de una norma de derecho material; Quinto.- Que, en relación a la causal *in iudicando*, el recurrente denuncia la interpretación errónea del artículo mil setecientos ocho, inciso segundo del Código Civil, señalando al respecto que, contrariamente a lo que expresa la recurrida, dicha norma, en una interpretación correcta, señala que quien adquiere un inmueble entregado en arrendamiento no inscrito, puede a su voluntad continuarlo, sustituyéndose en calidad de arrendador, o ponerle fin, comunicándolo al arrendatario, y de no obtener

16
203
1.7

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN N° 634-2005

Desalojo por ocupación precaria

la desocupación, iniciar la acción de desalojo por conclusión de contrato, ello supone que en ningún caso procede una acción por ocupación precaria, pues aún cuando venza el plazo del contrato, el inquilino no se convierte en ocupante precario; Sexto.- Que, así fundamentado el recurso, éste satisface el requisito de fondo para la procedencia por la causal de interpretación errónea de una norma de derecho material, la misma que se encuentra prevista en el inciso dos punto uno del artículo trescientos ochentiocho del Código Procesal Civil. Por las razones expuestas y en aplicación del artículo trescientos noventa y tres del Código Procesal Civil declararon: PROCEDENTE el recurso de casación interpuesto a fojas ciento ochentitres, por Manuel Gustavo Córdova Ardions por derecho propio y en representación de Lubricord Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, contra la resolución de vista de fojas ciento setentiséis, su fecha veintisiete de abril del dos mil cinco; por la causal de interpretación errónea de una norma de derecho material, establecida en el inciso primero del artículo trescientos ochentiséis del referido Código Procesal; en los seguidos por Shell Perú Sociedad Anónima contra Lubricord Empresa Individual de Responsabilidad Limitada y otro sobre desalojo por ocupación precaria; en consecuencia, DESÍGNESE fecha oportunamente para la vista de la causa.-

S.S.

TICONA POSTIGO

CARRIÓN LUGO

FERREIRA VILDÓZOLA

PALOMINO GARCÍA

HERNÁNDEZ PÉREZ

Art.

LUIS A CHAVARRIA LOLI
Secretario de la Sala Civil Transitoria
de la Corte Suprema

27 JUN. 2005

1.9 FOTOCOPIA DEL FALLO DE LA CORTE SUPREMA

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

CASACIÓN N° 634-2006
LIMA
Desalojo Por Ocupación Precaria

Lima, veinticinco de setiembre
del dos mil seis.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, Vista; en la causa número seiscientos treinticuatro del año dos mil seis en audiencia pública de la fecha; producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, se emite la siguiente sentencia: MATERIA DEL RECURSO: Que, don Manuel Gustavo Córdova Ardions por derecho propio y en representación de LUBRICORD Empresa Individual de Responsabilidad Limitada interpuso su recurso de casación a fojas ciento ochentitres contra la sentencia de vista de fojas ciento setentiséis, su fecha veintisiete de abril de dos mil cinco, que revocó la apelada de fojas ciento cuatro, de fecha cuatro de setiembre de dos mil tres; que declaró infundada la demanda y reformándola declaró fundada la misma; en los seguidos por Shell Perú Sociedad Anónima con LUBRICORD Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, sobre desalojo por ocupación precaria; FUNDAMENTOS DEL RECURSO: Que, este Supremo Colegiado mediante resolución de fecha cinco de junio de dos mil seis del cuadernillo formado en esta Suprema Sala ha declarado procedente el recurso por la causal de interpretación errónea del inciso segundo del artículo mil setecientos ocho del Código Civil señalando que, contrariamente a lo que expresa la recurrida en su sentencia de vista, dicha norma, en una interpretación correcta, señala que quien adquiere un inmueble entregado en arrendamiento no inscrito, puede a su voluntad continuarlo, sustituyéndose en calidad de arrendador, o ponerle fin, comunicándolo al arrendatario, y de no obtener la desocupación, iniciar la acción de desalojo por conclusión de contrato, lo que supone que en ningún caso procede una acción por ocupación precaria, pues aun cuando venza el plazo del contrato, el inquilino no se convierte en ocupante precario; CONSIDERANDO: Primero: Que, el artículo novecientos once del Código Civil prescribe que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; Segundo: Que, es un elemento fáctico del proceso el hecho que se encuentra debidamente acreditado que la empresa accionante Shell Perú

1708

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN N° 634-2006

LIMA

Desalojo Por Ocupación Precaria

Sociedad Anónima es la nueva propietaria del bien inmueble que fuera arrendado por el anterior propietario, la Sucesión Mario Lercari Fossa a favor de la empresa demandada, conforme se advierte del contrato de arrendamiento de fojas noventa; Tercero: Que conforme reiterada jurisprudencia de esta Suprema Sala, para que la pretensión de la demandante pueda prosperar, no sólo basta acreditar ser la propietaria del inmueble, sino que debe indicar y demostrar que el recurrente ejerce la posesión sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido, conforme a lo dispuesto en el artículo novecientos once del Código Sustantivo; Cuarto: Que, conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo mil setecientos ocho del Código Civil, en el caso de transferencia dominial del bien arrendado, si el arrendamiento no ha sido inscrito, este continua hasta que el adquirente lo dé por concluido; Quinto: Que, en autos se encuentra acreditado que la empresa demandada LUBRICORD Empresa Individual de Responsabilidad Limitada fue arrendataria del anterior propietario, la sucesión Mario Lercari Fossa, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Tingo María número mil ciento setentidós-mil ciento noventicuatro, Chacra Ríos Sur, de la Ciudad de Lima, dedicado a la actividad de servicio automotriz; Sexto: Que, el hecho de que el bien fue transferido no cambia la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento ni puede constituir en precario al poseedor, no obstante que el contrato haya vencido; Séptimo: Por consiguiente, las conclusiones de la Sala de mérito no se ajustan a la naturaleza del proceso por ocupante precario dado que existe un contrato de arrendamiento suscrito entre el anterior propietario y la empresa recurrente, el mismo que no se extingue automáticamente si el contrato de arrendamiento no se encuentra inscrito, lo cual si bien es causal de su resolución, permite la continuación del contrato si el arrendatario permanece en el uso del bien, hasta que el arrendador solicite la devolución del mismo; en efecto, para poner término a un contrato de arrendamiento de duración indeterminada como el presente, se debe dar aviso judicial o extra judicial al otro contratante, antes de proceder a su desalojo, requisito que la demanda no cumple, ya que se basa en la causal de ocupación precaria, por lo que

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN N° 634-2006
LIMA
Desalojo Por Ocupación Precaria

resulta evidente que la Sala de Mérito ha efectuado una interpretación errónea del inciso segundo del artículo mil setecientos ocho del Código Civil; debiendo dejarse a salvo el derecho de la demandante para que ejerza su derecho conforme corresponda; Octavo: Que, en consecuencia, en los presentes autos se ha configurado la causal de casación contenida en el inciso primero del artículo trescientos ochentiseis del Código Procesal Civil, por interpretación errónea de una norma de derecho material, por lo que el presente recurso merece ser amparado, y actuando en sede de instancia desestimarse la demanda; Noveno: Por tales consideraciones y en aplicación del inciso primero del artículo trescientos noventiseis del Código Procesal Civil: Declararon FUNDADO el recurso de casación interpuesto a fojas ciento ochentitrés, por don Manuel Gustavo Córdova Ardións por derecho propio y en representación de LUBRICORD Empresa Individual de Responsabilidad Limitada; y, en consecuencia CASARON la sentencia de vista de fojas ciento setentiseis, su fecha veintisiete de abril de dos mil cinco; y, actuando en sede de instancia: CONFIRMARON la apelada de fojas ciento cuatro, su fecha cuatro de setiembre de dos mil tres, que declara INFUNDADA la demanda sobre Desalojo Por Ocupación Precaria; DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Shell Perú Sociedad Anónima contra LUBRICORD Empresa Individual de Responsabilidad Limitada y otro, sobre Desalojo Por Ocupación Precaria; y los devolvieron.

S.S.

TICONA POSTIGO
CARRIÓN LUGO
FERREIRA VILDÓZOLA
PALOMINO GARCÍA
HERNÁNDEZ PÉREZ

Crch.

23 OCT 2006

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. RUBEN L. ORDUÑA BACIGALUPO
Secretario (P)
Sala Civil Transitoria
Corte Suprema

II. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS

Se considera al presente trabajo las siguientes jurisprudencias que guardan relación con la materia del expediente N° 14022-2003 en estudio:

2.1 Casación N° 370-2014-Lima, declara: “Que, conforme lo establecido en el precedente vinculante dictado en el IV Pleno Casatorio Civil, para nuestro sistema normativo, cuando se hace alusión a la carencia de título o el fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien; por lo que, la existencia o inexistencia de un título que justifique la posesión del demandado será consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas”, precedente vinculante que guarda relación con el presente expediente en estudio, porque la empresa demandada cuenta con un contrato de arrendamiento que le otorga el derecho de posesión del espacio del inmueble en litigio, amparado en el inciso 2 del artículo 1708° del Código Civil”.

2.2 Casación N° 2156-2014-Arequipa, declara, que: “Para que prospere la acción de desalojo por la causal de ocupante precaria se requiere concurrencia de los siguientes presupuestos i) Que, el actor acredite su derecho a la restitución del bien al tener condición de propietario o encontrarse dentro de alguno de los supuestos contenidos en el artículo 586° del Código Procesal Civil, que otorga derecho a la restitución del predio; ii) Que, no exista vínculo contractual alguno entre demandante y demandado; iii) Que, haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada; y, iv) Que, ante la existencia de título que justifique la posesión del emplazado esta resulte ineficaz, es decir, que la posesión sea ilegítima, que no se ajuste a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos: a) que el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido; b) que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y, c) que se adquiera de aquél que tenía derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo”; jurisprudencia que especifica las causales por las cuales prospera la acción de desalojo por la causal de ocupante precaria, en las cuales no se encuentra inmersa la materia del presente expediente en estudio, porque la empresa demandada se encuentra en posesión del espacio del inmueble en litigio, en mérito a un contrato de arrendamiento válido y vigente, que no había sido resuelto conforme a Ley”.

2.3 Casación N° 3356-2015-Cusco, declara que “En el cuarto Pleno Casatorio en materia Civil, a fin de evitar los pronunciamientos inhibitorios, se ha dado al artículo 911° del CC, un contenido que prioriza la efectividad del derecho a la tutela jurisdiccional. Cuando en el artículo 911° del Código Civil, se señala que la carencia de título para la posesión o el fenecimiento del mismo, es condición de posesión precaria, no está referido únicamente al documento que hace alusión al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que haya sido alegada por las partes, los cuales pueden probarse también en la vía sumarísima, a través de cualquiera de los medios probatorios establecidos por la legislación procesal civil, siendo necesario sólo entender que el derecho en disputa no será la propiedad, sino el derecho de poseer el bien reclamado, Es en ese sentido, que se ha establecido como doctrina jurisdiccional vinculante que en los casos descritos por las Salas Supremas en dicha oportunidad, el juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas, sin pronunciarse sobre la validez de los actos jurídicos; jurisprudencia que guarda relación con la presente materia en estudio, por cuanto, no se encuentra inmersa en los alcances del artículo 911° del Código Civil, conforme fue fundamentada la demanda, sino se encuentra amparada por el inciso 2 del artículo 1708° del Código Civil, porque la empresa demandada LUBRICORD E.I.R.L., se encontraba legalmente en posesión del espacio del inmueble en litis, por haber celebrado contrato de arrendamiento con su anterior propietario Sucesión Mario Lercari Fossa”.

2.4 Casación N° 3417-2015 - Del Santa, mediante el cual, la Corte Suprema, decreta que: “Se aplicará el criterio del IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema (Casación N° 2195-2011-Ucayali), debiendo la Sala Superior analizar debidamente los criterios dispuestos por el mencionado Pleno, sobre desalojo por ocupación precaria, el cual, constituye doctrina jurisdiccional establecida como vinculante para los jueces de la República, de conformidad con el artículo 400° del Código Procesal Civil, a fin de determinar si existe cualquier acto jurídico que autorice a su ocupante a ejercer la posesión del bien, precedente vinculante que guarda relación con la materia del expediente en estudio, en razón, que parte demandada ocupa y tiene el derecho de la posesión del espacio del inmueble en litis, por el título que le confiere el contrato de arrendamiento, celebrado con el anterior propietario, la sucesión Mario Lercari Fossa, válido y vigente”.

2.5 Casación N° 3702-2016 - Tacna, que decreta que el: “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; jurisprudencia que aclara y establece los requisitos fundamentales para ser considerado ocupante precario, por estas razones, la demanda materia del expediente en estudio, fue mal planteada, porque lo correcto era que la accionante resuelva el contrato de arrendamiento con arreglo a Ley”.

III. DOCTRINA ACTUAL DE LA MATERIA CONTROVERTIDA¹

La materia que versa el expediente en estudio, está referida a la posesión precaria de un espacio del inmueble en litigio, que está relacionada directamente con la propiedad, que se encuentra prevista en el inciso 16° del artículo 2° y 70° de la Carta Magna del Perú y en el Libro V, Derechos Reales, Sección Tercera, Derechos Reales, posesión, concretamente la Posesión Precaria, normada en el artículo 911° y otros pertinentes del Código Civil, cuya doctrina actual se describe a continuación:

3.1 Derechos Reales

El término “real” es una derivación del latín “res” que significa cosa, de ahí se conoce como el Derecho sobre las cosas.

“Cosa es todo objeto material o corporal que existe en la naturaleza, que pertenecen al común de la gente “res communis” y tienen un valor económico, por ejemplo (Los ríos, el mar, peces, etc.); las cosas se convierten en bienes, cuando pueden ser apropiadas por los particulares, y tienen una utilidad o valor económico, por ejemplo (Los inmuebles, los animales, la energía, etc.)”

¹ Información “obtenida el día 28 de febrero del 2018 de la pág. Web del MINJUS, Código Civil y Código Procesal Civil: spij.mimjus.gob.pe/libre/main.asp”

Los bienes se pueden clasificar en:

- Corporales o incorporales.
- Muebles e inmuebles.
- Consumibles y no consumibles.
- Fungibles y no fungibles.
- Divisibles e indivisibles.
- Registrados y no registrados.
- Públicos y privados.

Los bienes inmuebles tienen asiento fijo, pues se encuentran arraigados al suelo y están inmovilizados, no se pueden trasladar de un lugar a otro sin producir su menoscabo o destrucción, salvo las excepciones que prevé el Código Civil.

El Derecho Real, “es una relación jurídica inmediata y directa entre una persona y una cosa. El Derecho Real es una relación de derecho en virtud de la cual una cosa se encuentra, de una manera inmediata y exclusiva, en todo o en parte, sometida al poder de apropiación de una persona”.

Los Derechos Reales principales, son:

- Posesión.
- Propiedad.
- Usufructo.
- Uso y habitación.
- Superficie.
- Servidumbre

3.2 La Propiedad

“La Propiedad es el Derecho Real por excelencia, tradicionalmente era considerado como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, sin embargo, la doctrina reciente cuestiona dichas características, por eso en la actualidad se le considera como un derecho abstracto, elástico, exclusivo y tendencialmente perpetuo”.

El artículo 2° inciso 16 de la Constitución Política del Perú, considera como un derecho fundamental de la persona la propiedad.

“El derecho de propiedad, es un derecho fundamental que guarda una estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado social democrático. El derecho a la propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (Corporal o incorporal), para el propietario; así como, la participación del propietario en la organización y el desarrollo de un sistema económico-social”.

Asimismo, en el artículo 70° de la Constitución Política del Estado, norma:² La inviolabilidad del derecho de propiedad, el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

La Propiedad, “es el poder jurídico que permite usar (ius utendi), disfrutar (ius fruendi), disponer (ius abutendi) y reivindicar (ius vindicandi) un bien, estos son los atributos de la propiedad regulados en el artículo 923° del Código Civil, además ésta debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la Ley”.

Los Atributos

Conforme con el ámbito civil, “el derecho de propiedad confiere a su titular cuatro atributos respecto del bien de **usar, disfrutar, disponer** y **reivindicar**, cada uno de los cuales permite un ejercicio pleno de este derecho”.

Las Características

Las características del derecho a la propiedad, en tanto, “que es un derecho real, pleno, irrevocable, exclusivo, absoluto, perpetuo y elástico. Así, es un derecho real por excelencia, porque establece una relación directa entre el titular y el bien,

² Información obtenida el día 23 de febrero 2018, de la página web de internet: “<https://es.scribd.com/doc/316295071/04-DERECHO-A-LA-PROPIEDAD-pdf-ppt>”.

ejercitando el propietario sus atributos sin intervención de otra persona. Además denominada posibilidad. Es un **derecho pleno**, porque confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos, **es irrevocable**, reconoce que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política, **es exclusivo**, porque descarta todo otro derecho sobre el bien, salvo que el propietario lo autorice, asimismo el propietario se aprovecha de la totalidad de los beneficios que el bien produce, **es absoluto**, porque confiere al titular todas las facultades sobre el bien: de usar, disfrutar, disponer y reivindicar, se restringe por la función social que desempeña la propiedad, que es su límite, **es perpetuo**, pues no se extingue por el solo uso, perduran mientras exista el bien, y **es elástico**, la propiedad puede reducirse para su titular, pero una vez que cese la causa que disminuye o que reduce el derecho, este recobra su condición normal”.

La transferencia de la propiedad

“La transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la **tradición** a su acreedor, salvo disposición legal diferentes; sin embargo, la transferencia de propiedad de bien inmueble, se realiza **con la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él**, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

Los modos de adquirir la propiedad, son:

- Apropiación.
- Hallazgo de bienes perdidos.
- Por especificación, mezcla, unión y confusión.
- Trasmisión.
- Usucapión.

Los modos de extinción de la Propiedad son:

- Destrucción o pérdida total o consumo del bien.
- Adquisición del bien por otra persona.
- Expropiación.
- Abandono.

La propiedad se extingue, por: “adquisición del bien por otra persona, destrucción o pérdida total o consumo del bien, expropiación y abandono del bien durante veinte años, en cuyo caso pasa el predio al dominio del Estado”.

3.3 La Posesión.

La Posesión, “es el poder de hecho que tiene un sujeto sobre el bien. Este poder de hecho no requiere contar con algún derecho que lo sustente, pero sí produce una serie de consecuencias jurídicas. La posesión es el poder de hecho que el hombre ejerce de una manera efectiva e independiente sobre una cosa, con el fin de utilizarla económicamente; dicho poder se protege jurídicamente, con prescindencia de saber si corresponde o no a la existencia de un derecho. La doctrina se ha dividido en cuanto a determinar la naturaleza jurídica de la Posesión” ¿es un hecho o un derecho?

Según SAVIGNY, “La Posesión es un hecho, por cuanto se basa en circunstancias puramente materiales, aunque su carácter productor de consecuencia jurídicas le hace ser un hecho jurídico, el cual se protege sin consideración a que exista un Derecho”.

Según IHERING, “La Posesión es un Derecho, partiendo de la idea de que éste es un interés jurídicamente protegido. En consecuencia la Posesión sería un derecho porque reúne las características de éste (Señorío de la voluntad reconocido por la Ley o como un interés protegido por ella), constituyendo una relación tutelada por el ordenamiento jurídico, incluso en contra del propietario del bien”.

En la actualidad la tesis de IHERING goza del favor mayoritario de la doctrina.

De acuerdo al artículo 896° del Código Civil, “La Posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la Propiedad.”

La Posesión tiene dos elementos: El “corpus” y el “animus”. El primero es el contacto físico con el bien o la posibilidad de tenerla, mientras que el segundo es quien se conduce con respecto del bien como lo haría el propietario, es decir, la usa y la disfruta.

Los modos de adquirir la Posesión³ son:

- Originaria.
- Derivativa.

La Posesión Originaria, es quien entró en la Posesión del bien, sin que nadie le trasmitiese tal Posesión regulada por el artículo 929° del Código Civil. En nuestra realidad nacional, tantas veces repetida, que mediante invasiones organizadas un gran número de personas ocupan terrenos eriazos, de cultivo y aún urbanos y se afincan en una suerte de adquisición originaria de Posesión; dichos terrenos son del Estado por mandato legal, sin embargo las personas lo ocupan libremente, instalando viviendas provisionales, esta ocupación y consecuente posesión de hecho, se hace evidentemente sin título; el transcurso de tiempo los hará propietarios, en algunos casos siguiendo un procedimiento de saneamiento.

La Posesión Derivada, de la que disfruta cualquier persona que posea la cosa sin la calidad de Propietario pero con título de Poseedor, como acontece, con el arrendatario, con el comodatario, usufructuario, etc. Así, una cosa puede ser jurídicamente poseída por dos personas al mismo tiempo, con calidad diferente, el propietario, que aunque no detenta materialmente la posesión, se considera por la ley como poseedor originario y, el poseedor derivado, quien tiene título para poseer con esa calidad.

Las clases de Posesión son:

- Inmediata y mediata.
- Legítima e ilegítima (de buena y de mala fe).
- Precaria.

Según el artículo 905° del Código Procesal Civil, "Es Poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título, corresponde la Posesión mediata a quien confirió el título".

El Poseedor mediato, "es aquel quien transmitió el derecho en favor del Poseedor inmediato. Poseedor mediato es el titular del derecho, por ejemplo, el Propietario, es aquel que cede la Posesión quien confirió el título".

³ Información obtenida el día 28 de febrero del 2018 de la página Web del MINJUS, Código Civil: spij.mimjus.gob.pe/libre/main.asp

El Poseedor inmediato, es el poseedor temporal, posee en nombre de otro de quien le cedió la Posesión en virtud de un título y de buena fe, por ejemplo el inquilino que posee para el Propietario.

Posesión legítima, “está referida a situaciones o conductas que se conforman a la aplicación de la Ley, Poseedor legítimo es aquel que posee de acuerdo a Ley”.

Posesión ilegítima, es el poseedor que lo hace contrariando el mandato legal, es aquel que ejerce la Posesión infringiendo la ley. El usurpador, que no tiene título alguno para poseer, es claramente un Poseedor ilegítimo, pues infringe la Ley Penal que protege la Propiedad y la Posesión.

El artículo 906° del Código Civil, “establece que la Posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad por ignorancia o error de hecho o derecho sobre el vicio que invalida su título, la ilegitimidad de la posesión solo estaría dada por la existencia de un título viciado, es decir, que adolece de una causal de nulidad o anulabilidad; sin embargo, la ilegitimidad en la Posesión también se presenta cuando ésta se basa en un título en el que el transferente carece de legitimidad para ello, es decir, en este caso el defecto es de fondo, lo que nos conduce a admitir como causal de ilegitimidad de la Posesión, no sólo el vicio formal que pudiese invalidar el título del adquirente, sino también se falta de Derecho a la Posesión; no obstante, ambos supuestos parten de la existencia de un título, que por presentar defectos de forma o de fondo convierten a la posesión en ilegítima; debiendo entenderse como título el acto jurídico en virtud del cual se invoca una determinada calidad jurídica, es decir hace referencia a la relación jurídica existente”.

Los modos de extinción de la posesión son:

- Tradición.
- Abandono.
- Ejecución de resolución judicial.
- Destrucción total o pérdida del bien.

3.4 Posesión precaria.

El Derecho Romano, uso el término precario, el cual deriva de la palabra “preces” que significa ruego. En su origen constituyó la única forma de participación en la

propiedad ajena que concedía el pater familias a un plebeyo para que use cierta porción de su tierra, pero se hacía mediante ruegos (preces).

El artículo 911° del Código Civil, define la posesión precaria “Es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

En el primer supuesto se trata de poseedor que entró de hecho en la posesión, como el usurpador. Aquí nunca existió título.

En el segundo supuesto es el caso del ocupante con título fenecido, por decisión judicial, por cumplimiento del plazo o condición resolutoria, por mandato de la ley, por mutuo disenso, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, etc.

Título, “es el hecho o acto jurídico en virtud del cual se invoca una determinada calidad jurídica, como ser propietario, arrendatario, usufructuario, esto es, el poseedor con título es poseedor con derecho y el poseedor sin título es poseedor sin derecho.”

En agosto del año 2000, “en la ciudad de Tacna se realizó el IV Pleno Jurisdiccional Civil, que acordaron considerar precario a quien posee un bien con título manifiestamente ilegítimo y que la posesión precaria es una variedad de la posesión ilegítima”.

El doctor Héctor Lama More, sostiene que, “La relación que existe entre la posesión ilegítima y la posesión precaria es la de género a especie; pues la posesión ilegítima puede no ser precaria, pero la posesión precaria siempre es ilegítima”.

En el artículo 911° del Código Civil, “establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, resultando evidente que el legislador ha hecho una diferenciación entre posesión ilegítima y posesión precaria, ya que en la primera existe un título que adolece de algún defecto formal o de fondo, y en la segunda no existe título alguno, por lo tanto la posesión ilegítima no puede equipararse con la posesión precaria.” No existe posesión precaria cuando el demandado ostenta un título vigente que justifica su posesión, no siendo objeto de discusión en este proceso la validez de éste”.

Puede darse coincidencias entre ambas situaciones, así el poseedor ilegítimo también será precario, en tanto su título sea ilegal, por nulo o anulable, pero será

necesario una resolución judicial en el caso que sea anulable; debemos concluir que todo poseedor precario no es necesariamente un poseedor ilegítimo.

Como podemos apreciar la posesión precaria, es una posesión ilegítima, porque falta título posesorio, ya sea porque no existió antes, o porque el título legítimo que dio nacimiento a la posesión terminó, quedando el poseedor sin título alguno que ampare su posesión.

La posesión precaria por falta de título, “es una posesión ilegítima ya que se carece absolutamente de título, por ejemplo tenemos las invasiones para fundar Pueblos Jóvenes y los Asentamientos Humanos Marginales”.

No existe en la norma sustantiva definición alguna sobre la posesión ilegítima de mala fe; no obstante se infiere que se trata de la posesión que se ejerce por quien conoce perfectamente de la ilegitimidad o invalidez de su título posesorio o que es perfectamente consciente que posee el bien sin título alguno, o con un título manifiestamente inválido o inoponible al que cuenta con derecho inscrito. Dentro de este grupo se ubica precisamente al poseedor precario, quien según el artículo 911 de la norma sustantiva civil, es quien ejerce posesión de un bien sin contar con título posesorio alguno, sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía feneció.

Presunciones Legales

Son de dos clases:

- a) **Presunciones iuris et de jure**, “no admite prueba en contrario y el Juez tiene la obligación de aceptar por cierto el hecho presumido una vez acreditada el precedente.”
- b) **Presunción iuris Tantum**, admiten prueba en contrario.

3.5 Arrendamiento

El Arrendamiento o en latín **locatio conductio**, se puede definir como: “el contrato en que dos partes se obligan recíprocamente, una de la parte, llamado arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a la otra parte denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado”.

El arrendamiento, se encuentra regularizado en el Libro VII, Fuentes de las Obligaciones, en la Sección Segunda, Contratos Nominados, Título VI, Arrendamiento, artículo 1666° y los demás pertinentes del Código Civil, que establece: “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”.

Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales e incorporales, que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso. La parte que concede el goce del bien se llama arrendador y la parte que da o paga el precio, arrendatario.

Son de la esencia del contrato de arrendamiento las estipulaciones o acuerdos entre las partes sobre el goce de la cosa arrendada, el precio y el consentimiento sobre uno y otro.

Los Elementos, son los siguientes:

- a. La Capacidad
- b. El Consentimiento
- c. El Objetivo
- d. La Causa
- e. El Precio o Renta

Las Características

El arrendamiento vincula personas ya sea natural o jurídicas, que manifiestan su voluntad expresamente y, por tanto, se obligan mutuamente:

- a. Es Individual
- b. Es Principal
- c. Es de Prestación Recíproca
- d. Es Oneroso
- e. Es Conmutativo
- f. Es Típicamente de Tracto Sucesivo
- g. La Duración (El arrendamiento puede ser: Determinado o Indeterminado)
- h. Es Temporal
- i. Es Consensual

Cosas Susceptibles de Arrendamiento

Son susceptibles de arrendamiento “todas las cosas Corporales e Incorporales, que pueden utilizarse sin consumirse”:

Corporales, “son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, por ejemplo: una morada, un automóvil, esta se dividen en muebles e inmuebles, esta última se puede subdividir en inmuebles por adhesión e inmuebles por destinación”.

Incorporales, “son las que consisten en menos derechos, por ejemplo: los créditos y servidumbres”.

Para que haya contrato de arrendamiento de cosas es indispensable que exista un bien que el arrendador entrega al arrendatario, para que este lo disfrute. La cosa arrendada debe existir en el momento de perfeccionarse el contrato, o por lo menos debe tratarse de cosa que se espera que exista en cuyo caso el contrato queda sujeto a la condición de que la cosa llegue a existir. Si la Cosa no llega a existir el contrato carecerá de objeto y será nulo o todavía más inexistente.

Duración de arrendamiento, puede ser determinada o indeterminada.

El plazo máximo de arrendamiento de duración determinada, no puede exceder de 10 años. Cuando el bien arrendado pertenece a entidades pública o a incapaces el plazo no puede ser mayor de 6 años. Todo plazo o prórroga que excede de los términos señalados se entiende reducido a dichos plazos.

A falta de acuerdo expreso del plazo, se presume que el arrendamiento es de duración determinada en los siguientes casos y por los periodos que se indican: 1. Cuando el arrendamiento tenga una finalidad específica, se entiende pactado por el tiempo necesario para llevarse a cabo, 2. Si se trata de predios ubicados en lugares de temporada, el plazo de arrendamiento será el de una temporada.

El arrendamiento de duración indeterminada se reputa por meses u otro periodo, según se pague la renta. Asimismo el arrendamiento puede ser celebrado por periodos forzosos y periodos voluntarios, pudiendo ser éstos en favor de una o ambas partes.

Conclusión del Arrendamiento

El arrendamiento de duración determinada, “concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas. Asimismo se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante”.

Causales de Conclusión Extrajudicial, “Además concluye el arrendamiento, sin necesidad de declaración judicial, en los siguientes casos: 1. Cuando el arrendador sea vencido en juicio sobre el derecho que tenía, 2. Si es preciso para la conservación del bien que el arrendatario lo devuelva con el fin de repararlo, 3. Por destrucción total o pérdida del bien arrendado, 4. En caso de expropiación, 5. Si dentro de los 90 días de la muerte del arrendatario, sus herederos que usan el bien, comunican al arrendador que no continuarán el contrato”.

Enajenación de bien arrendado (conforme al artículo 1708° del Código Civil)

En caso de enajenación del bien arrendado se procederá del siguiente modo: 1. “Si el arrendamiento estuviere inscrito, el adquirente deberá respetar el contrato, quedando sustituido desde el momento de su adquisición en todos los derechos y obligaciones del arrendador, 2. Si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido. Excepcionalmente, el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento, si asumió dicha obligación, 3. Tratándose de bienes muebles, el adquirente no está obligado a respetar el contrato si recibió su posesión de buena fe”.

Ante la inseguridad y los constantes problemas que se suscitaban en los arrendamientos principalmente de viviendas, la Corte Suprema emitió el **IV Pleno Casatorio Civil** en el año 2011, para dar la seguridad jurídica en materia de desalojo sobre ocupante precario, con la dación de este pleno, se dieron reglas para identificar este problema y llegar a conclusiones uniformes por parte de los jueces, lo que representó un avance en la predictibilidad de las resoluciones judiciales sobre el desalojo por ocupación precaria.

Asimismo, el arrendamiento se encuentra regulado por la Ley N° 30201 del 27 de mayo del año 2014, Ley de Desalojo por Inclusión de la Cláusula de Allanamiento a Futuro del Arrendamiento; así como, por el Decreto Legislativo N° 1177 de 18 de julio del año 2015, que establece el Régimen de Promoción de Arrendamiento para Vivienda y su Reglamento aprobado con el Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA.

3.6 Proceso Sumarísimo.

El procedimiento sumarísimo, “Es otro de los modelos que operan con los **procesos de cognición** y se regula en la Sección Quinta en Procesos Contenciosos; en el Título III en el Proceso Sumarísimo del Código Procesal Civil; LEDESMA NARVAEZ (2008), en relación a la procedencia de los procesos sumarísimo, comenta el artículo 546° del Código Procesal Civil”, señalando lo siguiente:

“...En este artículo se fijan las pautas para recurrir a esta vía procedimental, tomando como referentes a la cuantía y materia de la pretensión; sin embargo, hay casos en que al margen de los parámetros de la competencia objetiva, esta vía procedimental se encuentra pre-establecido por ley o porque el juez la fije, en atención a la naturaleza de la pretensión en debate. Tanto el inciso 1 al 5 hacen referencia a la naturaleza de la pretensión (alimentos, separación convencional y divorcio ulterior, interdicción, desalojo e interdictos) para asumir este modelo procedimental bajo los criterios que describe el artículo 547° del Código Procesal Civil: “Cuando la pretensión es inapreciable en dinero o hay duda sobre su monto” se acoge el debate bajo las reglas del procedimiento sumarísimo. Este criterio también aparece reproducido para los procesos que se promuevan en la vía abreviada y de conocimiento; al igual que los procesos que no tengan una vía procedimental propia; sin embargo, hay un criterio que no se reproduce en los modelos anteriores, cual es “la urgencia de la tutela jurisdiccional”; mediante este procedimiento sumarísimo se responde a un diseño lato, de reducidos plazos y limitado debate probatorio, a fin de lograr respuestas rápidas, todo ello justificado por la urgencia de obtener tutela jurisdiccional, pero, en este caso, será al juez quien califique las circunstancias que hagan atendible dirigir el debate de la pretensión por un modelo sumarísimo; debemos tener presente que “El juez está facultado para adaptar la Demanda a la vía procedimental que considere apropiada, siempre que sea factible su adaptación” (Artículo 51° del Código Procesal Civil inciso 1)”.

El Proceso de Desalojo

Lino Palacio, afirma que el proceso de desalojo *“Es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión”*.

“El proceso sumarísimo de desalojo no tiene por cometido comprobar la existencia del título de propiedad del demandante, no siendo necesaria la inscripción del título de propiedad para que se formalice la transferencia de propiedad no es dable que se exija este requisito para determinar la procedencia de la demanda”; “Tampoco en un proceso sumarísimo sobre desalojo por ocupación precaria se puede pretender cuál de los justiciables tiene el mejor derecho de propiedad”; “El proceso sumarísimo de desalojo está dirigido a que el emplazado desocupe el inmueble materia de Litis por carecer de título o porque el que tenía ha fenecido. En consecuencia, tratándose por ejemplo de desalojo por ocupación precaria, el accionante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien; por su parte, la demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia, no siendo objeto de probanza en este proceso la validez o no de dicho título”.

“La acción de desalojo está destinada a obtener la restitución de un bien y el artículo 586° del Código Procesal Civil, faculta demandar desalojo, al propietario, al arrendador, al administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598° del mismo código, considere tener derecho a la restitución del predio. La acción puede ser dirigida contra el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución”.

3.7 Desalojo por Ocupante Precario.

“La acción de desalojo por ocupación precaria es de naturaleza personal y posesoria. Cuando el propietario demanda al ocupante precario, debe acreditar su derecho de propiedad sobre el bien, exhibiendo título perfecto de donde deriva el derecho que ejercita”. (PALACIO, Lino, 1994)

El título de propiedad, “debe comprender la propiedad de todo el inmueble, comprendiendo el terreno y la edificación. Se entiende que cuando se menciona una construcción la referencia se hace a una de carácter permanente, no necesariamente de material noble, pues bien pudiera ser que se haya construido con adobe, pero en ningún caso comprenderá la choza o cobertizo de esteras que pueda haber colocado el precario, como ya se ha señalado”.

La carga de la prueba de no ser ocupante precario, le corresponde al demandado.

“En los procesos de desalojo por ocupación precaria, atendiendo a la definición establecida por el artículo 911° del Código Civil, el accionante debe acreditar el derecho de propiedad que ejerce sobre el bien materia de Litis o cuando menos tener derecho a la restitución del bien, y por su parte el emplazado debe probar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el mismo predio, no siendo objeto de este proceso dilucidar la validez o no de dicho título.” (PALACIO, Enrique, 1994)

No existe posesión precaria, “cuando el demandado ostenta un título vigente que justifica su posesión, no siendo objeto de discusión en el proceso la validez o invalidez del título”.

IV. SÍNTESIS ANÁLÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL

Realizado el estudio del expediente en estudio, se emite el correspondiente análisis del trámite procesal:

4.1 La Demanda

El 25 de marzo del año 2003, la empresa **Shell Perú S.A.**, representada por doña Irma Iris Pérez de la Cuba, interpuso demanda de desalojo por ocupante precario, ante el 24° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, contra la empresa **LUBRICORD E.I.R.L. y Manuel Gustavo Córdova Ardions.**

La empresa demandante petitiona que los demandados desocupen y le restituyan el ambiente, donde se desarrolla la actividad de servicio automotriz, del inmueble de su propiedad, ubicado en la Av. Tingo María N° 1172-1194, Chacra Ríos Sur – Cercado de Lima.

La empresa demandante Shell Perú S.A., fundamentó los hechos, refiriendo que adquirió la propiedad de la totalidad del inmueble, ubicado en la Av. Tingo María N° 1172-1194, Chacra Ríos Sur – Cercado de Lima, mediante la celebración de contrato de compraventa, del 15 de octubre del año 2001, con su anterior propietario la Sucesión Mario Lercari Fossa, derecho de propiedad que se encuentra inscrito en la Ficha Registral N° 40445498 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, SUNARP.

Que, desde la fecha que adquirió el inmueble, los demandados vienen ocupando de manera precaria un ambiente destinado al servicio automotriz del indicado inmueble de su propiedad.

Que, “ante dicha situación, con la finalidad de llegar a un acuerdo con los demandados, les han cursado reiteradas comunicaciones solicitando la entrega de la posesión del inmueble, sin que exista respuesta alguna de parte de ellos; asimismo, se les invitó a una reunión de conciliación en el Centro RUNA TUPAY, llevándose a cabo dos audiencias, en las que los demandados pese a reconocer el derecho de propiedad de la demandante, no aceptan desocupar el espacio del inmueble de su propiedad”.

Asimismo, fundamentó la demanda en el artículo 911° del Código Civil y en los párrafos 1 y 2 del artículo 586° del Código Procesal Civil y ofreció como medios de pruebas, el Acta de Conciliación N°195 del centro de conciliación RUNA TUPAY, la Ficha Registral N° 40445498 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (SUNARP) y la Fotografía del área (ambiente) ocupada en forma precaria por los demandados.

La demanda desde su inicio no presentaba todos los requisitos de admisibilidad, conforme lo establecen los artículos 130°, 424° y 425° del Código Procesal Civil, por lo que el Juez la declaró inadmisibile y una vez subsanada la observación la admitió al proceso.

Asimismo, la demanda fue mal planteada por el abogado defensor, quien conjuntamente con la representante de la empresa Shell Perú S.A., al adquirir la totalidad del inmueble, cuyo espacio se encuentra en litigio, tenían pleno conocimiento que dicho ambiente se encontraba arrendado a la empresa LUBRICORD E.I.R.L.; no obstante, erróneamente argumenta como fundamento de derecho el artículo 911° del Código Civil, motivo por el cual al concluir el proceso con el fallo de la Corte Suprema, se declaró la demanda infundada, al amparo del inciso 2 del artículo 1708° del Código Civil, dejando a salvo el derecho de la empresa demandante, a fin de que haga valer su derecho con arreglo a Ley.

Sin embargo, al existir un contrato de arrendamiento válido, celebrado entre la empresa demandada LUBRICARD E.I.R.L., con su anterior propietario la Sucesión Mario Lercari Fossa, que le otorgaba el derecho de ocupar legalmente el espacio del

inmueble en litigio, proceso correcto que debió plantear el abogado defensor, era por **conclusión del contrato**, conforme lo establece el inciso 2 del artículo 1708° del Código Civil, al tenerse en consideración lo siguiente:

Porque la interpretación correcta del inciso 2 del artículo 1708° del Código Civil, señala que quien adquiere un inmueble entregado en arrendamiento no inscrito, puede a su voluntad continuarlo, sustituyéndose en calidad de arrendador, o ponerle fin, comunicándole al arrendatario y de no obtener la desocupación, **iniciar la acción de desalojo por conclusión de contrato**, ello supone que en ningún caso procede una **acción de ocupación precaria**, pues aun cuando venza el plazo del contrato, el arrendatario no se convierte en ocupante precario.

4.2 Síntesis del Auto de Saneamiento y Auto Admisorio

El Juez del 24° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, **declaró inadmisibile** la demanda, otorgando un plazo de tres días para que subsane la omisión observada, bajo apercibimiento de rechazarse.

El 7 de mayo del año 2003, “con la Resolución N° 3, al tenerse en consideración, que la observación realizada a la demanda, se había subsanado, el Juez resolvió **admitirla a trámite** en la **vía de proceso sumarísimo**, corriendo traslado a la parte demandada por el espacio de 5 días para contestarla bajo apercibimiento de declararse rebelde”.

4.3 Síntesis de la Excepción y la Contestación de la Demanda

El 10 de junio del año 2003, el demandado Manuel Gustavo Córdova Ardions, **propone** excepción y contesta la demanda:

Don Manuel Gustavo Córdova Ardions, interpone excepción **por falta de legitimidad para obrar pasiva**, porque la demanda estuvo dirigida a su persona, atribuyéndosele la calidad de poseedor precario del espacio en litigio del inmueble, ubicado en la Av. Tingo María N° 1172 y 1194, Chacra Ríos Sur, Distrito y Provincia de Lima, refiriendo que el ocupante del inmueble es la **empresa LUBRICORD E.I.R.L.**, que ocupa el inmueble por la celebración de un contrato de arrendamiento, con su anterior propietario la Sucesión Mario Lercari Fossa, que si bien ha intervenido, pero que no lo realizó a título personal, sino como apoderado de la empresa, por lo que la

demanda dirigida a su persona a título personal no fue la apropiada, peticionando que se declare fundada la excepción.

Don Manuel Gustavo Córdova Ardions, absuelve el traslado de la demanda a título personal y en representación de la empresa LUBRICORD E.I.R.L., negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, señalando que si bien es cierto que su representada ocupa el ambiente en litigio del inmueble en referencia, lo hace no como ocupante precario, sino como arrendatario al haber celebrado contrato de arrendamiento con su anterior propietario la Sucesión Mario Lercari Fossa, por lo que peticona, que la demanda sea declarada infundada o improcedente.

Asimismo, sustenta los hechos que fundamentan la contestación de la demanda en que, el año 1999 su representada, celebró contrato de arrendamiento, con su anterior propietario la Sucesión Mario Lercari Fossa, por el local comercial materia de litigio, otorgándole la posesión, por el plazo de dos años.

Que, no tienen la calidad de ocupantes precarios, a contrario sensu, su condición de ocupantes es de buena fe, lo que acreditó con el contrato de arrendamiento suscrito con el anterior propietario y él en representación de la empresa LUBRICORD E.I.R.L.

Que, en ningún momento han actuado en forma dolosa, tal como lo manifiesta la demandante, y que han ocupado el ambiente del inmueble en litigio con el consentimiento del anterior propietario y la facultad de posesión que el otorgaba el contrato de arrendamiento celebrado.

Que, la condición y derecho que tienen sobre la posesión y de ocupantes de buena fe, del espacio en litis del inmueble en referencia, se le otorgó al celebrar el contrato de arrendamiento.

Fundamentó su oposición en el artículo 1708° del Código Civil y ofreció como medio de prueba la copia del contrato de arrendamiento.

La contestación de la demanda fue bien planteada por el abogado defensor, quien argumentó que su patrocinada ocupaba el espacio en litigio del inmueble ubicado en la Av. Tingo María N° 1172 y 1194 de la Urb. Chacra Ríos Sur, Cercado de Lima, con el título que le otorgaba el contrato de arrendamiento, que habían celebrado con su anterior propietario la Sucesión Mario Lercari Fossa y amparado en el inciso 2 del

artículo 1708° del Código Civil, por lo tanto al concluir el proceso la Corte Suprema, declaró infundada la demanda.

4.4 Síntesis de la Resolución que Absuelve la Excepción y que Admite la Contestación de la Demanda

El 26 de junio del año 2003, el Juez del 24° Juzgado Especializado en lo Civil, mediante la Resolución N° 8, tuvo por subsanada la omisión advertida a la demanda, y proveyendo con arreglo a ley, sobre el escrito de contestación de la demanda, la admite al proceso, dando por ofrecidos los medios probatorios; asimismo, sobre la excepción deducida por falta de legitimidad para obrar del demandado Manuel Gustavo Córdova Ardions, trasladó a la parte demandante con la finalidad de que cumpla con absolverla en la audiencia correspondiente. Fijando fecha para la audiencia única para el día 7 de agosto del año en curso, a las 11:00 horas.

4.5 SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA ÚNICA

El 7 de agosto del año 2003 a horas 11:00, presente en el local del 24° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, contando con la presencia del abogado y representante de la empresa Shell Perú S.A., Doña Irma Iris Pérez de la Cuba; así como, la parte Demandada don Manuel Gustavo Córdova Ardions, en calidad de Gerente General de la Empresa LUBRICORD E.I.R.L. y su abogado patrocinador, se procedió a dar inicio a la Audiencia Única, en los siguientes términos:

4.5.1 Saneamiento Procesal

Que, habiendo el codemandado don Manuel Gustavo Córdova Ardions, deducido excepción por falta de legitimidad para obrar, la que fundamenta, que quien es la que ocupa el inmueble materia de litigio es la codemandada Empresa LUBRICORD E.I.R.L., como consecuencia de la celebración de un contrato de arrendamiento, en el cual él sólo ha intervenido como apoderado de la Empresa precitada y no a título personal, conforme la demandante lo emplaza.

Que, la legitimidad para obrar existe cuando no media coincidencia entre las personas que actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita

especialmente para pretender o para contradecir respecto de la materia sobre la cual versa el proceso.

Que, “en el caso de autos, se advierte que el codemandado Manuel Gustavo Córdova Ardions, tiene la calidad de Gerente General, el órgano máximo de la empresa demandada y si bien tiene a su cargo la decisión sobre los bienes y actividades de ésta, ello no, significa ser titular de la acción, es decir hoy demandado, siendo así no resulta tener legitimidad para obrar, por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto por la última parte del artículo 449° del Código Procesal Civil, se declaró: **fundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del codemandado Manuel Gustavo Córdova Ardions** y existiendo codemandada se declara **saneado el proceso** y en consecuencia la relación jurídica procesal válida entre las partes y saneado el proceso”.

4.5.2 Conciliación

Escuchadas las razones, de las partes, no habiendo arribado a un acuerdo, la Juez propuso la formula conciliatoria, que la empresa demandante le conceda el plazo de dos meses para desocupar el inmueble y que la empresa demandada cumpla con consignar los pagos efectuados ante el Banco de la Nación, que dice haber efectuado a la fecha, propuesta que no fue aceptada por la parte demandada, pero si por la parte demandante, por lo tanto, no se llegó a un acuerdo conciliatorio.

4.5.3 Fijación de los Puntos Controvertidos

El Juez propuso fijar los siguientes puntos controvertidos:

- a. “Determinar si la demandante es la legítima titular del espacio del bien inmueble cuya desocupación es pretendida”.
- b. “Establecer si el demandado está obligado o no a restituir el inmueble al que hace referencia en el escrito de su demanda, y si su condición es la de ocupante precario”.

4.5.4 Admisión de los Puntos Controvertidos

Se admitieron los medios probatorios de la parte demandante:

Se admite las pruebas documentales, que se señala en el ofertorio de su demanda, con excepción del acta de conciliación extrajudicial, siendo un requisito de admisibilidad se declaró improcedente.

Se admitieron los medios probatorios de la parte demandado:

Se admiten el mérito del contrato de arrendamiento obrante en autos y la escritura de constitución de la empresa.

Con este acto quedó el proceso expediente para dictar sentencia.

4.6 Sentencia de Primera Instancia

El 04 de setiembre del año 2003, el Juez del 24° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, emitió fallo resolviendo declarar **infundada la demanda**, sentencia que se sustentó en los siguientes fundamentos:

Lo prescrito 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, no encontrase inmersa en este artículo la materia del expediente en estudio.

Que, para que sea procedente el proceso de desalojo por ocupación precaria, es necesario que la actora pruebe debidamente su derecho de propiedad, sobre el bien cuya posesión solicite.

Que, por otro lado, es la parte demandada quien debe probar la existencia del vínculo contractual o de otra naturaleza que justifique la ocupación del bien.

Que, con la copia literal de la partida electrónica número 40445498 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, se acreditó el derecho de propiedad de la parte demandante empresa Shell Perú S.A., ostentando así legitimidad para obrar.

Que, la codemandada empresa LUBRICORD E.I.R.L., en su escrito de contestación de la demanda afirma que viene ocupando el inmueble sub litis en condición de arrendataria desde el 15 de junio del año 1999, conforme lo acreditó con el contrato de arrendamiento, celebrado con su anterior propietario la Sucesión Mario Lercari Fossa, instrumento que no ha sido objeto de tacha o impugnación alguna, la codemandada LUBRICORD E.I.R.L., ha acreditado la existencia de un título justificatorio sobre la posesión del bien sub litis.

Que, las demás pruebas actuadas y no glosadas en nada enervan los considerandos precedentes, por tales consideraciones, el Juez declaró infundada la demanda.

4.7 Recurso de Apelación

La empresa demandante Shell Perú S.A., al no estar conforme con la sentencia interpuso recurso de apelación, la misma que fue concedida y elevada a la 4ta. Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, para que la absuelva.

4.8 Sentencia de Segunda Instancia

El 27 de abril del año 2005, la 4ta. Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, considerando lo previsto en el artículo 911° del Código Civil, falló **revocando** la sentencia materia de grado que declaró infundada la demanda y **reformulándola** declararon **fundada la demanda**, interpuesta por la empresa SHELL PERÚ S.A., en consecuencia, **ordenaron** que la empresa LUBRICORD E.I.R.L., cumpla con desocupar el espacio del inmueble, ubicado en la Av. Tingo María número 1172 y 1194, Chacra Ríos Sur - Cercado de Lima, el espacio del inmueble en la que se desarrolla la actividad de servicio automotor, bajo apercebimiento de lanzamiento, sentencia que se sustentó en los siguientes fundamentos:

Consideraron que los primigenios propietarios la Sucesión Mario Lercari Fossa, suscribieron un contrato de arrendamiento con la empresa LUBRICORD E.I.R.L., demandada en este proceso, representado por el señor Manuel Gustavo Córdova Ardions, con fecha anterior a la adquisición del bien inmueble en referencia, por el accionante, esto es, en el mes de junio de 1999, fecha de vigencia del contrato; sin embargo, se aprecia que aquel arrendamiento que existió con la anterior propietaria, concluyó con la enajenación del inmueble a favor de la actora, ahora Shell Perú S.A., por lo siguiente: a) Dicho arrendamiento solo se podía obligar a la actora si el mismo

se encontraba inscrito en los Registros Públicos de Lima y Callao, conforme a lo previsto en el inciso 1 del artículo 1708° del Código Civil, b) No existe evidencia en autos que el adquirente Shell Perú S.A., demandante en estos autos haya asumido la obligación de respetar el contrato, como lo prevé excepcionalmente el inciso 2 del artículo 1708° del Código Civil, c) Que, el mencionado arrendamiento no puede vincular ni obligar a la empresa accionante por no haber participado en dicho contrato, máxime, si como se ha indicado, el mismo no se encontraba inscrito, ni el adquirente se obligó a respetarlo; d) Que, la nueva propietaria, al interponer la presente demanda y solicitar la restitución del bien, ha corroborado su voluntad de dar por concluido el contrato sub litis.

Que, habiendo concluido el arrendamiento, en virtud, al término del mismo, originado por la enajenación del bien a favor de la actora, el título que portaban los emplazados ha fenecido; por tales consideraciones se **revocó** la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda y **reformulándola** declararon **fundada la demanda**.

4.9 Recurso de Casación

Don Manuel Gustavo Córdova Ardions, por derecho propio y en representación de la empresa codemandada LUBRICORD E.I.R.L., al no estar de acuerdo con la sentencia, interpuso Recurso de Casación, cuyo fundamento de agravio la sustenta en la causal prevista en el inciso 1 del artículo 386° del Código Procesal Civil, relativo a la interpretación errónea de una norma de derecho material.

Que, en relación a la causal de iudicando, la recurrente denuncia por la causal de interpretación errónea del inciso 2 del artículo 1708° del Código Civil, señalando al respecto que contrariamente a lo que expresa la recurrida, dicha norma en una interpretación correcta, señala que quien adquiere un inmueble entregado en arrendamiento no inscrito, puede a su voluntad continuarlo, sustituyéndose en calidad de arrendador, o ponerle fin, comunicándolo al arrendatario, y de no obtener la desocupación, iniciar la **acción de desalojo, por conclusión de contrato**, ello supone que en ningún caso procede una acción de ocupación precaria, pues aun cuando venza el plazo del contrato, el arrendatario no se convierte en ocupante precario.

Recurso impugnatorio que fue declarado **procedente**, por la causal de **interpretación errónea de una norma de derecho material**.

4.10 Fallo de la Corte Suprema

El 25 de setiembre del año 2006, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, fallo **declarando fundado** el recurso de casación interpuesta por Manuel Gustavo Córdova Ardions, por derecho propio y en representación de LUBRICORD E.I.R.L., y en consecuencia, **casaron la sentencia de vista de fecha 27 de abril 2005**, y, actuando en sede de instancia; **confirmaron la apelada de fecha 4 de setiembre del año 2003, que declara infundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria, dispusieron** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”; los Magistrados basaron sus decisiones en los siguientes fundamentos:

Consideraron que, “conforme en reiteradas jurisprudencias emitida por la Sala Suprema para la pretensión de la demandante puede prosperar, no solo basta acreditar ser la propietaria del inmueble, sino que debe indicar y demostrar que el recurrente ejerce la posesión sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido, conforme a lo dispuesto en el artículo 911° del Código Civil.”

Que, conforme a lo previsto en el inciso 2 del artículo 1708° del Código Civil, en el caso de transferencia dominial del bien arrendado, si el arrendamiento no ha sido inscrito, este continúa hasta que el adquirente lo de por concluido.

Se acreditó que la empresa demandada LUBRICORD E.I.R.L., fue arrendataria del anterior propietario, la Sucesión Mario Lercari Fossa, respecto del espacio inmueble en referencia.

El hecho de que el bien fue transferido, no cambia la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, ni puede constituir en precario al poseedor; no obstante, que el contrato haya vencido.

Por consiguiente, las conclusiones de la sentencia de la 4ta. Sala Civil de la Corte Superior de Lima, **no se ajusta a la naturaleza del proceso por ocupante precario**, dado que existe un **contrato de arrendamiento** suscrito entre el anterior propietario la Sucesión Mario Lercari Fossa y la empresa LUBRICORD E.I.R.L., el

mismo que no se extingue automáticamente si el contrato de arrendamiento no se encuentra inscrito, lo cual si bien es causal de su resolución la continuación del contrato si el arrendatario permanece en el uso del bien, hasta que el arrendador solicite la devolución del mismo, en efecto, para poner término a un contrato de arrendamiento de duración indeterminada como el presente, se debe dar aviso judicial o extrajudicial al otro contratante, antes de proceder a su desalojo, requisito que la demanda no cumple, ya que se basa en la **causal de ocupación precaria**, por lo que resulta evidente que la Sala de mérito ha efectuado una interpretación errónea del inciso 2 del artículo 1708° del Código Civil, debiendo dejarse a salvo el derecho de la demandante para que ejerza su derecho conforme corresponda.

V. OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUB-MATERIA

Realizado el análisis del expediente en estudio, se ha constatado que durante su trámite se ha incurrido en algunas deficiencias y contradicciones entre las instancias, conforme se detalla a continuación:

5.1 El 25 de marzo del año 2003, la empresa Shell Perú S.A., representada por doña Irma Iris Pérez de la Cuba, interpone demanda de desalojo por ocupante precario, ante el 24° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, contra la empresa **LUBRICORD E.I.R.L. y Manuel Gustavo Córdova Ardions**, para que les restituyan el espacio que ocupan en el inmueble de su propiedad, ubicado en la Av. Tingo María N° 1172-1194, Chacra Ríos Sur – Cercado de Lima, la que adquirió en su totalidad mediante celebración de contrato de compraventa, el 15 de octubre del año 2001, lo que acreditó con la Ficha Registral N° 40445498, del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP; demanda que en primera instancia se **declaró infundada**; sin embargo, al ser apelada la Sala de Corte Superior de Lima, al realizar una interpretación errónea del inciso 2 del artículo 1708° del Código Civil, la revocó y reformulándola declaró **fundada la demanda**, siendo impugnada la sentencia por el representante legal de la empresa demandada mediante recurso de casación, la que fue resuelta por Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, **declarando fundado el recurso de casación**, confirmando la sentencia de primera instancia que declaró **infundada la demanda**, de esta forma se le dio la razón a la empresa demandada LUBRICORD E.I.R.L., por ocupar legalmente el espacio del inmueble en referencia, que le otorga el contrato de arrendamiento celebrado con su anterior propietario la Sucesión Mario Lercari Fossa y al amparo del inciso 2 del artículo 1708° del Código Civil, continuando con el arrendamiento hasta que sea resuelto con arreglo a Ley.

- 5.2** Que, el abogado de la empresa demandante Shell Perú S.A., planteó mal la demanda, quien conjuntamente con la representante legal de la empresa demandante, tenían pleno conocimiento que habían adquirido la totalidad del inmueble, ubicado en la Av. Tingo María N° 1172-1194, Chacra Ríos Sur – Cercado de Lima, cuyo espacio era ocupado por la empresa LUBRICORD E.I.R.L., mediante contrato de arrendamiento celebrado con su anterior propietario la Sucesión Mario Lercari Fossa, asumiendo esta situación; sin embargo, en la demanda no se hace referencia de la existencia del contrato de arrendamiento y erróneamente argumenta como fundamento de derecho de la demanda el artículo 911° del Código Civil, lo que motivo, que al concluir el proceso con el fallo de la Corte Suprema, se **declaré la demanda infundada**, al amparo del inciso 2 del artículo 1708° del CC., dejando a salvo el derecho de la empresa demandante para que la ejerza con arreglo a Ley.
- 5.3** El abogado de la empresa demandante Shell Perú S.A., en lugar de plantear erróneamente la demanda de desalojo por ocupante precario a la empresa LUBRICORD E.I.R.L., debió iniciar **acción de desalojo por conclusión de contrato**, prevaleciendo la correcta interpretación del inc. 2 del art. 1708° del CC.
- 5.4** No estoy en acuerdo, con el fallo emitido por la 4ta. Sala Civil de la Corte Superior de Lima, cuyos Magistrados en contracción con la sentencia de primer grado, la revocaron y reformulándola, **declaran fundada la demanda**, efectuando una interpretación errónea del inciso 2 del artículo 1708° del Código Civil, a pesar que la contestación de la demanda fue bien sustentada; así como, la sentencia de primera instancia y por existir abundante jurisprudencia sobre la materia, demostrando con sus decisiones falta de capacidad y profesionalismo, lo que ocasionó pérdida de tiempo y gastos innecesarios tanto para el Estado como para las partes procesales.
- 5.5** Sí, estoy de acuerdo con la sentencia emitida por el 24 Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, por haber declarado infundada la demanda, al amparo del inciso 2 del artículo 1708° del Código Civil, la misma que fue confirmada por la Corte Suprema, al aclarar el Litis realizando una correcta interpretación del mencionado artículo, señalando que quien adquiere un inmueble entregado a un tercero, en arrendamiento no inscrito puede a su voluntad continuarlo, sustituyéndose en calidad de arrendador, o ponerle fin comunicándole al arrendatario y de no obtener la desocupación, puede **iniciar la acción de desalojo por conclusión de contrato**, ello supone, que en ningún caso procede una **acción de ocupación precaria**, pues aun cuando haya vencido el plazo del contrato, el arrendatario no se convierte en ocupante precario.

ELABORACIÓN DE REFERENCIAS

Libro

Avendaño, J. (1990). "Derechos Reales". 2da. Edición, Editorial PUCP. Lima.

Gonzales Barrón, G. (2003). "Curso de Derechos Reales". Editorial Juristas Editores. Lima.

Lama More, H. E. (2007). "La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano". Editorial Jurídica Grijley. Lima.

Sánchez Palacios Paiva, M. (2008). "El ocupante precario". 2da. Edición. Editorial Juristas Editores. Lima.

Sagastegui Urteaga, P. (2006). "El proceso de desalojo". 1ra. Edición. Editorial Librerías y Ediciones Jurídicas. Lima.

Gonzales Barrón, G. (2014). La Posesión Precaria. Jurista Editor E.I.R.L. 2° Edición Lima.

Material Electrónico

Pérez Santacruz, José Jayme. "Derechos Reales"

"<http://www.monografias.com/trabajos102/derechos-reales-garantia-peru/derechos-reales-garantia-peru.shtml>".

Pérez Santacruz, José Jayme.

"<http://www.monografias.com/trabajos106/esquema-y-funcioanamiento-del-codigo-procesal-civil-peruano/esquema-y-funcioanamiento-del-codigo-procesal-civil-peruano.shtml>".

[Spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp](http://spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp): Constitución Política del Perú.

[Spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp](http://spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp): Código Civil.

[Spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp](http://spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp): Código Procesal Civil.

"<https://es.scribd.com/doc/316295071/04-DERECHO-A-LA-PROPIEDAD-pdf-ppt>".

ANEXOS

1. Casación N° 370 – 2014 – Lima.
2. Casación N° 2156 – 2014 – Arequipa.
3. Casación N° 3356 – 2015 – Cusco.
4. Casación N° 3417 – 2015 – Del Santa.
5. Casación N° 3702 – 2016 – Tacna.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 370-2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SUMILLA: *Que, conforme lo ha establecido el precedente vinculante dictado en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, para nuestro sistema normativo, cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien; por lo que la existencia o inexistencia de un título que justifique la posesión del demandado será consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas.*

Lima, catorce de enero
de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; Vista la causa número trescientos setenta – dos mil catorce, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia. -----

MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación interpuesto por Adelaida Chihuán de Ripalda y Guillermo Félix Ripalda Palomares de fojas trescientos ochenta y cuatro, contra la sentencia de vista (Resolución número cinco – II) de fecha veintiuno de octubre de dos mil trece, de fojas trescientos cuarenta y seis, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirmando la sentencia apelada (Resolución número catorce) de fecha veintiocho de mayo de dos mil trece, de fojas doscientos cincuenta y seis, mediante la cual declaró fundada la demanda; en consecuencia: ordenó que los demandados Guillermo Ripalda Palomares, Adelaida Chihuán de Ripalda y Steve Guillermo Ripalda Chihuán desocupen el inmueble materia de *litis*. -----

FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO: Esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación propuesto, mediante resolución de fecha quince de julio de dos mil catorce, de folios cincuenta y seis del cuadernillo de casación, por la causal de **Apartamiento Inmotivado de la sentencia del Pleno Casatorio contenido en la Casación 2195-2011-Ucayali.**- Señalando que el Colegiado Superior se ha apartado inmotivadamente del precedente judicial anotado, al considerar que la carencia de

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 370-2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

título se encuentra referido exclusivamente a un documento de propiedad, sin considerar que de acuerdo al precedente cuyo apartamento se invoca, la carencia de título se encuentra referida a cualquier acto jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no es la propiedad sino la posesión, sin explicar las razones por las que se aparta del precedente invocado conforme al cual, para establecer la carencia de título es necesario desvirtuar cualquier acto que autorice a la parte demandada a ejercer la posesión, lo cual no ha ocurrido al haberse considerado como carencia de título la carencia de documento, sin advertir que si bien la parte recurrente no cuenta con documento de propiedad, ha demostrado actos que autorizan su posesión en virtud a la propiedad original de los abuelos de la recurrente quienes fallecieron intestados, transmitiendo el inmueble a sus herederos, dentro de los cuales se encuentra la casante y sus hermanos en representación de la madre premuerta de éstos. -----

CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Que, a fin de absolver la casación formulada es pertinente hacer un breve recuento de lo actuado en el proceso. En ese sentido, del examen de los autos se aprecia de folios veintiséis, subsanada a folio cincuenta, Luis Enrique Chau Rivas interpone demanda de Desalojo por Ocupación Precaria contra Adelaida Chihuán de Ripalda y Guillermo Félix Ripalda Palomares, solicitando desocupen el inmueble que vienen ocupando en forma precaria ubicado en el Pasaje Las Cautivas número trescientos ochenta y cinco, Urbanización Chacra Colorada del Distrito de Breña, Provincia y Departamento de Lima. Argumenta que mediante Escritura Pública de fecha nueve de agosto de dos mil once, el recurrente adquirió mediante un Contrato de Compraventa el inmueble materia del proceso, de su anterior propietario Cesar Augusto Reyes Díaz, inscribiendo su derecho de propiedad en el Asiento número C00010, de la Partida Registral número 46476190. -----

SEGUNDO.- Que, admitida a trámite la demanda (Resolución número dos) de fecha dieciséis de diciembre de dos mil once, a folio cincuenta y uno, los ahora recurrentes (Adelaida Chihuán de Ripalda y Guillermo Félix Ripalda Palomares)

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 370-2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

mediante escrito de fojas ciento treinta y cuatro, contestan la demanda señalando que el demandante pretende desalojarlos con una Compraventa Fraudulenta derivada de ventas sucesivas simuladas. Refieren que el inmueble *sublitis* fue de propiedad de los abuelos de la recurrente, Ricardo Ramos Altoaguirre y Rosa Mejía Tramarria, por lo que los propietarios del mismo son sus herederos legales: María Magdalena, Roberto, Fausto Ramos Mejía y la recurrente conjuntamente con sus hermanos Leyla, Miguel Luis, María Victoria y Laureano Leonardo en representación de su señora madre María Rosa Ramos Mejía, premuerta, lo que era de conocimiento del demandante, razón por la que simuló las sucesivas ventas. -----

TERCERO.- Que, el Juez del Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, expide la sentencia (Resolución número catorce) de fecha veintiocho de mayo de dos mil trece, declarando fundada la demanda, tras considerar que los emplazados no han demostrado con documento probatorio alguno que permita establecer de manera fehaciente la co titularidad del inmueble *sublitis*. -----

CUARTO.- Que, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, confirma la apelada mediante Resolución número cinco – II, de fecha veintiuno de octubre de dos mil trece, tras concluir que la afirmación de los demandados respecto a su derecho de co-propiedad sobre el inmueble *sublitis*, por haber pertenecido a sus abuelos, no se encuentra acreditada, si se tiene en cuenta que de la Partida Registral citada se advierte que después de la titularidad de Ricardo Ramos Altoaguirre y Rosa Mejía Tamarria se han suscitado distintas transferencias por compraventa y sucesión testamentaria, siendo el último adquirente el demandante, los cuales conservan plenos efectos jurídicos mientras no se declare judicialmente su invalidez. Además, la alegación de haberse denunciado penalmente a los sucesivos adquirentes, así la existencia de un proceso civil en trámite en el que se cuestiona la validez de la primera transferencia, en modo alguno revela que los demandados cuenten con título que legitime la posesión que detentan, tampoco desvirtúa la condición de propietario del actor; por lo que se ha configurado la posesión precaria de los demandados. ---

QUINTO.- Que, para efectos de absolver la infracción denunciada en los

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 370-2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA



fundamentos del recurso de casación, debe tenerse en cuenta que mediante la sentencia expedida el día trece de agosto de dos mil doce, en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, recaída en la Casación número 2195-2011-Ucayali, en el proceso seguido por Jorge Enrique Correa Panduro, César Arturo Correa Panduro y Luís Miguel Correa Panduro contra Mirna Lisbeth Panduro Abarca y Euclides Vara Turco, sobre Desalojo por Ocupación Precaria, las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República han establecido precedente judicial vinculante sobre la materia, interpretando los alcances del artículo 911 del Código Civil y de los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil respecto a la categoría de "ocupante precario". El citado precedente tiene efectos vinculantes para todos los órganos jurisdiccionales de la República a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial "El Peruano"; y habiendo tenido lugar dicha publicación el día catorce de agosto de dos mil trece, sus efectos resultan plenamente aplicables al presente proceso, teniendo en cuenta que la sentencia de segunda instancia, materia de casación, data de fecha veintiuno de octubre de dos mil trece. -----



SEXTO.- Que, en la citada Casación número 2195-2011-Ucayali se estableció como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente: "(...) 2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer". -----

SÉTIMO.- Que, a fin de llegar a la citada conclusión, el precedente vinculante dictado en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, dejó establecido que el concepto de Ocupante Precario en sede nacional debe partir del texto normativo contenido en el artículo 911 del Código Civil, el cual señala que: "(...) La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido (...)"; cuyo criterio interpretativo es el siguiente: "(...) 54.- Siendo así, de la lectura del artículo en análisis queda claro que la figura del precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer -dentro de lo cual, desde luego, se engloba al servidor de la posesión, a quien el poseedor real le encarga el cuidado de un bien, esto es por un acto de mera liberalidad y con

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 370-2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

carácter gratuito, y que si no atiende el requerimiento del titular para la devolución del bien devendrá en precario-, es decir, en este primer caso, no necesariamente se requiere de la presencia de un acto jurídico que legitime la posesión del demandado, lo que no excluye también el caso aquel en que el uso del bien haya sido cedido a título gratuito, sin existir de por medio el pago de una renta. 55.- El segundo supuesto que contempla la norma es que el título de posesión que ostentaba el demandado haya fenecido, sin precisar los motivos de tal fenecimiento, por lo que resulta lógico concebir que dicha extinción se puede deber a diversas causas, tanto intrínsecas o extrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas; entendiéndose que el acto o el hecho existente, en el que el demandado venía sustentado su posesión, al momento de la interposición de la demanda, ha variado, debido a un acto que puede o no depender de la voluntad de las partes, variación que deja de justificar la posesión del demandado y, por ende, corresponde otorgársela al demandante, por haber acreditado su derecho a tal disfrute. 56.- En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía - con el cual justificaba su posesión el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia de título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219° del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc. de dicho acto jurídico, por cuanto ello corresponde al juez donde se discuta tal situación (...).-----

OCTAVO.- Que, en el presente caso, esta Suprema Sala considera que tanto el *A quo* como el *Ad quem* no han analizado debidamente todos los actuados a efectos de determinar el derecho de posesión de los demandados, tales como la declaración indagatoria de Fausto Ricardo Ramos Mejía, tío de la demandada, de fojas noventa, quien al responder la séptima pregunta afirmó que deliberadamente se excluyó a la madre de la recurrente de la sucesión intestada de los originarios propietarios del inmueble y se vendió el inmueble *sub litis* con el objeto de que la

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 370-2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

recurrente y su familia no continuara en posesión del mismo, dado que ocupaba el predio desde hacía más de treinta (30) años; afirmación que es corroborada con la declaración indagatoria de Rosa Jesús Ramos Panaifo, hija de Roberto Ramos Mejía y prima hermana de la recurrente, de fojas noventa y cuatro, quien reconoce a Adelaida Chihuán de Ripalda como prima e hija de María Rosa Ramos Mejía y por tanto con derechos hereditarios sobre el inmueble. -----





NOVENO.- Que, esta Sala Suprema advierte que el análisis efectuado por las instancias de mérito, sobre el proceso penal de Estafa en la modalidad de Defraudación y contra la Fe Pública en la modalidad de Falsedad Ideológica, seguido en contra de los compradores del predio *sublitis* Gustavo Adolfo Baraybar Benites, César Augusto Reyes Díaz y Luis Enrique Chau Rivas, y los vendedores María Magdalena, Rosa Jesús Ramos Panaifo y Fausto Ricardo Ramos Mejía, en agravio de la demandada y sus hermanos, ha sido insuficiente y aislado, al no haber analizado en forma conjunta y exhaustiva dicho medio probatorio, lo que trasciende en una motivación insuficiente de las sentencias de primera instancia y de vista, que determina la nulidad de las mismas. Por consiguiente, se torna necesario que el juzgador contraste dicho caudal probatorio con los demás medios probatorios aportados al proceso a los efectos de dilucidar la controversia. -----

DÉCIMO.- Que, por las razones expuestas, este Supremo Tribunal estima necesario amparar el recurso de casación por el Apartamiento Inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio Civil, resultando imprescindible que ambas instancias se pronuncien sobre los extremos señalados en la presente resolución, aplicando adecuadamente el precedente vinculante establecido por el Cuarto Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación número 2195-2011-Ucayali, en el que se interpretaron los alcances del artículo 911 del Código Civil y los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil, respecto a la categoría de "*Ocupante Precario*". -----

Por estos fundamentos y de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Adelaida Chihuán de Ripalda y Guillermo Félix Ripalda Palomares de fojas trescientos ochenta y cuatro; **CASARON** la resolución impugnada, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista (Resolución número

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 370-2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

cinco – II) de fecha veintiuno de octubre de dos mil trece, de fojas trescientos cuarenta y seis expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, e **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada de fojas doscientos cincuenta y seis, de fecha veintiocho de mayo de dos mil trece; **ORDENARON** que el Juez de origen emita nuevo fallo, con arreglo a derecho y a lo actuado, teniendo en cuenta las consideraciones glosadas; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos por Luis Enrique Chau Rivas contra Adelaida Chihuán de Ripalda y otros, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Ponente Señor Mendoza Ramírez, Juez Supremo.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

TELLO GILARDI

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

SE PUBLICO CONFORME A LEY


Dra. Luz Amparo Callapiña Cosío
Secretaria (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

16 ABR 2015

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2156-2014
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SUMILLA: Para que prospere la acción de desalojo por la causal de ocupación precaria se requiere la concurrencia de los siguientes presupuestos: **i)** Que, el actor acredite su derecho a la restitución del bien al tener condición de propietario o encontrarse dentro de alguno de los supuestos contenidos en el artículo 586 del Código Procesal Civil que otorgan derecho a la restitución del predio; **ii)** Que, no exista vínculo contractual alguno entre demandante y demandado; **iii)** Que, haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada; y, **iv)** Que, ante la existencia de título que justifique la posesión del emplazado ésta resulte ineficaz, es decir, que la posesión sea ilegítima, que no se ajusta a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos: **a)** que el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido; **b)** que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y, **c)** que se adquiera de aquél que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo.

Lima, quince de julio
de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; Vista la causa número dos mil ciento cincuenta y seis – dos mil catorce; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por Leonor Ccoto Tacca a fojas trescientos siete, contra la sentencia de vista de fojas doscientos noventa y nueve, de fecha dos de junio de dos mil catorce, dictada por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que confirma la sentencia apelada de fojas doscientos cuarenta, de fecha veinticinco de julio de dos mil trece, que declara fundada la demanda; en los seguidos por Eulalia Cabrera Arcos contra Leonor Ccoto Tacca y otro, sobre Desalojo por Ocupación Precaria. -----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO: -----

El recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha dos de octubre de dos mil catorce, de fojas veintitrés del cuadernillo formado en este

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2156-2014
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**



Supremo Tribunal, por las causales de: **1) Infracción normativa de los artículos 196 y 197 del Código Procesal Civil**, precisando que en la sentencia impugnada se advierte que las pruebas no han sido valoradas de forma conjunta, menos de manera razonada y con una adecuada motivación en lo concerniente al contrato de arrendamiento y los recibos de pago de renta, no habiéndose expuesto un motivo suficiente del por qué se considera que tales medios probatorios no tienen relevancia, habiéndose aludido únicamente al Pleno Jurisdiccional Civil del año dos mil, en consecuencia no resulta convincente porqué un derecho expectatio no es suficiente para enervar la precariedad invocada; además de no haberse considerado que ha cumplido con demostrar las circunstancias que justifican su posesión; y **2) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil**, argumentando que la Sala considera erróneamente que se configura la causal de precariedad porque el derecho de donde emana la posesión de la recurrente es un derecho expectatio en base a la interpretación efectuada del Pleno Jurisdiccional Civil del año dos mil, afectando con ello la norma denunciada en tanto existen circunstancias que acreditan razonablemente la legitimidad de la posesión. -----

CONSIDERANDO: -----



PRIMERO.- Que, en autos aparece que Eulalia Cabrera Arcos interpone demanda de Desalojo por Ocupación Precaria con la finalidad de que la demandada Leonor Ccoto Tacca entregue la parte del inmueble de su propiedad que ocupa y que se sitúa exactamente en la esquina de la Calle América y Avenida España Alto Selva Alegre y que conforma el inmueble de la Avenida España número 401 Alto Selva Alegre y se le restituya el bien inmueble. La demanda de desalojo se sustenta en que la demandante es propietaria del predio materia de desalojo e inscrito en Registros Públicos en la Partida número P06014319, con un área de doscientos noventa y siete punto cincuenta y ocho metros cuadrados (297.58 m²), al haberlo adquirido después de regularizar una documentación. Indica que la demandada aprovechando un conflicto familiar de manera inconsulta e ilegítima paso a ocupar

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2156-2014
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**



un ambiente de aproximadamente veinte metros cuadrados (20 m²) dentro de lo que ahora es de propiedad de la demandante, precisamente en la esquina que da a la Avenida España y Calle América, donde ha instalado ilegalmente un puesto de venta de comida rápida. Por último señala que las veces que ha requerido a la demandada desocupe el inmueble ha dado distintos pretextos, negándose a hacerlo. -----



SEGUNDO.- Que, admitida a trámite la demanda, la demandada Leonor Ccoto Tacca contesta la misma señalando que la titularidad que aduce la demandante respecto del inmueble materia del proceso se encuentra en controversia en el Expediente número 149-2012 sobre Petición de Herencia, seguido por el poseedor mediato y legítimo propietario del inmueble, Ángel Guillermo Aragón Arcos, tío de la supuesta propietaria, pues el inmueble forma parte de la masa hereditaria de quienes en vida fueron Julián Arcos Guzmán y María Cusirramos Echevarría viuda de Arcos, abuelos del mencionado poseedor. Indica que la regularización de documentos a la que hace referencia la demandante es una maniobra de sucesión intestada fraudulenta para lograr la inscripción de propiedad de la madre de la accionante Petronila Arcos de Cabrera. Agrega que su persona desde hace seis años viene ocupando el ambiente del inmueble alquilándolo a su propietario Ángel Guillermo Aragón Arcos, lo que demuestra con los contratos de arrendamiento, los recibos de pago, relación contractual con el poseedor-propietario que justifica la posesión del ambiente del inmueble que ocupa, por lo que no tiene la calidad de precaria. Por último, formula denuncia civil contra Ángel Guillermo Aragón Ramos.

TERCERO.- Que, el denunciado civil Ángel Guillermo Aragón Ramos contesta la demanda señalando que la co-demandada Leonor Ccoto Tacca no es ocupante precaria, pues ocupa el inmueble con justo título otorgado por el recurrente. Indica que la titularidad del inmueble es compartida por la demandante, el recurrente y sus hermanas Martha Gloria Aragón Arcos y Rosa Nely Aragón de Pantigoso, al haber heredado el predio de sus abuelos Julián Arcos Guzmán y María Cusirramos Echevarría viuda de Arcos, lo que se encuentra judicializado en el

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2156-2014
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Expediente número 149-2012 sobre Petición de Herencia. Por último, hace suyos los argumentos esgrimidos por la co-demandada Leonor Ccoto Tacca. -----

CUARTO.- Que, el Juez de la causa expide sentencia declarando fundada la demanda interpuesta y, en consecuencia, ordenó que la demandada Leonor Ccoto Tacca, conforme al artículo 587 del Código Procesal Civil, cumpla con desocupar y entregar a la demandante la posesión del inmueble urbano materia de desalojo dentro del plazo de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas y costos del proceso; sustentando su decisión en que: **a)** En la Partida Registral número PO6014319 aparece como propietaria inscrita la demandante, quien adquirió la propiedad mediante Escritura Pública de Compraventa del once de febrero de dos mil once; **b)** Conforme a los términos de la demanda y lo verificado en la Inspección Judicial realizada en la Audiencia Única de fojas ciento diecinueve (ciento veinte) se tiene que la parte del inmueble que es materia de desalojo sólo es el ambiente existente en la esquina del mismo (intersección de las Avenidas España y América); **c)** La demandada ha reconocido expresamente que se encuentra en posesión del bien sub materia, por lo que este hecho no requiere mayor prueba; **d)** Asimismo con la citada Partida Registral se advierte que el denunciado civil, Ángel Guillermo Aragón Arcos, no tiene ningún derecho de propiedad inscrito sobre el inmueble sub materia, ni a la fecha ni con anterioridad al derecho adquirido de la demandante; y, para acreditar su condición de propietario el denunciado civil sólo ha ofrecido como prueba las copias certificadas del Expediente número 149-2012 que sobre Petición de Herencia ha iniciado juntamente con Rosa Nely Aragón de Pantigoso en contra de Petronila Arcos de Cabrera y Eulalia Cabrera Arcos, proceso que a la fecha se encuentra en trámite; **e)** Indica que el contrato de arrendamiento presentado por la demandada para justificar su posesión no resulta oponible a la demandante, debido a que se trata (el contrato) de un derecho personal con obligaciones recíprocas entre el arrendador y el arrendatario y, ante un conflicto de oposición de derechos se resuelve conforme a la última parte del artículo 2022 del Código Civil, de manera

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2156-2014
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

que tratándose de derechos de distinta naturaleza se debe preferir a quien hubiera inscrito primero su derecho, prevaleciendo por ende el Derecho de Propiedad de la demandante que se encuentra inscrito sobre la alegación de Derecho de Propiedad efectuada por el denunciado civil, quien además no ha acreditado tener derecho alguno para celebrar el contrato de arrendamiento con la demandada, menos su condición de propietario o poseedor del bien, razón por la que el mencionado contrato no puede surtir efecto alguno; y f) En consecuencia señala, que la demandada carece de título que autorice su posesión del bien sub materia, por lo que ésta tiene la condición de poseedora precaria, resultando procedente estimar la demanda y ordenar que la demandada Leonor Ccoto Tacca desocupe el bien sub materia y restituya la posesión del mismo a la accionante. -----

QUINTO.- Que, apelada que fuera esa decisión, la Sala Superior confirmó la sentencia apelada, sustentando su decisión en que: a) Invoca los artículos 586 del Código Procesal Civil y 911 del Código Civil; asimismo cita la Casación 1498-2000-Lima y el Pleno Jurisdiccional Civil del año dos mil; b) Indica que con el Certificado Literal de la Partida Registral número P06014319 se acredita el Derecho de Propiedad de la demandante sobre el bien materia de litigio, el mismo que se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez, conforme lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil; c) Señala que en cuanto a lo alegado por el denunciado civil al contestar la demanda aprecia que a fojas sesenta y tres obra copia de la resolución admisorio del proceso de Petición de Herencia iniciado; sin embargo, ello no acredita ningún derecho de co-propiedad, sino únicamente un derecho expectatio que será resuelto oportunamente y que en todo caso está vinculado al derecho de propiedad del bien, pero no a la posesión que es materia de esta causa; d) Indica que la demandada, por su parte, sostiene que tiene título que legitima su posesión consiste en un contrato de arrendamiento celebrado con el denunciado civil Ángel Guillermo Aragón Arcos, empero en autos no se ha acreditado que éste tenga reconocido en forma definitiva algún derecho sobre el

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2156-2014
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

inmueble materia de autos, que lo faculte a poder arrendar o ceder el bien, resultando aplicable lo establecido en el Pleno Jurisdiccional Civil del año dos mil y el principio de la carga de la prueba del artículo 196 del Código Procesal Civil. -----

SEXTO.- Que, uno de los contenidos del Derecho al Debido Proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del Derecho de Defensa de los justiciables. -----

SÉTIMO.- Que, en el recurso de casación presentado por la demandada se aprecia las siguientes causales: i) Denuncia de infracción procesal respecto a la deficiente motivación de la sentencia de vista, por cuanto en ella, señala que no se ha valorado de manera adecuada y razonada los medios probatorios presentados por la recurrente (el contrato de arrendamiento y los recibos de pago de renta); y, ii) La infracción normativa del artículo 911 del Código Civil al señalar que la Sala considera erróneamente que se configura la causal de precariedad porque el derecho de donde emana la posesión de la recurrente es un derecho expectatio en base a la interpretación efectuada por el Pleno Casatorio Civil. -----

OCTAVO.- Que, respecto al primer punto, es preciso indicar que del examen de la sentencia cuestionada se advierte que el *Ad quem* no ha incurrido en infracción normativa procesal de los artículos 196 y 197 del Código Procesal Civil, toda vez que analiza los medios probatorios presentados por la recurrente (contrato de arrendamiento y recibos de pago de arriendos) conjuntamente con las demás pruebas aportadas y admitidas en el proceso, concluyendo, que el denunciado civil

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2156-2014
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

alguno de los siguientes supuestos: a) que el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido; b) que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y, c) que se adquiera de aquél que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo. -----

DÉCIMO.- Que, en el presente caso, no se ha incurrido en errónea interpretación del artículo 911 del Código Civil por cuanto, de la sentencia de vista se aprecia que lo relacionado a dicha norma ha sido desarrollado con criterio lógico jurídico, estableciendo con claridad que la demandante ha acreditado su condición de propietaria del inmueble *sub litis* al encontrarse inscrito su Derecho de Propiedad en la Partida Registral número PO6014319 – Zona Registral número XII Sede Arequipa (obrante de fojas seis a once), siendo que en el caso de la demandada sustenta su derecho en un documento (contrato de arrendamiento) inválido, por cuanto el denunciado civil, Ángel Guillermo Aragón Arcos, con quien celebró el contrato de arrendamiento, no tiene hasta la actualidad Derecho de Propiedad sobre el inmueble *sub litis*, siendo que el proceso de Declaración de Petición de Herencia (Expediente número 149-2012, obrante en copias certificadas de fojas ciento veintiocho a doscientos quince) se encuentra en trámite, no habiéndose aún determinado su Derecho de Propiedad sobre el inmueble *sub litis* a través de una sentencia con calidad de cosa juzgada. Por lo que, al no haberse acreditado que el denunciado civil goza de la titularidad de dicho inmueble, el contrato de arrendamiento suscrito entre el denunciado civil, Ángel Guillermo Aragón Arcos con la demandada Leonor Ccoto Tacca deviene en inválido y, por tanto, esta última no tiene título válido para justificar su posesión sobre el inmueble *sub litis*. --

DÉCIMO PRIMERO.- Que, sumado a lo expuesto, en el supuesto que el denunciado civil tuviese la calidad de co-propietario del bien *sub litis*, tampoco tendría facultad suficiente para celebrar en forma particular un contrato de arrendamiento con la demandada, pues conforme lo dispone el artículo 971 del Código Civil, las decisiones sobre el bien común se adoptan por unanimidad, es

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2156-2014
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

decir, por acuerdo de todos los co-propietarios para disponer del bien en arrendamiento; por lo que, la causal denunciada deviene en infundada. -----

DECISIÓN: -----

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Leonor Ccoto Tacca a fojas trescientos siete; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas doscientos noventa y nueve, de fecha dos de junio de dos mil catorce, dictada por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Eulalia Cabrera Arcos contra Leonor Ccoto Tacca y otro, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Ponente Señor Mendoza Ramírez, Juez Supremo.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

HUAMANÍ LLAMAS

MARTÍNEZ MARAVÍ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

Bah/Gct/Rpn

SE PUBLICO CONFORME A LEY



Dr. ÁLVARO CÁCERES PRADO
Secretario(a)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3356-2015 - CUSCO DESALOJO
POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SUMILLA: *En el Cuarto Pleno Casatorio en materia civil, a fin de evitar los pronunciamientos inhibitorios, se ha dado al artículo 911 del Código Civil un contenido que prioriza la efectividad del derecho a la tutela jurisdiccional. Cuando en el artículo 911 del Código Civil se señala que la carencia de título para la posesión o el fenecimiento del mismo es condición de posesión precaria, no se está refiriendo*

Lima, cinco de setiembre de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número tres mil trescientos cincuenta y seis dos mil quince, en Audiencia Pública de la fecha, y producidos el debate y votación correspondientes, emite la presente sentencia.

MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación interpuesto por Miguel Rodolfo Farfán Carazas a fojas setecientos treinta y uno, contra la sentencia de vista de fojas setecientos veintitrés, de fecha uno de julio de dos mil quince, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, que revoca la sentencia apelada de fojas seiscientos dieciocho, de fecha veintiocho de octubre de dos mil catorce, que declara fundada la demanda, y reformándola la declara improcedente.-----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO.- Esta Sala Suprema, mediante la

Resolución de fojas cincuenta y seis del presente cuadernillo, de fecha once de noviembre de dos mil quince, ha estimado procedente el recurso de casación referido por las siguientes causales: **a) *Infracción normativa material por interpretación errónea de los artículos 911, 949 inciso 1 y 968 del Código Civil***, señalando que se vulnera su derecho por cuanto se omite deliberadamente aplicar los artículos acotados provocando una sentencia inhibitoria que afecta directamente su derecho de propiedad y la posesión, pues la Sala Superior -en forma errada- considera a la parte demandada como propietaria del inmueble por su sola declaración de ser heredera de la anterior propietaria, pese a que ésta transfirió la propiedad del bien con anterioridad, lo cual genera un mal precedente, por cuanto los que declaren tener dicha condición invocarán un derecho de propiedad sobre inmuebles dejados por sus causantes en vida, provocando desorden y caos al no respetarse el derecho de propiedad, permitiendo el abuso de derecho, ya que en el caso de autos el título de propiedad de quien dice suceder a la *de cuius*, feneció por la compraventa realizada por su causante, configurándose la precariedad de su posesión; **b) *Infracción normativa procesal del artículo 139, incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú***, refiriendo que se afecta su derecho porque si se indica que de los medios probatorios aportados al proceso se valoró la versión de la parte demandada, según la cual su posesión no es precaria pues se sustenta en el derecho de propiedad que le asiste a través del título del referido predio, debió declararse nula la recurrida a fin de que se emita nueva resolución, por cuanto no

hubo una adecuada valoración de los medios probatorios, situación que no ha sido advertida por la Sala Superior ya que se admite que la demandada tiene derecho de propiedad sin considerar que el mismo se ha extinguido al salir el inmueble de la masa hereditaria con su transferencia a la demandante.-----

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- A fin de verificar si en el caso de autos se han configurado las infracciones normativas señaladas, es necesario indicar que el demandante Miguel Rodolfo Farfán Carazas, a fojas treinta y ocho interpone demanda de

Desalojo por Ocupación Precaria contra Zandra Ivonne Cárdenas Miranda y

Richard Elías Vargas Pinares, a fin de que le restituyan la posesión del inmueble ubicado en la Calle Ciro Alegría número C-10 de la Urbanización Villa Miraflores, del Distrito de San Jerónimo, Provincia y Departamento del Cusco. Sustenta dicho pedido indicando que por contrato privado de compraventa con firmas legalizadas de fecha siete de diciembre de dos mil seis, quien en vida fue Victoria Espinoza Vallenas le transfirió la propiedad del inmueble antes referido por la suma de veinticinco mil ochocientos dólares americanos (US\$25,800.00). Al fallecimiento de la vendedora, antes de que se le entregara la posesión del predio, se generaron intereses de sus hermanos y sobrinos, siendo que los ahora demandados ocupan de hecho la propiedad del actor sin tener derecho ni título alguno, consiguiendo que se les declare como herederos, lo cual no puede perjudicar su derecho de propiedad, ya que la transferencia se había materializado anteriormente. Los demandados interpusieron una denuncia penal por el delito de falsificación de documentos, proceso en el que se ha realizado un peritaje del documento de compraventa, determinándose la autenticidad del mismo y la autenticidad de la firma de la otorgante, disponiéndose su archivamiento; por lo tanto, no tienen justificación alguna para ocupar el inmueble de su propiedad. En la cláusula cuarta del contrato se disponía (sic): *“se aclara que la transferencia del inmueble materia del presente acto se elevará a Escritura Pública una vez culminado el proceso judicial por Tutoría iniciado por la persona de Sheyla Isabel Cárdenas Cárdenas, toda vez que el inmueble materia de la presente se encuentra hipotecado a favor de dicha persona por la suma de US\$20,000.00 (veinte mil dólares americanos) para garantizar el ejercicio de la Tutoría y Administración de bienes de la indicada persona, conforme se tiene de la Escritura Pública de fecha tres de febrero de mil novecientos noventa y ocho, otorgada ante el Notario Público Carlos Augusto Somocurcio Alarcón, aclarada mediante el Notario Carlos Augusto Somocurcio Alarcón e inscrita en la Ficha número 6336 del Registro Público de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Cusco, lo que hace imposible su transferencia definitiva, de igual forma la entrega física se verificará desocupado el bien por la vendedora al término del proceso de tutoría garantizando dicha entrega la vendedora”*, siendo que estas condiciones ya se cumplieron hace tiempo, habiendo concluido el mencionado proceso signado con el número 2006-2007, seguido ante el Juzgado de Familia del Cusco, por el desinterés de la entonces demandante, decisión que ha quedado consentida.

SEGUNDO.- Al contestar la demanda a folios cincuenta y ocho, el demandado Richard Elías Vargas Pinares absuelve el traslado de la demanda argumentando que la firma atribuida a Victoria Espinoza Vallenas, que obra en el documento privado de Reconocimiento de Deuda y Promesa de

Transferencia Definitiva ha sido falsificada, en consecuencia el actor no tiene derecho de propiedad alguno sobre el bien inmueble que pretende le sea restituido. Asimismo, el contrato de compraventa presentado no tiene el precio de la supuesta compraventa, consecuentemente dicho acto jurídico está viciado de nulidad. No tiene la condición de

ocupante precario por cuanto habita en el inmueble conjuntamente con su cónyuge Zandra Ivonne Cárdenas Miranda, por haber sido designada Administradora mediante resolución judicial. Esta última y otros demandados han pasado a ser propietarios del inmueble *sub litis* por haber sido declarados herederos de la que en vida fue Victoria Espinoza Vallenias mediante sucesión intestada de fecha veintinueve de diciembre de dos mil diez, conforme aparece de la lectura del Asiento número 4 de la Partida número 02058582. La codemandada Zandra Ivonne Cárdenas Miranda también contesta la demanda a fojas setenta y nueve, esbozando similares argumentos a los de su cónyuge.-----

TERCERO.- El *A quo* ha declarado fundada la demanda, mediante sentencia de fojas seiscientos dieciocho, considerando que el demandante Miguel Rodolfo Farfán Carazas, para acreditar su derecho de propiedad, presenta el

Documento Privado de Reconocimiento de Deuda y Promesa de Transferencia Definitiva, de fecha siete de diciembre de dos mil seis; y analizado dicho documento, advierte que contiene un acto jurídico de compraventa, lo que se concluye de lo pactado en su cláusula tercera, en la que se da cuenta de la transferencia de propiedad del inmueble referido, así como de la cláusula cuarta, que textualmente indica que: *“la transferencia del inmueble materia del presente acto se elevará a Escritura Pública, una vez culminado el proceso judicial por Tutoría iniciado por (...)”*. Por su parte, los demandados, cuestionando la validez del referido documento, formularon denuncia penal contra el hoy demandante, por la presunta comisión del delito Contra la Fe Pública, en la modalidad de Falsificación de Documentos en General, sosteniendo que dicho documento fue adulterado, investigación penal en la que se realizó un peritaje grafotécnico oficial que ha establecido que la firma de la que en vida fue Victoria Espinoza Vallenias, y que aparece en el cuestionado documento proviene de su puño gráfico, argumento que sirvió incluso para que dicha denuncia penal sea desestimada. Siendo así, no se ha demostrado en forma alguna que el título de propiedad del demandante haya sido declarado judicialmente nulo o ineficaz; en consecuencia, dicha compraventa produce los efectos jurídicos que le son propios. Con relación al argumento de los demandados, respecto a que no tienen la condición de precarios, por haber sido declarada la demandada como heredera de la propietaria del bien, no hay que perder de vista que el mismo ya no forma parte de la masa hereditaria transmitida, por cuanto ésta en vida lo transfirió a favor del demandante mediante documento con firmas certificadas notarialmente. El hecho de que exista una declaratoria de herederos inscrita en los Registros Públicos, posterior al contrato de compraventa, así como el nombramiento de administradora, no puede generar derechos de los herederos respecto de bienes que ya no forman parte de la masa hereditaria. Si bien está acreditado el derecho de propiedad del demandante respecto del inmueble materia de desalojo, en autos la parte demandada no ha acreditado con medio probatorio alguno que no tenga la condición de ocupante precario, menos se ha acreditado que exista cualquier circunstancia que justifique su posesión, por lo tanto, vienen ocupando el predio como precarios; y es procedente amparar la demanda.

CUARTO.- Al ser apelada dicha resolución, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco ha revocado la sentencia apelada, y reformándola, declara improcedente la demanda. Como fundamentos de dicha decisión indica que en relación al documento que sirve de sustento a la sentencia apelada, esto es, el documento que obra a fojas seis y se denomina "Documento Privado de Reconocimiento de Deuda y Promesa de Transferencia Definitiva", fue aparentemente suscrito entre la transferente del inmueble y el actor, constituyendo un contrato de compraventa mediante el cual se transfirió la propiedad del inmueble a este último. Por otro lado, la parte demandada señala en su escrito de contestación, que también posee un título de propiedad a mérito de la inscripción que corre a su nombre y obra a fojas

veintiocho, según la cual, entre otros, la codemandada Zandra Ivonne Cárdenas Miranda ha pasado a ser propietaria del inmueble materia de la partida correspondiente, a mérito de la sucesión intestada de Victoria Espinoza Vallenas. Así analizados los medios probatorios aportados al proceso, se evidencia que la sentencia no ha valorado la versión de la parte demandada, según la cual su posesión no es precaria, sino que se sustenta en el derecho de propiedad que le asiste a través del título de propiedad antes referido, siendo que al haber surgido versiones de ambas partes respecto de la propiedad del inmueble *sub litis*, y no ser factible discutir en el proceso de Desalojo -por su carácter sumario- cuestiones relacionadas (sic) con el mejor derecho de poseer o de propiedad de las partes. Así, si bien es cierto que se acredita el derecho de propiedad que asiste al actor, también lo es que la parte demandada posee el inmueble sub materia a mérito de un título de propiedad; siendo que ambas afirmaciones se encuentran sustentadas en documentos aparentemente válidos al no haberse declarado su nulidad, siendo que dichas situaciones deben ser discutidas en un proceso más lato, en el que deban acreditarse fehacientemente las afirmaciones efectuadas por las partes, no siendo éste el escenario idóneo para analizar tales afirmaciones; debiendo en este caso, la sentencia ser una de carácter inhibitoria, por lo tanto, la demanda debe ser declarada improcedente, al no haberse acreditado los requisitos para la procedencia de la misma.

QUINTO.- Como se ha indicado anteriormente, existen denuncias por causal de infracción normativa de carácter material y procesal, por lo tanto corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío de la causa al estadio procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de las normas materiales en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida.

SEXTO.- Respecto a la infracción normativa de naturaleza procesal por la cual se ha declarado procedente el recurso de casación, cabe manifestar que, de acuerdo a lo estipulado por el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, la motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan, forma parte de los principios y derechos de la función jurisdiccional.⁴ Específicamente, el recurrente ha denunciado que en la impugnada, la Sala Superior habría incurrido en una “motivación insuficiente”, la misma que resulta uno de los supuestos señalados por el Tribunal Constitucional como agravantes del contenido constitucionalmente garantizado del derecho a la motivación⁵. Para entender este supuesto, debe indicarse que si bien la corrección de la motivación no debe establecerse en mérito a su extensión (referente cuantitativo), sí es exigible que existan razones de hecho y derecho mínimas en las que se apoye la decisión adoptada, existiendo una insuficiencia relevante de la motivación⁶ si es que la ausencia de argumentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo (referente cuantitativo).-----

SÉTIMO.- Así, en el presente caso, conforme se ha indicado en el precedente considerando quinto, la Sala Superior ha declarado la improcedencia de la pretensión de Desalojo por Ocupación Precaria planteada por el demandado Miguel Rodolfo Farfán Carazas, al entender que ambas partes ostentaban títulos de propiedad sobre el inmueble ubicado en la Calle Ciro Alegría número C-10 de la Urbanización Villa Miraflores, del Distrito de San Jerónimo, Provincia y Departamento del Cusco, los cuales consisten en el documento

⁴ Sentencia del Tribunal Constitucional recaída sobre el Expediente N° 00728-2008-PHC/TC, fundamento 7, primer párrafo.

⁵ Sentencia del Tribunal Constitucional recaída sobre el Expediente N° 00728-2008-PHC/TC, fundamento 7, segundo párrafo. Se indica que ya en el Expediente N° 3943-2006-PA/TC, y antes en el voto singular de los Magistrados Gonzales Ojeda y Alva Orlandini (expediente N° 1744-2005-PA/TC), se precisó que el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado, entre otros, en los siguientes supuestos: **a)** Inexistencia de motivación o motivación aparente; **b)** Falta de motivación interna del razonamiento; **c)** Deficiencias en la motivación externa; **d)** La motivación insuficiente; **e)** La motivación sustancialmente incongruente; **f)** Motivaciones cualificadas.

⁶ Sentencia del Tribunal Constitucional recaída sobre el Expediente N° 00728-2008-PHC/TC, fundamento 7, literal d.

privado de compraventa de fojas seis, para el caso del demandante y la sucesión hereditaria de Victoria Espinoza Vallenás, inscrita en la Partida número 02058582 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral del Cusco, Zona Registral número X, Sede Cusco. Sin embargo, dicha motivación no resulta compatible con lo resuelto en el Cuarto Pleno Casatorio en materia civil celebrado por las Salas Civiles Permanente y Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, a propósito de la Casación número 21952011-UCAYALI, en el cual, a fin de evitar los pronunciamientos inhibitorios⁷, se ha dado al artículo 911 del Código Civil un contenido que prioriza la efectividad del derecho a la tutela jurisdiccional. Así, ha quedado establecido que cuando en aquella disposición normativa se señala que la carencia de título para la posesión o el fenecimiento del mismo es condición de posesión precaria, no se está refiriendo únicamente al documento que hace alusión al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que haya sido alegada por las partes, los cuales pueden probarse también en la vía del proceso sumarísimo, a través de cualquiera de los medios probatorios establecidos por la legislación procesal civil, siendo necesario sólo entender que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho de poseer el bien reclamado⁸. Es en ese sentido que se ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante que en los casos descritos por las Salas Supremas en dicha oportunidad, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas⁹, sin pronunciarse sobre la validez de los actos jurídicos.

OCTAVO.- Siendo ello así, la motivación desarrollada por el *Ad quem* no resulta suficiente al no haberse pronunciado sobre el fondo del asunto como se ha dispuesto para el caso de las pretensiones de Desalojo por Ocupación Precaria, con lo cual se ha afectado a su vez el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva del demandante, en consecuencia, el pronunciamiento recurrido resulta nulo, debiendo la Sala Superior emitir uno nuevo, observando las consideraciones descritas en esta resolución. Al haberse encontrado que el pronunciamiento recurrido adolecía de una infracción normativa procesal que debe ser subsanada, no corresponderá emitir pronunciamiento alguno respecto a la denuncia de infracción normativa material, también contenida en el presente recurso de casación.

Por las razones anotadas y en aplicación del artículo 396 inciso 1 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Miguel Rodolfo Farfán Carazas a fojas setecientos treinta y uno; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista de fojas setecientos veintitrés, de fecha uno de julio de dos mil quince, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, que revoca la sentencia apelada de fojas seiscientos dieciocho, de fecha veintiocho de octubre de dos mil catorce, que declara fundada la demanda, y reformándola la declara improcedente; en consecuencia, **NULA** la misma; **ORDENARON** a la Sala Superior de su procedencia emita nueva sentencia, con arreglo a ley, y conforme a lo establecido en los considerandos precedentes; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo

⁷ (...) Ello se agrava más, cuando observamos que hay una alta incidencia de procesos cuyas pretensiones se declaran improcedentes, bajo la concepción de que en el Desalojo por Ocupación Precaria, basta que se presente cualquier aspecto vinculado a la propiedad o cualquier circunstancia que se alegue, la cual no puede ser controvertida y decidida en el proceso sumario de Desalojo, para que la jurisdicción la acoja como razón para rechazar la demanda, considerando que previamente tal situación debe ser discutida en un proceso de trámite más lato, lo cual desde luego viene afectando el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, porque con una sentencia que declara improcedente la demanda, mal puede considerarse que está propendiéndose a la protección del derecho sustantivo afectado y menos que se está dando solución al conflicto. Dentro de esta concepción, para ejercer el derecho a poseer resulta necesario se discuta previamente, en otro proceso más lato, la defensa expuesta por el demandado, con la cual pretende justificar su posesión”: Casación N° 2195-2011-UCAY ALI, fundamento 50.

⁸ Casación N° 2195-2011-UCAYALI, fundamento 51.

⁹ Casación N° 2195-2011-UCAYALI, apartado b.6 de la parte resolutive.



responsabilidad; en los seguidos por Miguel Rodolfo Farfán Carazas contra Zandra Ivonne Cárdenas Miranda y otros, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Señor Juez Supremo De La Barra Barrera, por licencia del Señor Juez Supremo Mendoza Ramírez.

Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

YAYA ZUMAETA

DE LA BARRA BARRERA



**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA
DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

CASACIÓN Nº 3417-2015, DEL SANTA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, veintiuno de abril de dos mil dieciséis.

Sumilla: Se aplica el criterio del IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema (Casación Nº 2195-2011/Ucayali), debiendo la Sala Superior analizar debidamente los criterios dispuestos por el mencionado Pleno, sobre desalojo por ocupación precaria, el cual constituye doctrina jurisprudencial establecida como vinculante para los jueces de la República, de conformidad con el artículo 400 del Código Procesal Civil, a fin de determinar si existe cualquier acto jurídico que autorice a su ocupante a ejercer la posesión del bien.

Vista la causa número tres mil cuatrocientos diecisiete – dos mil quince, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia.

I. MATERIA DE GRADO

En el presente proceso, es objeto de examen el recurso de casación interpuesto por

Moisés Nephtali Osorio Santos, contra la sentencia de vista de fecha 11 de mayo de 2015, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, que confirma la sentencia de primera instancia de fecha 04 de noviembre de 2014, que declara fundada la demanda interpuesta por Hugo Wilmer Purizaga Olivo sobre desalojo por ocupación precaria.

II. ANTECEDENTES

Demanda

Hugo Wilmer Purizaga Olivo⁴ interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Moisés Nephtali Osorio Santos, a fin que desocupe y le restituya el inmueble de su propiedad ubicado en la urbanización Popular Bellamar, sector IV – II etapa, manzana 2, lote 6, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash, inscrito en la partida número PO9078707 del Registro de Propiedad Inmueble de

Chimbote, pues según refiere se encuentra conduciéndolo ilegalmente, sin tener contrato firmado a su favor. Alega que adquirió el citado inmueble mediante escritura pública del 23 de octubre de 2012, celebrada con José Armando Sánchez Gordillo (anterior propietario), contando con derecho inscrito. Afirma que desde dicha fecha viene actuando como único propietario del bien, realizando trámites ante la Municipalidad de Nuevo Chimbote. Precisa que al retornar de sus labores cotidianas, se dio con la sorpresa que el emplazado y su esposa se encontraban en posesión del predio, negándose a desocuparlo hasta la fecha.

Contestación de la demanda

Moisés Nephtali Osorio Santos contesta la demanda mediante escrito presentado el 28 de mayo de 2014. Argumenta que el inmueble sub litis perteneció a la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador, y como tal fue adjudicado a Roberto Navarro Félix, quien le cedió sus derechos posesorios, por cuanto la Caja no realizaba el saneamiento físico y legal del referido bien que formaba parte de un área de mayor extensión. Indica que ingresó al inmueble en el año 1994, otorgándole la Certificación de Adjudicación la Comisión Mixta de Vivienda del Programa Bellamar, entidad encargada de administrar los terrenos. Añade que en el año 2001, COFOPRI realizó empadronamientos, figurando como poseedor. Precisa que la Caja ha denunciado a José Armando Sánchez Gordillo (vendedor del demandante) al haber fraguado documentos para obtener la titularidad del predio, ampliándose posteriormente la denuncia contra el ahora accionante.

Puntos controvertidos

En la audiencia única de fecha 26 de agosto de 2014, se fijaron los siguientes puntos controvertidos: a) Determinar si el demandante Hugo Wilmer Purizaga Olivo es propietario del inmueble ubicado en la urbanización Bellamar, sector IV – II etapa, manzana 2, lote 6, del distrito de Chimbote, provincia del Santa. b) Determinar si el demandado Moisés Nephtali Osorio Santos carece de título alguno que justifique la posesión del bien antes indicado. c) Determinar si como consecuencia de determinarse que el demandado carece de título alguno, procede o no la acción de desalojo, y si debe o no entregar el inmueble a la parte demandante.

Sentencia de primera instancia

El Juez del Primer Juzgado Especializado Civil de Chimbote, por sentencia de fecha 04 de noviembre de 2014, declara fundada la demanda y ordena que el emplazado Moisés Nephtali Osorio Santos desocupe y restituya el inmueble sub litis a la parte actora.

Considera que con la copia literal de la partida número PO9078707 del Registro de Propiedad Inmueble de Chimbote se encuentra acreditada la propiedad del bien a favor del demandante. Asimismo, determina que si bien el demandado posee el predio en virtud al Certificado de Adjudicación de Terreno extendido por la Comisión Mixta de Vivienda Programa Bella Mar en el año 1994, dicha instrumental no constituye título que legitime la posesión del emplazado, pues no ha sido expedido por quien resulte ser propietario del predio, menos aún desvirtúa el título de propiedad el actor.

Recurso de apelación

Mediante escrito presentado el 20 de noviembre de 2014, Moisés Nephtali Osorio Santos interpone recurso de apelación contra la decisión de primera instancia.

Sentencia de segunda instancia

Los Jueces de la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, por sentencia de fecha 11 de mayo de 2015, confirman la sentencia apelada que resolvió declarar fundada la demanda. Determinan que el demandante es propietario del bien sub litis, con derecho inscrito en Registros Públicos, siendo de aplicación lo previsto en el artículo 2013 del Código Civil. Asimismo, señalaron que el demandado presentó un documento que acreditaría su derecho de posesión sobre el citado inmueble (Certificado de Adjudicación que data del año 1994, expedido por la Comisión Mixta de Vivienda), pues señala fue expedido por la Comisión Mixta de Vivienda a quien según el ADDENDUM de

páginas 114, la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador le hizo entrega provisional del bien, no obstante la mencionada instrumental no ha adquirido fecha cierta, y por lo tanto no puede producir efectos jurídicos válidos para ser considerado un título y acreditar el derecho de posesión del emplazado, conforme a lo indicado en la quinta regla de la Casación N° 2195-2011-UCAYALI (Sentencia Vinculante).

Recurso de casación

Contra la decisión adoptada por la Sala Superior, el demandado Moisés Nephtali Osorio Santos interpone recurso de casación el 25 de junio de 2015¹⁰. Esta Sala Suprema, por resolución de fecha 27 de octubre de 2015¹¹, ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **Infracción normativa de los artículos 139 inciso 5) de la Constitución Política del Estado; 122 inciso 3), 597 y 601 del Código Procesal Civil; 896, 906 y 947 del Código Civil; y Apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación 2195-2011-Ucayali**. Señala que ha ocupado el bien por más de diez años, por lo que ha operado la prescripción de la acción. Agrega, que se ha demandado desalojo violento, pero de oficio se adecuó a la de un desalojo por ocupación precaria, sin observar que la demanda debió declararse improcedente al haber transcurrido el plazo para interponer interdicto de recobrar, ello conforme a lo establecido en el precitado precedente judicial. Añade, que no se ha tenido en cuenta que los documentos adjuntados por su parte acreditan la transmisión de propiedad y su derecho a poseer, lo cual se corrobora con la declaración del actor respecto a que el recurrente siempre ha tenido la posesión del bien.

III. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

La cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria consiste en determinar si los Jueces Superiores, al emitir la recurrida, han transgredido o no lo normado por los artículos 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado; 122 inciso 3, 597 y 601 del Código Procesal Civil; y 896, 906 y 947 del Código Civil; así como si se han apartado del precedente judicial vinculante establecido por el IV Pleno Casatorio Civil (Casación 21952011-Ucayali), de fecha 13 de agosto de 2012, sobre Desalojo por Ocupación Precaria.

IV. CONSIDERANDO

Que, según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil modificado por el artículo 1 de la Ley 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); finalidad que se ha precisado en la Casación N° 4197-2007/La Libertad¹² y la Casación N° 615-2008 /Arequipa¹³; por tanto, este Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

Para tal efecto, sobre la alegada infracción procesal del artículo 139 inciso 5) de la Constitución Política del Estado, concordado con los artículos 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 121 y 122 del Código Procesal Civil, debe señalarse que el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales importa que toda resolución judicial debe estar debidamente motivada, esto es, debe contener las razones que justifican la decisión dictada, las que deben estar apoyadas en el derecho aplicable y en los hechos debidamente comprobados.

Entonces, para determinar si la resolución impugnada contiene una debida motivación, debe observarse que la justificación del juzgador sea consecuencia de la aplicación racional de la ley, es decir, que se sustente en el derecho aplicable acorde con el objeto del proceso, lo que da lugar al debido proceso.

Asimismo, resulta necesario referir la Sentencia dictada en el IV Pleno Casatorio Civil de fecha 13 de agosto del año 2012, recaída en la Casación número 2195-2011/Ucayali, en el proceso sobre desalojo por ocupación precaria, donde las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, han establecido siete reglas que constituyen precedente judicial vinculante sobre la materia, interpretando los alcances del artículo 911 del Código Civil y de los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil, respecto a la categoría de “ocupante precario”.

Que, cabe precisar que el precedente en mención tiene efectos vinculantes sobre todos los órganos jurisdiccionales de la República a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial “El Peruano”; por lo que, habiendo tenido lugar dicha publicación el día 14 de agosto de 2013, sus efectos resultan plenamente aplicables al presente proceso, teniendo en cuenta que la sentencia de segunda instancia, materia de casación, data del 11 de mayo de 2015.

Que, en la citada Casación número 2195-2011/Ucayali, se estableció como doctrina jurisprudencial, lo siguiente: “(...) 2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”.

En el caso concreto, el actor pretende que el demandado desocupe y le restituya el inmueble de su propiedad ubicado en la urbanización Bellamar Sector IV, segunda etapa, manzana 02, lote 06, distrito de Nuevo Chimbote, porque según refiere se encuentra conduciéndolo indebidamente, sin tener contrato firmado a su favor. De otro lado, el emplazado sostiene que el terreno materia de litis era de propiedad de la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador, y como tal le fue adjudicado a Roberto Navarro Félix, quien le transfirió sus derechos posesorios, ingresando al predio en el año 1994, otorgándole la Comisión Mixta de Vivienda Programa Bellamar la Certificación de Adjudicación del citado terreno.

Ahora bien, los Jueces Superiores al declarar fundada la demanda sostuvieron que el actor es propietario del bien sub litis, con derecho inscrito en Registros Públicos, siendo de aplicación lo previsto en el artículo 2013 del Código Civil, y si bien el demandado presentó un documento que acreditaría su derecho de posesión sobre el citado inmueble (Certificado de Adjudicación que data del año 1994), dicho título no ha adquirido fecha cierta, y por lo tanto no puede producir efectos jurídicos válidos para ser considerado un título y acreditar el derecho de posesión del emplazado, conforme a lo indicado en la quinta regla de la Casación número 2195-2011/ Ucayali (Sentencia Vinculante).

De lo antes expuesto, se advierte que la decisión a la que arriba la Sala Superior se contrapone a los criterios señalados por el IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, recaído en la Casación número 2195-2011/Ucayali, para verificar el derecho del demandado sobre el inmueble, puesto que no solo se puede justificar con la exhibición de documentos que tengan la calidad de fecha cierta, sino con cualquier acto jurídico que lo autorice a ejercer la posesión del bien, lo cual constituye doctrina jurisprudencial establecida como vinculante para los Jueces de la República, de conformidad con lo normado por el artículo 400 del Código Procesal Civil.

Por las razones expuestas, este Supremo Tribunal estima necesario amparar el recurso de casación propuesto, resultando imprescindible que la Sala Superior se pronuncie aplicando adecuadamente el precedente vinculante precitado a fin de analizar de forma adecuada las instrumentales aportadas y determinar si justifican el derecho de posesión del emplazado sobre el acotado bien. Por consiguiente, se debe proceder conforme a lo dispuesto en el artículo 396 inciso 1) del Código Procesal Civil, careciendo de objeto pronunciarse sobre las demás causales del recurso.

V. DECISIÓN

Por tales consideraciones, y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396 inciso 1) del Código Procesal Civil:

Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Moisés Nephtali Osorio

Santos¹⁵; en consecuencia: **NULA** la sentencia de vista de fecha 11 de mayo de 2015¹⁶, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa. **ORDENARON** el reenvío del expediente a la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, a fin que emita nueva resolución con arreglo a ley.

DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a Ley; en los seguidos por Hugo Wilmer Purizaga Olivo contra Moisés Nephtali Osorio Santos, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Integra la Sala el Juez Supremo señor Yaya Zumaeta por licencia del Juez Supremo señor De La Barra Barrera. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **Tello Gilardi**.-

SS.

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS,

YAYA ZUMAETA

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA****SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN 3702-2016 -TACNA****DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SUMILLA.- 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.

Lima, veintitrés de agosto de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número tres mil setecientos dos - dos mil dieciséis, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. RECURSO DE CASACION:

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Luís Fernando Espinoza Aguirre** (fojas 364) contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número cuarenta, de fecha catorce de julio de dos mil dieciséis (fojas 348), expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Tacna, la cual confirmó la sentencia apelada contenida en la Resolución número treinta y dos, de fecha once de marzo de dos mil dieciséis que declaró fundada la demanda.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil dieciséis (folios 37 del cuadernillo de casación), ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de: **i) Infracción normativa procesal de los incisos 3 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, sosteniéndose que la parte demandante, a sabiendas, que debía demandarse a la Sucesión de Laura Barbarán Venancino, pide que se considere solamente en el proceso a Fernando Espinoza Aguirre, lo que es aceptado por el Juzgado, violentando el Debido Proceso y causando indefensión en los herederos de Laura Barbarán Venancino, esto en concordancia con lo establecido en el artículo 660 del Código Civil, no permitiéndosele a sus herederos demostrar que ellos no han sido notificados con la resolución del contrato, porque desde el dieciséis de noviembre de dos mil diez, los derechos, obligaciones del contrato pasan a ellos, por lo que se debe anular tanto la sentencia de vista así como todo lo actuado, a fin de incorporar al proceso a los herederos de Laura Barbarán Venancino; y, **ii) Infracción normativa material de los**

artículos 911 y 1430 del Código Civil, afirmándose que el contrato de compraventa de fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro sigue vigente por lo siguiente: **a)** Con fecha treinta de noviembre de dos mil seis se dirigió una Carta Notarial de resolución de contrato en contra de Luís Fernando Solís Ordóñez y Cecilia Murre Marca del contrato de compraventa respecto del inmueble materia del proceso, sin embargo esta carta está dirigida a personas diferentes a las partes intervinientes en el contrato, por lo que no surte efecto jurídico alguno; **b)** Posteriormente con fecha veintinueve de marzo de dos mil once, se hace llegar una Carta Notarial de Aclaratoria de Resolución de Contrato (no una de Resolución de Contrato) a Luís Fernando Espinoza Aguirre y Laura Barbarán Venancino, por ello no tiene ningún efecto jurídico y el contrato no ha fenecido, por cuanto, se envió a una persona fallecida, en este caso a Laura Barbarán Venancino.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- El petitorio de la demanda de fojas 34, subsanada a fojas 146, tiene por objeto que el Órgano Jurisdiccional ordene la restitución a favor de **Visión Integral Para el Desarrollo Alternativo Visa Perú** respecto del bien inmueble ubicado en la Urbanización Ciudad de Dios, Manzana M, Lote número 18 del Centro Poblado Leguía, Provincia y Departamento de Tacna de un área de ciento veinte metros cuadrados (120 m²), el cual se encuentra inscrito en la Ficha número P20042115 de los Registros Públicos de Tacna, refiriendo que el demandado Luís Fernando Espinoza Aguirre viene ocupando el referido inmueble de manera precaria, sin tener título alguno que justifique su posesión por cuanto el que tenía ha fenecido, no teniendo a la fecha documento alguno que acredite su legitimidad.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, mediante la Resolución número trece, de fecha veintidós de noviembre dos mil doce (folio 149) y corrido traslado a la parte demandada **Luís Fernando Espinoza Aguirre** se apersona al proceso y mediante escritos de fojas 60 y 154 respectivamente, contesta la demanda señalando sustancialmente haber celebrado con la demandante en fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro un Contrato de Compraventa a plazos en moneda extranjera, con reserva de propiedad, hipoteca y pacto rescisorio y/o resolutorio; en ese sentido, refiere ostentar título de propiedad conforme a la minuta existente sobre el referido inmueble, además de haber cancelado los servicios de impuesto predial y energía eléctrica; señala que la resolución del contrato efectuada por la demandante mediante Cartas Notariales de fecha treinta de noviembre de dos mil seis, y aclaratoria de fecha veintinueve de marzo de dos mil once no pueden surtir efecto jurídico alguno al encontrarse dirigida a Laura Barbarán Venancino (esposa del demandante) quien se encuentra fallecida; agrega que existen edificaciones que le pertenecen al haber levantado su vivienda y efectuado las construcciones que resultan ser de su propiedad.

TERCERO.- Mediante sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número treinta y dos, de fecha once de marzo de dos mil dieciséis

(fojas 301), se declaró fundada la demanda sobre Desalojo por Ocupante Precario al haberse establecido que el demandante acredita la titularidad del predio sub materia conforme a la Partida Registral número P20042485 de la Zona Registral número XIII - Sede Tacna, otorgada a su favor. En cuanto al demandado, se establece que no presenta documento alguno que acredite contar con autorización para detentar la posesión del predio *sub litis* por cuanto el contrato de compraventa a plazos celebrado con la demandante ha quedado resuelto con las cartas notariales de fecha treinta de noviembre de dos mil seis y

veintinueve de marzo de dos mil once y conforme a lo acordado en la cláusula décima del referido contrato, de lo que se concluye que el contrato ha quedado sin efecto y por consiguiente el demandado tiene la condición de ocupante precario, además se precisa, según el referido acuerdo contractual, que la parte demandante se ha reservado la propiedad del bien *sub litis* hasta la cancelación de la totalidad del precio (cláusulas quinta y novena), la misma que al no haber ocurrido ha imposibilitado la transferencia del inmueble a favor del demandado; por lo demás, se establece que si bien el emplazado afirma haber realizado edificaciones sobre el inmueble sub materia, no obstante, en atención a la naturaleza del proceso por ocupación precaria y lo señalado en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, no procede dilucidar el derecho de propiedad de las construcciones alegadas, por lo que se deja a salvo el derecho del demandado para que lo haga valer conforme a ley.

CUARTO.- Apelada la sentencia de primera instancia, la **Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Tacna** mediante la sentencia de vista contenida en la Resolución número cuarenta, de fecha catorce de julio de dos mil dieciséis (fojas 348) confirmó la sentencia apelada que declara fundada la demanda, señalando esencialmente que el demandado no acredita con título alguno que justifique su posesión, en ese sentido, si bien argumenta ser propietario del predio sub materia, sin embargo, ello no se encuentra acreditado en forma alguna por cuanto del contrato de compraventa a plazos celebrado con la demandante se advierte que el mismo fue pactado con reserva de propiedad, estableciéndose como condición para la transferencia de la propiedad, la cancelación en su totalidad del precio pactado, el mismo que no se concretó por incumplimiento en el pago, por lo que el demandado no puede ejercer derecho de propiedad sobre el citado bien, más aun cuando el referido contrato ha quedado resuelto mediante Cartas Notariales, advirtiéndose por lo demás que si bien la Carta Notarial de fecha treinta de noviembre de dos mil seis fue dirigida a persona distinta, sin embargo, dicho error fue corregido con la Carta Notarial Aclaratoria de fecha veintinueve de marzo de dos mil once al encontrarse correctamente dirigido al demandado; además, ante el fallecimiento de Laura Barbaran Venancino, no procede notificación alguna a su sucesión dado que esta última jamás tuvo la titularidad del bien *sub litis*, asimismo, si bien la demanda se admitió originalmente contra el demandado y su cónyuge, sin embargo frente al fallecimiento de esta última, el proceso continuó su trámite solo contra el demandado al haberlo así solicitado la demandante, admitiéndose la demanda en esos términos sin que el demandado hubiese cuestionado dicha decisión.

QUINTO.- La función del debido proceso a que se contrae el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú está dirigida a asegurar los derechos fundamentales consagrados en la Magna Lex, otorgándole a toda persona la posibilidad de recurrir a la Justicia para obtener la tutela jurisdiccional de los derechos individuales, a través de un procedimiento legal en que se dé oportunidad razonable y suficiente de ser oído, ejercer el derecho de defensa, producir prueba y de obtener una sentencia que decida la causa dentro del plazo establecido por Ley.

SEXTO.- El recurrente, al denunciar la infracción normativa de los incisos 3 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, se sustenta en la violación del debido proceso que ha causado indefensión a los herederos de la sucesión Laura Barbaran Venancino por cuanto, según refiere, la demandante a sabiendas que debía emplazarse a dicha sucesión, solicitó que el emplazamiento de la demanda fuese únicamente con el demandado Luís Fernando Espinoza Aguirre, solicitud que al haber sido aceptado por el órgano jurisdiccional ha vulnerado sus derechos constitucionales invocados.

SÉTIMO.- En el caso de autos, se advierte que mediante Resolución número doce, de fecha veintiséis de octubre de dos mil doce (foja 139), el juez de la causa declaró la nulidad e insubsistencia de todo lo actuado a partir del auto admisorio de fojas 39 inclusive,

declarando la inadmisibilidad de la demanda, disponiendo que la demandante proceda a la subsanación de la misma por cuanto se había procedido a admitir a trámite una demanda en contra de Laura Barbaran Venancino cuando a dicha fecha se encontraba fallecida.

OCTAVO.- La demandante, subsanando la omisión incurrida, mediante escrito de fojas 146, solicita que la demanda se entienda únicamente con el demandado Luís Fernando Espinoza Aguirre, solicitud que en efecto fue acogida positivamente por él *A quo* mediante Resolución número trece, de fecha veintidós de noviembre de dos mil doce (foja 149), por cuya razón la demanda continuo su trámite procesal teniendo como único emplazado al recurrente, sin que se advierta que el demandado hubiese impugnado o cuestionado dicha decisión jurisdiccional, decisión que en consecuencia quedó consentida al no interponerse recurso de impugnación alguno y siendo así es preciso señalar que en sede casatoria no se pueden denunciar vicios que durante el proceso se dejó convalidar, como ahora pretende el recurrente, motivo por el cual no existe contravención al debido proceso ni afectación al derecho defensa, por lo que debe declararse **infundada la denuncia** en este extremo.

NOVENO.- De otro lado, el recurrente denuncia la infracción normativa de los artículos 911 y 1430 del Código Civil, señalando en concreto que el contrato de compraventa de fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro continúa vigente por cuanto las Cartas Notariales sobre Resolución de Contrato se encuentran dirigidas a personas diferentes a los que habían intervenido en el referido Contrato de Compraventa, además de haberse remitido a una persona fallecida.

DÉCIMO.- En el caso sub materia, se encuentra acreditado en sede de instancia, que el nexo que une a ambas partes radica en un contrato (título) de Compraventa a plazos en moneda extranjera, con reserva de propiedad y cláusula resolutoria expresa, la misma que tiene como consecuencia inmediata, que en caso de incumplimiento de alguna de las condiciones allí establecidas (cláusula décima), dicho vínculo se extinga y se procede a la devolución de lo que inicialmente se había pactado. Debemos resaltar, que este tipo de resolución extracontractual se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria; es así, que de autos se advierte que la demandante se hizo valer de la citada cláusula resolutoria comunicando vía cartas notariales -véase a fojas 32 y 33- al domicilio materia del presente proceso, convirtiéndose el demandado a partir de ese momento en poseedor precario, por cuanto el título contenido en el Contrato de Compraventa que ostentaba se extinguió.

DÉCIMO PRIMERO.- En el contexto precedentemente señalado, se aprecia que si bien la Carta Notarial de Resolución de Contrato de fecha treinta de noviembre de dos mil seis se encontraba dirigida a Luís Fernando Solís Ordóñez y Cecilia Murre Marca, sin embargo, se aprecia que la dirección allí señalada era la correcta por cuanto correspondía al inmueble que hoy es materia del presente proceso, a ello se agrega además que mediante Carta Notarial aclaratoria de fecha veintinueve de marzo de dos mil once se precisó los nombres correctos de los compradores así como las causales de resolución de contrato.

DÉCIMO SEGUNDO.- En relación a este último punto, es menester precisar que la causal que generó la Resolución del Contrato de Compraventa se debió a que el demandado, entre otra causal, había incumplido con el pago de más de dos cuotas mensuales, lo que en efecto se evidencia de las citadas cartas notariales, así como del Informe número 06-2013 de fecha veintiséis de setiembre de dos mil trece (fojas 248 a 250) donde se da cuenta que el demandado y su cónyuge han efectuado amortizaciones por un total de quinientos cincuenta dólares americanos (US\$.550.00) correspondientes a las mensualidades de enero de mil novecientos noventa y cinco a julio de mil novecientos noventa y nueve, motivo por el cual existe un saldo deudor no pagado de mil trescientos treinta y un dólares americanos

(US\$.1,331.00), medios probatorios que por lo demás no han sido desvirtuados ni cuestionados por el demandado.

DÉCIMO TERCERO.- De lo anterior, se desprende por consiguiente que no se aprecia infracción de las normas materiales denunciadas al haberse verificado la existencia de los elementos constitutivos que configuran el supuesto del artículo 911 del Código Civil sobre Ocupación Precaria al haber quedado debidamente establecido en sede de instancia que el demandado no ostenta título alguno que justifique su posesión sobre el predio materia de autos, teniendo en cuenta que el Contrato de Compraventa suscrito por ambas partes había quedado resuelto de pleno derecho en aplicación del artículo 1430 del Código Civil por cuanto el demandado no había cumplido con la prestación a su cargo establecida en la cláusula resolutoria que operaba automáticamente (cláusula décima); por lo que el agravio denunciado en este apartado carece igualmente de sustento.

DÉCIMO CUARTO.- En el sentido descrito, se determina en consecuencia por un lado que el derecho de propiedad del predio materia de desalojo se encuentra nítidamente acreditado a favor de la demandante y por su parte la condición de ocupante precario del recurrente se encuentra suficientemente establecida dado que durante el decurso del proceso, el demandado no ha demostrado con medio probatorio alguno encontrarse en posesión del referido inmueble con título que justifique su posesión.

IV. DECISION:

Por tales consideraciones, en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil:

4.1. Declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Luís Fernando Espinoza Aguirre** (fojas 364), en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número cuarenta, de fecha catorce de julio de dos mil dieciséis (fojas 348), expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Tacna.

4.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial

“El Peruano” bajo responsabilidad, en los seguidos por Visión Integral Para el Desarrollo Alternativo -Vida Perú- contra Luís Fernando Espinoza Aguirre, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Interviene el Señor Juez Supremo Calderón Puertas por licencia del Señor Juez Supremo De La

Barra Barrera. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

MIRANDA MOLINA

CALDERÓN PUERTAS

CÉSPEDES CABALA

TORRES VENTOCILLA