

UNIVERSIDAD DE LAS AMÉRCIAS

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

EXPEDIENTE CIVIL N° 19579-1999 DESALOJO

PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO

INTEGRANTE:

RICARDO RODOLFO BRODERS BENAVENTE

ASESORA:

DRA. JHEYDI QUIROZ PALACIOS

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

DERECHO CIVIL DESALOJO

LIMA, 2018

DATOS DEL EXPEDIENTE CIVIL N° 1999-19579-0-0100-J-CI-4

Distrito Judicial : **Lima**

Provincia : **Lima**

Instancia : **48° avo Juzgado Civil**

Juez : **Dr. Carrión Ramírez R.**

Fecha De Ingreso : **22/09/2000**
(Mesa De Partes Única)

Vía Procedimental : **Sumarísimo**

Materia : **Desalojo**

Demandante : **Liao Liao Hsues Chyr**
Domicilio Legal. Casilla N° 5205 del CAL

Demandada : **Griselda Céspedes Marín Vda. De Gambetta**

RESUMEN

El presente trabajo tiene por objetivo el realizar un resumen del Expediente Civil N° 1999-19579-0-0100-j-ci-4 en el cual el 21 de mayo de 1999 Hsues Chyr Liao Liao, representado por su apoderada Yu Se Liao Liao interpone demanda contra Griselda Céspedes Marín Vda. De Gambetta, por “Desalojo por ocupante precario”, ante el 21° Juzgado Especial Civil de Lima, a fin de que la demandada desocupe el inmueble de su propiedad, ubicado en la Av. Javier Prado - Oeste N° 2171, 2173 y 2177- San Isidro - Lima.

En virtud del proceso ejecutivo de obligación de dar suma de dinero, seguido por Juana Rodríguez Loayza contra Daniel Alejandro Céspedes Marín, el 23 de enero de 1998, en el local del 59avo., se llevó a cabo el “Acto de Remate Público” del inmueble en cuestión; adjudicándosele Yu Se Liao Liao. Se le expide el auto de adjudicación y se requiere a Daniel Céspedes Marín, su desocupación.

Griselda Céspedes Marín Vda. De Gambetta, se apersonó al proceso “Formulando Oposición Al Mandato De Lanzamiento”, alegando ser arrendataria.

El 21 de Julio de 1998, el 59° Juzgado Especial Civil de Lima declara infundada la oposición y ordena su desocupación bajo apercibimiento de lanzamiento. Procede a desocupar el inmueble; sin embargo, manifiesta que ha procedido a desocupar el inmueble, pero mantiene la posesión por no haberse dispuesto la entrega. El juzgado procedió a realizar el lanzamiento La demandada, interpone recurso de apelación.

La demandada solicita se le restituya la posesión del inmueble, pedido que es aceptado por el juzgado, notificando al demandante la restitución.

Se inscribió el inmueble en los registros públicos, a favor del demandante, según ficha registral N° 1677217, levantándose los gravámenes y cargas inscritas, incluidos a favor de la demandada.

Habiéndose cumplido con todos los requisitos de Ley, la demanda fue admitida por Resolución de Auto Admisorio. Se corre traslado a la demandada

La emplazada contestó la demanda negando y contradiciendo la misma, solicitando se declare improcedente.

Se lleva a cabo la audiencia única en la cual se deja constancia de la inasistencia de la parte demandada.

Al no haber asistido la parte demandada, no es posible proponer fórmula conciliatoria alguna.

El 21° Juzgado Especial Civil de Lima falla declarando fundada la demanda de desalojo por ocupante precario.

La parte demandada interpone recurso de apelación contra la sentencia emitida por el 21° juzgado especializado en lo civil de Lima, siendo concedida con efecto suspensivo.

Sentencia en 1ra instancia (2do. Grado-sala civil corporativa sub especializada en procesos sumarísimos y no contenciosos de la corte superior de Lima) resuelve revoca la sentencia apelada, y reformándola, declararon infundada

La demandante interpuso “recurso de casación” contra la resolución expedida por la Sala Civil De La Corte Superior De Lima,

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República declara procedente el Recurso de Casación interpuesto por la parte demandante, falla: declarando infundado el recurso de casación, condenaron al recurrente al pago de las costas y costos del recurso; así como, a la multa de una unidad de referencia procesal. Mandaron se publique la presente Resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, con algunas deficiencias y controversias entre las instancias, conforme se detalla en el presente trabajo de investigación

ABSTRAC

The objective of this paper is to summarize the Civil File N ° 1999-19579-0-0100-j-ci-4 in which on May 21, 1999 Hsues Chyr Liao Liao, represented by his attorney Yu Se Liao Liao Lawsuit filed against Griselda Céspedes Marín Vda. De Gambetta, for "Eviction for precarious occupant", before the 21st Special Civil Court of Lima, in order for the defendant to vacate the property of his property, located at Av. Javier Prado - Oeste No. 2171, 2173 and 2177 - San Isidro - Lima.

By virtue of the executive process of obligation to give sum of money, followed by Juana Rodríguez Loayza against Daniel Alejandro Céspedes Marín, on January 23, 1998, at the premises of the 59th., The "Act of Public Auction" was carried out. property in question; awarding it to Yu Se Liao Liao. The adjudication order is issued and Daniel Céspedes Marín is required to vacate it.

Griselda Céspedes Marín Vda. De Gambetta, went to the process "Formulating Opposition to the Release Mandate", claiming to be a tenant.

On July 21, 1998, the 59th Special Civil Court of Lima declared the opposition unfounded and ordered it vacated under the warning of being released. Proceed to vacate the property; however, he states that he has proceeded to vacate the property, but maintains possession because the delivery has not been arranged. The court proceeded to launch the lawsuit The defendant, filed an appeal.

The defendant requests the restitution of possession of the property, an order that is accepted by the court, notifying the plaintiff of the restitution.

The property was registered in the public registers, in favor of the plaintiff, according to registration number N ° 1677217, lifting the encumbrances and charges registered, including in favor of the defendant.

Having complied with all the requirements of the Law, the claim was admitted by Self Admissive Resolution. It is transferred to the defendant

The defendant answered the complaint denying and contradicting the same, requesting it be declared inadmissible.

A single hearing is held in which the absence of the defendant is recorded.

Since the defendant has not been present, it is not possible to propose any conciliatory formula.

The 21st Special Civil Court of Lima fails to declare the application for eviction as precarious.

The defendant files an appeal against the judgment issued by the 21st specialized civil court in Lima, and is granted with suspensive effect.

Sentence in 1st instance (2nd Degree - sub-corporate civil court specialized in summary and non-contentious proceedings of the Superior Court of Lima) resolves to revoke the appealed judgment, and reforming it, declared unfounded

The plaintiff filed an "appeal for annulment" against the decision issued by the Civil Chamber of the Superior Court of Lima,

The Transitory Civil Chamber of the Supreme Court of Justice of the Republic declares the Appeal of Cassation filed by the plaintiff admissible, fails: declaring the cassation appeal unfounded, they condemned the appellant to pay the costs and costs of the appeal; as well as, the fine of a procedural reference unit. They ordered the publication of this Resolution in the Official Gazette "El Peruano", with some deficiencies and controversies between the instances, as detailed in this research paper.

TABLA DE CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN	08
I. RESUMEN Y FOTOCOPIA DE LOS ACTUADOS DEL EXPEDIENTE CIVIL.....	09
1.1 Síntesis de la Demanda	09
1.2 Síntesis del Auto Admisorio de la Demanda.....	61
1.3 Síntesis de la Contestación de la Demanda	61
1.4 Síntesis de la Resolución que Absuelve la Contestación de la Demanda.....	72
1.5 Fotocopias de Recaudos y Principales Medios Probatorios.....	73
1.6 Síntesis de la Audiencia Única	101
1.6.1 Saneamiento Procesal	101
1.6.2 Conciliación.....	101
1.6.3 Fijación de los Puntos Controvertidos.....	101
1.6.4 Admisión de Medios Probatorios... ..	101
1.7 Fotocopia de la Sentencia del Juez Especializado	103
1.8 Fotocopia de la Sentencia de la Sala Especializada de la Corte Superior	109
1.9 Fotocopia de la Sentencia de la Corte Suprema.....	111
II. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS	114
III. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA.....	117
3.1 La Propiedad.....	117
3.2 La Posesión	119
3.3 El Arrendamiento.....	123
IV. SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL.....	127
V. OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUB-MATERIA	135
REFERENCIAS	141

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación tiene por objetivo efectuar un resumen del Expediente Civil N° 19579-1999, sobre la demanda interpuesta por Hsues Chyr Liao Liao, representado por Yu Se Liao Liao, por la materia de desalojo por ocupante precaria, "en contra de Griselda Céspedes Marín Vda. de Gambetta, para que desocupe y le restituya el inmueble de su propiedad, ubicado en la Av. Javier Prado Oeste N° 2171, 2173 y 2177 del distrito de San Isidro, con la finalidad de constatar si durante su trámite se efectuó un debido proceso o si hubo deficiencias" o contradicciones entre las instancias.

La Materia del presente expediente en estudio, se encuentra normado en el artículo 911, **Poseción Precaria** y demás pertinentes del Código Civil, del cual, se tomó conocimiento, así como, de la doctrina actual y jurisprudencia que guardan relación con el presente caso, habiendo realizado el correspondiente análisis, se verificó que durante el transcurso del trámite del proceso, que inició el 21 de mayo del año 1999 con la postulación de la demanda ante el 21° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima y concluyó el 14 de julio del año 2000, con el fallo emitido por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, se ha incurrido en diversas deficiencias y contradicciones entre las instancias, conforme se describe en el presente trabajo de investigación.

Asimismo, se consideran algunas jurisprudencias de los últimos 10 años, que tienen similitud con el expediente en estudio, la doctrina actual de la materia controvertida, la síntesis analítica del trámite del proceso, para finalmente emitir la opinión analítica del tratamiento del asunto submateria y la bibliográfica que se ha empleado para la formulación del presente resumen.

Palabras Claves:

"Propietario, Poseedor, Precario, Derecho a la Posesión, Proceso de Desalojo y Restitución de Inmueble".

I. RESUMEN Y FOTOCOPIA DE LOS ACTUADOS DEL EXPEDIENTE CIVIL.

1.1 SÍNTESIS DE LA DEMANDA

Con fecha 21 de mayo del año 1999, “don Hsues Chyr Liao Liao, representado por su apoderada Yu Se Liao Liao, interpuso demanda ante el 21° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, por **Desalojo por Ocupante Precario**, en contra de Griselda Céspedes Marín Vda. de Gambetta, para que se le restituya el inmueble de su propiedad, ubicado en la Av. Javier Prado Oeste N° 2171, 2173 y 2177 del distrito de San Isidro, lo que acreditó con la Partida Registral N° 49019310, inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).”

1.1.1 Petitorio

El accionante, por intermedio de su representante, “peticiona que la demandada desocupe y le restituya el inmueble de su propiedad, ubicado en la Av. Javier Prado Oeste N° 2171, 2173 y 2177 del distrito de San Isidro”.

1.1.2 Fundamentos de Hecho

La representante legal del demandante sustenta la demanda en los siguientes fundamentos de hecho:

“Refiere que su representado adquirió la propiedad de su inmueble en litigio, el 23 de enero del año 1998, en virtud del proceso ejecutivo de Obligación de Dar Suma de Dinero, seguido por Juana Rodríguez Loayza en contra de Daniel Alejandro Céspedes Marín, quien intervino en el acto público de remate del inmueble, ubicado en la Av. Javier Prado Oeste N° 2171, 2173 y 2177 del distrito de San Isidro, que se realizó en el local del 59° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, obteniendo la buena pro del remate al haber ofertado la mayor cantidad de dinero, es así, como se le adjudicó a título de propiedad el mencionado domicilio.”

Además, agrega, “que después de consignar el saldo del precio del inmueble, el 59° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, expidió el auto

de adjudicación a su favor y en consecuencia se requirió al ejecutado don “**Daniel Céspedes Marín**”, para que cumpla con desocupar el inmueble, el juez dictó apercibimiento de lanzamiento.”

El 26 de Agosto de 1998, “se inscribió la casa a favor de don Hsues Chyr Liao Liao, como consta en el asiento 1 c) de la **copia Literal de la Partida Registral N° 49019310**, asimismo se levantaron los gravámenes y cargas inscritas en el asiento 1 e) de la citada Partida Registral, incluidos el contrato de arrendamiento y modificación que corrían inscritos a favor de doña Griselda Céspedes Marín Vda. de Gambetta, en los asientos 14 d) y 15” d) de la citada partida registral.

El referido juzgado, “el 28 de Agosto de 1998, declaró infundada la oposición formulada por Griselda Céspedes Marín Vda. de Gambetta y ordena la desocupación del inmueble bajo apercibimiento de lanzamiento, procediendo a desocupar la morada, sin embargo, manifiesta que ha procedido a desocupar el casa, pero mantiene la posesión de la misma, en mérito, **que no se había ordenado la entrega del bien.**”

Por dicha razón, “el Juzgado procedió a realizar el **Lanzamiento**, encontrando la morada totalmente destruida y vacío, procediendo seguidamente a entregar la posesión del inmueble a doña Patricia Giuliana Gao Llanos (apoderada),” levantándose el Acta de Lanzamiento.

La Demandada, “al no estar conforme con lo ordenado por el Juez, interpuso Recurso de Apelación, siendo concedido y elevado el expediente a la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Lima, esta judicatura revocó la resolución emitida en primera instancia, fundamentando que el Contrato de Arrendamiento, es un documento de fecha cierta, elaborado con fecha anterior al remate y al no existir un documento que acredite que la arrendataria tenía conocimiento del proceso no podía ordenarse su desocupación”, sin previo emplazamiento.

De lo resuelto, “por la Corte Superior de Lima, la demandada solicitó se le restituya la posesión de la morada, pedido que es aceptado por el

Juzgado, notificando a su representado don Hsues Chyr Liao Liao, por ser el cesionario de la adjudicación del inmueble, para que restituya la posesión de la casa a favor de la arrendataria, ordenándose el lanzamiento el 5 de Abril del año 1999, procediéndose al lanzamiento mediante Acta de fecha 27 de Abril de 1999”, conforme consta en el indicado documento.

“La representante legal del accionante, indica que conforme a lo señalado en el párrafo tercero de los fundamentos de hecho, que ha fenecido el derecho que la demandada tenía para poseer el inmueble, en calidad de arrendataria, por tal motivo, se encuentra en posesión de la vivienda en calidad de ocupante precaria, conforme se establece el art. 911 del CC”.

1.1.3 Fundamentos de Derecho

La accionante argumenta como fundamentos de derecho lo siguiente:

- Los “artículos 911, Posesión Precaria y 923, Derecho de Propiedad, del CC.”
- Los “artículos 546 numeral 4, 547, 585, 586 y 589 del CPC.”

1.1.4 Vía Procedimental

“El expediente materia de investigación se tramitó en la vía de proceso **Sumarísimo**”.

1.1.5 Medios Probatorios

El accionante ofrece como medios probatorios los siguientes instrumentos:

- Copia certificada del acta de remate de fecha 23 de enero de 1998.
- Copia certificada del auto de adjudicación del 29 de enero de 1998.
- Copia certificada del escrito del apersonamiento del 3 de Junio de 1998.
- Contrato de Arrendamiento presentado por Griselda Céspedes Marín. 02 Julio 1996.

-
- Copia certificada de la Resolución de fecha 30 de Junio de 1998.
 - Copia certificada del escrito de Daniel Céspedes Marín de fecha 4 de Junio de 1998 y contrato de arrendamiento con firma legalizada.
 - Copia certificada de la Resolución de fecha 30 de Junio del año 1998.
 - Copia certificada del escrito de fecha 8 de Junio del año 1998 y copia certificada del Testimonio de la escritura pública de arrendamiento de fecha 21 de mayo de 1998.
 - Copia certificada de la Resolución de fecha 21 de Julio del año 1998
 - Copia certificada del escrito de Griselda Céspedes Marín de fecha 17 de Agosto de 1998.
 - Copia Certificada de la Resolución de fecha 28 de Agosto de 1998.
 - Copia Certificada del escrito del recurrente de fecha 25 de Agosto de 1998.
 - Copia certificada de Acta de Lanzamiento de fecha 16 de noviembre de 1998.
 - Copia certificada del Auto de Vista de fecha de 13 de Octubre de 1998
 - Copia certificada del escrito de Griselda Céspedes Martín de fecha 9 de Noviembre de 1998
 - Copia certificada de la Resolución del 2 de Diciembre de 1998
 - Copia certificada del Auto de Vista de fecha 20 de Noviembre de 1998.
 - Copia certificada de la Resolución de fecha 21 de Enero de 1999.
 - Copia certificada de la Resolución de fecha 5 de Abril de 1999
 - Copia certificada del Acta de Lanzamiento de fecha 27 de Abril de 1999
 - Copia literal de la ficha número 1677217.

Se Liao Liao , adjudicándosele el inmueble ubicado en la Av. Javier Prado números veintiuno setentimo , veintiuno setentisiete de la Urbanización Orantia del Distrito de San Isidro , Provincia y Departamento de Lima , inscrito a fojas cautrocientos dieciseis y quince del Tomo mil diecinueve y ficha número dieciseis setecientos setentidos diecisiete del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima por la suma de trescientos ochentinueve mil ciento cuarenta dólares americanos . Se hizo de conocimiento de la adjudicataria que deberá depositar el saldo del precio del remate del inmueble a que se ha hecho referencia , dentro del termino del terceró día a partir de la fecha de esta diligencia , bajo apercibimiento de declararse nulo el remate ; Con lo cual término la diligencia , firmando los presentes luego que lo hiciera el señor Juez de lo que doy fé .-

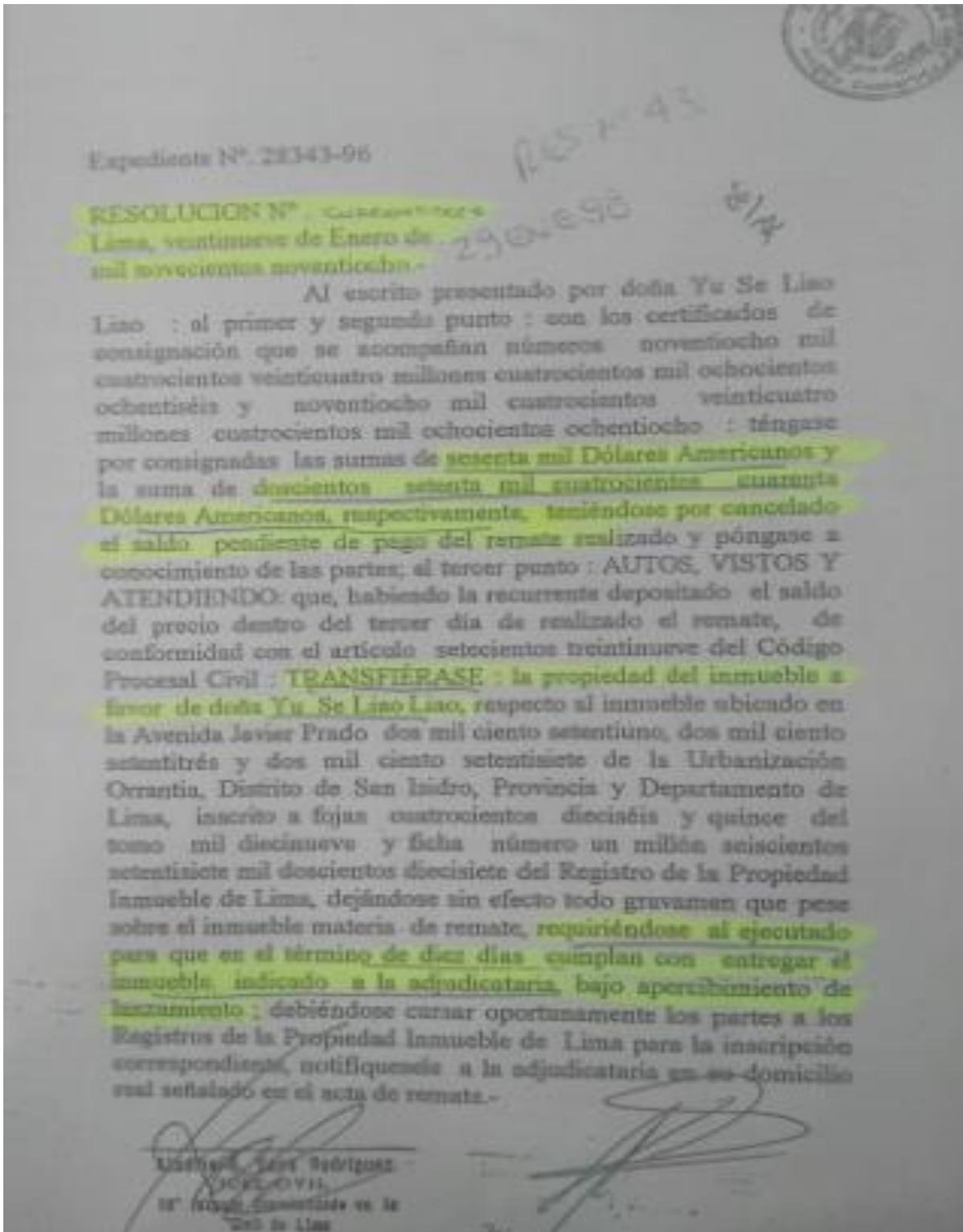


[Signature]
 Sr. Jefe de Sala
 Sr. Juez del 5º Juzgado
 en la Corte de Lima (P)

[Signature]

[Signature]
 Sr. Jefe de Sala
 Sr. Juez del 5º Juzgado
 en la Corte de Lima (P)

Inserto en fotocopia copia certificada del auto de adjudicación del 29 de enero de 1998.



Inserto en fotocopia copia certificada del escrito del apersonamiento del 3 de Junio de 1998

Mesa de Partes Litig.	MP APOYO ESPECIALIZADO CIVIL	 03 JUN 98
Fecha Presentación:	03/06/98	
Hora Presentación:	11:31 AM	
Expediente:	2045-1998	
Cólas Presentadas:	4	
Núm. de Cables:	1	Secretaría Castilla Exp. 1 2045-98 Escrito Nº 1 Principal APERSONAMIENTO
Avenida / Dep. Judicial:	4	

Caroline

SEREN JURE DEL NRO JUICADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA:

GRISelda CESPEDES VDA. DE GAMBETTA, con L.E. Nº 07423838, con domicilio real en la Av. Javier Prado Nº 2171, 2173, 2177, San Isidro y procesal en la Casilla 4284 del C.A.L. - Palacio de Justicia, es los seguidos por **JUANA RODRIGUEZ LOAYZA DE GRILLENREIS** con **DANIEL CESPEDES MARIN** sobre obligación de dar suas de dinero a Ut., digo:

Que, habiendo tomado conocimiento accidental de su Resolución de fecha 29-01-98, mediante la cual se ordena al ejecutado la entrega del inmueble sito en Av. Javier Prado Nº 2171, 2173 y 2177, San Isidro, a la adjudicataria, doña **TU SE LIAO LIAO**, se apersona a la instancia y por convenir a mi derecho, señalo lo siguiente:

1) Que, el ejecutado, **DANIEL CESPEDES MARIN**, no desistió en el inmueble aludido desde el 01-07-94. Consecuentemente, no se puede pretender válidamente desalojarlo del mismo como se ordena en la resolución de fecha 29-01-98, dictada por su Despacho.

2) Que, la recurrente es ARRENDATARIA y sostiene la posesión del mencionado inmueble desde el 01-07-94, según CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de fecha cierta, celebrado con el ejecutado en dicha fecha. Contrato que obra en la minuta con firmas legalizadas el día 02-07-96, cuya copia acompaño.

3) Que, en el condición de ARRENDATARIA del inmueble aludido, y tercera en el presente proceso, nunca fui notificada del mismo ni con el mandato ejecutivo o de ejecución, conforme a lo previsto en el Art. 738, Inc. 3), la fine, del C.P.C.

4) Que, consecuentemente resultaría arbitrario que, so pretexto de desalojar al ejecutado, se ordena desalojar a la recurrente del inmueble

Desol N.º 43

...cedido mediante esta Ejecución Forzada, sin permitirse a la vez el efecto constitucional a la defensa y violándose la garantía al debido proceso.

2.- Que, finalmente, no habiéndose establecido entre las disposiciones para la Ejecución Forzada, Art. 723 a 743 del C.P.C., ni en la Sección Segunda del Título II, Capítulo 7 del mismo cuerpo legal, una forma procesal específica para que el tercero arrendatario de un inmueble, haga valer su derecho en el caso previsto en el Inc. 3), in fine, del Art. 739 del código citado, es de aplicación el Art. IX del Título preliminar del C.P.C., que establece que: "Cuando no se señale una formalidad específica para la realización de un acto procesal, éste se reputará válido cualquiera sea la copia."*

POR TANTO:

Pido a Ud., señor juez, tener por apercibida a la instancia, estimar lo expuesto y disponer que la desocupación del inmueble es hecha mediante el trámite legal establecido.

HECHO:

- A Copia de libreta electoral.
- B Copia de contrato de arrendamiento.

TESTI DICH. - Que, acompaño copia legalizada de la cédula de arrendamiento librada por la recurrente con el ejecutado el día 01-07-96, cuyas firmas son legalizadas el 02-07-96 por ante el notario público de Lina, Dr. Celso Díaz Rodríguez. Documento de fecha cierta, según lo establecido en Art. 245, Inc. 3) del C.P.C., que acredita en forma indubitable la condición de arrendataria del inmueble sub materia.

En, 03 de junio de 1.998

al legal
 E. W. SERRA RUIZ
 Abogado
 I.A.L. 19632

Graciela E. de Gambetta

Inserto en fotocopia copia del contrato de arrendamiento presentado por Griselda Céspedes Marín. 02 Julio 1996

Lima, 1996

02 JUL 96



Señor notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una de ARRENDAMIENTO que celebran, de una parte: don **IMNIRI ALBERTINO CÉSPEDES MARÍN**, peruano, identificado con L.E. No. 06244985 y L.M. No. 353681-A, con domicilio en Av. del Parque Sur No. 698-807, San Borja, provincia y departamento de Lima, a quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**; y, de la otra doña **GRISIELLA CÉSPEDES VDA. DE GAMBETTA**, peruana, viuda, identificada con L.E. No. 07823839, con domicilio en Av. Javier Prado No. 2173, Orrentia, San Isidro, provincia y departamento de Lima, a quien en adelante se denominará **LA ARRENDATARIA**; en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO: ANTECEDENTES.-

El **ARRENDADOR** es propietario del inmueble ubicado en la Av. Javier Prado No. 2171, 2173 y 2177, Urb. Orrentia, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima. Predio que se encuentra inscrito en el Tomo 1019, fojas 413 a 415 y 14 a 15 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

SEGUNDO: OBJETO Y PLAZO DEL CONTRATO.-

Por el presente contrato **EL ARRENDADOR** da en arrendamiento a **LA ARRENDATARIA** el inmueble descrito en la cláusula anterior, pudiendo usarlo indistintamente para vivienda y/o local comercial. El plazo del presente contrato es de cinco (05) años forzosos para ambas partes, computado a partir del 01 de julio de 1996. Pudiendo ser renovado por las partes previo acuerdo escrito.

TERCERO: RENTA.-

Las partes convienen que **LA ARRENDATARIA** pagará una renta mensual de S/. 700.00 (SETECIENTOS NUEVOS SOLRES). El pago de la renta convenida, correspondiente a los cinco años pactados, equivale a la suma de S/. 42,000.00, los que **EL ARRENDADOR** declara haber recibido a su entera satisfacción en forma adelantada, sin que exista otro recibo que la suscripción de la presente minuta.

CUARTO: LIMITACIONES A LA CONDUCCION.-

LA ARRENDATARIA puede eventualmente ceder, traspasar o subarrendar, total o parcialmente el inmueble que se le arrienda. Asimismo, está autorizada a introducir mejoras en el inmueble siempre que, previamente y por escrito, de cuenta a **EL ARRENDADOR**. Las mejoras que se introduzcan en el bien quedarán en beneficio de ésta sin obligación por parte del propietario de reembolsar su valor o costo. En todo caso, las mejoras que puedan ser removidas sin perjuicio de la estructura u ornato del inmueble podrán ser retiradas por **LA ARRENDATARIA** a la conclusión del contrato.



PRIMERO: MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE.-

El mantenimiento del inmueble arrendado y las reparaciones que
 requieran para su uso serán de cuenta de LA ARRENDATARIA
 quien deberá mantenerlo en óptimo estado.

LA ARRENDATARIA al vencimiento de este contrato de no ser
 prorrogado su plazo, deberá devolver el inmueble en las
 mismas condiciones en que se le entregó.

SEGUNDO: SERVICIOS.-

Los recibos por el servicio de luz, agua y teléfono serán
 pagados por LA ARRENDATARIA quien deberá, además, pagar las
 tasas y arbitrios correspondientes al inmueble.

TERCERO: LINEA TELEFONICA.-

Como parte del presente contrato el alquiler de la línea
 telefónica instalada en el inmueble, comprometiéndose la LA
 ARRENDATARIA a pagar puntualmente los recibos que por este
 concepto se siren.

CUARTO: OBLIGACION EXPRESA.-

LA ARRENDATARIA se obliga a dar aviso inmediato a EL
 ARRENDADOR de cualquier usurpación o perturbación que se
 produzca a la posesión. Comunicándose con éste a la ciudad de
 Lima, donde residirá.

QUINTO: FORMALIDAD DEL CONTRATO.-

EL ARRENDADOR se obliga a otorgar la correspondiente escritura
 pública y proceder a inscribir el presente contrato en el
 Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

SEXTO: DE LA JURISDICCION.-

Con efectos del presente contrato las partes declaran como
 domicilio válido, para cualquier comunicación judicial o
 extrajudicial, el señalado en el exordio de este documento,
 renunciando expresamente al fuero de sus domicilios,
 sometiéndose a los jueces y tribunales de la ciudad de Lima.

Señor notario, agregar las cláusulas de ley y pasar
 las partes pertinentes a los Registros Públicos de Lima para
 inscripción.

En Lima, a los 15 días del mes de Julio de 1966

[Firma]
 SAETA RUIZ
 Abogado
 C.A.L. 18672

[Firma]
 CERTI-11

Inserto en fotocopia copia certificada de la Resolución de fecha 30 de Junio de 1998.



Inserto en fotocopia copia certificada del escrito de Daniel Céspedes Marín de fecha 4 de Junio de 1998 y contrato de arrendamiento con firma legalizada.

Mesa de Partes Unica	5º JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL	64 JUN 98	
Fecha Presentación	05/06/1998		
Hora Presentación	11:20 AM		
Expediente	28343-1998	Especialista:	Liz Castro
Folios Presentados	4	Exp.:	28343-98
Nro. de Cálculo	2	Escrito N°:	7
Arancel / Dep. Judicial	0	Principales:	

IMPEDIMENTO PARA CUMPLIMIENTO DE RESOLUCION

SEÑOR JUEZ DEL QUINCUGESIMO NOVENO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA:

DANIEL ALEJANDRO CESPEDES MARIN, en los seguidos por JUANA RODRIGUEZ LOAYZA DE GRILLENMEIR sobre obligación de dar suma de dinero: a Ud., digo:

en relación a la resolución de su Despacho de fecha 29 de mayo último, a través de la cual se ordena que entregue a YU SE LIAO LIAO, el inmueble ubicado en la Av. Javier Prado 2173, San Isidro, en su calidad de adjudicataria del mismo, deba poner en su conocimiento, señor juez, que dicho inmueble está en posesión de doña GRISELDA CESPEDES VDA. DE BETTA, en su calidad de arrendataria del mismo, según contrato celebrado el día 12 de julio de 1996, cuya firmas fueron legalizadas el 2 de julio del mismo año por el notario Público, Dr. Diaz Rodriguez.

En consecuencia, me encuentro material y legalmente imposibilitado de cumplir con su mandato, por la razón que pongo en su conocimiento a fin de no judicar el derecho de terceros y para los fines legales pertinentes.

En tanto:

informo a Ud., señor juez, tener presente lo expuesto.



se extiende en su Registro de Escrituras Públicas, una de
 DANIEL ALEJANDRO
 DES MARIN, peruano, identificado con L.E. No. 06244983 y
 No. 383681-A, con domicilio en Av. del Parque Sur N° 635-
 San Borja, provincia y departamento de Lima, a quien en
 adelante se denominará EL ARRENDADOR; y, de la otra doña
 LIA GASPEDAS VDA. DE GÁMBETTA, peruana, viuda,
 identificada con L.E. No. 07633883, con domicilio en Av.
 Frado No. 2173, Urrantía, San Isidro, provincia y
 departamento de Lima, a quien en adelante se denominará LA
 DATARIA; en los términos y condiciones siguientes:

1.º: ANTECEDENTES.-

EL ARRENDADOR es propietario del inmueble ubicado en la Av.
 Frado No. 2171, 2173 y 2175, Urb. Urrantía, distrito de
 San Isidro, provincia y departamento de Lima. Predio que se
 encuentra inscrito en el Tono 1019, fojas 415 a 418 y 17 a 18
 dentro de la Propiedad Inmueble de Lima.

2.º: OBJETO Y PLAZO DEL CONTRATO.-

En el presente contrato EL ARRENDADOR da en arrendamiento o
 DATARIA el inmueble descrito en la cláusula anterior,
 de uso distinto para vivienda y/o local
 comercial. El plazo del presente contrato es de cinco (05)
 años, a contar desde la fecha de la suscripción del presente
 contrato. El presente contrato es renovable por las partes por
 escrito.

3.º: RENTA.-

Las partes convienen que LA DATARIA pagará una renta
 de S/. 700,00 (SETECIENTOS NUEVOS SOLES). El pago de
 la renta convenida, correspondiente a los cinco años pactados,
 será de la suma de S/. 42,000.00, los que EL ARRENDADOR
 deberá haber recibido a su entera satisfacción en forma
 anticipada, sin que exista otro recibo que la suscripción de
 este minuta.

4.º: LIMITACIONES A LA DATARIA.-

LA DATARIA puede eventualmente ceder, traspasar o
 arrendar total o parcialmente el inmueble que se le
 ha arrendado. Esta autorizada a introducir mejoras en el
 inmueble siempre que, previamente y por escrito, se cuenta a
 EL ARRENDADOR. Las mejoras que se introduzcan en el bien
 serán en beneficio de éste sin obligación por parte del
 ARRENDADOR de renovar su valor o costo. En todo caso, las
 mejoras que puedan ser renovadas sin perjuicio de la
 utilidad o ornato del inmueble podrán ser retiradas por LA
 DATARIA a la conclusión del contrato.



VI: MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE.-

Mantenimiento del inmueble arrendado y las reparaciones que sean necesarias para su uso serán de cuenta de LA ARRENDATARIA quien deberá mantenerlo en óptimo estado.

ARRENDATARIA al vencimiento de este contrato de no rogarse su plazo, deberá devolver el inmueble en las mismas condiciones en que se le entrega.

VII: SERVICIOS.-

Recibos por el servicio de luz, agua y teléfono serán pagados por LA ARRENDATARIA quien deberá, además, pagar las tasas y arbitrios correspondientes al inmueble.

VIII: LINEA TELEFONICA.-

Como parte del presente contrato el alquiler de la línea telefónica instalada en el inmueble, comprenderá a LA ARRENDATARIA a pagar puntualmente los recibos que por este concepto se giren.

IX: OBLIGACION EXPRESA.-

ARRENDATARIA se obliga a dar aviso inmediato a EL ARRENDADOR de cualquier usurpación o perturbación que se produzca a la posesión, comunicándose con éste a la ciudad de Lima, donde residirá.

X: FORMALIDAD DEL CONTRATO.-

ARRENDADOR se obliga a otorgar la correspondiente escritura pública y proceder a inscribir el presente contrato en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

XI: DE LA JURISDICCION.-

Con efectos del presente contrato las partes declaran como domicilio válido, para cualquier comunicación judicial o extrajudicial, el señalado en el exordio de este documento, renunciando expresamente al fuero de sus domicilios, sometiéndose a los jueces y tribunales de la ciudad de Lima.

Señor Notario, agregar las cláusulas de ley y pasar las partes pertinentes a los Registros Públicos de Lima para inscripción.

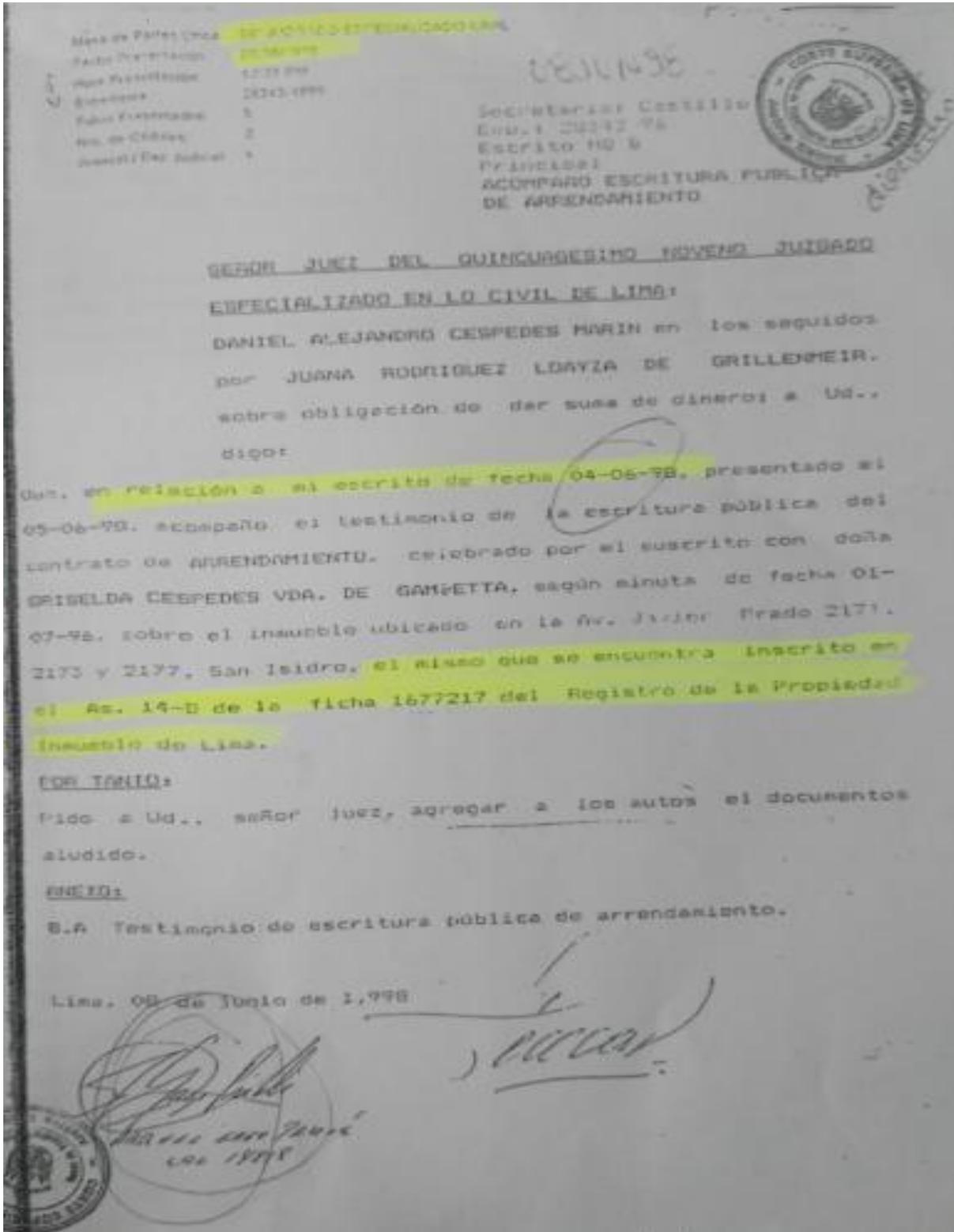
Lima, veintiuno de julio de 1968

[Handwritten signature]
SAPPA RUIZ
Notario
C.A.L. 19672

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

CERTI-11

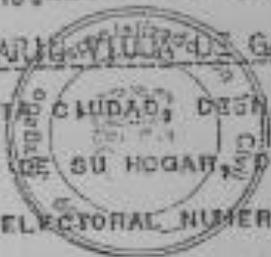
Inserto en fotocopia copia certificada del escrito de fecha 8 de Junio del año 1998 y copia certificada del Testimonio de la escritura pública de arrendamiento de fecha 21



de mayo de 1998.

Y LIBRETA DE CONSCRIPCIÓN MILITAR NÚMERO : 383661-A QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO.

DOÑA GRISELLA CESPEDES MARIN VIUDA DE GAMBETTA, MAYOR DE EDAD, CON DOMICILIO EN ESTA CIUDAD, DE NACIONALIDAD PERUANA, OCUPADA EN LAS ATENCIONES DE SU HOGAR, DE ESTADO CIVIL VIUDA, IDENTIFICADA CON LIBRETA ELECTORAL NÚMERO: 07623838, QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO.



PODER JUDICIAL
MAYOR DE E-
ALD

LOS COMPARECIENTES SON INTELIGENTES EN EL IDIOMA CASTELLANO, QUIENES SE OBLIGAN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO SUFICIENTES DE CONFORMIDAD CON EL EXAMEN QUE LES HE EFECTUADO DE LO QUE DOY FÉ, Y ME ENTREGAN UNA MINUTA DEBIDAMENTE FIRMADA Y AUTORIZADA POR LETRADO, LA MISMA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO MINUTARIO RESPECTIVO, CON EL NÚMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE, Y CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE:

MINUTA:- SEÑOR NOTARIO DR. AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ.

SÍRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN DE UNA PARTE DON DANIEL ALEJANDRO CESPEDES MARIN, PERUANO, IDENTIFICADO CON L.E. NRO. 00244285, Y L.M. NRO. 383661-A, CON DOMICILIO EN AV. DEL PARQUE SUR NRO. 69 307 SAN BORJA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN EN ADELANTE SE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", Y DE LA OTRA DOÑA GRISELLA CESPEDES VIUDA DE GAMBETTA, PERUANA, VIUDA, IDENTIFICADA CON L.E. NRO. 07623838, CON DOMICILIO EN AVENIDA JAVIER PRADO NRO. 2173 ORRANTIA, SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN EN ADELANTE SE DENOMINARÁ "LA ARRENDATARIA" EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES:

PRIMERO.- ANTECEDENTES. EL ARRENDADOR, ES PROPIETARIO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA AVDA. //

AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ

ABOGADO NOTARIO DE LIMA
Av. Nicolás de Piérola 672h - Of. 201 - Tel. 4832704

remite en caso de conflicto
21 MAYO 1996
DIAZ

JAVIER PRADO NRO. 2171, 2173 Y 2177, URBANIZACIÓN ORRANTIA,
DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, PRE-
DIO QUE SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL TOMO 1019, FOLIOS 413 A 416
Y 14 A 15 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.

SEGUNDO.- OBJETO Y PLAZO DEL CONTRATO.

POR EL PRESENTE CONTRATO EL ARRENDADOR DA EN ARRENDAMIENTO A
LA ARRENDATARIA EL INMUEBLE DESCRITO EN LA CLAUDULA ANTERIOR

PUDIENDO USARLO INDISTINTAMENTE PARA VIVIENDA Y/O LOCAL COMER-
CIAL. EL PLAZO DEL PRESENTE CONTRATO, ES DE CINCO (5) AÑOS FOR-
ZOSOS PARA AMBAS PARTES, COMPUTADO A PARTIR DEL 01 DE JULIO DE
1,996. PUDIENDO SER RENOVADO POR LAS PARTES PREVIO ACUERDO ES-
CRITO.

TERCERO: RENTA.

LAS PARTES CONVIENEN QUE LA ARRENDATARIA PAGARÁ UNA RENTA MEN-
SUAL DE S/. 700,00 (SETECIENTOS NUEVOS SOLES). EL PAGO DE LA
RENTA CONVENIDA, CORRESPONDIENTE A LOS CINCO AÑOS PACTADOS E-
QUIVALE A LA SUMA DE S/. 42,000.00 (CUARENTIDOS MIL NUEVOS SO-
LES) LOS QUE EL ARRENDADOR DECLARA HABER RECIBIDO A SU ENTERA
SATISFACCION EN FORMA ADELANTADA, SIN QUE EXISTA OTRO RECIBO
QUE LA SUSCRIPCION DE LA PRESENTE MINUTA.

CUARTO.- LIMITACIONES A LA CONDUCCION.

LA ARRENDATARIA PUEDE EVENTUALMENTE CEDER, TRASPASAR O SUBARREN-
DAR TOTAL O PARCIALMENTE EL INMUEBLE QUE SE LE ALQUILA. ASIMIS-
MO ESTA AUTORIZADA A INTRODUCIR MEJORAS EN EL INMUEBLE SIEMPRE
QUE PREVIAMENTE Y POR ESCRITO DE CUENTA A EL ARRENDADOR. LAS
MEJORAS QUE SE INTRODUCAN EN EL BIEN QUEDARÁN EN BENEFICIO DE
ESTE SIN OBLIGACION POR PARTE DEL PROPIETARIO DE REEMBOLSAR SU
VALOR O COSTO. EN TODO CASO LAS MEJORAS QUE PUEDAN SER / /

RENOVIDAD SIN PERJUICIO DE LA ESTRUCTURA U ONIATO DEL
 PODRÁN SER RETIRADAS POR LA ARRENDATARIA A LA CONCLUSIÓN DEL
 TRATO. -----

QUINTO: MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE. -----
 EL MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE ARRENDADO Y LAS REPARACIONES QUE
 RESULTEN NECESARIAS PARA SU USO SERÁN DE CUENTA DE LA ARRENDAT
 ARIA QUIEN DEBERÁ MANTENERLO EN OPTIMO ESTADO. -----

LA ARRENDATARIA AL VENCIMIENTO DE ESTE CONTRATO DE NO PRORROG
 SE SU PLAZO, DEBERÁ DEVOLVER EL INMUEBLE EN LAS MISMAS CONDIC
 NES EN QUE SE LE ENTREGA. -----

SEXTO: SERVICIOS. -----
 LOS RECIBOS POR EL SERVICIO DE LUZ, AGUA Y TELEFONO SERÁN PAGO
 DOS POR LA ARRENDATARIA QUIEN DEBERÁ ADEMÁS, PAGAR LAS GABELAS
 Y ARBITRIOS CORRESPONDIENTES AL INMUEBLE. -----

SEPTIMO: LINEA TELEFONICA. -----
 FORMA PARTE DEL PRESENTE CONTRATO EL ALQUILER DE LA LINEA DEL
 FONICA INSTALADA EN EL INMUEBLE, COMPROMETIENDOSE LA ARRENDAT
 ARIA A PAGAR PUNTUALMENTE LOS RECIBOS QUE POR ESTE CONCEPTO SE
 QIEN. -----

OCTAVO: OBLIGACION EXPRESA. -----
 LA ARRENDATARIA SE OBLIGA A DAR AVISO INMEDIATO A EL ARRENDADO
 DE CUALQUIER USURPACIÓN O PERTURBACIÓN QUE SE PRODUZCA A LA PO
 SESIÓN, COMUNICANDOSE CON ESTE A LA CIUDAD DE MIAMI DONDE RESI

NOVENO: FORMALIDAD DEL CONTRATO. -----
 EL ARRENDADOR SE OBLIGA A OTORGAR LA CORRESPONDIENTE ESCRITUR
 PÚBLICA Y PROCEDER A INSCRIBIR EL PRESENTE CONTRATO EN EL REG
 TRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA. -----

DECIMO: DE LA JURISDICCION. -----

AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA
Av. Nicolás de Piérola 672 - Of. 201 - Telf. 433270



PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO LAS PARTES DECLARAN COMO
DOMICILIO VALIDO, PARA CUALQUIER COMUNICACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL, EL SEÑALADO EN EL EXHONDO
NO EXPRESAMENTE AL FUERO DE SUS DOMICILIOS, SINO A LOS JUECES Y TRIBUNALES DE LA CIUDAD DE LIMA. SE INVASE SEÑOR NOTARIO

DECLARACION de la
verdad es fin de su original con
COMUNICACION JUDICIAL y EXTRAJUDICIAL
Lima, a los 02 de Julio de 1996

ADJUDICAN LAS CLAUSULAS DE LEY Y PAGAN LOS PARTES PERTINENTES A
LOS REGISTROS PÚBLICOS PARA SU INSCRIPCIÓN. LIMA 01 DE
JULIO DE 1996. FIRMADO: DANIEL ALEJANDRO CESPEDES MARÍN, GRISELDA
CESPEDES VDA. DE GAMBETTA, DR. AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ, ABOGADO
AUTORIZA LA MINUTA, CON REGISTRO CAL. NRO. 19072.



CERTIFICACION NOTARIAL.- CERTIFICO LA AUTENTICIDAD DE LAS DOS
FIRMAS QUE ANTECEDEN, LAS FIRMAS QUE CORRESPONDEN A: DANIEL AL-
ANDRO CESPEDES MARIN, IDENTIFICADO CON L.E. 06244909, L.H. 3006-
1-A Y DE GRISELDA CESPEDES MARIN VDA. DE GAMBETTA, IDENTIFICADA
CON L.E. 07623030, QUIENES EN SEÑAL DE RATIFICACION VUELVEN A
FIRMAR OTRA VEZ ANTE MÍ. LIMA, 02 DE JULIO DE 1996.
FIRMADO: GRISELDA CESPEDES MARIN VDA. DE GAMBETTA, DANIEL ALEJAN-
DRO CESPEDES MARIN, DR. AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ, ABOGADO
NOTARIO DE LIMA, SIGUE UN SELLO NOTARIAL.

CONCLUSION.- FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, INSTRUI A LOS OTORGANTES
DE SU OBJETO Y CONTENIDO POR LA LECTURA QUE LES HICE, QUIENES SE
CONSTITUYERON, RATIFICARON Y PROCEDEN A FIRMAR. LA PRESENTE ESCRITURA
SE INICIA EN FS. CON NO. DE SERIE 664954 Y FINALIZA EN FS. CON
NO. DE SERIE 671001, Y SE CONCLUYE EL PROCESO DE FIRMAS POR ANTE
MÍ EL NOTARIO CON FECHA VEINTIUNO DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVEN-
TIENNO, DE TODO LO QUE DOY FE.

FIRMADO: DANIEL ALEJANDRO CESPEDES MARÍN, GRISELDA CESPEDES MA-
RIN VIUDA DE GAMBETTA, DOCTOR AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ//

H
2

ABOGADO NOTARIO DE LIMA. ...
CONCORDIA.- ESTE PRIMER TESTIMONIO CON LA ESCRITURA ORIGINAL
DE SU REFERENCIA QUE HE TENIDO A LA VISTA Y CONFRONTADO CON
ARREGLO A LEY: 1, A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EXPIDO EN
VINTO FOJAS UTILES, LAS QUE BELLO, DIGNO, RUBRICO Y FIRMADO EN
LA CIUDAD DE LIMA, A LOS 21 DIAS DEL MES DE MAYO DE 1998.-



CERTIFICADO que la fotocopia
en esta es fiel copia de la original
al que ha sido referenciada y al que
se refiere en el documento

[Signature]
AURELIO A. DIAZ RODRIGUEZ
Abogado Notario de Lima

Lima, el 24 MAYO 1998

AURELIO A. DIAZ RODRIGUEZ
ABOGADO-NOTARIO DE LIMA
Av. Héroles 28 - Pabellón 872
Oficina 20 - Tel. 471 1111
LIMA - PERU



PODER JUDICIAL

DE JUAN FRANCISCO AMARO ALBAL
CATEDRATICO
INSCRIPCION ENERGA
03 JUN 98
FOLIO 1677219

INFORMACION.-

Título No 84799 del 22-05-1998
Registrado el arrendamiento en el asiento 14-d de la ficha 1677217 del
Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Derechos S/. 100.00.-Lima, 03-
de junio de 1998.

COPIA
COPIA

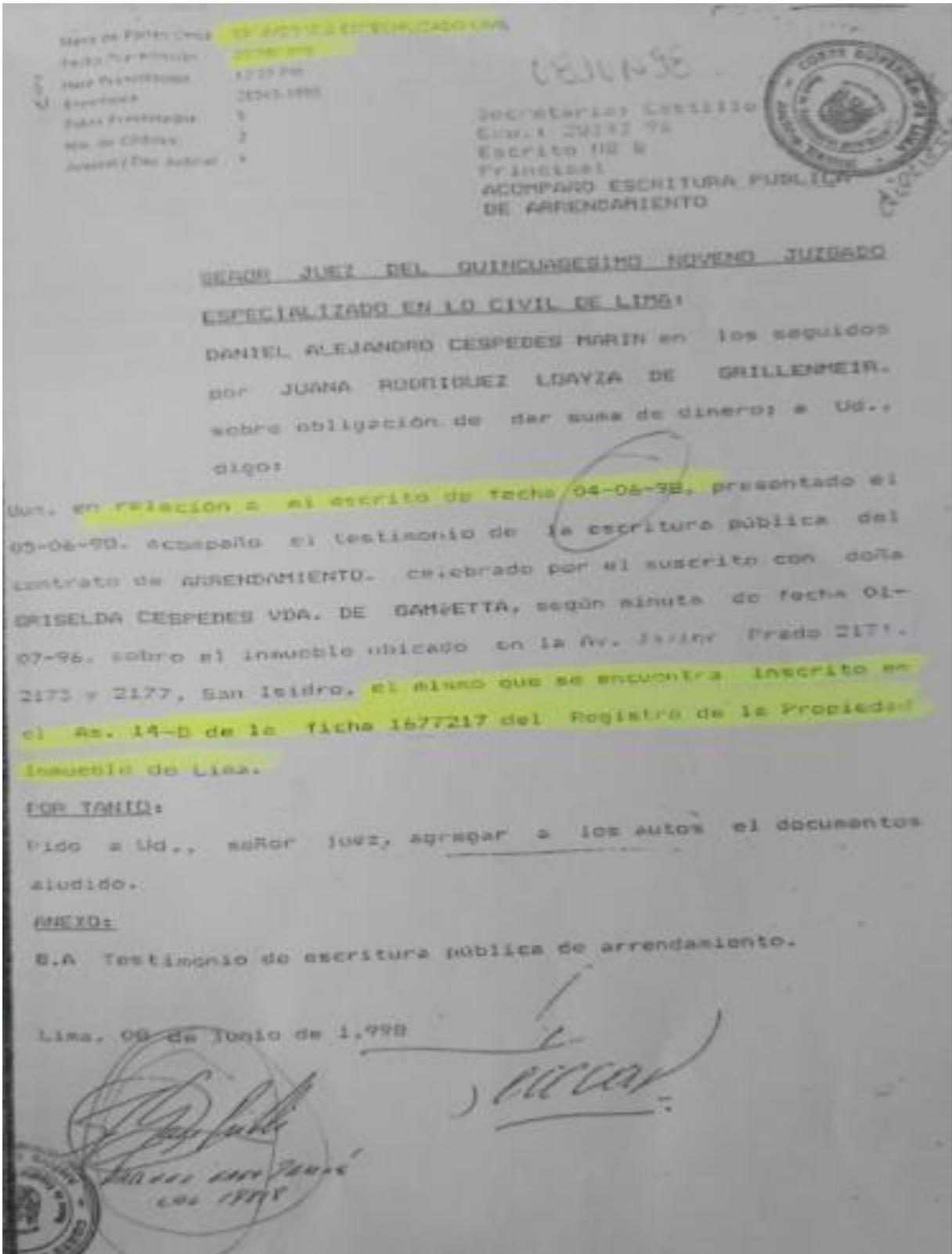
COPIA DE PARTES
PROPIEDAD
04 JUN 1998 24
ENTREGADO
Este documento carece de
valor sin el sello de esta.

[Signature]
Dr. ALONSO AMORÓS FIGUEROA
Registrador Público (p)
ORLO

[Signature]
AURELIO A. DIAZ RODRIGUEZ
Abogado Notario de Lima

AURELIO A. DIAZ RODRIGUEZ
ABOGADO-NOTARIO DE LIMA
Av. Héroles 28 - Pabellón 872
Oficina 20 - Tel. 471 1111
LIMA - PERU

Inserto fotocopia de copia certificada de la Resolución de fecha 21 de Julio del año 1998



Inserto fotocopia de copia certificada del escrito de Griselda Céspedes Marín de fecha 17 de Agosto de 1998.

Mesa de Partes Unica	87º JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL	28 AGO 1998	
Fecha Presentación	16/08/1998		
Hora Presentación	12:52 PM		
Expediente	28343-1098		
Folios Presentados	2		
Nº de Cédulas			
Asesor / Dep. Judicial			

Sec.: Castillo
 Exp. No. 28343-98
 Escrito No. 3
 Principal
DESOCUPACION DEL INMUEBLE

SEÑOR JUEZ DEL QUINCUAGESIMO NOVENO JUZGADO
ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA:

GRISELDA CESPEDES VDA. DE GAMBETTA en los seguidos por **JUANA RODRIGUEZ LOAYZA** con **DANIEL CESPEDES MARIN** sobre obligación de dar a Ud., atentamente, digo:

Que, pongo en conocimiento de su Despacho que he procedido a **DESOCUPAR** el inmueble sub materia, conforme a lo ordenado en su resolución s/n de fecha **21-07-98**, (la misma que ha sido apelada por la recurrente); por lo que, deviene inaplicable el apercibimiento de lanzamiento. Sin embargo, debo señalar que mantengo la posesión del aludido predio, toda vez, **que no se me ha ordenado la ENTREGA** del bien, conforme a lo expresamente dispuesto en el **Inc. 3) del Art. 739 del C.P.C.**, para lo cual se prevee **un plazo de 10 días**. Dabiendo observarse el **DEBIDO PROCESO** y no someterse a un procedimiento distinto al previamente establecido.

Fuerza es señalar, señor juez, que no es lo mismo ordenar **DESOCUPAR** un inmueble que **ENTREGARLO**, pues, se pueda desocupar sin entregar, manteniendo legítimamente la posesión, como en el presente caso.

Finalmente, debo señalar, que conforme a lo dispuesto en el **Art. IX del Título Preliminar del C.P.C.**, las normas procesales son de carácter imperativo, y, por

tanto, de obligatorio acatamiento; disponiendo al Inc. 9) del Art. 139 de la Constitución Política del Perú, que las normas que restringen derechos son **IRAPLICABLES POR ANALOGIA.**



Verubla

POR TANTO:

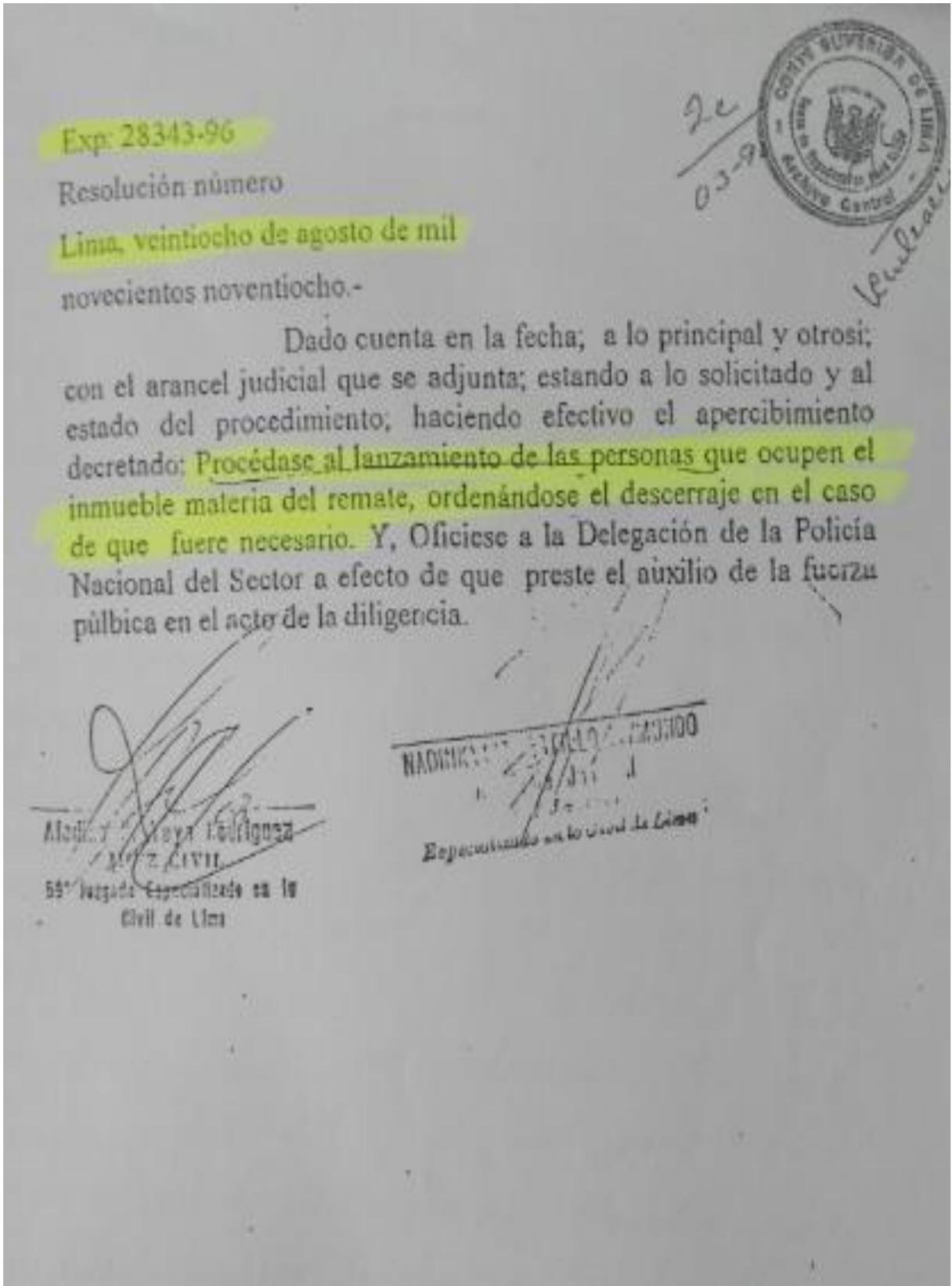
Pido a Ud., señor Juez, tener presente lo expuesto y resolver con rigor legal.

Lima, 17 de agosto de 1,998

El Fiscal C. P. de Gambetta

[Signature]
RAQUEL A. GAGO BRITAC
ABOGADA
REG. CAL. 14018

Inserto fotocopia de copia de la Resolución de fecha 28 de Agosto de 1998.



Inserto en fotocopia copia certificada del escrito del recurrente de fecha 25 de Agosto de 1998.

Exp. No-28343-98

Area de Partes Unica: **1^{ra} Sección CASTILLO civil**
 Fecha Presentación: **28/08/1998**
 Hora Presentación: **12:03 PM**
 Expediente: **20343-1998**
SEÑOR JUEZ DEL QUINTAGESIMO NOVENO JUZGADO CIVIL DE
TRUJILLO
 Cédulas: **3**
 Arancel / Dep. Judicial: **A. S. N. 007531-2 X 02 138 00 N. S.**
IGNES CHIR LINA LIAU, representado por **GUILIANA PEREZ**
GAO LLANOS en los seguidos por **JUANA RODRIGUEZ LOAYZA**
 con **DANIEL CESPEDES MARIN**, sobre Obligación de Dar Suma
 de Dinero.

Que, haciéndose efectivo el apercibimiento de vuestra resolución de fecha 21 de Julio del año en curso y habiendo transcurrido con exceso el tiempo para la desocupación del inmueble adjudicado por remate judicial solicito:

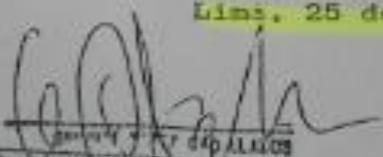
1. El lanzamiento de quienes estén ocupando el inmueble ubicado en Av. Javier Prado No. 2171, 2173 y 2177 de la Urbanización Oarrantia en el Distrito de San Isidro, ordenándose el descerraje de ser necesario.
2. Que, se oficie a la Delegación policial de San Isidro a fin de que se preste el apoyo al especialista para la realización de dicha diligencia.

OTROSI DIGO: Adjunto el arancel correspondiente para diligencia externa.

POR TANTO:

A usted señor Juez solicito tener presente lo expuesto y proveer de acuerdo a ley.

Lima, 25 de Agosto de 1998.



GUILIANA PEREZ GAO LLANOS
 ABOGADO
 C. A. L. 21509

Inserto fotocopia de la copia certificada de Acta de Lanzamiento de fecha 16 de noviembre de 1998.

Autogenerado 28343-96

ANEXO: 1

Acta de Lanzamiento

16 SET 98

lanza

En Lima a los dieciséis días del mes de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, siendo los seis y diez de la tarde me constituí en compañía de la apoderado de don Yu Se Liao Liao según poder en autos la Doctora Piedad Cao Ulmos Patricia Cabiliano, identificada con carnet del Colegio de Abogados de Lima número veintinueve mil quinientos dos el inmueble ubicado en la Avenida Túpac Katari dos mil ciento setenta y dos mil ciento setenta y tres, de la Urbanización Oriental del Distrito de San Isidro; a fin de llevar a cabo la diligencia ordenada mediante resolución de fecha veintiocho de agosto último; ya en el inmueble y tras haberse le puesto en vistadas oportuna medidas procedimos al deslinde ordinario en autos; ya en el interior del predio inmueble se constató que el

mismo se encuentra en este acto se procede a liquidar la posesion del inmueble ubicado Avenida Juan Prado dos mil cientos treinta, dos mil cientos setenta y dos mil cientos setenta y siete de la Urbanizacion Orontia del Districto de San Isidro a la opoderada de don Yu Se Liao Liao a la Doctora Patricia Guiliann Cao Llanos; En este estado la parte opoderada deja constancia manifestando que los rejas del frontero han sido total mente destruido; asi mismo se verifico que el inmueble se encuentra total mente destruido, dejando salvamente la estructura del inmueble del inmueble, llevandose por tanto de todo los muebles, ventanas, piso de parquet, muebles de baño, cocina y los empujones de las tubulaciones y de todo los ambientes; asi como los accesorios de las instalaciones de agua; bomba de agua, cañerías, tanques de agua; de luz: manijas, puertas, condensadores de luz de todo los ambientes; con lo que concluye la diligencia financiera los presentes de lo que da fe.

[Signature]
 NACIONAL CASTILLO Y LINDO
 Agosto Jul 11 11
 Jueves
 Registrado en la Oficina de Lima

[Signature]
 C.R. 21509

28
 cent

Inserto en fotocopia copia certificada del Auto de Vista de fecha de 13 de Octubre de 1998

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SALA CIVIL CORPORATIVA PARA PROCESOS
EJECUTIVOS Y CAUTELARES

EXP. 1954-98

SS FERREIRA VILDOZOLA
 HIDALGO MORAN
 DIAZ VALLEJOS

1307 98

RESOLUCION NRO.
 Lima, trece de octubre de
 mil novecientos noventa y ocho

SEGUNDA SALA CIVIL

Resolución N.º **HM-1850-A**

Fecha **15 OCT. 1998**

AUTOS y VISTOS: interviniendo como Vocal Ponente la señora Hidalgo Morán y **CONSIDERANDO:**

Primera- Que a tenor de lo dispuesto en el inciso tercero del artículo setecientos treintinueve del Código Procesal Civil la orden de entrega del inmueble al adjudicatario se emite al ejecutado o administrador judicial **o al** tercero que fue notificado con el mandato ejecutivo o de ejecución. **Segundo-** Es decir, a quien hubiera sido parte o, en todo caso, a quien hubiera tomado conocimiento del proceso de ejecución tramitado. **Tercero-** Que en el caso de autos, el presente expediente se forma a raíz de la **apelación concedida a Griselda Cespedes Viado de Gambetta** quien se apersona en autos presentando el **contrato de fojas noventauno a noventafrén** por el cual se le otorga en arrendamiento el **inmueble rematado** y adjudicado. **Cuarto-** Que dicho contrato, constituye un documento de fecha cierta a tenor de lo dispuesto en el inciso tercero del artículo doscientos cuarenticinco del Código Procesal Civil y fue elaborado con fecha anterior al remate efectuado. **Quinto-** Que **no existe instrumento que acredite que la apelante hubiera tomado conocimiento anterior del proceso, por lo que sin previo emplazamiento no puede exigirse su desocupación.** **Sexto-** Que frente a la existencia de documento indubitable de fecha cierta, **carece de sentido la exigencia de la inscripción registral,** ya que el texto de la ley es que el mandato de entrega del inmueble recaiga en quien tomó conocimiento del proceso, sea o no registralmente oponible su derecho; por tales fundamentos **REVOCARON** la resolución de fojas ciento quince, su fecha **veintiuno de julio** de mil novecientos noventa y ocho, que declara improcedente la solicitud de **los réconvintes** con lo demás que contiene; **Reformando** **DECLARARON FUNDADO** el pedido de doña Griselda Cespedes Viado de Gambetta en consecuencia sin lugar el pedido de **desocupación del inmueble** respecto de ella, dejando a salvo el

derecho de la adjudicataria de hacerlo valer, via accion.
DISPUSIERON la devolución del condonamiento

SS. FERRERA VILDOZOLA

HIDALGO MORAN

DIAZ VALLEJOS

30
Heute

r.f.

Dr. PEDRO FRANCA JULCA
Secretario Provisional
de la Segunda Sala Civil
de la Corte Superior de Lima

16 OCT. 1998

10017
3

Inserto en fotocopia copia certificada del escrito de Griselda Céspedes Martín de fecha 9 de noviembre de 1998

1

1342 de Partes Unica	32° JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL
Fecha Presentación:	10/11/1998
Hora Presentación:	12:29 PM
Expediente:	20343-1998
Fecha Presentación:	1
Can. de Casales:	
Arancel / Dep. Judicial:	*

Exp. No. 23343-98
Asistente: Liz Castillo
Principal
Escrito No. 6
SOLICITO MINISTRACION DE POSSESION

23-11-98
31

Heinrich

OSUNA

SEÑOR JUEZ DEL QUINCUAGESIMO NOVENO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA:

NAQUEL GAGO PRIALE, por GRISelda VDA. DE GAMBERTA, en los seguidos por JUANA RODRIGUEZ LOAYZA con DANINI CESPEDRS M., sobre obligación de dar suma de dinero; a Ud., digo:

estando a la resolución de fecha 13-10-98, dictada por la UNIA SALA CIVIL DE LIMA, mediante la cual declararon DADA la AFIRMACION de la resolución de fecha 21-07-98 emitida por la recurrente, y sin lugar al pedido de ocupación del inmueble en materia, solicito a su Despacho al amparo de lo dispuesto en el Art. 380 del C.P.C., que al cesionario de la adjudicataria, HESTERINA LA SION del inmueble ubicado en la Av. Javier Prado Oeste 2175 y 2177, San Isidro, de la cual arbitrariamente se retoló. Bajo apercibimiento de lanzamiento.

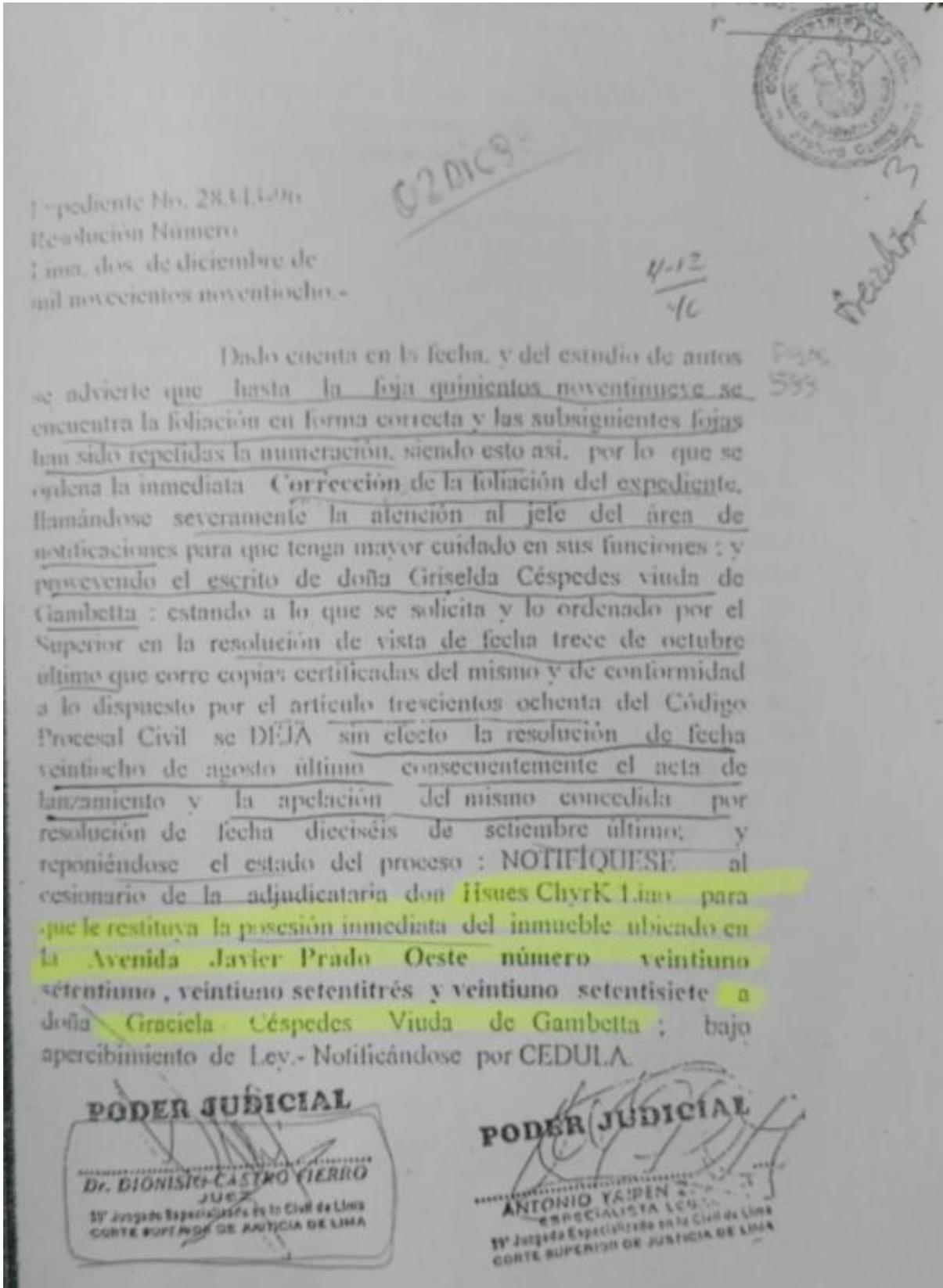
Y ANTO:

Ud., señor juez, disponer conforme solicito.

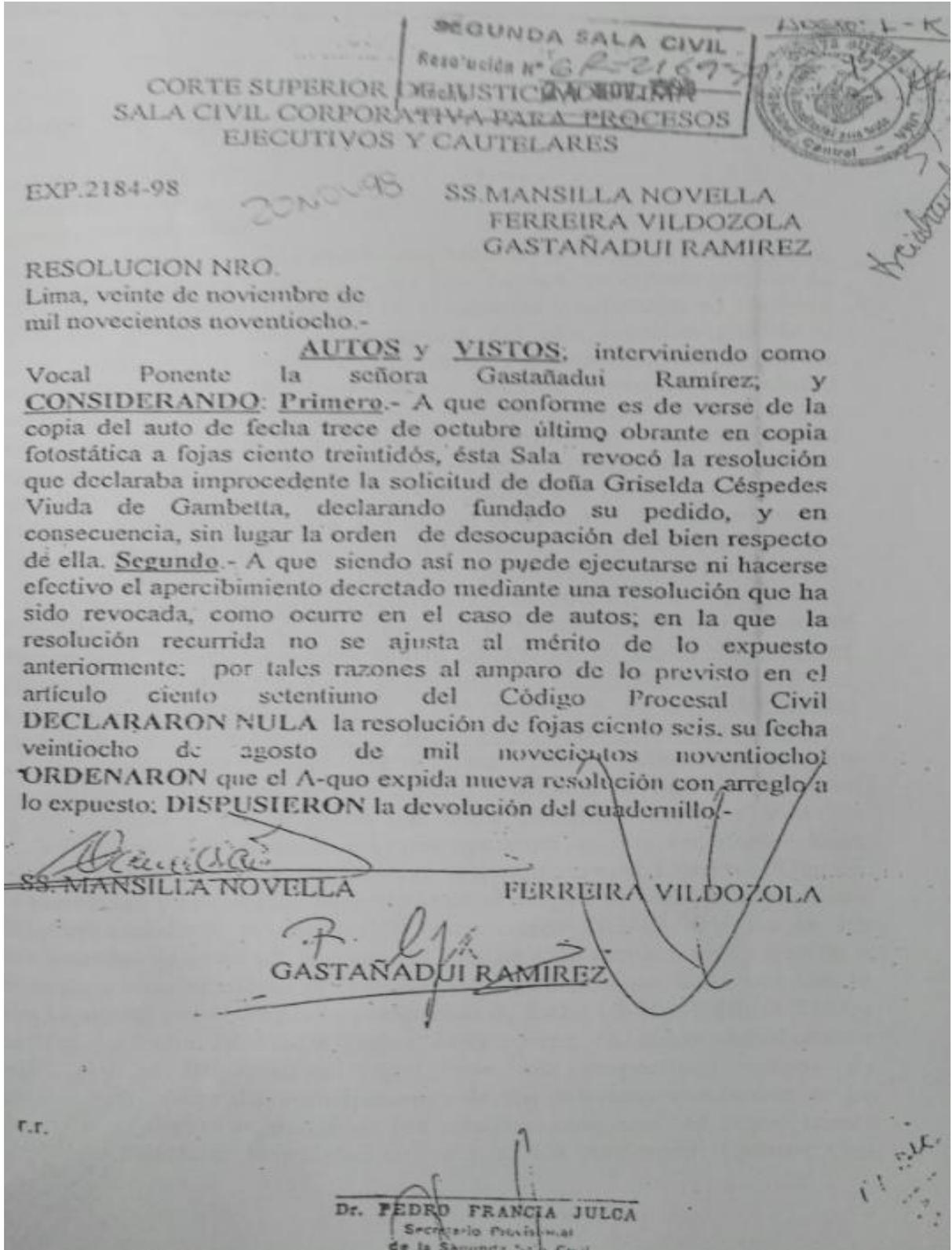
9 de noviembre de 1.998

[Signature]
NAQUEL A. GAGO PRIALE
ABOGADO
REG. CAL. 14818

Inserto en fotocopia copia certificada de la Resolución del 2 de diciembre de 1998



Inserto en fotocopia copia certificada del Auto de Vista de fecha 20 de Noviembre de 1998.



Inserto en fotocopia copia certificada de la Resolución de fecha 21 de Enero de 1999.

en cuanto al acápite b), debe entenderse que la resolución (02-12-98) como aparece aclarado en la resolución de fecha cuatro de diciembre a fojas setecientos cincuenticuatro; y respecto a este cuestionamiento no procede pronunciamiento de esta Judicatura, por cuanto su trámite y notificación han sido resueltas por el Superior Jerárquico, y en cuanto a la inejecutabilidad solicitada no es cuestionable por cuanto es un mandato superior por lo que debe dejarse de cumplirse su ejecución; Sexto: Por las razones expuestas y no habiéndose incurrido en causal de nulidad que prevee el artículo 171 del Código Procesal Civil, ya que estas son sancionadas por causa establecida en la ley, se declara: **Improcedente la nulidad y la oposición** formulada por doña Patricia Guiliana Perez Gao Llanos, en su escrito obrante a fojas setecientos sesentisiete a setecientos setenta y cuatro. Y prosigase la causa según su estado.- Notificándose.



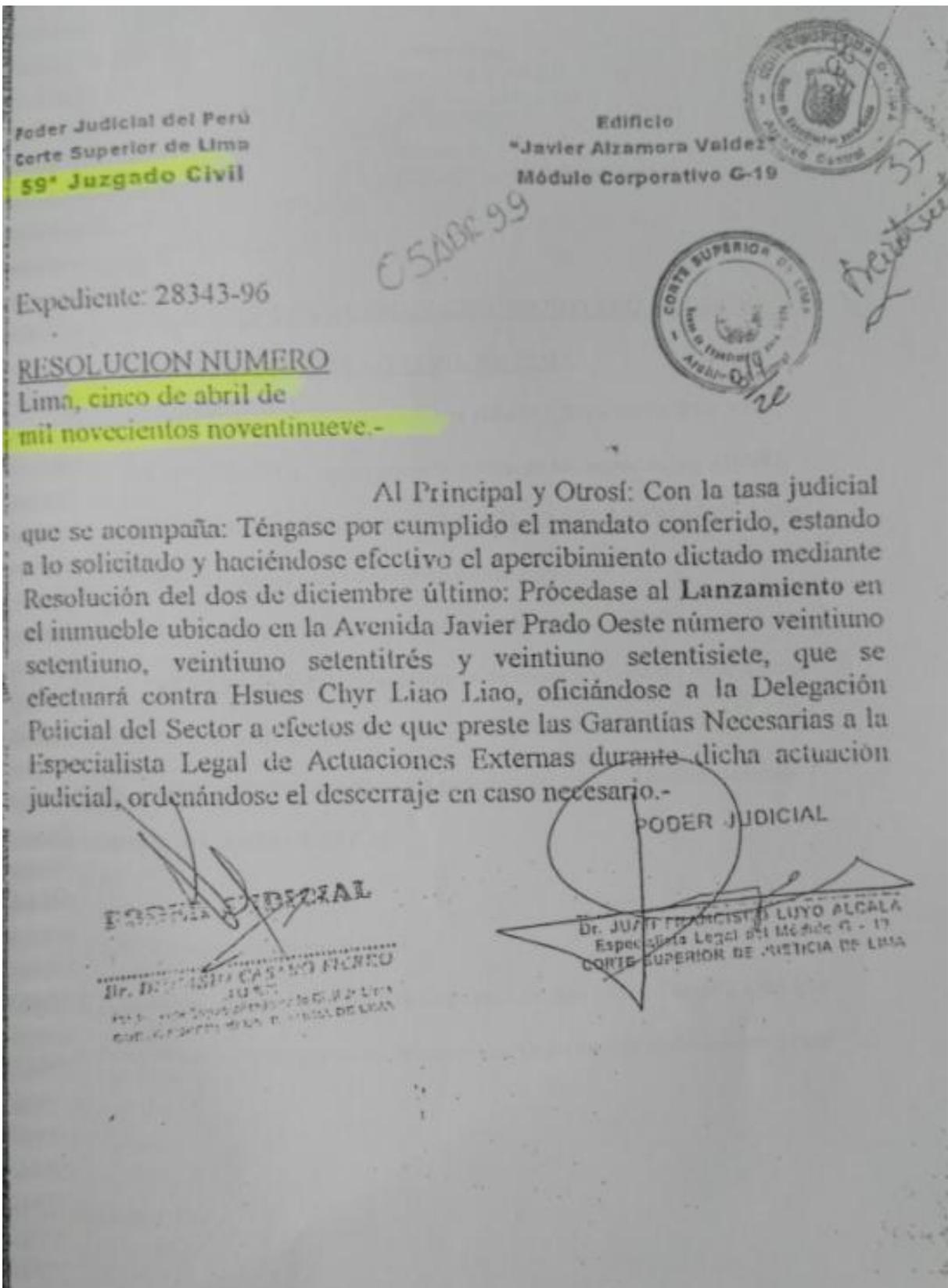
36
Reintegro

Abs

PODER JUDICIAL
DR. DIONISIO CASTRO FIERRO
JUG 2
55° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL
ANTONIO YAIKEN ZAPATA
ESPECIALISTA LEGAL
55° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

Inserto copia certificada de la Resolución de fecha 5 de Abril de 1999



Inserto en fotocopia copia certificada del Acta de Lanzamiento de fecha 27 de Abril de 1999

Expediente 28343-94-59 JECU
 27 ABR 99 Acta de Lanzamiento

En San Pedro, a los veintisiete días del mes de abril de mil novecientos noventa y nueve, siendo las diez de la mañana, a efectos de dar cumplimiento al mandato emitido en la resolución de fecha 3 de abril del presente año, en presencia de don Rafael Andrés Gago Prialle identificado con I.C. 68210824, apoderado de don Griselda Rodríguez Vique de Gamietas, según poder priv. acta de fechos echos el día del SOT₃ Torres Valencia, Luis con C.I.D. 30658203 y del SOT₃ Peraltá Bricent, plizando con C.I.P. 30530863; prez pntes en el inmueble de la referencia, se efectuó el llamado correspondiente, aperturando la puerta sin ser que dejó por el guardián del inmueble quien nos permite el ingreso procediendo en este acto a retirar vestigios de muelles de madera deteriorados que allí se encontraban, así también como algunos vidrios de albañilería; en este acto levantándose completamente destrozos el inmueble, se entregó en su integridad a la apoderada de la demandante quien en señal de conformidad firmó la presente acta; en este estado, también se dejó constancia que se destruye la zona de servicio ubicada en la azotea que es el único ambiente que se que al momento ocupados procediendo en este acto a la minstración de la posesión del referido inmueble, en este estado, se dejó constancia que se ma formante la Abogada Teresa Connie Espinosa Calvo con registro C.R. 24990, quien dijo se Abogada de don José Bautista, en lo que concluyó la presente diligencia del día de.

PODER JUDICIAL
 MAPIELLA TAPIA CABELLOS
 Abogada - Ejecutora Legal - Escritura Corporativa 0-11
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

Abogada Teresa Connie Espinosa Calvo
 C.R. 24990
 TERESA ESPINOSA

20 de Abril de 1999
 C.I.P. 30658203

FICHA: 0001677217 PARTIDA: 45015010 Fecha: 21/06/93 N° de Mensión: 00001291 PÁGINA 4 de 9

43
Cuauhtémoc

Comprobante de inscripción al DORSO

Cada uno de los interesados

a las 8:00 AM

No hay TITULO

REGISTRADOR PÚBLICO DE OAXACA

CONTIENE EN LA FICHA T... 771

III... 176. M. Sueldo 300000
 2003-Lima, 29-01-97/98.

REGISTRADOR PÚBLICO DE OAXACA
 REGISTRADOR PÚBLICO DE OAXACA

5.- ESPARDO: Banta por la suma de
 \$/ 15,400.15, ordenado por la Dra.
 Olivia Mercedes Valdovinos Treviño
 Jefe del 7mo. Juzgado en lo Laboral
 ante Secretaría Elio Villegas
 Zuavada, según Resoluciones No 6 de 1
 04-12-1995, en las siguientes pte
 s: Marcel Bachand Garcia, abito-
 pago de honorarios accionales: 71500
 No 7450 presentado el 16/06/91-1997 y
 banca 20,4311.7000/394 del Juzgado
 Porechoa 17, 32.00 Banta recibida
 3931.-Lima, 15 de febrero de 1997.

REGISTRADOR PÚBLICO DE OAXACA
 REGISTRADOR PÚBLICO DE OAXACA

6.- ESPARDO: Banta por la suma de
 \$/ 15,400.15, ordenado por la Dra.
 Olivia Mercedes Valdovinos Treviño
 Jefe del 7mo. Juzgado en lo Laboral
 ante Secretaría Elio Villegas
 Zuavada, según Resoluciones No 6 de 1
 04-12-1995, en las siguientes pte
 s: Marcel Bachand Garcia, abito-
 pago de honorarios accionales: 71500
 No 7450 presentado el 16/06/91-1997 y
 banca 20,4311.7000/394 del Juzgado
 Porechoa 17, 32.00 Banta recibida
 3931.-Lima, 15 de febrero de 1997.

REGISTRADOR PÚBLICO DE OAXACA
 REGISTRADOR PÚBLICO DE OAXACA

21 JUNIO 1999
 REGISTRADOR PÚBLICO DE OAXACA
 REGISTRADOR PÚBLICO DE OAXACA

DR. BIXEL E. RAMÍREZ CAJUPÓN
 Registrador Público
 OAXACA

a) Titulos de dominio	b) CANCELACIONES	c) CANCELACIONES Y OTROS
<p>344 del Bienes, Bureches 8/1/1970, según recibos de 2133 y 2134 de febrero de 1971.</p> <p>El COMISARIO GENERAL DON CARLOS OVALO Registrador Provincial</p>	<p>1) Registro Provincial</p>	<p>3. - FUNDACION ordenado por la Dec. 011 via Mercedes Valdivia Levallois, fecha del 19 Jun. en la Laboral actual de Resolucion del 01-12-77, hasta por la suma de 6/12.199, 51 Muebles. Acta de Inbargo del 05-01-77 levantada por el Sec. Elias VIDAL, en los autos seguidos por la familia Fernandez Jara sobre Muebles Beneficencia Social. - Decretos 121257 del 21-01-77, 111.1010346 del 28 de 1971 del Bienes, Decretos 133.000 - 133.017 1336 - 1336m, 27-01-77, etc.</p> <p>1010346 del 28 de 1971 del Bienes, Decretos 133.000 - 133.017 1336 - 1336m, 27-01-77, etc.</p> <p>1010346 del 28 de 1971 del Bienes, Decretos 133.000 - 133.017 1336 - 1336m, 27-01-77, etc.</p> <p>1010346 del 28 de 1971 del Bienes, Decretos 133.000 - 133.017 1336 - 1336m, 27-01-77, etc.</p>
<p>345 del Bienes, Bureches 8/1/1970, según recibos de 2133 y 2134 de febrero de 1971.</p> <p>El COMISARIO GENERAL DON CARLOS OVALO Registrador Provincial</p>	<p>1) Registro Provincial</p>	<p>3. - FUNDACION ordenado por la Dec. 011 via Mercedes Valdivia Levallois, fecha del 19 Jun. en la Laboral actual de Resolucion del 01-12-77, hasta por la suma de 6/12.199, 51 Muebles. Acta de Inbargo del 05-01-77 levantada por el Sec. Elias VIDAL, en los autos seguidos por la familia Fernandez Jara sobre Muebles Beneficencia Social. - Decretos 121257 del 21-01-77, 111.1010346 del 28 de 1971 del Bienes, Decretos 133.000 - 133.017 1336 - 1336m, 27-01-77, etc.</p> <p>1010346 del 28 de 1971 del Bienes, Decretos 133.000 - 133.017 1336 - 1336m, 27-01-77, etc.</p> <p>1010346 del 28 de 1971 del Bienes, Decretos 133.000 - 133.017 1336 - 1336m, 27-01-77, etc.</p> <p>1010346 del 28 de 1971 del Bienes, Decretos 133.000 - 133.017 1336 - 1336m, 27-01-77, etc.</p>
<p>346 del Bienes, Bureches 8/1/1970, según recibos de 2133 y 2134 de febrero de 1971.</p> <p>El COMISARIO GENERAL DON CARLOS OVALO Registrador Provincial</p>	<p>1) Registro Provincial</p>	<p>3. - FUNDACION ordenado por la Dec. 011 via Mercedes Valdivia Levallois, fecha del 19 Jun. en la Laboral actual de Resolucion del 01-12-77, hasta por la suma de 6/12.199, 51 Muebles. Acta de Inbargo del 05-01-77 levantada por el Sec. Elias VIDAL, en los autos seguidos por la familia Fernandez Jara sobre Muebles Beneficencia Social. - Decretos 121257 del 21-01-77, 111.1010346 del 28 de 1971 del Bienes, Decretos 133.000 - 133.017 1336 - 1336m, 27-01-77, etc.</p> <p>1010346 del 28 de 1971 del Bienes, Decretos 133.000 - 133.017 1336 - 1336m, 27-01-77, etc.</p> <p>1010346 del 28 de 1971 del Bienes, Decretos 133.000 - 133.017 1336 - 1336m, 27-01-77, etc.</p> <p>1010346 del 28 de 1971 del Bienes, Decretos 133.000 - 133.017 1336 - 1336m, 27-01-77, etc.</p>

21 JUN 1971
1971
DR. BIREL E. ARAUJO CAMPOS
Registrador Provincial
O.R.L.C.



COPIA DE TITULOS DE DOMINIO
 CANCELACIONES DE INSCRIPCION AL DORSO
 No hay que pagar: 8:00 AM

FICHA: 000167217 PARTIDA: 00010310 Fecha: 21/05/99 Nº de Atenció: 0000429256, página 6 de 9

No están Titulos Pendientes

Continuación de la Ficha 4677017-2.

11 5 SET. 1998 04 JUN. 1998

Copia Certificada
Originales de inscripción al Dorsal
Originales de inscripción

10. Inscripción de Dorsal. - 31
 copia de sobrepago inserto en el
 lib. 5-1 de esta ficha de inscripción
 para el 11/20/55-79 según libro 1
 del 14-07-57. 55-01366a Merceda
 Valdivia, E. de Chile Villaseca S.
 cts. 126098. Pagar- 12127 del 17-20
 -97. 10-20/25.70. escrito 66121-
 Océano del. 10ms. 01-00

Dr. CAROLIN ROZENDON YUANS
 Fiscal Jefe Pública
 GIREC

19 SET. 1997

Legatista
 Overlida el dorsal

DR. BRUCE E. ASAYO CAMPOS
 Registrador Público
 G.R.C.

COLECCIÓN DE LEYES
 CÁMARA DE DIPUTADOS
 CHILE

FICHA: 0001677217 PARTIDA: 4910319 Fecha: 21/06/99 N° de Atención: 000042983 11/05/97 de 011

No existen Titulos Pendientes

OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO
OFICINA LIMA

N° Partida: 49019310

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE
INMUEBLE CON FRENTE A LA AV. JAVIER PRADO N° 2171, 2173, 2177
SAN ISIDRO
VIENE DE LA FICHA N° 1677217

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS
D 00001

COPIA LITERAL
SOLICITADO Y EXPEDIDO EN EL DIA

19/04/99

Bloqueada la partida hasta que se inscriba el Arrendamiento otorgado a favor de don JOSEF BULVA. Solicitud del NOTARIO SOTOMAYOR BERNOS CARLOS AUGUSTO de fecha 19/04/1999 en la ciudad de Lima. El título fue presentado el 19/04/99 a las 02:06:57 PM horas, bajo el N° 1999-00062215 del Tomo Diario 0405. Derechos: S/. 14.00 con recibo N°00012812 LIMA, 20/04/1999.-

[Signature]
Registrador Público
ORLC

Copia Certificada
Sin Inscripción al Registro
No hay Títulos Pendientes de Inscripción
Hora : 8:00 AM

DR. BIKEL E. ARAUJO CAMA
Registrador Público
ORLC

50
Cantón



ORLC
Resolución del Superintendente Nacional de Los Registros Públicos N° 124-97 SUNARP

1.2 SÍNTESIS DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA

El “Juez del Vigésimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil, el 27 de mayo del 1999, considerando que la demanda reunía los requisitos de admisibilidad que se establecen en los arts. 424, 425 y 554 del CPC., resolvió admitirla a trámite en vía de proceso sumarísimo, corriendo traslado a la parte demandada a efecto de que haga valer sus derechos de defensa” y contradicción.

1.3 SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Con fecha 21 de julio de 1999, la demandada doña Griselda Céspedes Vda. de Gambetta, contestó la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos.

1.3.1 Petitorio

La Demandada peticiona que se declare fundada la contradicción y oportunamente se declare improcedente la demanda, teniendo en consideración los siguientes fundamentos de hecho y de derecho.

1.3.2 Fundamento de Hecho

La recurrente sustentó la contestación de la demanda con los siguientes fundamentos de hecho:

Refiere que “se encuentra en posesión del inmueble en litigio, ubicado en la Av. Javier Prado Oeste N° 2171, 2173 y 2177 del distrito de San Isidro, en calidad de arrendataria, desde el 1 de julio del año 1996, al haber celebrado “Contrato de Arrendamiento” con su anterior propietario, el señor Daniel Céspedes Marín, por un periodo de 5 años, siendo falso que ocupe el domicilio en calidad de precaria”.

Precisa, además, “que el demandante, al adquirir el inmueble en referencia, no ha dado por concluido el contrato de arrendamiento, es decir, con la

adquisición a título de propiedad de la indica residencia, no extingue automáticamente su derecho de arrendataria del domicilio, los cuales no nacen de la inscripción registral del contrato de arrendamiento”, sino únicamente de su celebración, “pues resulta evidente que el actor confunde **contrato** con **inscripción registral**, y que si no estuviera inscrito, el adquirente no está obligado a respetarlo y puede darlo por concluido, prerrogativa que tiene el nuevo propietario y que hasta la fecha no ha ejercido.

De igual forma, “argumenta que es falso, al afirmarse que desconocía su domicilio, ya que el demandante tiene conocimiento exacto de su morada real actual, como consta en el poder otorgado por la recurrente en el mes de diciembre de 1998, a favor de la Dra. Raquel Gado Prialé”, en el proceso seguido en el “59° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, en el cual, el actor adquirió el inmueble en remate judicial”.

1.3.3 Fundamento Jurídico

- La “demandada ampara la contradicción de la demanda en lo dispuesto en los arts. 1708, inc. 2 (Arrendamiento no Inscrito), 1704 (Perfeccionamiento del Contrato) y 1373 (Consentimiento) del CC.”
- Los “arts. 442 (Contestación de la Demanda), 441 (Sanción por Juramento Falso), 165 (Firma Falsa), 109 (Deberes de las Partes) 112 (Temeridad o Mala Fe, inc. 2, Alega Hechos Falsos),” del CPC.

1.3.4 Medios Probatorios

La recurrente ofreció como medio de pruebas, los siguientes instrumentos:

- Copia de la Resolución de fecha 13 de Octubre de 1998, “(Exp. 1954-1998), dictada por la segunda Sala Civil de la Corte Superior de Lima.

-
- Copia del Acta de Poder “otorgado por la demandada a favor de Raquel Gago Prialé, en el Exp. 28343-96 del 59° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, documento en el que consta su dirección actual, calle Torres Paz N° 1401-Santa Beatriz-Lima, con lo que acredita que el demandante si conocía su domicilio real.”
 - Acta de Lanzamiento de “fecha 27 de Abril de 1999 (Exp.28343-1996 del “59° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, con lo que acredita que, acatando la Resolución del referido Juzgado, procedió al lanzamiento del demandado Hsues Chyr Liao Liao del domicilio sub-titis, otorgándosele la posesión a la recurrente.”
 - Pliego de Declaración de parte que deberá resolver el demandante.

Inserto en fotocopia copia de la Resolución de fecha 13 de Octubre de 1998, "(Exp. 1954-1998), dictada por la segunda Sala Civil de la Corte Superior de Lima.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SALA CIVIL CORPORATIVA PARA PROCESOS
EJECUTIVOS Y CAUTELARES

EXP. 1954-98

SS FERREIRA VILDOZOLA
HIDALGO MORAN
DIAZ VALLEJOS

SEGUNDA SALA CIVIL
Resolución n.º **HM-1850-A**
Fecha **15 OCT. 1998**

RESOLUCION NRO.
Lima, trece de octubre de
mil novecientos noventa y ocho

AUTOS y VISTOS: interviniendo como Vocal Ponente la señora Hidalgo Morán y **CONSIDERANDO:**

Primero.- Que a tenor de lo dispuesto en el inciso tercero del artículo setecientos treintinueve del Código Procesal Civil la orden de entrega del inmueble al adjudicatario se emite al ejecutado o administrador judicial, **o al** tercero que fue notificado con el mandato ejecutivo o de ejecución. **Segundo.-** Es decir, a quien hubiera sido parte o, en todo caso, a quien hubiera tomado conocimiento del proceso de ejecución tramitado. **Tercero.-** Que en el caso de autos, el presente cuadernillo se forma a raíz de la **apelación concedida a Griselda Céspedes Virdo de Gambetta** quien se apersona en autos presentando el **contrato de fojas noventauno a noventa tres** por el cual se le otorga en arrendamiento el inmueble rematado y adjudicado. **Cuarto.-** Que dicho contrato constituye un documento de fecha cierta a tenor de lo dispuesto en el inciso tercero del artículo doscientos cuarenticinco del Código Procesal Civil; y fue elaborado con fecha anterior al remate efectuado. **Quinto.-** Que no existe instrumento que acredite que la apelante hubiera tomado conocimiento anterior del proceso, por lo que sin previo emplazamiento no puede exigirse su desocupación. **Sexto.-** Que frente a la existencia de documento indubitable de fecha cierta, **carece de sentido la exigencia de la inscripción registral**, ya que el sentido de la ley es que el mandato de entrega del inmueble recaiga en quien tomó conocimiento del proceso, sea o no registralmente oponible su derecho; por tales fundamentos: **REVOCARON** la resolución de fojas ciento quince, su fecha **veintiuno de julio** de mil novecientos noventa y ocho, que declara improcedente la solicitud de **los recurrentes** con lo demás que contiene; **Reformando la DECLARARON FUNDADO** el pedido de doña Griselda Céspedes Virdo de Gambetta en consecuencia sin lugar el pedido de **desocupación del inmueble** respecto de ella, dejando a salvo el

derecho de la adjudicataria de hacerlo valer via accion.
DISPUSIERON la devolución del cudernillo.

SS.FERRERA VII DOZOLA

HIDALGO MORAN

DIAZ VALLEJOS

r.t.

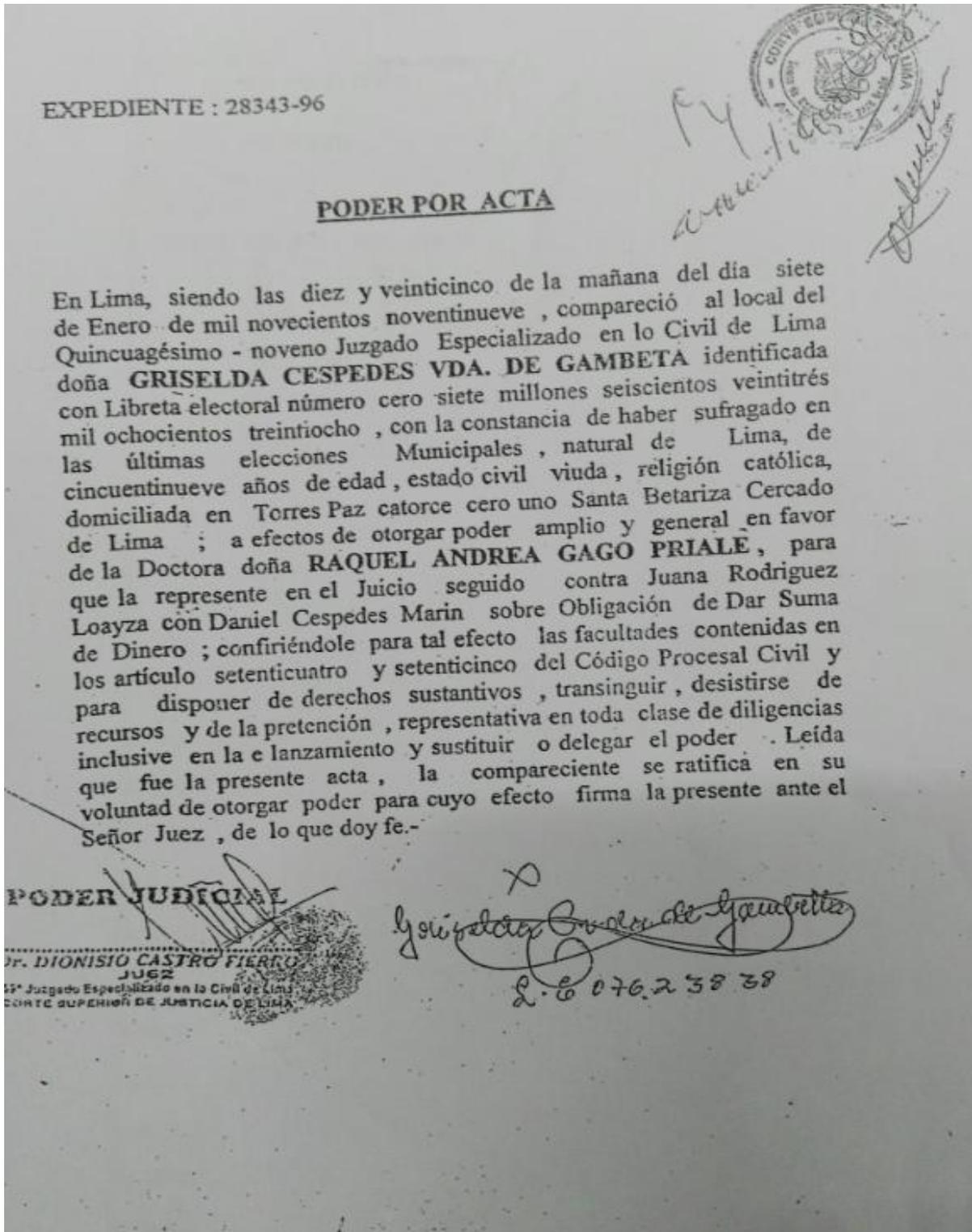
D^r. PEDRO FRANGLA JULCA
Secretario Provisional
de la Segunda Sala Civil
de la Corte Superior de Lima

16 OCT. 1998

Handwritten notes: 129, 80, Perute

Handwritten notes: 16 OCT / 3

Inserto en fotocopia copia del Acta de Poder otorgado por la demandada a favor de Raquel Gago Prialé, en el Exp. 28343-96 del 59° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, documento en el que consta su dirección actual, calle Torres Paz N° 1401-Santa Beatriz-Lima, con lo que acredita que el demandante si conocía su domicilio real.”



Inserto en fotocopia Acta de Lanzamiento de "fecha 27 de Abril de 1999 (Exp.28343-1996 del "59° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, con lo que acredita que, acatando la Resolución del referido Juzgado, procedió al lanzamiento del demandado Hsues Chyr Liao Liao del domicilio sub-titis, otorgándosele la posesión a la recurrente."

Expediente 28343-96-59 JECU
 27 ABR 99 "Acta de lanzamiento"

En San Pedro, a los veintisiete días del mes de abril de mil novecientos noventa y nueve, siendo las diez de la mañana, a efectos de dar cumplimiento al mandato contenido en la resolución de fecha 3 de abril del presente año, en presencia de don Rafael Andrés Ojeda Priale identificado con I.E. 08210824, apoderado de don Guillermo Cispedes desde de Gambete, según poder por autos de fechos diez del SOT3 Torres Valencia, Luis con CIP 30658203 y del SOT3 Perella Bricent, pléjendos con CIP 30530863; pres entes en el inmueble de la referencia, se efectuó el llamado correspondiente, abriendo la puerta sin señal que dijo por el guardián del inmueble quien no permite el ingreso procediendo en este acto a retirar vestigios de muebles de madera deteriorados que allí se encontraban, así también como algunos utiles de albanilería; en este acto encontrándose completamente desolados el inmueble, se entregó en su integridad a la apoderada de la demandante quien en señal de confianza firmó la presente acta; en este estado, también se deja constancia, que se desocupó la zona de servicio ubicada en la azotea que es el único ambiente de la casa que se encuentra ocupada, procediendo en este acto a la minstración de la posesión del referido inmueble; en este estado, se deja constancia que se ha presente la Abogada Teresa Connie Espinosa Calvo con registro en el 24990, quien dijo se Abogada de don José Enzo, en lo que consta de la presente diligencia de este fe.

PODER JUDICIAL
 MADRELLA TAPIA CABELLOS
 Bases: - Estatuto Ley-Matulo Corporativo 0-11
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

206
 Mandatario
 CIP: 70658203

Abogada
 CAL. 24990
 TERESA ESPINOSA

Inserto en fotocopia pliego de declaración de parte que deberá resolver el demandante.



EXP. 19579-89

Conto parte 120

PLIEGO INTERROGATORIO PARA LA DECLARACION DE PARTE DE DON
SUES CHYR LIAO LIAO.

PARA QUE DIGA, COMO ES VERDAD QUE:

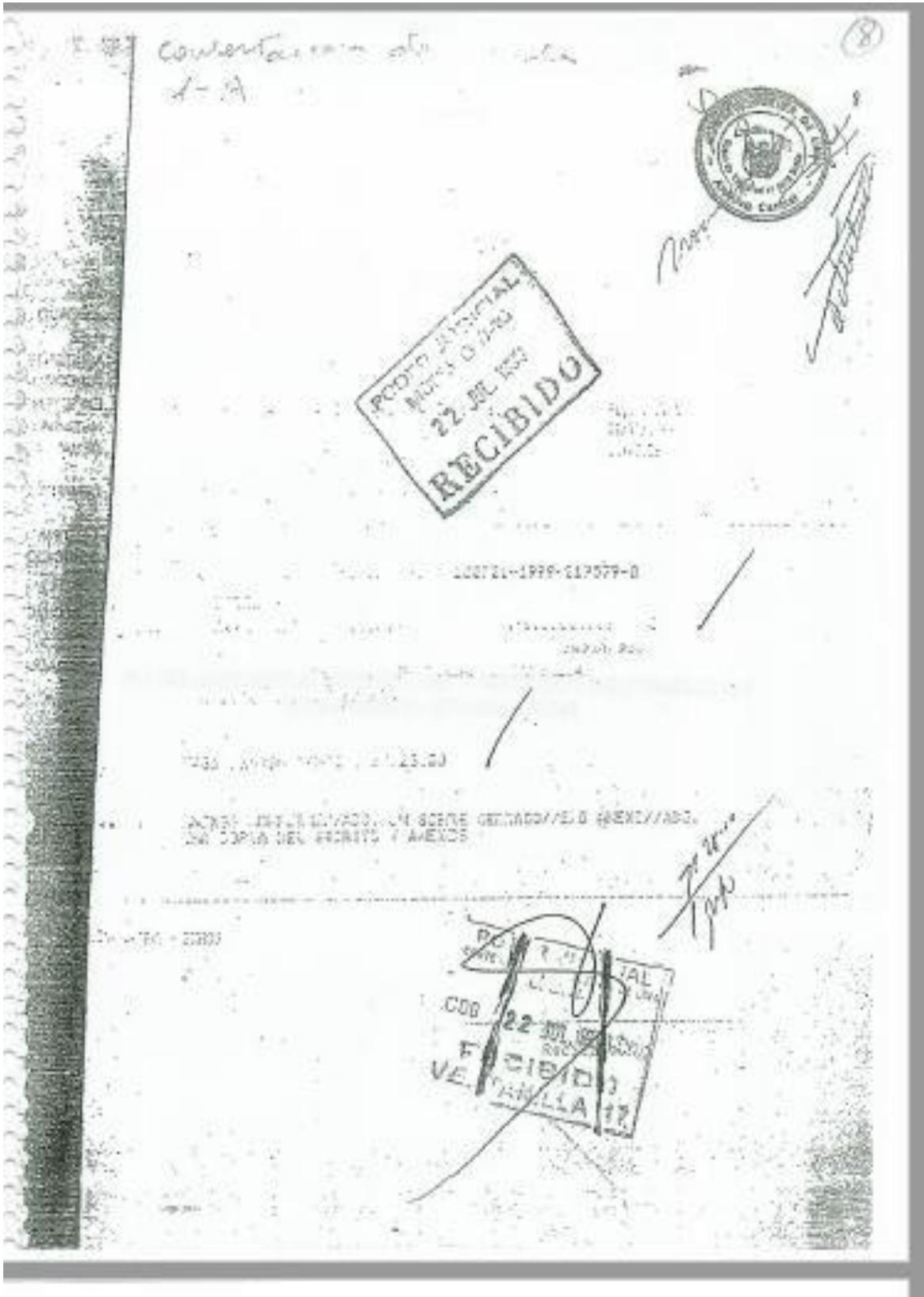
- 1) Conocía el domicilio real de la preguntante antes de plantear la demanda.
- 2) No ha dado por concluido en contrato de arrendamiento sobre el inmueble sub litis, ni judicial ni extrajudicialmente.

PODERADO
Dr. N. Virgilio Yllanes Mariva
Juz. 4071° Juzgado
Especializado Civil de Lima
Caja Superior de Justicia De Lima

Lima, 21 de julio de 1999

Luis Selva J. de Yauco

Inserto de fotocopia de tasa judicial de ofrecimiento de pruebas



Inserto en fotocopia de libreta electoral de la recurrente - demandado

Conte laccion de la recurrente
 No. 110
 1-B


 Presidente
 Secretario

CESSDEFRES
 (Vot. personal)
 Voto = No. 244-4-114
 (Vot. sufragio en lista de su distrito)
 2155124

Lugar de sufragio: San Juan P.R. No. 110
 Lugar electoral: San Juan P.R. No. 110
 Lugar de sufragio: San Juan P.R. No. 110
 Lugar electoral: San Juan P.R. No. 110

Fecha de sufragio: 16-11-78
 Fecha electoral: 16-11-78
 Estado: P.R.
 Municipio: San Juan
 Censo de sufragio: 1970
 Registro: 110-303

Director: San Juan
 Subdirector: San Juan
 Secretario: San Juan
 Presidente: San Juan

Foto: 
 Firma: [Signature]

CONSTANCIA DE SUFRAGIO
 No. 010
 San Juan, P.R.

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

Con la Resolución N° 4, el 21° “Juzgado Especializado en lo Civil de Lima”, tiene por contestada la demanda y la admite al proceso, dando por ofrecidos los medios probatorios y reservándose su admisión para en su oportunidad, conforme lo dispuesto en el art. 442° del CPC.”

1.5 FOTOCOPIAS DE RECAUDOS Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS

- 1.5.1 Fotocopia de la Demanda.
- 1.5.2 Fotocopia del Auto Admisorio.
- 1.5.3 “Fotocopia del Recurso de Apelación al Auto Admisorio de la Demanda.
- 1.5.4 Fotocopia de la Resolución que Concede el Recurso Apelación del Auto Admisorio de la Demanda.”
- 1.5.5 Fotocopia de la Contestación de la Demanda.
- 1.5.6 “Fotocopia del Auto que Admite la Contestación de la Demanda al Proceso.”
- 1.5.7 “Fotocopia del Escrito Presentado por el Demandante Solicitando se Programe fecha de Audiencia.”
- 1.5.8 “Fotocopia del Fallo expedido por la Primera Sala Civil Sub especializada en Procesos Sumarios y No Contenciosos de la Corte Superior de Justicia de Lima que confirma el auto apelado y admite a trámite la demanda.”
- 1.5.9 “Fotocopia del Escrito mediante el cual la Apoderada del Demandante Subsana la Aceptación Expresa el Poder que se le Otorgó.”
- 1.5.10 Fotocopia de la Audiencia Única del 19OCT1999

Inserto en fotocopia copia de la demanda.

ii) FUNDAMENTOS DE HECHO

Antecedentes:

1- Con fecha 23 de enero de 1998 y en virtud del proceso ejecutivo de Obligación de Dar Suma de Dinero seguido por Juana Rodríguez Loayza con Daniel Céspedes Marín, la recurrente doña Yu Se Liao Liao intervino en el acto público del remate del inmueble ubicada en Avenida Javier Prado Oeste números 2171, 2173 y 2177 del Distrito de San Isidro que se realizó en el local del 59 Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, obteniendo la buena pro del remate al haber ofertado la mayor cantidad de dinero en las pujas realizadas en dicho acto. (Anexo 1-A).

2- Por resolución de fecha 29 de enero de 1998 (Anexo 1-B), luego de consignar el saldo del precio, el citado Juzgado expide el auto de adjudicación por la cual se Adjudica a mi poderdante el inmueble referido en el punto anterior, ordenando la cancelación de todo gravamen que pese sobre el bien y que el ejecutado cumpla con desocupar el inmueble rematado en el plazo de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento, conforme al artículo 739 del Código Procesal Civil.

3- Luego de una serie de dilataciones en el proceso por parte del ejecutado Daniel Céspedes Marín, por escrito de fecha 08 de junio de 1998 recepcionado el día 09 del mismo mes, la hoy demandada doña Griselda Céspedes Marín Viuda de Gambetta se apersonó al proceso formulando oposición al mandato de lanzamiento, alegando ser arrendataria del inmueble que hablamos adquirido mediante remate y que nunca había sido notificada con el mandato ejecutivo, sustentando su oposición en un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas notarialmente de fecha 02 de junio de 1996 que anexó al recurso (Anexo 1- C), oposición que en el mismo sentido también formula el demandado Daniel Céspedes Marín, acompañando un testimonio de la Escritura Pública de Arrendamiento celebrado entre él y su hermana Griselda

Céspedes Marín Viuda de Gambetta con fecha 21 de mayo de 1998 e inscribió en el asiento 14-J del Registro de Propiedad Inmobiliar de Lima (Anexo I-D).



- 4- Mediante resolución de fecha 28 de agosto de 1998, el 59° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, declara infundada la oposición formulada por Griselda Céspedes Marín y ordena la desocupación del inmueble materia del remate (Anexo I-E), sin embargo, en la referida fecha la hoy demandada Griselda Céspedes Marín había procedido a desocupar el inmueble de nuestra propiedad, pues mediante recurso de esa misma fecha 28 de agosto de 1998, manifestó al Juzgado que había procedido a desocupar el inmueble pero que mantenía la posesión del aludido predio, toda vez que no se le había ordenado la entrega del bien; conforme al artículo 739 inciso 3° del Código Procesal Civil, es decir que mediante el citado recurso expresaba que mantenía legitimada la posesión (Anexo I-F).
- 5- Con fecha 16 de setiembre de 1998 el Juzgado procedió a realizar el Lanzamiento de la hoy demandada, habiéndose constatado, según el acta levantada por el especialista legal de actos externos, que el inmueble se encontraba totalmente vacío, dejándose constancia además que el inmueble se encontraba totalmente desvirtuado, procediéndose seguidamente a ministrar posesión del inmueble a nuestra apoderada Patricia Guiliana Gao Llanos, conforme a la copia certificada del acta de lanzamiento que ofrecemos como medio probatorio (Anexo I- G).
- 6- Ante la apelación interpuesta por Griselda Céspedes Marín contra el auto que declaraba infundada la oposición y ordenada el lanzamiento, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Lima, mediante resolución de fecha 13 de octubre de 1998, Revocó la resolución del Juez de Primera Instancia, fundamentándose dicha resolución en el hecho que el Contrato de Arrendamiento presentado por doña Griselda Céspedes Marín Viuda de Gambetta era un documento de fecha cierta, elaborado con fecha anterior al remate; que no existía documento que acreditara que

la arrendataria tenía conocimiento del proceso, por lo que no podía oponerse en desocupación sin previa emplazamiento; que frente a la existencia de documento de fecha cierta, carecía de sentido la exigencia de Inscripción Registral, ya que el sentido de la Ley exige que el mandato de entrega del inmueble recaiga en quien tomó conocimiento del proceso, sea o no registralmente oponible su derecho, dejando a salvo el derecho de la adjudicataria para que haga valer su derecho en vía de acción (Anexo 1-H).

- 7- Ante lo resuelto por la Corte Superior, por escrito de fecha 09 de noviembre de 1998, recepcionado el 10 del mismo mes, la hoy demandada solicita se le restituya la posesión del inmueble (Anexo 1-I), pedido que es aceptado por el Juzgado, quien por resolución de fecha 02 de diciembre de 1998 notifica al cesionario de la adjudicataria Hsues Chyr Liao Liao, hoy demandante, para que restituya la posesión del inmueble a favor de la arrendataria, ordenándose el Lanzamiento mediante la resolución de fecha 05 de abril de 1999 y procediéndose al Lanzamiento mediante el acta de fecha 27 de abril del año en curso (Anexo 1-J).

Fundamentos de la Pretensión

- 8- Conforme se observa de la copia literal de la ficha Registral número 1677217 asiento 1- c), (Anexo 1-V) con fecha 25 de agosto de 1998 se inscribió la propiedad del inmueble ubicado con frente a la Avenida Javier Prado número 2171, 2173 y 2177 del Distrito de San Isidro a favor de don Hsues Chyr Liao Liao, teniendo por tanto legitimidad e interés para obrar en el presente proceso mi poderdante.
- 9- Asimismo, conforme al asiento 1-e) de la misma ficha registral, (Anexo 1-V) con fecha 26 de agosto de 1998, ante el mandato expedido por el 59 Juzgado Especializado en lo Civil de Lima con fechas 29 de enero de 1998 y 10 de julio de 1998, se han levantado los gravámenes y cargas inscritas en la citada ficha registral,

incluidos el contrato de arrendamiento y modificación de arrendamiento que son inscritos a favor de la demandada en los asientos 14-d) y 15-d) de la misma registral.



- 10- Ante los levantamientos de las cargas y gravámenes descritos en el punto anterior, ha fenecido el derecho que la demandada doña Griselda Céspedes Marín Viuda de Gambetta tenía para poseer el inmueble de nuestra propiedad, teniendo consecuentemente la demandada la calidad de ocupante precaria respecto al inmueble materia de litis, pues conforme al artículo 911 del Código Civil, La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.
- 11- Habiendo fenecido el contrato de arrendamiento título que otorgaba legitimidad a la demandante para poseer el inmueble materia de litis, mi poderdante tiene derecho a que se le restituya la posesión del mismo, en su calidad de propietario del bien, esto es como sujeto activo del desalojo y conforme a lo resuelto por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima en su resolución de fecha 13 de octubre de 1998, que deja a salvo nuestro derecho para hacerlo valer en vía de acción.
- 12- Es necesario dejar constancia que en la actualidad, el inmueble materia de litis se encuentra parcialmente destruido y totalmente desocupado conforme a las actas de lanzamiento acompañadas (Anexos 1-G y 1- J), razón por la cual, además de la notificación con la demanda en el domicilio que señalamos, además de la que deberá efectuarse en el mismo inmueble conforme a lo prescrito en el artículo 389 del Código Procesal Civil, deberá notificarse a la demandada por medio de Edictos conforme al artículo 165 del mismo Código, toda vez que desconocemos la dirección actual de la demandada y manifestamos bajo promesa que hemos agotado las gestiones destinadas a conocer su domicilio actual.

III- FUNDAMENTOS DE DERECHO

Amparo la pretensión en los siguientes dispositivos legales:

Código Civil

- ✓ 1- Artículo 911. "La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido". ✓
- ✓ 2- Artículo 923. "La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley". (DERECHO DE PROPIEDAD: ATRIBUCIONES) ✓

Código Procesal Civil:

- ✓ 1. Artículo 546 inciso 4º Procedencia: "Se tramitan en proceso sumarísimo los siguientes asuntos contenciosos: Desalojo...".
- ✓ 2. Artículo 547 Competencia: "Son competentes para conocer los procesos sumarísimos... En el caso del inciso 4º del artículo 546 cuando la renta mensual es mayor de cinco Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, son competentes los Jueces Civiles".
- ✓ 3. Artículo 585 Procedimiento: "La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones de este Subcapítulo".
4. Artículo 586. Sujetos activo y pasivo en el desalojo: "Pueden demandar el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución".



- ✓ 3. Artículo 589. Notificación: "Además de la dirección domiciliaria indicada en la demanda, ésta debe ser notificada en el predio matris de la pretensión, si fuere distinta".



IV – COMPETENCIA DEL JUZGADO

La competencia del Juzgado está determinada en lo dispuesto por el artículo 547 del Código Procesal Civil, que establece que los procesos de Desalojo que no tengan cuantía corresponden a los Jueces Civiles.

V – MONTO DEL PETITORIO

No existiendo renta o merced conductiva alguna, no puede determinarse el monto del Petitorio.

VI – MEDIOS PROBATORIOS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 424 inciso 10º del Código Adjetivo ofrezco como medios probatorios los siguientes:

1. El mérito de la copia certificada del acta de remate de fecha 23 de enero de 1998.
2. El mérito de la copia certificada del auto de adjudicación del 29 de enero de 1998.
3. El mérito de la copia certificada del escrito de apersonamiento del 03 de junio de 1998 y contrato de arrendamiento presentado por Griselda Céspedes Marín.
4. El mérito de la copia certificada de la resolución de fecha 30 de junio de 1998.
5. El mérito de la copia certificada del escrito de Daniel Céspedes Marín de fecha 04 de junio de 1998 y contrato de arrendamiento con firma legalizada.
6. El mérito de la copia certificada de la Resolución de fecha 30 de junio de 1998.

- 
7. El mérito de la copia certificada del escrito de fecha 08 de junio de 1998, copia certificada del Testimonio de la escritura pública de Arrendamiento de fecha 21 de mayo de 1998.
8. El mérito de la copia certificada de la resolución de fecha 30 de junio de 1998.
9. El mérito de la copia certificada de la Resolución de fecha 21 de julio de 1998.
10. El mérito de la copia certificada del escrito de Griselda Céspedes Marín de fecha 17 de agosto de 1998.
11. El mérito de la copia certificada de la Resolución de fecha 28 de agosto de 1998.
12. El mérito de la copia certificada del escrito del recurrente de fecha 25 de agosto de 1998.
13. El mérito de la copia certificada de la resolución de fecha 28 de agosto de 1998.
14. El mérito de la copia certificada del Acta de Lanzamiento de fecha 16 de noviembre de 1998.
15. El mérito de la copia certificada del Auto de Vista de fecha 13 de octubre de 1998.
16. El mérito de la copia certificada de la resolución de fecha 03 de diciembre de 1998.
17. El mérito de la copia certificada del escrito de Griselda Céspedes Marín de fecha 09 de noviembre de 1998.
18. El mérito de la copia certificada de la resolución de fecha 02 de diciembre de 1998.
19. El mérito de la copia certificada del Auto de Vista de fecha 20 de noviembre de 1998.
20. El mérito de la copia certificada de la resolución de fecha 21 de enero de 1999.
21. El mérito de la copia certificada de la resolución de fecha 05 de abril de 1999.
22. El mérito de la copia certificada del acta de lanzamiento de fecha 27 de abril de 1999.
23. El mérito de la copia literal de la ficha número 1677217.

VII - ANEXOS

Acompaño como anexos de la pretensión los siguientes documentos:

- 1-A. Copia certificada del acta de remate de fecha 23 de enero de 1998.
- 1-B. Copia certificada del auto de adjudicación del 29 de enero de 1998.
- 1-C. Copia certificada del escrito de apersonamiento del 03 de junio de 1998 y contrato de arrendamiento presentado por Griselda Céspedes Marín.
- 1-D. Copia certificada de la resolución de fecha 30 de junio de 1998.
- 1-E. Copia certificada del escrito de Daniel Céspedes Marín de fecha 04 de junio de 1998 y contrato de arrendamiento con firma legalizada.
- 1-F. Copia certificada de la Resolución de fecha 30 de junio de 1998 de fojas 496.
- 1-G. Copia certificada del escrito de fecha 08 de junio de 1998 y copia certificada del Testimonio de la escritura pública de Arrendamiento de fecha 21 de mayo de 1998.
- 1-H. Copia certificada de la resolución de fecha 30 de junio de 1998 de fojas 505.
- 1-I. Copia certificada de la Resolución de fecha 21 de julio de 1998.
- 1-J. Copia certificada del escrito de Griselda Céspedes Marín de fecha 17 de agosto de 1998.
- 1-K. Copia certificada de la Resolución de fecha 28 de agosto de 1998.
- 1-L. Copia certificada del escrito del recurrente de fecha 25 de agosto de 1998.
- 1-M. Copia certificada de la resolución de fecha 28 de agosto de 1998 de fojas 681.
- 1-N. Copia certificada del Acta de Lanzamiento de fecha 16 de noviembre de 1998.
- 1-Ñ. Copia certificada del Auto de Vista de fecha 13 de octubre de 1998.
- 1-O. Copia certificada de la resolución de fecha 03 de diciembre de 1998.
- 1-P. Copia certificada del escrito de Griselda Céspedes Marín de fecha 09 de noviembre de 1998.
- 1-Q. Copia certificada de la resolución de fecha 02 de diciembre de 1998.
- 1-R. Copia certificada del Auto de Vista de fecha 20 de noviembre de 1998.



Inserto fotocopia de copia del Auto Admisorio.

Principal

Exp. 19579 - 99

Resolución número uno -

Lima, veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y nueve -

Puesto a Despacho la demanda que antecede, al principal y tercer otros, con la Tasa Judicial, documento de identidad y demás anexos que se adjuntan, y **ATENDIENDO; PRIMERO:** que la demanda que precede reúne los requisitos generales de admisibilidad e que se contraen los artículos cuatrocientos, veinticuatro y cuatrocientos veinticinco del Código Procesal Civil; **SEGUNDO:** que por consiguiente concurren los presupuestos procesales y las condiciones de la acción en la demanda incoada, por lo que debe ser admitida; en atención a lo dispuesto por el artículo quinientos cincuenta y cuatro del Código Adjetivo glosado; por las consideraciones expuestas: **ADMÍTASE** a trámite la demanda interpuesta por Hsues Chyr Liao Liao, debidamente representado por su apoderada doña Yu Se Liao Liao sobre **desalojo por ocupación precaria en la vía de PROCESO SUMARISMO**; en consecuencia: **TRASLADO** a la demandada por el término improrrogable de cinco días; teniéndose por ofrecidos los medios probatorios que se precisan, **reservándose el Juzgador su admisión o rechazo para la estación procesal pertinente**; al primer otrosí: Téngase por delegadas las facultades de representación sólo a favor de los letrados que autorizan la presente demanda; al segundo otrosí: Téngase presente; al cuarto otrosí: Estando a lo solicitado: Notifíquese a la demandada en el inmueble sub litis, así como en el domicilio que se menciona y en forma adicional: Notifíquese mediante edictos que se publicaran en el diario Oficial el Peruano y en otro de amplia circulación por tres veces, pódulas.-

PODER JUDICIAL

Dra. N. Virginia Yáñez Martínez
Juez en 21° Juzgado
Especializado Civil de Lima
Calle Superior de Justicia 97 Lima

PODER JUDICIAL

FERRUGO ENRIQUETA LAZAR
Secretaria Ejecutiva Legal
MUNICIPIO D - 12

02/6
0300 d.



Inserto en fotocopia copia del Recurso de Apelación al Auto Admisorio de la Demanda.

200799

Especialista: Baldomero Chaves
Exp. N° 19579-99
Escrito N° 1
Principal

APELACION de ADMISORIO

SEÑORA JUEZ DEL VIGESIMO PRIMER JUZGADO
ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA:

GRISELDA CESPEDES VDA. DE GAMBETTA, con L.E. N°
67623838, con domicilio real en Torres Paz 1401, Santa Beatriz, y
procesal en la Casilla 5890 del C.A.L.- Miraflores; en los seguidos
por HSUES CHYR LIAO LIAO, sobre DESALOJO; a Ud., digo:

I.- PETITORIO:

Que, al amparo de lo dispuesto en el **Art. 365, Inc. 2) del C.P.C.**, interpongo recurso de **APELACION** contra el auto admisorio de la instancia, resolución N° 1, de fecha **27-05-99**; en atención a los fundamentos de hecho y de derecho que a continuación expongo:

II.- EXPRESION DE AGRAVIOS:

1.- Se ha inaplicado los Arts. 73 y 426, Inc. 1) del C.P.C.

2.- La recurrida señala equivocadamente que el demandante está "*debidamente representada por su apoderada*".

II.- FUNDAMENTACION DE AGRAVIOS:

1.- Que, conforme lo dispone el Art. 73 del C.P.C., el poder otorgado en el extranjero debe ser aceptado **EXPRESAMENTE** por el apoderado en el escrito de apersonamiento.

En el caso sub materia, señorita juez, el poder con el que interpone la demanda doña YU SE LIAO LIAO, en representación de su poderdante HSUES CHYR LIAO LIAO, fue otorgado por escritura pública en la ciudad de Santiago de Chile.

Sin embargo, **no ha cumplido con ACEPTARLO EXPRESAMENTE como manda la norma legal invocada.** Hecho que su Despacho ha omitido calificar, y que de plano acarrea la INADMISIBILIDAD de la demanda.

2.- En efecto, señorita juez, conforme lo dispone expresamente el Art. 141, in fine, del Código Civil, *No puede considerarse que existe manifestación tácita cuando la ley exige declaración expresa ...*.

Máxime si el propio Art. 426, Inc. 1) del C.P.C. dispone en forma imperativa, que: *El juez declarará inadmisble la demanda cuando: 1) No tenga los requisitos legales.*

Siendo evidente, en el presente caso, que al no haber la apoderada aceptado expresamente en el escrito de demanda el poder conferido en el extranjero, éste carecía del requisito legal a que se contrae el Art. 73 del C.P.C.

3.- Que, conforme lo dispone el Art. IX del T.P. del C.P.C., *Las normas procesales contenidas en este código son de carácter imperativo ...*, así como sus formalidades. Norma concordante con el Art. 139, Inc. 3) de la Constitución Política, que establece que a ninguna persona se le puede someter a un procedimiento distinto al previamente establecido.

4.- Que, finalmente, la resolución recurrida equivocadamente sostiene que el demandante está: *debidamente representado por su apoderada*, omitiendo la aplicación de las normas invocadas anteriormente.

POR TANTO:

En atención a lo expuesto, solicito a su Despacho tener por interpuesto el recurso de apelación contra la resolución recurrida.

ANEXOS:

1.A Tasa judicial de apelación de auto.



[Handwritten signature]



1.5 Copia de libreta electoral de la recurrente.

1er. OTROSI DIGO - Que, con arreglo a lo dispuesto en el Art. 377 del C.P.C., solicito que el cuaderno a que este recurso dé lugar, se forme con copias del escrito de demanda, el poder otorgado a la apoderada, auto admisorio de la instancia, y cualquier otro que su Despacho estime pertinente.

2da. OTROSI DIGO - Que, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 80 del C.P.C., delego las facultades de representación contenidas en los Arts. 74 y 75 del acotado cuerpo legal, a la letrada que suscribe, y declaro estar instruida del contenido, alcance y fines del poder que otorgo.

Lima, 21 de Julio de 1,999


ROCIO A. GUISO PRIALE
ABOGADA
REG. CAL. 14112



Inserto en fotocopia copia de la Resolución que Concede el Recurso Apelación del Auto Admisorio de la Demanda.”

Principal

Exp. 19579 - 99

Resolución número tres -

Lima, veintidós de Julio de mil novecientos noventa y nueve -

26/7
2009

Al principal y otros: Con la copia simple de la libreta electoral y la sede judicial que se adjunte y **ATENDIDA**; que, el recurso impugnatorio que antecede reúne los requisitos a que se contraen los artículos trescientos sesentiséis y trescientos sesentisiete del Código Procesal Civil; **CONCÉDASE** la **apelación que se interpone sin efecto suspensivo y sin la calidad de defensa** contra la resolución de fecha veintisiete de mayo último; en consecuencia **prócedase a elevar el cuaderno de apelación con las copias certificadas de la demanda, el poder otorgado a la apoderada, auto admisorio de la instancia, incluyendo el presente escrito y su resolución; y ELEVÉSE oportunamente al Superior con el debida nota de atención; el segundo otrosí: Téngase por delegadas las facultades de representación a favor del Letrado que autoriza el presente escrito; notificándose por pódulas.-**

PODER JUDICIAL

Dña. N. Virginia Yllanes Martínez
Jefe del 21° Juzgado
Departamento Civil de Lima
Calle San Juan de Justicia De Lima

FERNANDO SALVATIERRA LAJON
Secretaría - Escribanía Legal
Módulo B-14



Inserto en fotocopia copia de la Contestación de la Demanda.

2111199

Especialista: Dr. Chávez
Exp. N° 19579-99
Escrito N°
Principal
CONTESTACION DE DEMANDA


2111199
P.6
Procedente

104
SECRETARÍA - PAGADOR

22

SEÑORA JUEZ DEL VIGESIMO PRIMER JUZGADO
ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA:

GISELDA CESPEDES VDA. DE GAMBETTA, con L.E. N°
07623838, con domicilio real en Torres Paz 1401, Santa Beatriz, y
procesal en la Casilla 5890 del C.A.L. - Miraflores; en los seguidos
por HSUES CHYR LIAO LIAO, sobre desalojo; a Ud., digo:

PETITORIO:

Que, al amparo de lo dispuesto en el Art. 442 del C.P.C., niego y contradigo la demanda
ocada, y solicito a su Despacho la declare **INFUNDADA** o alternativamente
IMPROCEDENTE, con expresa condena de costas y costos, en atención a los
fundamentos de hecho y de derecho que a continuación expongo:

FUNDAMENTOS DE HECHO:

LA RECURRENTE ES ARRENDATARIA DEL INMUEBLE:

Que es total y absolutamente **falso que la suscrita ocupe PRECARIAMENTE el inmueble**
sub litis; toda vez, que el mismo me fue **ARRENDADO** por su anterior propietario,
DANIEL CESPEDES MARIN, por un plazo de **cinco (5) años**, hasta el **30-06-2001**, según
Contrato de arrendamiento de fecha cierta del **01-07-96**, cuyas firmas fueron legalizadas
notarialmente el **02-07-96**. Contrato de arrendamiento que me legitima como
ARRENDATARIA del bien, y que el actor no ha dado por concluido ni judicial ni
extrajudicialmente.

EL ADQUIRIENTE NO HA DADO POR CONCLUIDO EL CONTRATO DE

ARRENDAMIENTO:

... si bien es cierto el 59° JECL ordenó el levantamiento de las cargas que pesaban sobre el inmueble, entre ellas el contrato de arrendamiento celebrado por el anterior propietario en la suscrita, esto no significa, en modo alguno, la EXTINCIÓN AUTOMÁTICA de mis derechos como arrendataria del inmueble; habida cuenta, que estos derechos no nacen de la inscripción registral del contrato de arrendamiento, sino, únicamente, de su celebración hecho que ha sido destacado por la 2da. Sala Civil de la Corte Superior de Lima, en su resolución de fecha 13-10-98, dictada en el Exp. 28343-96 (1954-98), en la cual estableció que: "...carece de sentido la exigencia de inscripción registral..." Resolución que obra en autos y que ha sido ofrecida como prueba por el demandante (anexo 1.º del escrito de demanda)

EL ACTOR CONFUNDE CONTRATO CON INSCRIPCIÓN REGISTRAL:

... que resulta evidente que el actor confunde el contrato de arrendamiento con el documento (minuta o escritura pública) que lo contiene, o con la inscripción de éste en el Registro de la Propiedad Inmueble.

En efecto, señor juez, el contrato de arrendamiento es uno de naturaleza consensual. Consecuentemente, para su celebración y efectos jurídicos sólo se requiere el consentimiento de las partes contratantes. Sin necesidad, siquiera, que éste conste por escrito, y menos aún que se registre.

Sin embargo, debo señalar, señor juez, que con arreglo a lo dispuesto en el Inc. 2) del Art. 1708 del Código Civil, si el contrato de arrendamiento no estuviera inscrito, el adquirente no está obligado a respetarlo y puede darlo por CONCLUIDO. Prerrogativa que tiene el nuevo propietario y que hasta la fecha no ha ejercido.



Handwritten notes and signatures in the right margin, including the name 'C. V. V. V. V.' and other illegible markings.

Handwritten signature or initials in the bottom right margin.

EL LEVANTAMIENTO DE LAS CARGAS NO EXTINGUE
AUTOMATICAMENTE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

... que el actor en lugar de ejercitar la facultad que concede el Inc. 2) del Art. 1708 del Código Civil, y dar por concluido el contrato de arrendamiento que celebrara con el anterior propietario, toda vez que ya no se encuentra registrado, ha PREFERIDO SUPONER QUE ESTE YA NO EXISTE, afirmando: "...ante los levantamientos de las cargas y gravámenes descritos en el punto anterior, ha fenecido el derecho que la demandada doña Griselda Céspedes María Vda. De Gambetta tenía para poseer el inmueble de nuestra propiedad, teniendo consecuentemente la demandada la condición de ocupante precaria...". (Fundamentos de Hecho, punto 10 del escrito de demanda)

Firmación que constituye el sustento de la demanda, y que como tengo demostrado, no existe el menor análisis legal.

SE HA JURADO EN FALSO AL AFIRMARSE QUE SE DESCONOCIA MI
DOMICILIO:

... que, el actor ha faltado a la verdad dolosamente al afirmar en su escrito de demanda, bajo juramento, que desconoce el domicilio real de la suscrita, sito en la calle Torres Paz 1401, Santa Beatriz, Lima. A fin de sacar provecho indebido de esta circunstancia. Razón por la que, es de aplicación el Art. 165, in fine, del C.P.C., concordante con el Art. 441 del cuerpo legal citado, debiendo anularse todo lo actuado y remitirse copias al Ministerio Público, a fin que proceda conforme a sus atribuciones.

En efecto, el demandante tiene conocimiento exacto de mi domicilio real actual, toda vez, que este consta en el poder otorgado por la recurrente en diciembre de 1998, a favor de la Dra. Raquel Gago Priolé, en el proceso que se sigue ante el 59° JECL, Exp. 15035-99 (antes 28343-96), en el cual el actor es tercero, ya que adquirió en remate judicial, dentro de ese proceso, el inmueble sub materia, y en el que viene articulando hasta la fecha. Más

n. expediente del cual ha sacado abundantes copias certificadas que han sido ofrecidas como pruebas en este proceso. Poder del cual ya he solicitado copia certificada a fin de reditar mi dicho.

Debo señalar, que fijé mi domicilio en la dirección mencionada, en virtud de la orden de ocupar el inmueble materia de este proceso, dictada por el 59° JECL., y, a fin de evitar el lanzamiento de éste. Sin embargo, al ampararse la apelación que formulara, se ordenó al actor me RESTITUYA la posesión del mismo, razón por la que se procedió a su perfeccionamiento el día 27-04-99, ministrándoseme la posesión. Hechos acreditados por la propia prueba documental presentada por el actor.

EL INMUEBLE SE ENCONTRABA EN REPARACION:

Por lo tanto, finalmente, respecto a que el inmueble se encuentra desocupado, debo señalar que, en efecto, al momento en que se llevó a cabo la medida cautelar de ministración de posesión dictada por su Despacho a favor del demandante, HSUES CHYR LIAO LIAO, el predio estaba siendo reparado; toda vez, que al lanzarlo el 27-04-99, según acta que obra en autos que ha sido ofrecida como prueba por el demandante (anexo I.U del escrito de demanda), se se encontraba en mal estado, lo que me impidió ocuparlo inmediatamente. Hecho que, además, resulta irrelevante respecto a la causal invocada.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO:

- CODIGO CIVIL - Art. 1708 (Enajenación de bien arrendado), Inc. 2) (Arrendamiento no inscrito); Art. 1704 (Restitución del bien arrendado); Art. 1373 (Perfeccionamiento del contrato), Art. 1352 (Consentimiento).

- CODIGO PROCESAL CIVIL - Art. 442 (Contestación de la demanda); Art. 441 (Sanción por juramento falso); Art. 165 (Afirmación falsa- Sanción); Art. 109 (Deberes de las partes, abogados y apoderados); Art. 112 (Temeridad o mala fe), Inc. 2) (Alega hechos falsos).

MEDIOS PROBATORIOS:

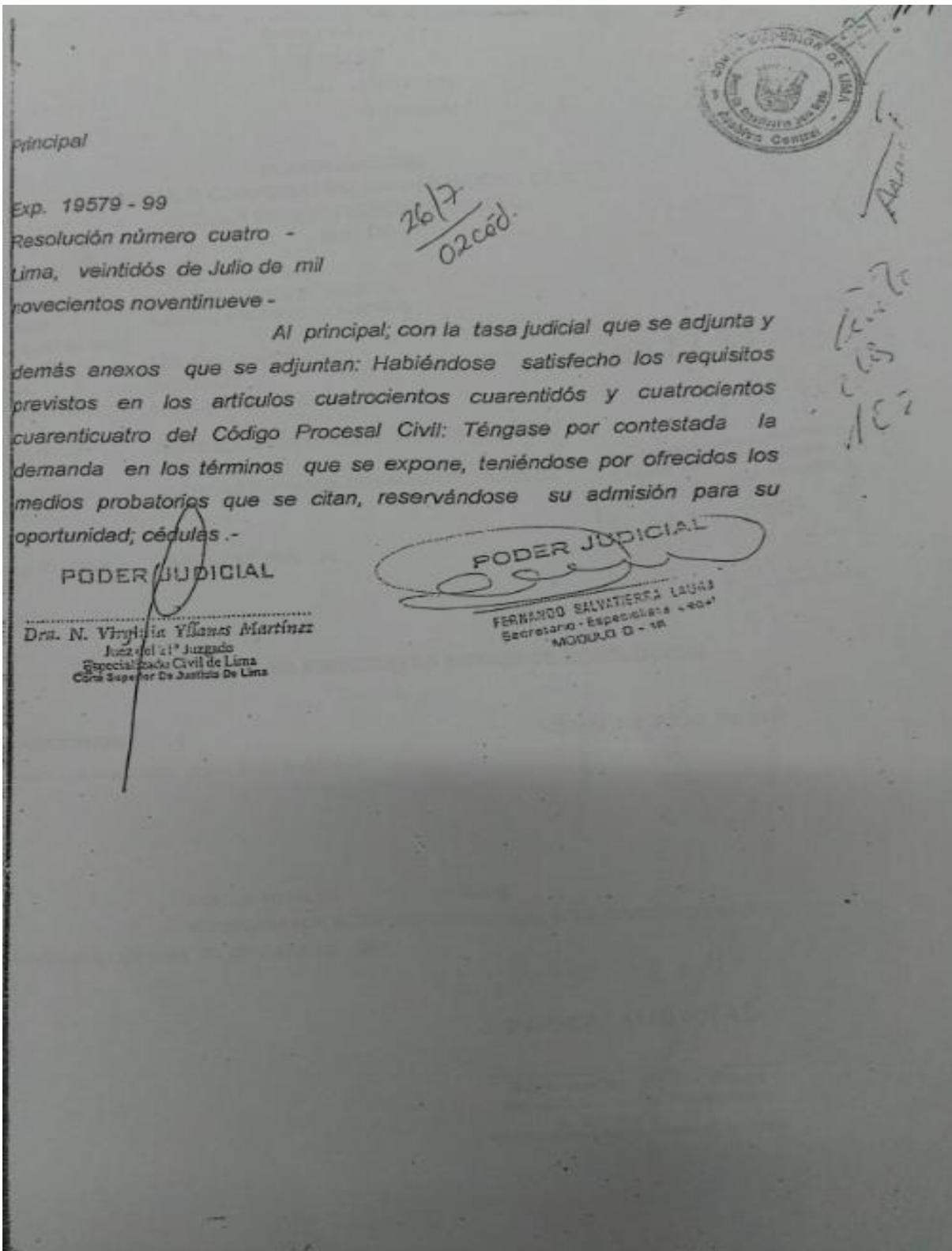
- Contrato de arrendamiento (minuta) de fecha 01-07-96, sobre el inmueble sub litis. Documento de fecha cierta cuyas firmas fueron legalizadas el 02-07-96, y que me legitima como arrendataria del predio. Documento obrante en autos.
- Escritura pública de arrendamiento sobre el inmueble sub litis. Documento obrante en autos.
- Resolución de fecha 13-10-98, dictada por la 2da Sala Civil de la Corte Superior de Lima, Exp. 28343-96 (1954-98), a favor de la suscrita. Documento obrante en autos con el que acredito que la Sala ordenó se me restituya la posesión del inmueble sub materia.
- Copia del acta de poder otorgada por la suscrita a favor de Raquel Gago Priale, en el Exp. 28343-96 (ahora 15035-99), por ante el 5º JECL. Documento en el que consta mi dirección actual, calle Torres Paz 1401, Santa Beatriz, Lima, y con el que acredito que el demandante si conocia mi domicilio real.
- Acta de lanzamiento de fecha 27-04-99 (Exp. 28343-96) del 5º JECL con el que acredito que acatando la resolución de la 2da Sala Civil, el 5º JECL procedió al lanzamiento del demandado HSUES CHYR LIAO LIAO del inmueble sub litis, ministrándose la posesión a la recurrente. Documento obrante en autos.
- Declaración de parte que deberá prestar el demandante, de acuerdo al pliego interrogatorio que en sobre cerrado acompaño.

ANEXOS:

- A. Tasa judicial de ofrecimiento de pruebas.
- B. Copia de libreta electoral de la recurrente.
- C. Copia del acta de poder, de fecha 07-01-99. Exp. 28343-96.
- D. Pliego interrogatorio.

POR TANTO:

Inserto en fotocopia copia del Auto que Admite la Contestación de la Demanda al Proceso.



Fotocopia del Escrito Presentado por el Demandante Solicitando se Programe fecha de Audiencia.

03 AGO 99

Expediente: 19579-99
Asistente : Dr. Baldomero Chávez
Escrito : 03
Cuaderno : Principal.
Solicito : Señalar fecha de Audiencia.



VENTANILLA 13

SEÑORA JUEZ DEL VIGÉSIMO PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA.

HSUES CHYR LIAO LIAO, debidamente representado por su abogado OSCAR CARRERA FINOCETTI, en los seguidos con doña Griselda Céspedes Marín sobre Desalojo por Ocupación Precaria, a usted respetuosamente digo:

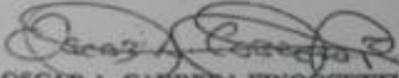
Revisando los autos en la sala de lectura del Juzgado, pues aún no hemos sido notificados como corresponde, tomamos conocimiento que la parte demandada ha contestado la demanda interpuesta por nuestra parte, habiéndose expedido la resolución número 04 de fecha 23 de julio del año en curso que tiene por contestada la demanda, sin señalar fecha para la Audiencia de Saneamiento, Conciliación, Pruebas y Sentencia por lo que de conformidad con lo expresamente dispuesto en el artículo 554 del Código Civil, solicitamos al Juzgado señalar fecha para la realización de la Audiencia Unica dentro del plazo previsto por el referido artículo.

554 CCPC

POR TANTO:

A usted solicitamos proveer conforme a lo solicitado por ser de ley.

Lima, 03 de Agosto de 1999.


OSCAR A. CARRERA FINOCETTI
Abogado
Reg. C.A.L. 28022

Inserto en fotocopia copia del Fallo expedido por la Primera Sala Civil Sub especializada en Procesos Sumarios y No Contenciosos de la Corte Superior de Justicia de Lima que confirma el auto apelado y admite a trámite la demanda.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
PRIMERA SALA CIVIL SUBESPECIALIZADA EN
PROCESOS SUMARISIMOS Y NO CONTENCIOSOS

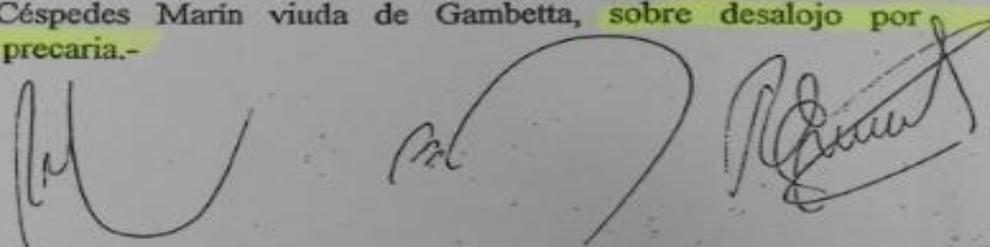
EXP.NRO. 19579-99
(Pag.2087)

S.S. ARANDA RODRÍGUEZ
BARRERA UTANO
ENCINAS LLANOS

RESOLUCIÓN NÚMERO.- DOS
Lima, nueve de Setiembre de
mil novecientos noventinueve.-

1450
14-9-99

AUTOS Y VISTOS: interviniendo como ponente
la señora Vocal Aranda Rodríguez; por sus fundamentos; y
ATENDIENDO además: **PRIMERO:** que es materia de revisión por este
Superior Colegiado el auto de fojas veintitrés, que admite la demanda
interpuesta por don Hsues Chyr Liao Liao debidamente representado por
su apoderada doña Yu Se Liao Liao; **SEGUNDO:** que la apelante sostiene
en su recurso de fojas veintinueve, que la recurrida incurre en error al
señalar que el demandante se encuentra debidamente representado por la
mencionada apoderada, por cuanto ésta última no ha cumplido con
aceptar expresamente el poder conferido, al haber sido otorgado en el
extranjero; **TERCERO:** que si bien, de acuerdo a lo dispuesto por el
artículo setentitrés del Código Procesal Civil el poder otorgado en el
extranjero debe ser aceptado expresamente por el apoderado en el escrito
en que se apersona como tal, también lo es que dicha exigencia puede ser
subsanada, de manera que no impide que la Juez le de trámite a la
demanda: **CONFIRMARON** el auto apelado de fojas veintitrés, su fecha
veintisiete de Mayo de mil novecientos noventinueve, que admite a
trámite la demanda interpuesta por don Hsues Chyr Liao Liao,
dablemente representado por su apoderada doña Yu Se Liao Liao sobre
desalojo por ocupación precaria; **DISPUSIERON NOTIFICARSE** a las
partes, **COMUNICARSE** al Juzgado de origen y **ARCHIVARSE** por
Secretaría conforme a lo dispuesto por el artículo trescientos ochentitrés
del Código Procesal Civil; en los seguidos por Hsues Chyr Liao Liao con
Griselda Céspedes Marín viuda de Gambetta, sobre desalojo por
ocupación precaria.-



Inserto en fotocopia copia del Escrito mediante el cual la Apoderada del Demandante Subsana la Aceptación Expresa el Poder que se le Otorgó.

29 SET 99

Expediente: 19579-99
Asistente : Consuelo Alvarez
Escrito : 03
Cuaderno : Principal
Sumilla : Subsana exigencia.

SEÑORA JUEZ DEL VIGÉSIMO PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA.

YU SE LIAO LIAO, apoderada de Hsues Chyr Liao Liao, en los seguidos con doña Griselda Céspedes Marin sobre Desalojo por Ocupación Precaria, a usted respetuosamente digo:

Mediante resolución número 02 de fecha 09 de setiembre de 1999, la Primera Sala Civil Subespecializada en Procesos Sumarísimos y No Contenciosos ha confirmado el auto apelado de fojas 23, su fecha 27 de mayo del año en curso que admite la demanda interpuesta por mí poderdante, indicando en su parte considerativa que la exigencia contenida en el artículo 73 del Código Procesal Civil puede ser subsanada y, a efectos de evitar cualquier nulidad o alegación de la parte contraria que tienda a dilatar el proceso, siguiendo el razonamiento de la Corte Superior, **ACEPTO EXPRESAMENTE el poder que me ha otorgado don Hsues Chyr Liao Liao** mediante escritura pública de fecha 24 de junio de 1998 por ante el Cónsul General del Perú en Santiago de Chile y que se encuentra inscrita en la partida 11032628 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Lima y Callao.

POR TANTO:

A usted solicitamos tener por aceptado expresamente el poder conferido por ante el Consulado del Perú en Santiago de Chile.

PRIMER OTROSÍ DIGO: Lo expuesto en el principal tiene por objeto subsanar el defecto que podría contener la demanda, en caso de que el Juzgado fuere del parecer que no debe aceptar expresamente el poder por haberse otorgado fuera del país, como lo ha indicado la parte demandada, sin embargo, creemos que ello no era necesario para interponer la demanda, conforme lo indicamos en el segundo otrosí. En síntesis, con el presente recurso, el Juzgado dará por subsanada cualquier defecto que pudiera ser alegado por la contraria.

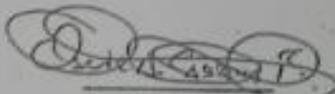
SEGUNDO OTROSÍ DIGO: Dejamos constancia expresa de nuestra posición respecto a que no es necesario aceptar expresamente el poder en el escrito de demanda presentado al Juzgado, por las razones que exponemos a continuación y que el Juzgado deberá tener presente al momento de dictar el auto de Sancamiento correspondiente en la Audiencia correspondiente.

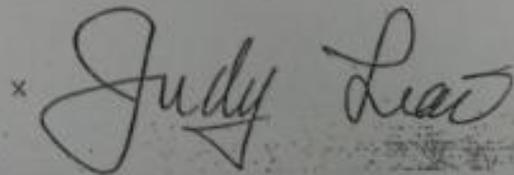
- 1- No es necesario aceptar expresamente el poder anexado a la demanda por haber sido otorgado ante una autoridad peruana y por ante el Consulado General del Perú en Santiago de Chile. Consecuentemente, siendo las Embajadas y Consulados Generales de nuestro país en cualquier parte del mundo, parte del territorio nacional, conforme a la Convención de Viena, no puede estimarse que un poder otorgado por ante nuestros propios funcionarios en los locales de nuestras Embajadas o Consulados del Perú en el Extranjero y que tiene la misma validez y eficacia que los poderes otorgados ante un Notario Público del país deban ser aceptados expresamente, pues el Cónsul del Perú ha realizado funciones inherentes a su cargo fuera del territorio nacional, situación que no puede compararse a la de un Poder otorgado ante funcionario de un país extranjero y en un país diferente al nuestro, supuesto en el que sí es necesaria la aceptación expresa del Poder, conforme al artículo 73, de allí que el citado artículo mencione además que debe adjuntarse la traducción del poder de ser el caso, lo que no ocurre cuando el poder se

otorga en cualquiera de nuestros Consulados Generales acreditados en diferentes países del mundo y sea cual fuere el idioma que se hable en el país sede.

- 2- Consideramos además que no era necesaria la aceptación expresa, por cuanto el Cónsul General, funcionario público peruano que suple a un Notario Público fuera de nuestra patria, ha extendido la escritura pública de poder, documento público que al ser debidamente inscrito en el Registro de Mandatos y Poderes exime la obligatoriedad del apoderado de aceptar expresamente el Poder que se le ha conferido, al tratarse de un documento público con plena validez en el territorio peruano, el que no se considera como otorgado en el extranjero, sino por Funcionario Público Peruano en ejercicio de sus atribuciones y que no requiere elementos adicionales para su inscripción en el Registro pertinente, conforme además se prueba con la Partida Electrónica número 11032628 que hemos anexado a la demanda.
- 3- Por último, consideramos que no es necesario aceptar el Poder expresamente, por cuanto el artículo 73 del Código Procesal Civil es complementario al artículo 72 del mismo Código, el cual al indicar que el poder para litigar se puede otorgar sólo por escritura pública o por acta ante el Juez del proceso, salvo disposición legal diferente y que para su eficacia procesal el poder no requiere estar inscrito en los Registros Públicos, ha querido diferenciar al poder otorgado en el extranjero, no exigiendo la inscripción en Registros Públicos, pero sí de ser aceptado expresamente por el apoderado en el escrito que se apersona como tal, razón por la cual, consideramos que a falta de Inscripción registral, el poder debe ser aceptado expresamente, lo que no es de aplicación en el presente caso, pues el poder que se nos ha conferido, se encuentra debidamente inscrito en el Registro de Mandatos y Poderes de los Registros Públicos.

Lima, 29 de setiembre de 1999.


 Oscar Cabrera Flanóscotti
 ABOGADO
 Reg. C.A.L. 30023

x 

Inserto en fotocopia copia de la Audiencia Única del 19OCT1999

190074

Exp. Nr. : 19579-99

20/10
1999

AUDIENCIA ÚNICA
d. J. vs. S. S. S. S. S.

121

En Lima, siendo las doce y treinta de la mañana del diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y nueve, concurrió al local del Juzgado el abogado y apoderado del demandante doctor **OSCAR ALEJANDRO CABRERA FINOCETTI** con libreta Electoral 32897728 con CAL número 28022, a fin de participar en la audiencia programada. Se deja constancia de la insistencia de la parte demandada.

SANEAMIENTO PROCESAL.

No habiéndose propuesto excepciones ni defensas previas, se declara la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes y saneado el proceso.

CONCILIACIÓN.

No habiendo asistido la parte demandada, no es posible proponer fórmula conciliatoria alguna.

FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS.

Determinar si la parte demandada ocupa el predio de su propiedad en calidad de precaria.

Asesorado por el Abogado
Requerido del Cont. de Lima
César Sánchez

ADMISION DE MEDIOS PROBATORIOS.

DEL DEMANDANTE.-

A los puntos uno al veintitrés: se admiten y siendo documentos se tiene presente su mérito para el momento de resolver.

DE LA DEMANDADA.-

De los puntos uno al cinco; Se admiten, siendo documentos, se tiene presente su mérito al momento de resolver. Al punto seis; se admite la declaración de parte del demandante conforme al pliego interrogatorio.

ACTUACION DE MEDIOS PROBATORIOS.

Declaración del apoderado del demandante.

Previo Juramento de Ley.

PRIMERO.- Impertinente.

SEGUNDO.- que, no tiene ninguna obligación de dar por concluido el arrendamiento.

Con lo que término la diligencia, se comunica a las partes que la causa queda expedita para sentencia, firmando el concurrente luego que lo hiciera la señora Juez.-

PODER JUDICIAL

[Signature]
Dra. N. Virginia Villanar Martínez
Juez 9821 Interjude
Sección de Civil de Lima
Calle Superior de Justicia de Lima

[Signature]
PODER JUDICIAL
JESUS ESTEBAN LAGOS
Abogado - Interjude Lagos
ARTICULO 2-18

A circular seal of the court is located in the upper right corner. Below it, there are handwritten notes in ink, including the name 'Luis' and the number '122'.

1.1 SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA ÚNICA

El 19 de Octubre de 1999, presentes en el local del “21° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, contando con la presencia del abogado y la apoderada del demandante, no asistió la parte demandada, dejándose constancia de dicha inasistencia, se realizó la audiencia programada”, llevándose a cabo las diligencias siguientes:

1.1.1 Saneamiento Procesal

“No habiéndose propuesto excepciones ni defensas previas, se declaró la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes y saneado el proceso.”

1.1.2 Conciliación

“El Juez al tener en consideración, que la parte demandada no había asistido a la audiencia y que era imposible llevarla a cabo, se abstuvo de proponer formula conciliatoria.”

1.1.3 Fijación de los Puntos Controvertidos

Se fijó como punto controvertido: **“Determinar si la parte demandada ocupa el predio de propiedad del demandante, en calidad de precaria”**.

1.1.4 Admisión de Medios Probatorios

- **Se admitieron los medios probatorios de la parte demandante:**

Los puntos del 1 al 23, fueron admitidos, “como documentos que se tomarían presente sus méritos al momento de resolver el proceso”.

- **Se admitieron los medios probatorios de la parte demandada:**

Los puntos del 1 al 5, “se admiten, siendo documentos, se tomarían sus méritos al momento de resolver el presente proceso, asimismo al punto 6, se admite la declaración de parte del demandante conforme al pliego interrogatorio”.

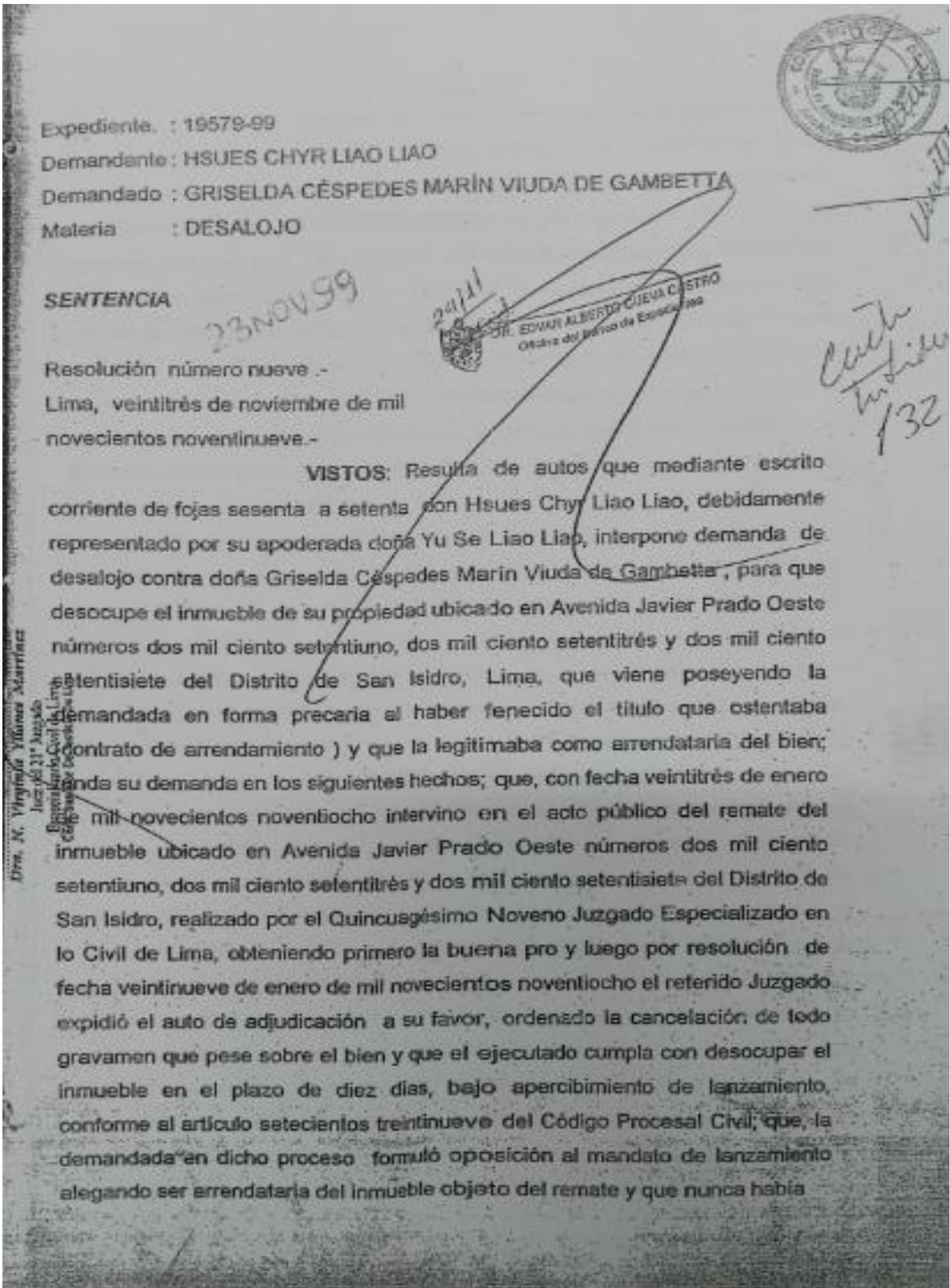
- Actuación de los Medios Probatorios:

La declaración de la apoderada del demandante, previo juramento de ley.
Para que diga, como es verdad que:

Primero: “Conocía el domicilio real de la preguntante antes de plantear la demanda”: **Impertinente**.

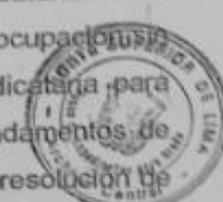
Segundo: “No ha dado por concluido el contrato de arrendamiento sobre el inmueble sub litis, ni judicial ni extrajudicial”: **“Que, no tiene ninguna obligación de dar por concluido el arrendamiento”**.

1.2 "FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA"



sido notificada con el mandato ejecutivo, sustentando su oposición en un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas notarialmente y un testimonio de escritura pública de fecha veintiuno de mayo de mil novecientos noventa y ocho e inscrito en el asiento catorce - d) del registro de Propiedad de Inmueble de Lima; que, la oposición formulada fue declarada infundada y elevados los autos al Superior vía recurso de apelación, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Lima revocó la resolución del Juez de Primera Instancia, señalando que el Contrato de Arrendamiento presentado por la demandada era un documento de fecha cierta elaborado con fecha anterior al remate y que no existía documento que acreditara que la arrendataria tenía conocimiento del proceso, por lo que no puede ordenarse su desocupación sin previo emplazamiento, dejando a salvo el derecho de la adjudicataria para hacerlo valer en vía de acción; ampara la demanda en los fundamentos de derecho allí precisados; que, admitida a trámite la demanda por resolución de fojas setentinueve se corre traslado a la parte demandada; que, por escrito de fojas ochenta y ocho la emplazada contesta la demanda negándola y contradiciéndola, solicitando al Despacho que la declare infundada o alternativamente improcedente con expresa condena de costas y costos, manifestando como fundamentos de hecho de la contestación; que, es total y absolutamente falso que la demandada ocupe el inmueble sub litis precariamente, toda vez que el referido inmueble le fue arrendado por su anterior propietario Daniel Céspedes Marín por un plazo de cinco años, conforme al contrato de arrendamiento de fecha cierta del primero de julio de mil novecientos noventa y seis cuyas firmas fueron legalizadas notarialmente el dos de julio del mismo año; que, si bien el Quincuagésimo Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de Lima ordenó el levantamiento de las cargas que pesaban sobre el inmueble, entre ellas, el contrato de arrendamiento celebrado con el anterior propietario, ello no significa de manera alguna la extinción automática de su derecho como arrendataria del inmueble, desde que dicho derecho no nace de la inscripción registral del contrato de arrendamiento, sino únicamente de su celebración; ampara la contestación de la demanda en los fundamentos de derecho allí expuestos; que, admitida la

4
 [Circular Stamp]
 [Handwritten Signature]
 [Handwritten Signature]
 133



Dra. N. Viray/da Yflorez Antezina
 Jueza de lo Civil de la Corte Superior de Lima

contestación de la demanda, se cita a las partes a la Audiencia Unica
 misma que se lleva a cabo conforme al acta de fojas ciento trece a
 catorce con la asistencia del apoderado de la parte demandante, quedando la
 causa expedita para sentenciar; y **CONSIDERANDO: PRIMERO:** que, en la
 Audiencia Unica de fojas ciento trece a ciento catorce se ha fijado como punto
 controvertido, el determinar si la parte demandada ocupa el inmueble sub litis
 en calidad de precaria, toda vez que la parte demandante le atribuye tal
 condición a la demandada, mientras que ésta en su contestación a la demanda
 alega tener la calidad de arrendataria; **SEGUNDO:** que, conforme a lo
 establecido por el articulo novecientos once del Código Civil, la posesión
 precaria es la que se ejerce sin titulo alguno o cuando el que se tenía ha
 fenecido, de manera que es materia de debate en la presente litis, determinar
 si la demandada tiene la condición de precaria por haber fenecido el titulo que
 tenía para ocupar el bien (contrato de arrendamiento) o, si éste continúa
 vigente y por tanto el demandante tenía la obligación de darlo por concluido
 por haberse enajenado un bien arrendado conforme al articulo mil setecientos
 ocho del mismo Código Civil; **TERCERO:** que, para emitir un pronunciamiento
 válido resulta necesario establecer los alcances de la resolución expedida por
la Sala Corporativa para procesos Ejecutivos y Cautelares de la Corte Superior
de Lima, al respecto, conforme se aprecia de las copias certificadas del acta
de remate corriente de fojas dos a tres y del auto de adjudicación de fojas
cuatro, el Quincuagésimo Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de Lima,
 requirió al ejecutado Daniel Alejandro Céspedes Marin para que en el término
de diez días cumpliera con entregar el inmueble materia de adjudicación, a la
 adjudicataria, bajo apercibimiento de procederse al lanzamiento, no
 apreciándose en dicho auto que la hoy emplazada doña Griselda Céspedes
 Marin haya sido requerida también a desocupar el inmueble; **CUARTO:** que,
 por el motivo anotado en el considerando anterior, la Sala Civil Corporativa
 para Procesos Ejecutivos y Cautelares en su resolución cuya copia certificada
 corre a fojas veintinueve a treinta, establece que la orden de entrega del
 inmueble a la adjudicataria se emite al ejecutado, administrador judicial o al



*Certificado
 134*

Juzgado del 7° Juzgado
 Especializado Civil de Lima
 Oficina de Justicia

tercero que fue notificado con el mandato ejecutivo o de ejecución; es decir, a quien hubiese sido parte o en todo caso hubiera tomado conocimiento del proceso ejecutivo o de ejecución; **QUINTO:** que, queda claro que la posición de la Corte Superior, fue establecer que en el proceso ejecutivo, la hoy demandada no podía ser conminada a desocupar el inmueble materia de litis, pues ella no había sido emplazada con el mandato ejecutivo ni de ejecución y estaba acreditado que tenía un contrato de arrendamiento de fecha cierta anterior a la fecha de adjudicación del inmueble; sin embargo, ello no significa que la resolución Superior contenga pronunciamiento respecto a la vigencia o no del contrato de arrendamiento, que la demandada alega sigue vigente por no haberse dado por concluido por parte del demandante; **SEXTO:** que, respecto a lo expresado en el punto precedente, debe aclararse que la aplicación de las reglas contenidas en el artículo mil setecientos ocho del Código Civil son aplicables a los casos en que el arrendador haya transferido la propiedad del bien arrendado mediante cualquier forma de enajenación voluntaria o consensual, de allí que el adquirente se encuentre obligado a respetar el arrendamiento si estuviere inscrito, o darlo por concluido si adoleciera de la inscripción registral y, encontrándose el arrendador obligado al pago de los daños y perjuicios irrogados al arrendatario en este último caso, conforme al artículo mil setecientos nueve del mismo Código Civil, pues resulta lógico y justo sancionar a quien enajena un bien arrendado, lo que no acontece en el presente caso, en el que el bien ha sido adquirido mediante un remate público y no por transferencia voluntaria del arrendador; **SEPTIMO:** que, la alegación de la demandada en su escrito de contestación de la demanda, debe concordarse con lo normado en el artículo novecientos once del Código Civil, que establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, con lo dispuesto en el inciso primero del artículo mil setecientos cinco del mismo Código, que establece que concluye el arrendamiento sin necesidad de declaración judicial cuando el arrendador sea vencido en juicio sobre el derecho que tenía; normas que resultan aplicables al presente caso para llegar a la conclusión que la



Cuanto
se debe
135

Proz. del 21 de Julio de 1980
Realizado Civil de Lima
No. 135

demandada ocupa precariamente el bien materia de litis, pues el contrato de arrendamiento que había celebrado con don Daniel Céspedes Marín, que alega constituye su título válido, ha fenecido por haber sido vencido en juicio el

arrendador y por tanto, ostenta actualmente la calidad de ocupante precaria;

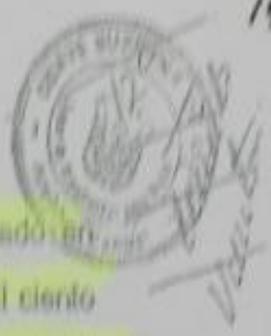
OCTAVO: que, de otro lado, la propiedad del demandante sobre el inmueble ubicado en Avenida Javier Prado Oeste números dos mil ciento setentuno, dos mil ciento setentitrés y dos mil ciento setentisiete, del distrito de San Isidro, Lima, que invoca en la demanda, se encuentra acreditado con el mérito de la copia literal de dominio corriente a fojas cuarenta a cuarentinueve, en la que además, aparece la cancelación de todos los gravámenes que afectaban al bien, entre ellos el contrato de arrendamiento que favorecía a la demandada y que actualmente ha fenecido; **NOVENO:** que, por tanto el actor se encuentra legitimado para solicitar la devolución del inmueble de su propiedad, mas aun si de autos, no se aprecia prueba alguna que acredite derecho de posesión

vigente de la demandada, teniéndose además presente la conducta procesal de ésta al no concurrir a la audiencia única, pese a estar debidamente notificado. **DECIMO:** que, sin perjuicio de lo expuesto, debe dejarse señalado que respecto al fondo de la controversia, ha quedado acreditado plenamente de lo actuado que le asiste al demandante el derecho de restitución del inmueble de su propiedad, no habiendo la demandada desvirtuado el fondo de la citada pretensión, limitándose a cuestionar solo aspectos formales de esta, por lo que el presente proceso ha logrado su finalidad de conformidad

con el artículo tercero, concordante con el artículo noveno, segunda parte del Título Preliminar del Código Procesal Civil.. Por las consideraciones expuestas que no se desvirtúan con los demás medios probatorios admitidos y no referidos en la presente resolución y de conformidad con las normas legales citadas concordadas con los artículos quinientos ochenticinco, quinientos ochentiséis y quinientos noventidós del Código Procesal Civil, el Vigésimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, administrando Justicia a nombre de la Nación: **FALLA declarando fundada la demanda a fojas sesenta a setenta, en consecuencia; SE ORDENA que la demandada doña Griselda**



Céspedes María Viuda de Gambetta, desocupe el inmueble ubicado en avenida Javier Prado oeste números dos mil ciento setentuno, dos mil ciento setentitrés y dos mil ciento setentisiete del distrito de San Isidro, Lima, en el plazo de seis días, con costas y costos.



PODER JUDICIAL

[Handwritten Signature]
Dra. N. Virginia Yllana Martínez
Juez 08.01º Juzgado
Especializado Civil en Lima
Corte Superior de Justicia de Lima

[Handwritten Signature]
PODER JUDICIAL
FERNANDO SALAZAR
SACRAMENTO - Especialista Fiscal
MIGUEL D - 18

*Costo
Turkish
137*

1.3 "FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA"

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SALA CIVIL CORPORATIVA SUB ESPECIALIZADA EN
PROCESOS SUMARÍSIMOS Y NO CONTENCIOSOS



23 MAR 2000

EXP. NRO. 19579-99

DR. EDUAR ALBERTO CUEVA CASTRO
Abogado del Banco de Seguros del Perú

PRIMERA SALA CIVIL

Resolución No. 280

FECHA 27-03-2000

RESOLUCIÓN NRO. 280

Lima, veintitrés de Marzo del dos mil.-

VISTOS interviniendo como Vocal
Ponente el Doctor Manuel Soller Rodríguez ; y **CONSIDERANDO:**
PRIMERO: Que, es materia de revisión la sentencia de fecha veintitrés de
Noviembre de mil novecientos noventa y nueve, que corre de fojas ciento
treintidós a ciento treinta y siete, que declara fundada la demanda;
SEGUNDO: Que, del petitorio de la demanda, que corre de fojas sesenta a
setenta, Hsues Chyr Liao Liao, pretende el desalojo por la causal de
ocupante precario, contra Griselda Céspedes Marín viuda de Gambetta,
respecto del inmueble ubicado en la Avenida Javier Prado Oeste números
Veintiuno mil ciento setentinueve, Dos mil ciento setentidós y Dos mil ciento
setentidós, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima;
TERCERO: Que, en el presente caso la demanda se sustenta, en el hecho
de haber fenecido el título que ostentaba la demandada, refiriéndose a un
Testimonio de Escritura Pública de Arrendamiento celebrado entre Daniel
Céspedes Marín con la demandada, con fecha veintiuno de Mayo de mil
novecientos noventa y ocho e inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble,
la que se corrobora con la copia literal obrante a fojas cuarentinueve;
CUARTO: Que, el concepto de uso precario a que se refiere la segunda
parte del artículo 586° del Código Procesal Civil, es el que ocupa un
inmueble sin título alguno, sin consentimiento del dueño y sin pagar
merced conductiva; **QUINTO.** Que, en este orden de ideas, si bien es
cierto, conforme es de verse de acta de Primer Remate Público de fecha
veintitrés de Enero de mil novecientos noventa y ocho, obrante de fojas dos a
tres, de la copia de resolución judicial de fecha veintinueve de enero de mil
novecientos noventa y ocho, que corre a fojas cuatro, aparece la adjudicación
del inmueble sub-júdice a favor de la actora; también lo es, que dicha
transferencia se ha inscrito con fecha posterior a la inscripción del contrato
de arrendamiento a favor de la demandada, conforme se desprende de la
ficha Registral número 1677217, Asiento "C", que corre a fojas cuarenta,
cuyo derecho de dominio, es del veintidós de Agosto de mil novecientos
noventa y ocho; mientras que el arrendamiento celebrada entre la anterior



propietario Daniel Alejandro Céspedes Marin con la emplazada Griselda Céspedes Marin viuda de Gambetta, es de tres de junio de mil novecientos noventa y ocho, conforme se corrobora del Asiento 14-c de la referida ficha registral, que corre a fojas cuarentinueve; **SEXTO:** Que, asimismo, si bien han sido cancelados los gravámenes que pesaban sobre el inmueble materia de litis, como consecuencia de la adjudicación a favor del actor; también lo es, que ello no implica la extinción del título de arrendamiento que tiene la demandada, por cuanto los derechos de arrendatario no nacen de la inscripción en los registros públicos, sino únicamente de su celebración; máxime si las inscripciones registrales son netamente publicitarias, esto es para que toda persona pueda conocer el contenido de ellas, conforme lo dispone el artículo 2012° del Código Civil; **SETIMO:** Que, por estos hechos, estando vigente el título que posee la emplazada respecto a la posesión que ejerce sobre el inmueble sub-júdice, no se encuentra incurso dentro de los alcances que prevé el artículo 911° del citado Código Sustantivo; por cuyos fundamentos y de conformidad con el artículo 200° del Código Procesal Civil; **REVOCARON** la sentencia apelada de fecha veintitrés de Noviembre de mil novecientos noventa y nueve, obrante a fojas ciento treintidós a ciento treintisiete, que declara fundada la demanda, y ordena que la demandada doña Griselda Céspedes Marin viuda de Gambetta desocupe el inmueble ubicado en la Avenida Javier Prado Oeste números dos mil ciento setentuno, dos mil ciento setentitrés y dos mil ciento setentisiete, San Isidro, Lima, en el plazo de seis días, con costas y costos; **REFORMÁNDOLA** la misma, declararon **INFUNDADA**, con costas y costos; y, los devolvieron, en los seguidos por Liao Liao Hsues Chyr con Griselda Céspedes Marin viuda de Gambetta sobre desalojo.- S.S.

BARRERA UTANO

QUINTANA-GURT CHAMORRO

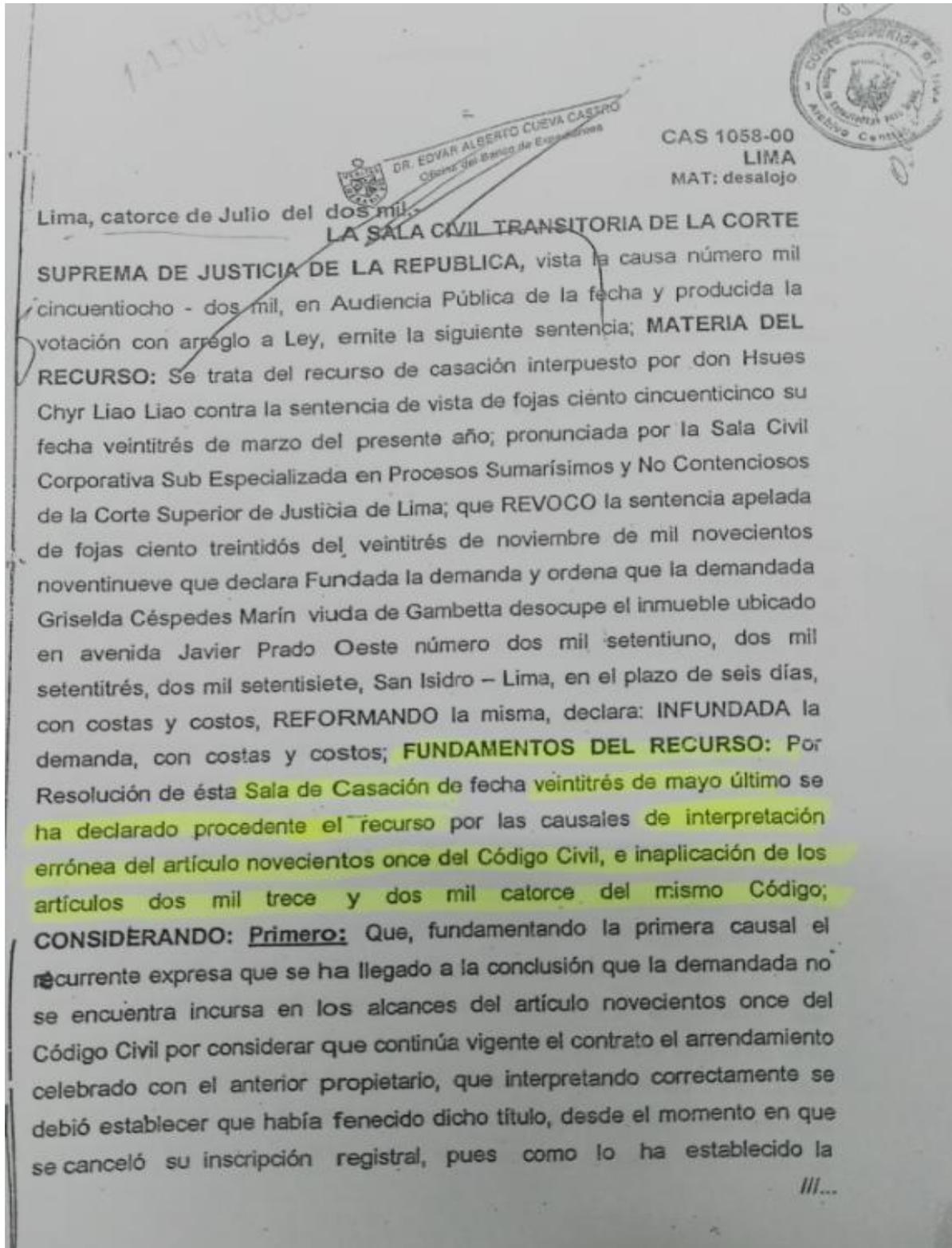
SOLLER RODRIGUEZ

29 MAR. 2000

28 MAR. 2000

162

1.4 FOTOCOPIA DEL FALLO DE LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA”





CAS 1058-00
LIMA
MAT: desalojo

...///

misma Sala, la escritura pública de arrendamiento fue celebrada el veintiuno de mayo de mil novecientos ochentiocho, y el bien fue rematado el veintitrés de enero de mil novecientos noventiocho; **Segundo:** Que, la sentencia de vista tiene como hechos establecidos: que, el Remate Público del bien subleasado fue realizado el veintitrés de enero de mil novecientos noventiocho según consta en Acta correspondiente de fojas dos; que por Resolución Judicial del veintinueve del mismo mes de fojas cuatro, se realizó la adjudicación del inmueble a favor del actor como consta en Ficha Registral de fojas veintiséis; lo que se inscribió el veintiséis de agosto de mil novecientos noventiocho y que el Contrato de Arrendamiento celebrado entre el anterior propietario don Daniel Alejandro Céspedes Marín con la emplazada doña Griselda Céspedes Marín viuda de Gambetta se inscribió el tres de Junio de mil novecientos noventiocho; **Tercero:** Que, estando a lo anteriormente expuesto, es evidente que nos encontramos ante el supuesto de enajenación de un bien inmueble arrendado, cuyo contrato de arrendamiento con el antiguo propietario no fue inscrito en los Registros Públicos con anterioridad a dicha enajenación regulado en el artículo mil setecientos ocho del Código Civil, razón por la cual el nuevo propietario puede darlo por concluido, **Cuarto:** Que, en el caso que el nuevo propietario de por concluido el contrato de arrendamiento, el arrendatario no se convierte en precario, pues como dispone el artículo mil setecientos cuatro del Código Civil, queda obligado a pagar una prestación igual a la renta, hasta la devolución efectiva del inmueble, y una de las partes características de la posesión precaria es el no pago de pensión alguna, por lo que no se ha producido la interpretación errónea del artículo novecientos once del Código Sustantivo; **Quinto:** Que, para el segundo caso argumenta el recurrente que tratándose de un proceso de desalojo al haberse cancelado la

///...



CAS 1058-00
LIMA
MAT: desalojo

...III

inscripción del arrendamiento e inscrito su derecho, resultaba pertinente el artículo dos mil trece del Código Civil, lo que hubiera determinado la vigencia de su título así como el artículo dos mil catorce del mismo Código, alusivo al principio de buena fe registral; **Sexto:** Que, si bien la sentencia de vista tiene como hecho fáctico establecido que la resolución judicial de fecha veintinueve de enero de mil novecientos noventa y ocho aparece adjudicando el inmueble sub-júdice a favor de la actora y señalando que se cancelan las cargas y gravámenes que pesaban sobre dicho inmueble, también precisa que ello no implica la extinción del título de arrendamiento que tiene la demandada. Así, es evidente que la argumentación de la parte recurrente ("al haberse cancelado la inscripción de arrendamiento") no se condice con los actuados, careciendo su recurso de sustento; por lo que **DECLARARON: INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas ciento sesentinueve contra la sentencia de vista de fojas ciento cincuenticinco, su fecha veintitrés de marzo del presente año; **CONDENARON** al recurrente al pago de las costas y costos del recurso así como a la multa de una Unidad de Referencia Procesal; **MANDARON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; en los seguidos por Hsues Chyr Liao Liao con Griselda Céspedes Marín viuda Gambetta, sobre desalojo; y los devolvieron.

S.S

URRELLÓ A.

SANCHEZ PALACIOS P.

ROMAN S.

ECHEVARRIA A.

DEZA P.

Handwritten signature: Juan Manuel...

Handwritten signature: Roman S.

Handwritten signature: Echevarria A.

Handwritten signature: Deza P.

fba

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Handwritten signature: Ruth C. Gastaradui Espinoza
RUTH C. GASTARADUI ESPINOZA
Secretaria (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

31 IIII 2000

II. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS

Habiendo realizado “la búsqueda de diferentes textos jurídicos, páginas web del Poder Judicial y del Diario Oficial El Peruano; se ha encontrado las siguientes jurisprudencias de los últimos 10 años, que guardan relación con el presente expediente en investigación”:

2.1 Casación N° 1437-1999-Lima, en la cual, “Se deja en claro la diferencia entre las instituciones, la Posesión Precaria y la Posesión Ilegítima, la primera está referida al que posee un inmueble sin título alguno, ya sea que ésta haya fenecido o que nunca existió, y la segunda, la cual indica un error material o de fondo, pero con respaldo de una existencia del título en cuestión. Como el caso en autos el accionante debió acreditar en el proceso de desalojo por precario, la propiedad del bien a su favor, que el recurrente presentó un documento de compraventa de asociación en participación que supuestamente sustentaría su posesión conforme a derecho”; precedente vinculante, en el cual, “Se establece que en este tipo de proceso no es materia de discusión la legitimidad o no del título que se presenta. Siendo un caso donde no adolece de título quien posee, sino que se cuestiona la veracidad de dicho título no estando la demanda debidamente tramitada, por lo cual, estoy de acuerdo con el pronunciamiento de la Sala Civil, que caso la sentencia confirmándola que declaró improcedente la demanda de desalojo”.

2.2 IV Pleno Casatorio Civil, basada en la **Casación N° 2195-2011-Ucayali**, precedente vinculante, que guarda relación con el presente expediente en estudio, por las siguientes consideraciones:

“Establece que una persona tiene la condición de ocupante precario cuando ocupa un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genera ningún efecto de protección para quien lo ostenta, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo, no se hace referencia 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 de poseer”.

“Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del CC., puesto que con el requerimiento de la devolución del

inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el puesto contemplado por el artículo 1700° del CC., dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título”.

“La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el art. 1708 del CC.”.

2.3 Casación N° 3144-2011-Lima, jurisprudencia sobre “Desalojo por Ocupación Precaria”, que establece en su séptimo considerando: “Que, el debido proceso tiene por función asegurar los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Estado, dando 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 el que se dé oportunidad razonable y suficiente de ser oído, de ejercer el derecho de defensa, de producir prueba y de obtener una sentencia que decida la causa dentro de un plazo preestablecido en la ley procesal”; precedente vinculante “que guarda similitud con el presente caso en estudio, porque al accionante se le adjudicó a título de propietario el inmueble en litigio en una subasta pública de remate, realizado por el 59° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, en virtud del proceso ejecutivo de Obligación de Dar Suma de Dinero, seguido por Juana Rodríguez Loayza en contra de Daniel Alejandro Céspedes Marín, a pesar de ello, no se le advirtió que existía un Contrato de Arrendamiento vigente y con las pagos al día, que tenía que concluir para tomar la posesión del domicilio.”

2.4 Casación N° 1968-2014-Callao, en la que se establece: “Que el título de posesión debe examinarse desde la perspectiva de su verosimilitud y eficacia frente a terceros”, jurisprudencia que guarda relación con el presente expediente en estudio,

porque “el actor se le adjudicó a título de propietario el inmueble en litigio en una subasta pública de remate, realizado por el 59° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, en virtud del proceso ejecutivo de Obligación de Dar Suma de Dinero,

seguido por Juana Rodríguez Loayza en contra de Daniel Alejandro Céspedes Marín, por lo tanto, el título de propiedad era legítimo, sin embargo, no se dio por concluido el Contrato de Arrendamiento, fundamento por el que la demanda fue declarada infundada”.

2.5 Casación N° 1083-2014-Madre de Dios, en el cual, se alega: “Que aun cuando el actor acredite tener un título para legitimar su pedido de desalojo, lo cierto, es que mientras no se diluciden los derechos de mejor derecho de propiedad con el demandado no es factible establecer la calidad de ocupante precario”, jurisprudencia que guarda relación con el presente expediente en estudio, “porque también el demandante con un título de propiedad, inscrito en el SUNARP, sin haber dado por concluido el Contrato de Arrendamiento, consideró a la demandada, como poseionaria precaria, y pretendió desalojarla del inmueble, pero no era lo correcto, porque primero tenía que concluir el Contrato de Arrendamiento”.

2.6 Casación N° 3417-2015-Del Santa, en la cual se establece: “Que, se aplicara 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 art. 400 del CPC., a fin de determinar si existe cualquier acto jurídico que autorice a su ocupante a ejercer la posesión del bien”; “jurisprudencia que guarda relación con el presente caso, por cuanto la demandada contaba con un Contrato de Arrendamiento vigente y con los pagos al día del inmueble en litigio, por lo tanto, no se encontraba en la situación de ocupante precaria, porque dicho contrato no se había concluido.”

III. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA

La materia controvertida en investigación, se encuentra normada en los arts. 2°, inc. 16° y 70° de la Constitución Política del Perú, así como, en el Libro V, Derechos Reales, Sección Tercera, Derechos Reales Principales, posesión; específicamente la

“**Posesión Precaria**”, regulada por el artículo 911 del CC., cuya doctrina actual es la siguiente:

3.1 La Propiedad

“El art. 2° inc. 16 de la Carta Magna, considera como un derecho fundamental de la persona, a la propiedad y a la herencia.”

“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 de 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 art. 70 de la Constitución, establece:¹ “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”.

“El Estado, así como tiene el deber de garantizar la propiedad privada, tiene también la obligación de proteger y garantizar la propiedad pública. Al respecto, y a efecto de la protección de la propiedad, muestra Carta Magna no distingue entre

propiedad pública y privada. En efecto, el art. 70° de nuestra Ley Fundamental, cuando establece que el derecho de propiedad es inviolable y que el Estado lo garantiza, no sólo se limita a la protección de la propiedad de los particulares, sino también de la propiedad pública.”

La propiedad, según Gonzales; “El derecho a la propiedad, a lo largo de la historia y sin perjuicio de las vicisitudes de cada época, se ha identificado siempre con la pertenencia más intensa de un sujeto sobre una realidad externa del mundo físico,

¹ Información extraída el día 23 de diciembre 2017, de la página web de internet:
“<https://es.scribd.com/doc/316295071/04-DERECHO-A-LA-PROPIEDAD-pdf-ppt>”.

como la suma de poderes proyectados de un individuo sobre un objeto determinado del cosmos”.

Según el Código Civil, “la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

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, 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”.

La propiedad se extingue

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”.

3.2 La Posesión

Conforme lo establece el CC., en el art. 896, “**La posesión**, es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”.

Clase de Posesión

- a) **Posesión Inmediata**, “es la posesión actual y temporal, mediante la cual, el poseedor inmediato ejerce un poder de hecho sobre el bien mediante un acto derivado del poseedor mediató, es decir, solo tiene el poseedor un derecho limitado de conservar y disfrutar la cosa, por ejemplo: el arrendatario, usufructuario, comodatario, depositario, acreedor prendario, etc.”

- b) **Posesión Mediató**, “Es aquella relación espiritualizada, para algunos autores la denominan fingida, que se revela en el acto derivativo en virtud del cual, el poseedor mediató confiere al poseedor inmediato una condición jurídica expresada en un título, es decir, se crea una relación jurídica por mandato normativo, no podría haber posesión inmediata mientras no exista un poseedor mediató que confiera el título en virtud del cual se puedan deducir diferentes jerarquías y grados de la posesión; ejemplo: Arrendador, usufructuario. Comandante, depositante, deudor prendario, etc.”

- c) **El Tenedor**, “posee por encargo, PI por el mérito de un título derivado, es decir, el tenedor, es un servidor, tiene una relación de obediencia con el poseedor

inmediato, el PI tiene una relación con el poseedor mediato. El tenedor, es la persona que tiene o goza de un bien por actos de tolerancia del poseedor o por la relación de dependencia que existe respecto al poseedor o propietario del mismo, art. 987 del CC.”

- d) **Poseción Legítima**, “existe correspondencia neta entre el poder ejercitado y el derecho alegado, es la que emana de un título, derivado de un derecho real, de un negocio jurídico válido, se hace necesario verificar la validez del título y del contenido del derecho transmitido.”
- e) **Poseción Ilegítima**, “se tiene sin título o por un título nulo, adquirido por un modo insuficiente para adquirir los derechos reales, se adquiere del que no tenía derecho a poseer la cosa o no la tenía para transmitirla, ejem. Usurpador que arrienda un bien.”
- f) **Poseción de Buena Fe**, tiene 2 elementos: “La ignorancia y el error, de hecho y de derecho y la Persuasión de Legitimidad. La buena fe es siempre, la justificación para considerar legítima la posesión de quien adquiere mientras no se pruebe lo contrario”.
- g) **Poseción de Mala Fe**, “el poseedor es consciente de que su posesión es ilegítima o cuando procediera con negligencia culpable. Es aquella en que falta la convicción fundada en la ignorancia de los vicios de la adquisición.”
- h) **Poseción Precaria**, Castañeda, considera que es: “Quien detenta el inmueble o mueble no como dueño, sino a nombre o en lugar del dueño. La doctrina, dice es el tenedor de una cosa, típico detentador de un bien que posee a nombre de otro. La jurisprudencia española, dice, son los poseedores sin título, a los efectos de reconocer la procedencia de la acción de desalojo”.
- La “posesión precaria, es una ficción impuesta por nuestro sistema procesal y que responde a un fin plenamente justificado: el obtener una actuación simplificada de la acción reivindicatoria. Se ha extendido su significado a los siguientes casos: La conviviente que habita el predio de propiedad del conviviente que ha muerto, el comprador que se niega a entregar el predio al retrayente. El vendedor que no entrega el predio objeto de la venta. El trabajador que ha sido despedido con ocasión del Contrato de Trabajo. El que ocupa el predio por cesión del arrendatario sin consentimiento del propietario. El acreedor anticrético a quien el deudor ha pagado el préstamo y no devuelve el predio”.

Presunciones Legales

Son de dos clases:

- a) **Presunciones *luris 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 *luris Tantum***, admiten prueba en contrario.

Presunción de Propiedad

Conforme el art. 912 del CC., contiene una norma prescriptiva y dos prohibitivas:

- a) “Presunción de Propiedad, el poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario. El propietario es quien debe probar su derecho.”
- b) “Presunción no puede oponerla, el poseedor inmediato al poseedor mediano es la norma prohibitiva. No puede ejercer esta presunción el arrendatario, usufructuario, depositario, etc. No puede oponerse al propietario se encuentra expresada en la inscripción registral de dominio. No obstante la posesión *ad usucapionem* de acuerdo al art. 950 del CC.”
- c)
- d) Presunción de Buena Fe, “Creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella y podía transmitir su dominio, está exento de fraude y de todo otro vicio y será un poseedor honesto y probo. Quien tiene que probar la mala fe del poseedor actual es aquel que alegue un mejor derecho”.
- e) Presunción de Continuidad, el poseedor tiene que probar dos hechos:
 - Cuando se inició su posesión
 - Su posesión actual.

“Complementa el derecho del poseedor de adicionar su posesión a la de aquel que le transfirió válidamente el bien (art. 898 CC.).”

- f) Presunción de un Bien y sus Accesorios, “el bien principal es un todo estructurado por bienes accesorios. La salvedad radica en que solo por ley o

por contrato se podrían diferenciar o separar los bienes accesorios del principal (art. 889 CC.)”.

La presunción de la posesión de un inmueble hace presumir la de los bienes muebles que se hallan en él.

Involucran tanto a las partes accesorias que forman parte y a los que se encuentran dentro del bien inmueble objeto de una posesión determinada.

Se presume poseedor al titular de un derecho inscrito, salvo prueba en contrario.

La posesión se adquiere por la tradición, salvo los casos de adquisición originaria que establece la ley.

La tradición se realiza mediante la entrega del bien a quien debe recibirlo o a la persona designada por él o por la ley y con las formalidades que ésta establecido.

Extinción de la Posesión

La posesión se extingue por:

- a) Tradición
- b) Abandono
- c) Ejecución de resolución judicial
- d) Destrucción total o pérdida del bien.

Diferencia entre Propiedad y Posesión

“La posesión y la propiedad son instituciones autónomas, la propiedad, es un derecho o facultad de poseer algo y poder disponer de ello, dentro de los límites legales, es decir, te conviertes en el dueño de una cosa y tienes todos los derechos sobre ella, puedes convertirte en propietario de un bien inmueble (casa), mueble (vehículo) o de inmaterial (derechos de explotación de una obra de arte), en cambio, la posesión, es el ato de tener una cosa con intención de conservarla para sí o para otro, es decir, que usas una cosa como si fuera tuya, aunque otra persona

sea el propietario, el ej.: más habitual es cuando se arrienda un inmueble, el propietario es el dueño, pero el arrendatario es quien lo usa cada día, por lo tanto, es el arrendatario es quien lo posee y no el propietario”.

El propietario “posee un título legal que lo convierte en poseedor legítimo, y está protegido, además de los interdictos y acciones posesorias; en cambio, el posesión, es la situación de mera disponibilidad de la cosa, situación de hecho o de derecho, el poseedor por el transcurso del tiempo (usucapión – Prescripción adquisitiva de dominio), se puede llegar a convertir en propietario”.

3.3 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, art. 1666 y los demás pertinentes del CC., 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 incorporeales, 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 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 Presentación Recíproca
- d. Es Oneroso
- e. Es Conmutativo
- f. Es Típicamente de Tracto Sucesivo
- g. La Duración (El arrendamiento poder 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 art. 1708 del CC.)

“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 de 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 2015, que establece el Régimen de Promoción de Arrendamiento para Vivienda y su Reglamento el Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA”.

IV. SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL

Conforme a las pautas establecidas por la “Facultad de Derecho de la Universidad Peruana de las Américas”, se realizó el correspondiente análisis del expediente en estudio, con el siguiente resultado:

4.1 La Demanda

4.1.1 El 21 de mayo del año 1999, “don Hsues Chyr Liao Liao, representado por Yu Se Liao Liao, interpone demanda ante el 21° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, por la materia de **desalojo por ocupante precario**”, en contra Griselda Céspedes Marín Vda. de Gambetta.”

4.1.2 La representante del Actor, “en la demanda peticiona que se disponga la desocupación y se le restituya el inmueble ubicado en la Av. Javier Prado

Oeste N° 2171, 2173 y 2177 del distrito de San Isidro de la provincia y departamento de Lima”.

4.1.3 Asimismo fundamentó su petitorio en: “Que el inmueble en referencia, se le adjudicó mediante acto de remate público de fecha 23 de enero del año 1998 y posteriormente, con la resolución N° 43 de fecha 29 de enero del mismo año 1998 se transfirió la propiedad del inmueble en mención, a favor de su representado don Yu Se Liao Liao y se requiera al ejecutado, don Daniel Céspedes Marín, para que en el término de 10 días cumpla con entregar la casa bajo apercibimiento de lanzamiento”.

4.1.4 Ante esta situación, “el 5 de Junio del año 1998, con el escrito de fecha 3 de Junio de 1998, doña Griselda Céspedes Marín Vda. de Gambetta, se apersona y señala que al ser arrendataria del domicilio y al no haber sido notificada con el mandato ejecutivo, por lo que resulta arbitrario desalojarla”.

4.1.5 Al respecto, “el 26 de Agosto del año 1998, se inscribió el inmueble a favor de don Hsues Chyr Liao Liao, conforme consta en el asiento 1 c) de la copia Literal de la Partida Registral N° 1677217, asimismo, se levantó los gravámenes y cargas inscritas en el asiento 1 e) de la citada ficha registral, incluidos el Contrato de Arrendamiento y modificación que corrían inscritos a favor de doña Griselda Céspedes Marín Vda. de Gambetta, en los asientos 14 d) y 15 d) de la mencionada partida registral.”

4.1.6 Además indicó, “que ha fenecido el derecho que tenía la demandada, para poseer la morada, por tal motivo, la misma pasó a tener calidad de ocupación precaria”, conforme lo establece el art. 911 del CC.

4.1.7 Por otro lado, “refirió bajo promesa de decir la verdad, que desconocía la dirección actual de la demandada y que agotó todos los medios posibles para ubicar su domicilio actual, por lo que, solicitó que sea notificada por medio de edictos”, conforme al art. 165 del CPC.

4.2 Auto Admisorio

Con la resolución N° 1, “se admitió a trámite la demanda, por cumplir con todos los requisitos prescritos en los arts. 424°, 425° y 554° del CPC.”

4.3 Contestación de la Demanda

4.3.1 “La Demandada Griselda Céspedes Marín Vda. de Gambetta, el 22 de julio de 1999, contesta la demanda, la cual, niega y contradice en todo sus extremos, peticionando que se declare infundada o alternativamente improcedente.”

4.3.2 La contestación de la demanda la fundamenta, “en que la demandada ocupa el inmueble” en calidad de **arrendataria**, conforme consta en el **Contrato de Arrendamiento** de fecha 01 de julio de 1996, celebrado con su anterior propietario, el señor Daniel Céspedes Marín, por un plazo de 5 años, por lo que, es totalmente falso que ocupe el bien en calidad de precaria. Asimismo, indica que el levantamiento de las cargas que pesaban sobre la morada no significa la extinción automática de sus derechos como arrendataria del domicilio, debido a que este derecho no nace de la inscripción registral del

Contrato de Arrendamiento, sino, de la celebración, por este motivo, el actor debió dar por concluido el “Contrato de Arrendamiento” según lo regulado en el numeral 2 del art. 1708° del CC”.

4.3.3 Además, “argumenta que la promesa efectuada por el demandante, de no conocer la dirección de su domicilio actual, es falsa, ya que este tiene pleno conocimiento de la dirección de su vivienda, por haber sido ésta un tercero en el proceso que se siguió mediante Expediente N° 28343-96.”

4.4 Resolución que Admite la Contestación de la Demanda a Proceso

4.4.1 Con la resolución N° Cuatro, “se tiene por contestada la demanda admitiéndola al proceso, así como, por ofrecidos los medios probatorios, conforme lo dispuesto en el artículo 442° del CPC.”

4.4.2 Asimismo “se señala fecha para la Audiencia Única, la cual, se llevó a cabo el 19 de Octubre del año 2000, conforme lo dispuesto en el art. 554° del CPC.”

4.5 Apelación del Auto Admisorio

4.5.1 El 21 de Julio del año 1999, “la demandada interpone recurso de apelación al auto admisorio, cuya naturaleza de agravio, se fundamenta en que el poder otorgado en el extranjero por Hsues Chyr Liao Liao a favor de Yu Se Liao

Liao, para que lo representara en el presente proceso, debió ser aceptado expresamente conforme lo dispone el art. 73° del CPC., por lo que, mediante resolución N° 03 de fecha 22 de Julio de 1999, se concede la apelación, sin efecto suspensivo y sin la calidad de diferida, la que se tramitó con cuaderno aparte”.

4.5.2 La “1ra. Sala Civil con Sub Especialidad en Procesos Sumarísimos y No Contenciosos de la Corte Superior de Lima, emite la resolución N° 02 de fecha 9 de setiembre de 1999, mediante la cual, falló **confirmando** el auto admisorio apelado, sentencia que fue fundamentada, en que la exigencia en la cual se ampara el recurso de apelación formulada, puede ser subsanada de manera que no impide que el Juez le dé trámite a la demanda, por tal

consideración; **confirmaron** el auto apelado, que admite a trámite la demanda interpuesta por el actor, ante esta omisión, la representante del demandante, presenta escrito, subsanando dicha exigencia aceptando expresamente el poder que se le otorgó en el extranjero.”

4.6 Audiencia Única

4.6.1 El 19 de Octubre de 1999, se llevó a cabo la Audiencia Única, en la cual, se deja constancia de la inasistencia de la parte demandada.

4.6.2 Saneamiento Procesal

“Al no haberse propuesto excepciones ni defensas previas, se declaró la existencia de una relación jurídica procesal valida entre las partes y por ende saneado el proceso.”

4.6.3 Conciliación

“Al no haber asistido la parte demandada, el Juez declaró que no era posible proponer formulada conciliatoria alguna.”

4.6.4 Fijación de puntos controvertidos

Se propuso: “Determinar si la parte demandada ocupa el predio de propiedad del accionante en calidad de precaria”.

4.6.5 Admisión de Medios Probatorios

Se realizó “el saneamiento probatorio, mediante el cual, se admiten los medios probatorios de ambas partes”.

“Se actúan las pruebas admitidas por la demandante, por lo que se procedió a abrir el pliego interrogatorio adjunto y se procedió a absolver las preguntas, las cuales tuvieron las siguientes respuestas”:

Para que diga, como es verdad que:

Primero.- “Conocía el domicilio real de la preguntante antes de plantear la demanda”: **Impertinente.**

Segundo. – “No ha dado por concluido en contrato de arrendamiento sobre el inmueble sub Litis, ni judicial ni extrajudicialmente: **Que, no tiene ninguna obligación de dar por concluido al arrendamiento**”.

“Concluida la audiencia única, se les comunicó a las partes que el proceso se encontraba expedito para sentencia y que podían presentar sus alegatos finales que creían pertinentes.”

4.7 Sentencia de Primera Instancia

El “Vigésimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, el 23 noviembre de 1999, emite fallo declarando: **fundada la demanda**, en consecuencia **ordenaron**, que la demandada doña Griselda Céspedes Marín viuda de Gambetta, desocupe el inmueble, ubicado en la Av. Javier Prado Oeste Nros. 2171, 2173 y 2177 del distrito de San Isidro, en un plazo de 6 días, con cotas y costos”; sentencia que se sustentó en los siguientes fundamentos:

4.7.1 Se tomó en consideración, “la situación que la demandada ocupa el inmueble en litigio, en calidad de arrendataria, conforme consta en el contrato de arrendamiento, de fecha 01 de julio del año 1996, celebrado con su anterior propietario y arrendador, don Daniel Céspedes Marín, por un plazo de 5 años, y que al haber sido vencido el referido arrendador en el proceso de obligación de dar suma de dinero, mediante el expediente N° 28343-96, en el cual, el

demandante adquirió la vivienda que fue materia de litis, la demandada alega que el actor debió concluir el contrato de arrendamiento conforme al art. 1708 del CC., lo que no es aplicable al presente caso, porque el justiciable adquirió el inmueble en ejecución a un remate pública y no de una enajenación voluntaria o consensual”.

4.7.2 Se consideró, “que en el presente caso no es aplicable el art. 1708° del CC., al tenerse en consideración que el presente artículo, es aplicable a los casos en que el arrendador haya transferido la propiedad de un bien arrendado mediante cualquier forma de enajenación voluntaria o consensual, por lo tanto, el arrendante se encuentra obligado a respetar el arrendamiento si estuviera inscrito o darlo por concluido si adoleciera de la inscripción registral,

asimismo encontrándose el arrendador obligado al pago de los daños y perjuicios irrogados al arrendatario en este último caso, sin embargo, conforme al art. 1709 del CC., resulta lógico y justo sancionar a quien enajena un bien arrendado, lo que no acontece en el presente proceso, en el que el bien fue adquirido mediante un remate público y no por transferencia voluntaria del arrendador”.

4.7.3 Se considera “aplicar al presente caso, el numeral 1 del art. 1705° del CC., que establece: Que cuando el arrendador sea vencido en juicio sobre el derecho que tenía, concluye el arrendamiento, sin necesidad de declaración judicial, en concordancia con lo dispuesto en el art. 911° del CC., que establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; normas que resultan aplicables al presente caso para llegar a la conclusión que la demandada ocupa precariamente el bien materia de litigio, pues el contrato de arrendamiento que había celebrado con don Daniel Céspedes Marín y que alegaba que constituye un título válido, ha fenecido por haber sido vencido en juicio el arrendador, por lo tanto, **ostenta la calidad de ocupante presaría**”.

4.8 Recurso de Apelación

El 07 de diciembre de 1999, “la parte demandada, en el plazo reglamentario, interpone recurso de apelación contra de la sentencia emitida por el 21° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, cuyo fundamento de agravio, es que el juez ha

interpretado de forma errónea el art. 1708° del CC., ya que el mencionado artículo se refiere a todos los casos de enajenación de bien arrendado, sin distinguir si esta se realiza en forma voluntaria o no, asimismo se alega la aplicación indebida del art. 911° del CC., ya que en ningún momento se ha dado por concluido el aludido contrato de arrendamiento, por lo que, se mantiene vigente el mismo, asimismo refiere que la sentencia contraviene principios jurisprudenciales, ya que según los expedientes N° 446-99-Lima y 016-92-Callao, establecen que al adquirirse un bien, que ha sido dado en arrendamiento no inscrito, puede darse por concluido el arrendamiento o continuar con el mismo; la apelación fue concedida mediante resolución N°10 de fecha 10 de diciembre de 1999, la misma que se concedió con efecto suspensivo”, siendo elevada a la Corte Superior de Lima.

4.9 Sentencia de Segunda Instancia

La “Sala Civil Corporativa Sub Especializada en Procesos Sumarísimos y No Contenciosos de la Corte Superior de Lima, el 23 de marzo del año 2000, emitió fallo **revocando** la sentencia apelada, y **reformándola**, declararon infundada la demanda, en consecuencia la demandada continuaría como arrendataria del inmueble en litigio, hasta que se resuelva con arreglo a Ley, sentencia que se sustentó en los siguientes fundamentos”:

4.9.1 Se considera, “que conforme al acta de primer remate público de fecha del 23 enero de 1998, aparece la adjudicación del inmueble sub-júdice a favor de la actora, también lo es, que dicha transferencia se ha inscrito con fecha posterior a la inscripción del contrato de arrendamiento a favor de la demandada, conforme se desprende de la ficha registral N° 1677217, siendo c), cuyo derecho de dominio, es del 26 de Agosto de 1998, mientras que el arrendamiento celebrado entre el anterior propietario Daniel Alejandro Céspedes Marín, con la emplazada Griselda Céspedes Marín Vda. de Gambetta, es el 3 de Junio de 1998, conforme se corrobora con el asiento 14-c de la referida ficha registral”.

4.9.2 Que “la cancelación de los gravámenes que pensaban sobre el inmueble materia de Litis como consecuencia de la adjudicación a favor del actor, no implica la extinción del título de arrendamiento que tiene la demandada, por cuanto los derechos del arrendatario no nacen de la inscripción en los registros públicos, sino únicamente de su celebración, máxima si las inscripciones registrales son netamente publicitarias, esto es, para que toda

persona pueda conocer el contenidos de ellas, conforme lo dispone el art. 2012° del CC., por tales hechos, **se encuentra vigente el título que posee la emplazada respecto a la posesión que ejerce sobre el inmueble sub-júdice**, no se encuentra incurso dentro de los alcances que prevé el art. 911 de la citada norma sustantiva”.

4.10 Recursos de Casación

“La parte demandante al no estar conforme con la sentencia, interpuso el **Recurso de Casación** contra de la resolución N° 02 de fecha 23 de marzo del 2000, cuyo fundamento de agravio es el siguiente”:

Que se ha dado una interpretación errónea del art. 911° del CC., “al haberse indicado que la demandada no se encuentra incurso dentro de los alcances que prevé el art. referido, llegando a esa conclusión por considerar que continúa vigente el título de arrendamiento, que poseía la emplazada respecto a la posesión del inmueble sub-judice, esto es, el contrato de arrendamiento, celebrado entre el anterior propietario Daniel Céspedes Marín y su hermana Griselda Céspedes Marín viuda de Gambetta, sin embargo, la interpretación correcta, es que el título posesorio que ostentaba la demandada, había fenecido desde el momento en que se canceló la inscripción registral del contrato de arrendamiento que esta detentaba, ese precisamente era el único título que podía oponer la demandada antes de la interposición de la demanda, porque conforme quedo acreditado la escritura pública de arrendamiento fue celebrada el día 21 de mayo de 1998, esto es cuando Daniel Céspedes Marín, ya no ostentaba la calidad de propietario del bien materia de autos, pues éste ya había sido rematado con fecha 23 de enero de 1998 y adjudicado al recurrente con fecha 29 de enero de 1998, agregando que los derechos de la demandada respecto a la posesión del inmueble nacieron el día de su inscripción en Registros Públicos, esto es que la escritura pública del contrato de arrendamiento no tiene ningún efecto jurídico, por lo tanto, no puede oponérsele dicho documento, ya que el arrendador no tenía capacidad para celebrarlo”.

“La inaplicación de normas de derecho material como es el art. 2013° del CC., ya que al tratarse de un proceso de desalojo y al haberse cancelado la inscripción del contrato de arrendamiento e inscrito el derecho de la recurrente, el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos los efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, y el art. 2014° del mismo cuerpo sustantivo, ya que al cancelarse la inscripción del contrato de arrendamiento no puede alegarse buena fe alguna y que la inscripción del derecho de la recurrente es en base al principio de buena fe registral.”

4.11 Fallo de la Corte Suprema

El 23 de mayo del 2000, “la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, falló **declarado** infundado el recurso de casación interpuesto, y **condenaron** al recurrente al pago de las costas y costos del recurso, así como a la multa de una Unidad de Referencia Procesal, mandaron se publique la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; basándose en los siguientes fundamentos”:

4.11.1 Que, “es evidente que el presente caso, es el supuesto de enajenación de un bien inmueble arrendado, cuyo contrato de arrendamiento con el antiguo propietario no fue inscrito en los registros públicos con anterioridad a dicha enajenación regulado en el art. 1708° del CC., razón por la cual, el nuevo propietario puede darlo por concluido.”

4.11.2 En “el caso que el nuevo propietario de por concluido el contrato de arrendamiento, no se convierte en precario, pues como dispone el art. 1704° del CC., queda obligado a pagar una prestación igual a la renta, hasta la devolución efectiva del inmueble, y una de las características de la posesión precaria es el no pago de pensión alguna, por lo que, no se ha producido la interpretación errónea del art. 911° del CC.”

4.11.3 Se precisa “que la cancelación de las cargas y gravámenes que pesaban sobre dicho inmueble, no implican la extinción del título de arrendamiento que tiene la demandada, por lo que, la argumentación y en lo referente a la inaplicación de los artículos alegados por la parte demandante, carecen de sustento legal”.

V. OPINIÓN ANÁLITICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUB-MATERIA

“Una vez realizado el análisis del expediente en estudio, se emite la siguiente opinión analítica, sobre la constatación de las deficiencias, errores y contradicciones entre las instancias, en las que, se ha incurrido durante el trámite procesal”:

5.1 El “59° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, a pesar de tener pleno conocimiento que el inmueble en litigio, se encontraba en posesión de la

demandada, como arrendataria, quién contaba con un contrato de arrendamiento vigente, sin embargo, a pesar de ello y sin sanear esta situación, le adjudicó al demandante a título de propietario el predio en litis, en una subasta pública de remate, ocasionado con esta acción pérdida de tiempo y gastos económicos tanto para el Estado como para las partes,” dejando en tela de juicio su ética y capacidad profesional.

5.2 Asimismo don “Hsues Chyr Liao Liao, a pesar, de tener conocimiento que el referido predio, era ofertado en subasta pública, en virtud del proceso ejecutivo de Obligación de Dar Suma de Dinero, seguido por Juana Rodríguez Loayza en contra de Daniel Alejandro Céspedes Marín, a pesar de ello, lo adquirió, en ésta situación, siendo mal asesorado por su abogado defensor, respecto al saneamiento del título de arrendataria que poseía la demandada Griselda Céspedes Marín viuda de Gambetta, conforme a Ley, sin embargo, lo más sensato era que se ponga de acuerdo con la demanda, a fin de que continué el arrendamiento, cancelándole las mensualidad a él, caso contrario debió concluir el contrato de arrendamiento conforme se establece en el Código Civil, a contrario sensu, optó por seguir un proceso de déjalo por ocupante precario, sin concluir el contrato de arrendamiento, en el cual, no salió favorecido por cuanto la Corte Superior de Lima y la Corte Suprema declararon infundada la demanda”, con esta acción, no sólo se perjudicó económicamente él, porque lo condenaron al pago de las costas y costos del proceso; así como, a la multa de una Unidad de Referencia Procesal; sino también al Estado.

5.3 Por otro lado, respetó al proceso de desalo por ocupante precario, se verificó, que hubo contradicciones entre las instancias, tal es así, que en la sentencia de primera instancia se declaró fundada la demanda, ordenando que la demandada, desocupe el inmueble en litigio en un plazo de 6 días, teniendo como fundamento el inc. 1 del art. 1705 del CC., que establece, que cuando el arrendador sea vencido en juicio sobre el derecho que tenía, concluye el arrendamiento, sin necesidad de declaración judicial, sin embargo, en segunda instancia, la Sala de la Corte Superior de Lima, falló **revocando** la sentencia apelado y **reformándola**, declararon infundada la demanda, en consecuencia la demandada continuaría como arrendataria del inmueble en litis, hasta que se resuelva con arreglo a Ley, sentencia que confirmó la Corte Suprema, declarando infundado el recurso de

casación interpuesto y **condenaron** al recurrente al pago de las costas y costos del recurso, así como, a la multa de una URP, fallo que fundamentaron en el art. 1708 del CC., considerando que el nuevo propietario del inmueble, debió concluir el contrato de arrendamiento, antes de interponer la demanda de desalojo por ocupante precario”.

5.4 En el presente caso, “se presenta como tema de fondo la Posesión Precaria, que vendría a ser el ejercicio de hecho de uno o más de los poderes inherentes a la propiedad sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, conforme se establece en el art. 911 del CC., teniendo incidencia en el presente caso el segundo supuesto, esto es la posesión que se ejerce cuando el título que se tenía ha fenecido”.

5.5 Respecto “a la sentencia de primera instancia emitida por el 21° juzgado especializado en lo Civil de Lima”:

5.5.1 En mi opinión, “no estoy de acuerdo, porque se declaró fundada la demanda de desalojo por ocupante precario, al haber interpretado erróneamente el art. 911 del CC., al no tomar en consideración los fundamentos de la contestación de la demanda, en cuanto, la emplazada refiere que se encontraba en posesión del inmueble en mérito del título de arrendamiento, por lo que, el actor debía concluir, conforme a lo establecido en el art. 1708 del CC”.

5.5.2 Asimismo, “se debe precisar que el numeral 2 del art. 1708° del CC., regula el supuesto de enajenación de un bien arrendado, en el cual, el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido, siendo que dicho supuesto no hace diferencia alguna si esta enajenación es voluntaria o no, y además, se debe tener presente que el término enajenar abarca dos concepciones: Una amplia, que vendría a ser la transferencia de cualquier derecho real sobre el bien, y una estricta, que solo abarca la transferencia de la propiedad sobre esto, por lo que, resulta aplicable el artículo de mención para el presente caso”.

5.5.3 El Juez, “nuevamente realiza una equivocada interpretación de la norma de derecho material, en su séptimo considerando, al disponer que debe

aplicarse el numeral 1 del art. 1705° del CC., del cual indica, que el arrendamiento concluye sin necesidad de declaración judicial, cuando el arrendador sea vencido en juicio sobre el derecho que tenía, con lo dispuesto en el artículo 911° del CC., el cual, establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Puesto que la demandada manifestó que ocupa el inmueble materia del presente proceso en calidad de arrendataria según consta en **Contrato de Arrendamiento de fecha 01 de julio del año 1996** celebrado con su anterior propietario y arrendador don Daniel Céspedes Marín, por un periodo de 5 años **(Que vencía en el mes de julio del año 2001)**, y que al haber sido vencido el referido arrendador en el proceso de obligación de dar suma de dinero, mediante el Expediente N°28343-96, en el cual la demandante adquirió el inmueble que fue materia de Litis, por tanto, la demandada ostenta la calidad de ocupante precario, ya que el contrato que había celebrado con don Daniel Céspedes Marín y que alega su título valido había fenecido”.

5.5.4 Sin embargo, “se debe indicar que el supuesto regulado en el numeral 1 del art 1705° del CC., se refiere a la validez del título de propiedad, y no a la transferencia de la propiedad, sea por venta voluntaria o subasta pública, pues se trata de aquel supuesto, en el cual, el arrendador no estuvo en capacidad de entregar en arrendamiento el bien, porque no era suyo, que es un caso distinto al que quien contrata, en calidad de propietario y luego trasfiere este derecho”.

5.5.5 A la conclusión que llega el A-quo, “en su noveno considerando, de no apreciarse prueba alguna que acredita derecho de posesión vigente de la demanda es errónea, ya que como se ha manifestado precedentemente el contrato de arrendamiento estaba vigente, hasta el mes de julio del año 2001, siendo este documento prueba del derecho posesión de la demandada”.

5.6 Respecto a la “sentencia emitida por la Primera Sala Civil Corporativo Sub Especializada en Procesos Sumarísimos y No Contenciosos de la Corte Superior de Justicia de Lima.”

5.6.1 “Respecto a la sentencia de segunda instancia, me encuentro de acuerdo, en relación a que este órgano jurisdiccional revoca la sentencia apelada y reformándola declara infundada la demanda de desalojo por ocupante precario.”

5.6.2 Asimismo porque el Ad-quem, “realiza una acertada interpretación de los hechos, en primer lugar, en su quinto considerando, establece que el contrato de arrendamiento, celebrado entre el anterior propietario Daniel Alejandro Céspedes Marín con la emplazada Griselda Céspedes Marín Vda. de Gambeta, **se da con fecha anterior a la adjudicación del inmueble que fue materia de Litis**, por lo que, resulta claro que nos encontramos ante un supuesto de enajenación de un bien arrendado, en el cual, el arrendamiento no ha sido inscrito, por lo que, el adquirente puede darlo por concluido, situación que no ha ocurrido en el presente caso, porque fue materia de Litis, en consecuencia, la demandada posee el bien con un título válido y vigente”.

5.6.3 La “Sala de la Corte Superior, realiza una acertada interpretación de la norma de derecho material contenida en el art. 911° del CC., en su sexto y séptimo considerando, se establece que si bien se realizó la cancelación de los gravámenes que pesaban sobre el inmueble materia de Litis como consecuencia de la adjudicación a favor del actor, esto implicaba la extinción del título de arrendamiento que tiene la demandada, por cuanto, los derechos del arrendamiento no nacen de la inscripción en los registros públicos, sino únicamente de su celebración; máxime si las inscripciones registrales son netamente publicitarias, por ello, que estando vigente el título que posee la demandada respecto del inmueble que fue materia de Litis no se encontraba inmersa en el supuesto del artículo 911° del CC.”

5.7 Respecto a la “sentencia emitida por la Primera Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema”:

5.7.1 Al respecto estoy parcialmente de acuerdo con la sentencia emitida de vía de casación, “en relación a que este órgano jurisdiccional declara infundado el recurso de casación, es decir, comparto el fallo, pero no en todos sus extremos, por cuanto la Sala realiza una acertada interpretación de los

hechos, en su tercer considerando, establece que es evidente que el presente caso es un claro supuesto de enajenación de un bien inmueble arrendado, cuyo contrato de arrendamiento con el antiguo propietario no fue inscrito en los Registros Públicos con anterioridad a dicha enajenación regulada en el art. 1708° del CC., razón por la cual, el propietario puede darlo por concluido”.

5.7.2 Por otro lado, “no comparto con esa judicatura, el extremo en que realiza una indebida interpretación de la norma de derecho material contenida en el art. 1704° del CC., en su cuarto considerando establece que en el caso que el nuevo propietario de por concluido el contrato de arrendamiento, el arrendatario se convierte en precario, pues como dispone el artículo antes mencionado, queda obligado a pagar una prestación igual a la renta, hasta la devolución efectiva del inmueble y una de las características de la posesión precaria es el no pago de pensión alguna”.

5.7.3 Al respecto, “considero que dicha interpretación es errónea puesto que la norma interpretada no establece una obligación del arrendatario a pagar una prestación igual a la renta sin que el arrendador tiene derecho a cobrar una prestación igual por el dinero dejado de percibir durante el tiempo que el arrendatario no devolvió el inmueble, y además, dicho criterio de interpretación contraviene el Casación 2105-2011-Ucayali que establece que: “Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el art 1704° del CC., puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato, siendo esta casación una jurisprudencia de observancia obligatoria emitida con posterioridad al caso materia del presente análisis”.

REFERENCIAS

Libros

Bernales, E., (1999). Constitución Política del Perú de 1993, Análisis Comparado. Lima: Rao Editora.

Poder Judicial, (2016). Constitución Política del Perú de 1993, Lima: Gaceta Jurídica.

Juristas Editores E.I.R.L., (2017) Código Civil, Lima: Edición Especial.

Deza, Temmy., (2015) Código Civil, Décima Sexta Edición Oficial, Litho & Arte S.A.C.

Hernández, C., (1997). Procesos Sumarísimos, Lima: Ediciones Jurídicas.

Juristas Editores E.I.R.L., (2017) Código Procesal Civil, Lima: Edición Especial.

Material Electrónico

Torres, A., (2016) Posesión Precaria [Estudio Aníbal Torres – Abogados]. Recuperado el 10 de diciembre 2017 de: www.ettorresvasquez.com.pe/pocesión_precaria.html

Pasco, A., (17 de julio 2017) Del Desalojo por Precario... ¿Al Desalojo por Poseedor Ilegítimo? [legis.pe]. Recuperado el 10 de diciembre 2017 de: legis.pe/del-desalojo-precario-al-desalojo-poseedor-ilegitimo/

Corporación Peruana de Abogados. (11 de diciembre 2017) El Desalojo por Ocupante Precario [página web de la Corporación Abogados Inmobiliarios]. Recuperado el 12 de diciembre 2017, de: “www.abogadosinmobiliarios.pe/desalojo-por-ocupación-precaria/”

Cátedra judicial (26 de Agosto 2017) La Posesión Precaria y la Posesión Ilegítima de la Mala Fe [blogspot.pe] Recuperado el 12 de diciembre del 2017, de: “catedrajudicial.blogspot.pe/2008/08/la-posesin-precaria-y-la-posesin.html”

SPIJ, (15 de diciembre de 2017) Código Civil de 1984 [MINIJUSDH] Recuperado el 12 de diciembre del 2017, de: “<http://spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp>”

Verdad u Justicia, (15 de Octubre de 2010) Posesión Precaria – Posesión Ilegítima – Casación N° 1437-99-Lima [Página Web]. Recuperado el 14 de diciembre 2017 de: [verdadyjusticia2010.blogspot. pe/2010/10/posesión.html](http://verdadyjusticia2010.blogspot.pe/2010/10/posesión.html)

Abanto, J., (2013) Cuarto Pleno Casatorio Civil [blogs]. Recuperado el 14 de diciembre del 2017, de blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/125/2013/09/Jaime_abanto_cuarto_pleno.pdf

Poder Judicial, (2011) Casación 3144-2011-LIMA [Página web], Recuperado el 14 de diciembre del 2017, de: “<https://jp.gob.pe/wps/wcm/connect/3415f2004279359e9da59d5fdeb59d6/3144-2011.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3415f2004279359e9da59d5fde5b89d6>”

Poder Judicial (2014) Casación 1083-2014-MADRE DE DIOS [Diálogo]. Recuperado el 14 diciembre del 2017, de: www.dialogoconlajurisprudencia.com/boletines-dialogo/ar-Boletín/CS12022016-1.pdf

Legis.pe (28 de febrero 2017) Casación 3417-2015-DEL SANTA [Página Web]. Recuperado el 14 de diciembre del 2017, de: “legis.pe/casacion-3417-2015-del-santa-desalojo-no-se-requiere-titulo-posesorio-de-fecha-cierta-para-oponerse-a-la-demanda/”