

**UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS
AMÉRICAS**

FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

EXPEDIENTE CIVIL N° 1392-2002

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO

INTEGRANTE: VICENTE ANATOLIO NUÑEZ HERRERA

ASESOR: DRA. JHEYDI QUIROZ PALACIOS

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN N° 2

DERECHO CIVIL – DERECHOS REALES - DESALOJO POR
OCUPACIÓN PRECARIA

LIMA – 2019

DEDICATORIA:

El presente trabajo está dedicado a mi esposa, mis hijas y mis nietos, quienes viven por siempre en mi corazón.

AGRADECIMIENTO:

Gracias a mi familia por darme su apoyo incondicional para formarme en esta prestigiosa universidad, y haber sido mi mayor inspiración durante todo este tiempo.

De manera especial, mi agradecimiento a cada uno de mis profesores, quienes, a lo largo de estos años de estudio, me brindaron sus conocimientos y todas las herramientas que estén a su alcance para desarrollarme profesionalmente y seguir cultivando mis valores.

A la Universidad Peruana de las Américas, por haberme dado la oportunidad de incrementar mis conocimientos para el logro de mi carrera profesional.

RESUMEN

El presente trabajo desarrollado es acerca del estudio y análisis del expediente civil N°28990 Tramitado el año 2001 en el 55° Juzgado Civil de Lima por Desalojo por Ocupante Precario, demanda interpuesta por Marcos Neptali Vargas Herrera y Mihaela Creanga de Vargas, en contra de la persona de Gladys Liendo Pacheco, a efectos de que la última de las nombradas les restituya la posesión de sus inmuebles que venía ocupando sin título alguno que sustenten dicha posesión; así como el pago de una indemnización por daño y perjuicios.

Es así que en el desarrollo del análisis tomarnos en cuenta el trámite del proceso el cual se llevó a cabo bajo las reglas de un proceso Sumarísimo en la cual en una Audiencia Única se llevaron a cabo una serie de actos procesales como el saneamiento procesal, fijación de puntos controvertidos admisión de los medios probatorios, analizaremos la sentencia en primera instancia la cual fue favorable para los demandantes la misma que fue apelada por no encontrarse conforme , pondremos énfasis en el estudio del recurso de Apelación, el cual está sustentado en una mala aplicación del artículo 911 del Código Civil, posteriormente llegamos al Recurso de Casación el cual La Sala Civil Transitorio de la Corte Suprema de Justicia de la Republica con su sentencia Casatoria N°2762-2002 crea un Precedente Vinculante que a nuestro modo de ver que en los contratos de arrendamientos no le es aplicable el Art. 911 del Código Civil.

Palabra Clave : Expediente, proceso, Sumarísimo, Desalojo, Precario

ABSTRACT

The present work is about the study and analysis of the civil file N ° 28990 Processed the year 2001 in the 55th Civil Court of Lima for Eviction for Precarious Occupant, lawsuit filed by Marcos Neptali Vargas Herrera and Mihaela Creanga de Vargas, against the person of Gladys Liendo Pacheco, to the effect that the last of the named reconstitute the possession of their property that had been occupying without any title to sustain said possession; as well as the payment of compensation for damages.

Thus, in the development of the analysis we take into account the processing of the process which was carried out under the rules of a summary process in which in a single hearing a series of procedural acts were carried out, such as procedural sanitation, of controversial points admission of evidence, we will analyze the judgment in the first instance which was favorable for the plaintiffs who was appealed for not being satisfied, we will emphasize the study of the appeal, which is based on a bad application of article 911 of the Civil Code, later we come to the Appeal of Cassation which the Transitory Civil Chamber of the Supreme Court of Justice of the Republic with its Casatoria sentence No. 2762-2002 creates a binding precedent that in our view that in the Lease contracts are not applicable to Art. 911 of the Civil Code.

Keywords: file, process, summary, eviction, precarious.

TABLA DE CONTENIDOS

CARÁTULA.....	i
DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
RESUMEN	iv
ABSTRACT	v
TABLA DE CONTENIDOS.....	vi
INTRODUCCIÓN	vii
1. RESUMEN Y FOTOCOPIAS DE LOS PRINCIPALES RECAUDOS DE EXPEDIENTE CIVIL	
1.1 Síntesis de la Demanda	3
1.2 Síntesis de la Contestación de la Demanda.....	3
1.3 Fotocopia de los Recaudos y de los principales Medios Probatorios	6
1.4 Síntesis del Auto de saneamiento	47
1.5 Síntesis de la Audiencia Única.	47
1.6 Síntesis de la Audiencia de Pruebas.....	49
1.7 Fotocopia de la Sentencia del Juez Especializado	50
1.8 Fotostática de la Sentencia de la Corte Superior de Justicia	53
1.9 Fotostática de la Sentencia de la Corte Suprema de Justicia	54
2. JURISPRUDENCIA SOBRE EL ASUNTO SUBMATERIA	57
3. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA	60
3.1 La posesión en el derecho civil peruano	60
3.2 Posesión legítima e ilegítima... ..	60
3.3 Posesión precaria.....	61
3.4 Contratos... ..	61
4. SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL.....	63
5. OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA... ..	67
CONCLUSIONES	
RECOMENDACIONES	
REFERENCIAS	

INTRODUCCIÓN

El presente informe trata acerca del estudio del **Expediente Civil N° 28990-2001** por **Desalojo** por la causal de **Ocupante Precario**, proceso llevado a cabo en el 55° juzgado civil, en la quinta sala civil de Lima expediente N°1392 – 2002 y en la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, signado con la **Casación N° 2764 – 2002**.

La demanda ha sido interpuesta el día 17 de octubre del 2001 por parte de **VARGAS HERRERA MARCOS NEPTALI, y su esposa CREANGA DE VARGAS MIHAELA**, en contra de **GLADYS LIENDO PACHECO** En los autos seguidos por **Desalojo Por Ocupante Precario**.

La demanda tiene dos pretensiones, la devolución de sus propiedades ubicadas en la calle Lima N° 156 y 160 de la urbanización Miramar en el distrito de San Miguel Lima que vienen siendo ocupados por la demandada alegando que esta se encuentra en posesión de los inmuebles sin ningún título que sustenten dicha ocupación adquiriendo la calidad de precaria conforme lo establece el CC en sus Art. 910, 911

En cuanto al ser contestada la demanda por parte de **PACHECO LIENDO GLADYS** esta muestra un contrato de arrendamiento lo cual ampara su posesión de los inmuebles sublitis tomando en cuenta el artículo 1700 del Código Civil.

A lo largo de todo el proceso el título (contrato de arrendamiento) que presentó la demandada no ha sido cuestionado por tanto su validez no ha sido afectada en el desarrollo del presente informe podremos ver que el contrato de arrendamiento presentado por la demandada será la razón principal y determinante para desestimar la causal de ocupante precario en el análisis se podrá ver lo engorroso y hasta contradictorio que resulta la aplicación del artículo 911 de nuestro Código Civil.

En el desarrollo del presente trabajo hemos tomado en cuenta las jurisprudencias respectivas relacionada a la materia en estudio, la doctrina actual y material bibliográfico utilizado para que de esta manera podamos comparar entre la antigua y nueva legislación y tener nuevas luces acerca de lo que es nuestro tema de estudio.

1. SÍNTESIS Y FOTOCOPIA DE LOS ACTUADOS DEL EXPEDIENTE CIVIL.

1.1 SÍNTESIS DE LA DEMANDA

El día 17 de octubre del 2001 los esposos VARGAS HERRERA Marcos Neptaly y GREANGAS DE VARGAS Mihaela, presentan su demanda ante el 55° JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA en contra de LIENDO PACHECO Gladys por Desalojo Por Ocupante Precario, a fin de que le restituya los inmuebles de su propiedad, quien la antes mencionada venía ocupando sin título alguno

1.1.1 PETITORIO

Los demandantes piden al Juzgado ordene se les restituya sus propiedades inmuebles ubicados en la calle Lima N°156 y 160 A (antes Calle 15) de la Urb. Miramar, San Miguel Lima que viene siendo ocupado en forma ilícita por la demandada sin tener documento alguno de arrendamiento.

Por otro lado, se solicita se le paguen los frutos por el uso de los inmuebles y una indemnización por los daños y perjuicios que vienen ocasionando con la posesión indebida la demandada.

1.1.2 FUNDAMENTOS DE HECHO

Los demandantes sustentan su pedido en los siguientes puntos

Los recurrentes han adquirido las propiedades urbanas, situadas en la calle Lima nro. 156 -160 Urb. Miramar Distrito de San miguel, materia sublitis de su anterior propietario Banco Santander Central Hispano, dicha compra se realizó el día 23 de agosto del año 2000: como consta mediante la escritura pública en la forma y condiciones fijadas en dicho instrumento suscrito ante la notaria del Dr. Francisco Banda Gonzales.

Dicha adquisición le hizo de conocimiento a la demandada por vías de comunicación solicitando se les restituya la posesión de sus inmuebles.

Que la condición de la demandada es la de ocupante precario, porque el contrato de arrendamiento que firmo con el anterior propietario del inmueble habría concluido a su vencimiento.

1.1.3 FUNDAMENTOS DE DERECHO

Los demandantes ampararon su pretensión en los siguientes fundamentos jurídicos:

Código Civil:

En el art. 910. Restitución de frutos por el poseedor de mala fe, el poseedor de mala fe está obligado a entregar los frutos percibidos y si no existen, a pagar su valor estimado al tiempo que lo percibió o debió percibir.

Art. 911. La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o el que se tenía a fenecido

Código Procesal Civil:

- Art, 424. Requisitos de la demanda
- Art. 425. Anexos de la demanda
- Art. 546. Inc. 4 desalojo
- Art. 585

Art. 586 Sujeto active y pasivo en el desalojo. Pueden demandar el propietario, el arrendador, el administrador, y todo aquel salvo lo dispuesto el art. 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.

1.1.4 VÍA PROCEDIMENTAL

El expediente materia de nuestro estudio se llevó a cabo bajo las reglas de un proceso sumarísimo.

1.1.5 MEDIOS PROBATORIOS

Los demandantes ofrecieron como medios probatorios los siguientes documentos:

El título de propiedad, celebrado en la Notaria del **Dr. FANCISCO BANDA GONZALES**, de fecha 29 de agosto del 2000, inscrito su dominio en la partida N°41295988 y 41295155 del registro de propiedad inmueble de lima.

La carta Notarial que cursaron a la demandada con fecha 13 de julio del 2001 De la Notaria de la Dra. MARIA MUJICA BARREDA, pidiendo la entrega de la propiedad.

El mérito de la carta del 22 de julio que nos cursara la demandada **GLADYS LIENDO PACHECO** en las que no solicita una reunión para tratar sobre la desocupación del bien.

El mérito del acta de audiencia de conciliación en la que hicimos una invitación por intermedio del centro de conciliación de justicia y bienestar social para tratar en forma conciliatoria la desocupación, la que concluyo sin su asistencia, lo que motiva la iniciación del presente juicio.

Adjunto las fichas de las partidas N°41295988 y N° 41295155 de Registro de Propiedad de inmueble de Lima de nuestra propiedad.

1.2 SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Al tener conocimiento de la demanda en su contra **GLADYS LIENDO PACHECO** con fecha 26 de diciembre del 2001 y dentro del plazo de ley establecido contesto la demanda sobre desalojo por ocupante precario negándola y contradiciéndolo en todos sus extremos.

1.2.1 PETITORIO

La emplazada solicita que la demanda presentada por los esposos **MARCOS NEPTALI VARGAS HERRERA** y **MIHAELA CREANGAS DE VARGAS**, por desalojo por ocupante precario sea declarada infundada por los siguientes fundamentos de hecho y derecho.

1.2.2 FUNDAMENTOS DE HECHO

La emplazada niega la demanda interpuesta en su contra y afirma tener posesión del inmueble ubicado en la Calle Lima N° 160 A de la urbanización Miramar del distrito de san miguel lima mediante contrato de arrendamiento de fecha 01 de abril de 1998, contrato que fue suscrito con el señor **MAJLUF JARUFE** quien era en esa fecha el anterior propietario del inmueble.

Que tomó posesión del inmueble de la Calle Lima 156 Urbanización Miramar del distrito de San Miguel Lima mediante contrato verbal de arrendamiento convenido en la misma fecha con el mismo anterior propietario es decir el señor **MAJLUF JARUFE**.

Que hasta la fecha se encuentra en posesión de los inmuebles materia de sublitis, en calidad de arrendataria.

1.2.3 FUNDAMENTOS DE DERECHO

Los fundamentos de derecho de la contestación de la demanda se basaron en los siguientes:

Art. 1700 C.C los mencionados contratos de arrendamientos siguen vigentes en aplicación por lo dispuesto en el artículo antes indicado que dice “vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tacita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite su devolución, lo cual puede pedir en cualquier momento.

Art. 911. Posesión Precaria. la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

1.2.4 MEDIOS PROBATORIOS

Los medios probatorios ofrecidos por la demandada son los siguientes:

El contrato por el cual el Sr. Jhony Maluf Jarufe propietario de los inmuebles ubicados en la urbanización Miramar nro.156 y nro. 160 San Miguel entrega en arrendamiento el 01ABR1988 a la emplazada.

Una carta notarial que remitió a los demandantes de fecha 22JUL2001 haciéndole conocer su calidad de arrendataria de los inmuebles antes mencionados.

Una cedula de notificación sobre demanda interpuesta por el Banco Santander Central Hispano contra **MAJLUF JARUFE** sobre entrega de bien y obligación de dar suma de dinero, para probar la titularidad de su arrendamiento, antes de que este enajenara su propiedad al mencionado Banco.

1.3 FOTOCOPIA DE RECAUDOS Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS

1.3.1 Fotocopia de la demanda

ESTUDIO JURIDICO
SANCHEZ VELARDE
ABOGADOS

PODER JUDICIAL
SECRETARIA SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
Oficina de Distribución Central
EDIFICIO JAVIER ALZAMORA VAL-DEZ
CDG 17 051. 231 CDG
RECIBIDO
VENTANILLA 11

EXPEDIENTE :
SECRETARIO:
ESCRITO : N° 01
SEMILLA : Desalojo por Ocupante
Precaria.

AL JUZGADO EN LO CIVIL DE LIMA DE TURNO

MARCOS NEPTALÍ VARGAS HERRERA,
identificado con L.E. N° 09386242 y Doña MIHAELA CREANGA DE
VARGAS, con C.E. N° 101000, con domicilio real en común en el Jr. Los Sauces
N° 239 – Dpto. 302 Urb. Jacarandá, Distrito de San Borja, señalando
domicilio legal común en el Jr. Puno N° 387 – Oficina 603 – Lima.

A Ud. en la forma que mejor proceda me
presento y decimos:

En nuestra condición de propietarios, y de conformidad de lo dispuesto en el Artículo 586 del Código Procesal Civil, interponemos demanda en proceso sumarísimo, demanda de desalojo por Ocupación Precaria, contra Doña GLADYS LIENDO PACHECO a quien se le notificará en la Calle Lima N° 156 y 160 – A (antes Calle 15), de la Urb. Miramar – Distrito de San Miguel (Alt. Cuadra-15 de la Av. La Paz), que viene ocupando la demandada los dos predios mencionados a fin de que se me restituya la reposición de los dos predios inmuebles urbano, amparándome en los siguientes fundamentos:

ESTUDIO JURIDICO
SANCHEZ VELARDE
ABOGADOS

I. PETITORIO.-

La demanda es con los siguientes conceptos:

A. Pedimos que el Juzgado ordene se nos restituya la posesión de los inmuebles de nuestra propiedad, ubicados en la Calle Lima N° 156 y 160 – A (antes Calle 15) de la Urb. Miramar – Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima, que viene ocupando en forma ilícita, sin mediar documento de arrendamiento alguno firmado por mi parte e inscrito sus dominios en las Partidas N° 41295988 y 41295155 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, ya que la demandada tiene la condición de ocupante precaria.

B. Para que nos pague los frutos por el uso del bien, daños y perjuicios que nos viene ocasionando con la posesión indebida que ostenta la demandada, ya que no le asiste ningún derecho y no ostante de ello no nos paga renta alguna lo que el Juzgado fijará estimativamente este extremo.

II. FUNDAMENTO DE HECHO QUE AMPARA EL PETITORIO.-

1. Los recurrentes hemos adquirido los inmuebles urbanos ubicados en la Calle Lima N° 156 y 160 – A (antes Calle 15) de la Urb. Miramar – Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima, mediante Escritura Pública del 29 de Agosto del 2000 de su anterior propietario Banco Santander Central Hispano, en la forma y condiciones fijadas en dicho instrumento suscritos ante la Notaria del Dr. FRANCISCO BANDA GONZALES, cuyo dominio esta registrada en la Partida N° 41295988 y 41295155 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. De este hecho tiene perfecto conocimiento la demandada por las

comunicaciones escritas notarialmente tanto por la vendedora como por los suscritos.

2. Los inmuebles urbanos indicados tienen sus servicios de agua, luz eléctrica en perfecto estado de conservación como figura en el instrumento de Compra – Venta.
3. Inicialmente la emplazada estuvo ocupando el inmueble 160 – A con el ingreso por el pasaje común parte lateral y aprovechando de esta circunstancia ha ingresado al inmueble ubicado en la Calle Lima N° 156, por esta razón ha intercomunicado entre sí los dos inmuebles de nuestra propiedad, por lo que la demanda es en forma concreta es por los inmuebles 156 y 160 – A. Sobre el particular hemos hecho infinidad de gestiones en forma personal y por vía de comunicación, solicitando se nos restituya la posición de nuestros dos inmuebles, siendo la última Carta del 13 de Julio del 2001 habiendo contestado esta última comunicación mediante su Notarial redactada el 22 de Julio del 2001 en la que manifiesta que recién ha tomado conocimiento de que somos los legítimos propietarios y nos solicita una entrevista para dar solución, esta aseveración es consecutiva y jamás acatada por la demandada.
4. Acatando su carta, nuestra parte inició la invitación a una reunión conciliatoria extra judicial, por intermedio del Centro de Conciliación de Justicia y Bienestar Social tal como se puede ver de la copia certificada de dicha diligencia que ha terminado con la inasistencia de las dos Audiencias por parte de Doña GLADYS LIENDO PACHECO, razón por el cual nos obliga a demandar judicialmente solicitando la desocupación y obteniendo la restitución de los bienes. Con el Acta de Invitación a una reunión conciliatoria extra judicial, se ha cumplido

IV ESTUDIO JURIDICO
SANCHEZ VELARDE
ABOGADOS

con la exigencia de la ley de conciliación lo que a dejado expedito mi derecho para actuar judicialmente.

5. La demandada ocupa nuestra propiedad sin tener justo titulo, no asistiéndole ningún derecho y sin pagar ninguna suma por concepto alguno y por consiguiente, tiene la condición de ocupante precaria.
6. Con la posesión indebida de los inmuebles de nuestra propiedad el 156 y el 160 – A que tiene su ingreso por el acceso común parte lateral, nos viene causando una serie de daños y perjuicios, ya que estamos pagando un alquiler mensual, no podemos continuar introduciendo mejoras por cuanto las habitaciones existentes en el bien están ocupadas por la demandada. Por lo tanto la demandada tiene la obligación de pagarnos los daños y perjuicios que nos viene ocasionando indebidamente con la negativa de desocupar nuestros predios lo que el Juzgado se pronunciará estimativamente al sentenciar.

III. FUNDAMENTO JURIDICO.-

La presente demanda tiene su fundamento en lo siguiente:

1. Están considerados como ocupantes precarios los que ejercen la posesión sin derecho alguno tal como lo establece el artículo 910 y 911 del Código Civil.
2. Los Artículos 424, 425, 546 Inciso 4, 585, 586 y las aplicables de código Procesal Civil.

SV ESTUDIO JURIDICO
SANCHEZ VELARDE
ABOGADOS

IV. VIA PROCEDIMENTAL.-

Esta demanda se tramitará en proceso sumarísimo de conformidad con el Artículo 546, Inciso 4 del Código Procesal Civil.

V. MEDIOS PROBATORIOS.-

Ofrecemos las siguientes pruebas:

1. El Título de Propiedad, celebrado ante la Notaria del Dr. FRANCISCO BANDA GONZALES, su fecha 29 de Agosto del 2000, inscrito su dominio en la Partida N° 41295988 y 41295155 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.
2. El mérito de la Carta Notarial que le cursamos a la demandada su fecha 13 de Julio del 2001, cursada por la Notaria de la Dra. MARIA MUJICA BARREDA pidiendo la entrega de nuestra propiedad.
3. El mérito de la Carta del 22 de Julio del 2001, que nos cursara la demandada Gladys LIENDO PACHECO en que nos solicita una reunión para tratar sobre la desocupación del bien.
4. El mérito del Acta de la Audiencia de Conciliación en que le hicimos una invitación por intermedio del Centro de Conciliación de Justicia y Bienestar Social para tratar en forma conciliatoria la desocupación, lo que concluyo sin su asistencia, lo que motiva la iniciación del presente juicio.
5. Adjunto las Fichas de las Partidas N° 41295988 y N° 41295155 de Registro de Propiedad Inmueble de Lima de nuestra propiedad.

ESTUDIO JURIDICO
SANCHEZ VELARDE
ABOGADOS

VI ANEXOS DE LA DEMANDA.-

- 1A. Copia Legalizada del Titulo de Propiedad celebrado ante el Notario Dr. FRANCISCO BANDA GONZALES, su fecha 29 de Agosto del 2001.
- 1B. Carta Notarial que se le cursara a la demandada, su fecha 13 de Julio del 2001, cursada por la Notaria Dra. MARIA MUJICA BARREDA, pidiendo la entrega de nuestras propiedades.
- 1C. Carta su fecha 22 de Julio del 2001 que nos cursara la demandada GLADYS LIENDO PACHECO, solicitando una reunión para tratar sobre la desocupación de los bienes.
- 1D. Adjunto Acta de la Audiencia de Conciliación en que se le hace una invitación por intermedio del Centro de Conciliación de Justicia y Bienestar Social para tratar en forma conciliatoria la desocupación de mis bienes.
- 1E. Adjunto las Fichas de las Partidas N° 41295988 y N° 41295155 de Registro de Propiedad Inmueble de Lima de nuestra propiedad.
- 1F. Adjunto copia fotostatica de nuestros Documentos de Identidad, MARCOS NEPTALÍ VARGAS HERRERA, L.E. N° 09386242 y MIHAELA CREANGA DE VARGAS, C.E. N° 101000.

PRIMER OTROSI DIGO.- Cumplimos con adjuntar copias de la demanda, asimismo el Arancel Judicial respectivo por ofrecimientos de pruebas y Cédulas de Notificación.

W ESTUDIO JURIDICO
SANCHEZ VELARDE
ABOGADOS

SEGUNDO OTROSI DIGO.- Que, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 80 del Código Procesal Civil, delegamos en el Dr. LUIS SANCHEZ VELARDE, las facultades de representación contenidas en el Artículo 74 del citado Código Procesal Civil, ratificándonos en el domicilio señalado en el encabezamiento y declarando estar instruidos de los alcances de la representación que otorgamos.

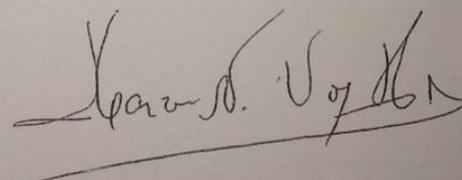
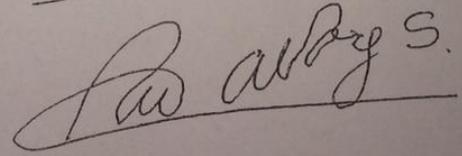
TERCER OTROSI DIGO.- Que, autorizamos al Sr. JOSE LUIS ZEVALLOS SOTOMAYOR, Sr. PEDRO CUENTAS y a la Srta. YESENIA AVILA BENAVIDES, para que puedan revisar y tomar conocimiento del expediente y de las resoluciones que recaigan en el proceso.

POR TANTO:

En via procedimental del proceso sumarísimo, solicitamos se sirva admitir y disponer el trámite de la presente demanda y declararla fundada en su oportunidad en todos sus extremos con costas y costos.

Lima, 17 de Octubre del 2001.


LUIS SANCHEZ VELARDE
ABOGADO
CAL 9398 SAC. 4674
Télf: 4-274027

NOVENE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO
a. mil: posmasi@notari. gov. y.

ESCRITURA : 1500-2000
NOTA : 1938
INDEX : 8135-2000

Registro: **COMPRAS Y VENTAS**
E. HIPOTECA
INMUEBLES
Partida: **412**
41295155 Vol. **02658**
Registrador: **JALME UBI**
Unq. **26/05/2001**

COMPRA VENTA QUE OTORGA
BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO
A FAVOR DE
MARCOS NEPTALI VARGAS HERRERA Y
MIHAELA CREANGA DE VARGAS

FRANCISCO BANDA GONZALEZ
Notario en Lima

* * * * *
En la ciudad de Lima, Capital de la República del Perú, a los
nueve (9) días del mes de Agosto (2001) del año dos mil (2.000),
suscrito, Francisco Banda González, Abogado, Notario de Lima,
dando la presente Escritura Pública para cuyo efecto
comparecieron: = = = = =
MIS FELIPE DORGO MOREY, quien manifiesta ser de nacionalidad:
peruana, se identificó con la presentación del Documento Nacional de
Identidad número 07854157, ser funcionario bancario, casado y
domiciliario en la Avenida Ricardo Rivera Navarrete número seiscientos
veintiocho (698), Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento
de Lima, quien declara proceder en representación del **BANCO SANTANDER
CENTRAL HISPANO**, según poder inscrito en el Asiento C-00032 de la
Partida Número 2007029 del Libro de Sociedades Mercantiles del
Registro de Personas Jurídicas de Lima. = = = = =
ALBERTO GABRIEL ESCOBAR MEDINA, quien manifiesta ser de nacionalidad:
peruana, se identificó con la presentación del Carné de Extranjería
Número N-96352, ser funcionario bancario, casado, y con el mismo
domicilio que el precedente, quien declara proceder en representación
del **BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO**, según poder inscrito en el
Asiento C-00032 de la Partida Número 2007029 del Libro de Sociedades
Mercantiles del Registro de Personas Jurídicas de Lima. = = = = =
MARCOS NEPTALI VARGAS HERRERA, sufragante, quien manifiesta ser de
nacionalidad: Peruana, se identificó con la presentación de la
Cédula Electoral número 09385242, ser ingeniero consultor, casado
con Mihaela Creanga de Vargas y domiciliario en el Jirón Los Sauces
número doscientos treinta y nueve (239), Departamento número trescientos
veintidós (302), Urbanización Jacarandá, Distrito de San Borja, Provincia
y Departamento de Lima, quien declara proceder por derecho propio. =
MIHAELA CREANGA DE VARGAS, quien manifiesta ser de nacionalidad:
peruana, se identificó con la presentación del Carné de Extranjería

NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTICINCO

o 101000, ser docente, casada con el precedente, con el domicilio conyugal, quien declara proceder por derecho propio otorgantes, poseen el idioma castellano, obran con capacidad y conocimiento de sus derechos, lo que comprometen a transferirlos con arreglo a lo establecido en el inciso h) del artículo cuarenta y cuatro (54) de la Ley del Notariado, de lo que doy fe, conociendo a los comparecientes he cumplido con identificarlos documentos por ellos presentados y de que se me entrega la debidamente suscrita, la que agrego a su correspondiente, cuyo tenor literal es como sigue: = = = = =

* * * * * MINUTA * * * * *

OR NOTARIO: = = = = =

se extender en su Registro de Escrituras Publicas, que celebran de una parte el BANCO SANTANDER, que tiene su oficina en la Av. Ricardo Palma N° 699, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representado por Luis Felipe Longo Moray y Manuel Escobar Medina, identificados con DNI N° 07854157 y 07854352 respectivamente, ambos con facultades inscritas en el Libro de Sociedades Mercantiles N° 00032 de la partida N° 0007029 del Libro de Registro de Personas Juridicas de Lima, a quien en adelante denominara EL BANCO y de la otra el señor MARCOS NEPTALI VARGAS DE VARGAS, identificado con L.E. N° 09386242, y la señora ANGELA, identificada con C.E. N° 101000, ambas de nacionalidad peruana, domiciliadas en Jirón Los Sauces N° 239, Departamento N° 01, provincia de Lima, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima, a quienes en adelante se les denominara LOS COMPRADOR(ES), conforme a los terminos que constan en las cláusulas siguientes: = = = = =

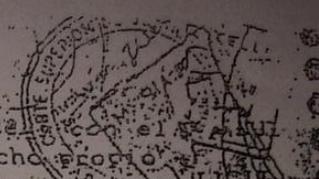
PRIMERA: = = = = =

EL BANCO es propietario de los inmuebles ubicado en la Calle Organización Miramar, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, cuyo antecedente dominial, área, lindas, medidas perimétricas y demás características constan inscritas en el Libro de la Propiedad Inmueble de Lima N° 41295989 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, y el inmueble ubicado en la Calle 15, N° 160-A, de la Urbanización Remar, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, cuyo antecedente dominial, área, lindas, medidas perimétricas y demás características constan inscritas en la Partida N° 41295989 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. = = = = =

SEGUNDA: = = = = =

Ante Limitación-Remate realizada con fecha 25 de mayo del 2000, cuya actuación usted señor Notario dio fe, se adjudicaron los inmuebles descrito en la cláusula que precede, a favor de LOS COMPRADOR(ES), al haber éstos obtenido la buena pro por el monto de US\$ 49.000,00 (Cuarentinueve Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), = = = = =

En la presente, EL BANCO formaliza la compraventa realizada a



8,00
11,00
30,00
LOS
CIBANCO

CEBA

LOS

CO

FORMACIÓN

INMUEBLES

CONTRATO

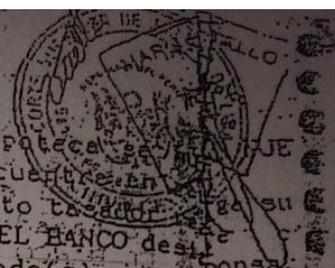
CONTRIBUCIÓN

ADICIONALES

ADICIONALES

... MIL SETECIENTOS ...
 el ... LICITACION-REMIATE ya indicada en favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES)
 de los inmuebles descritos en la cláusula primera por el
 precio de US\$ 49,000.00 (Cuarentinueve Mil y 00/100 Dolares de los
 Estados Unidos de América), que se pagarán de la siguiente manera:
 \$ 8,000.00 (OCHO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) que
 los COMPRADOR(ES) entregaron en calidad de garantía de seriedad
 con fecha 25 de mayo del 2000. = = = = =
 \$ 11,000.00 (ONCE MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) que EL(LO)
 COMPRADOR(ES) depositaron a la Cuenta N° 2328-090035 del Banco
 Santander Central Hispano, con fecha 11 de julio del 2000. = = = = =
 \$ 30,000.00 (TREINTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) que
 los COMPRADOR(ES) pagarán al momento de suscribir la Escritura
 Pública que esta minuta origina, dando EL BANCO por cancelado
 el registro de venta. = = = = =
 y su venta que se realiza es ANOTADA y comprando todos los derechos
 inherentes a la propiedad, como son las entradas, salidas, usucapiones,
 servidumbres, y todo cuanto de hecho o por derecho
 le corresponde y es inherente a aquello que se vende, sin reserva
 alguna. = = = = =
 ALI VI (LOS) COMPRADOR(ES) dejan expresa constancia que conocen
 las características de los inmuebles que adquieren y que lo recibe en
 las condiciones en que se encuentra y a su entera satisfacción,
 renunciando nada que reclamar por este ni por ningún otro concepto a
 EL BANCO. = = = = =
 En el presente formalización de COMPRAVENTA se efectúa por un precio
 fijo de forma tal que no habrá lugar a reembolso ni compensación
 alguna de las partes si los inmuebles de que se trata, tuvieran
 calle intro de sus linderos mayor o menor extensión de la indicado en
 la información registral donde se encuentra inscrito. = = = = =
 Las partes contratantes declaran que entre el precio de adjudicación y
 el precio de compra de esta compraventa existe la más justa y perfecta
 equivalencia y que si alguna diferencia hubiere, que al momento
 de recibirla se hacen de ella mutua gracia y reciproca, renunciando
 desde ahora a las acciones rescisorias por dolo, error,
 lesión y otras que tiendan a invalidar los efectos del presente
 contrato, así como a los plazos legales para interponerlas. = = = = =
 Las partes declararán conocer y respetar lo previsto y dispuesto
 en el Decreto Legislativo N° 776, muy especialmente respecto al impuesto
 de predial, por los cuales, EL(LOS) COMPRADOR(ES) asumirán la condición
 de contribuyente a partir del 01 de enero del año siguiente
 a la producida la compraventa, y EL BANCO deberá cancelar el impuesto
 adeudado hasta el último día hábil del mes siguiente
 a la producida la transferencia. = = = = =
 FOLIO ...

NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTISIETE



- a. Si el (los) inmueble(s) afectado(s) en hipoteca ha(n) sido depreciado o deteriorado a punto tal que se encuentre en riesgo de recuperación del MUTUO, según opinión de un perito tasador, inscripto en la Superintendencia de Banca y Seguros, que EL BANCO de...
- b. Si un tercero embarga el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía...
- c. Si EL CLIENTE o EL BANCO son demandados respecto a la posesión del(los) inmueble(s) dado(s) en garantía. = = = = =
- d. Si por cualquier título EL CLIENTE cede la posesión de cualquier inmueble(s) dado(s) en garantía, sin recibir previamente la conformidad por escrito del BANCO. = = = = =
- e. Si EL CLIENTE realiza actos de disposición o constitución de gravámenes sobre el(los) inmueble(s) afectado(s) en garantía, sin recibir previamente la conformidad por escrito de EL BANCO. = = = = =
- f. Si EL CLIENTE solicita su declaración de insolvencia, es equivalente a una solicitud de insolvencia por los acreedores, incurre en responsabilidad de títulos valores, deviene en insolvente, suspende sus pagos, declarado en quiebra. = = = = =
- g. EL CLIENTE dejara de pagar una o más cuotas en los plazos establecidos. = = = = =
- h. Si a los 60 (sesenta) días de anotado el correspondiente en el Registro Público no se ha formalizado la inscripción de la hipoteca a favor de EL BANCO, por hechos imputables al CLIENTE. = = = = =
- i. Si la documentación proporcionada por EL CLIENTE y/o a la Compañía de Seguros materia de contratación de coberturas referidas en el presente contrato, no fuera verdadera, ocasionando perjuicio del inicio de las acciones judiciales en la vía penal de lugar por el delito incurrido, tipificado en el artículo 247 del Código Penal. = = = = =
- j. Si EL CLIENTE no informa a EL BANCO de cualquier situación que razonablemente pudiera afectar su situación patrimonial, la recuperación de los créditos garantizados y/o la disponibilidad de sus bienes. = = = = =
- k. Si, en general, EL CLIENTE dejara de cumplir alguna de las obligaciones que asume por el presente contrato frente a EL BANCO.

AUTORIZACION DE AMORTIZACION O CANCELACION DE LA DEUDA

DECIMO NOVENA = = = = =

EL CLIENTE faculta al BANCO en forma expresa e irrevocable, a su juicio y sin requerir previa autorización ni conformidad posterior, debite y/o aplique a la amortización o cancelación de las obligaciones provenientes del presente contrato o de cualquier crédito o financiamiento otorgado por EL BANCO, los fondos, bienes o valores que por cualquier concepto EL BANCO o los bancos SINO vinculados, sean del país o del exterior, tengan en su poder, o en sus cuentas corrientes u otros depósitos, o esté destinada a su entrega o abonada a EL CLIENTE, sin reserva ni limitación alguna. La presente facultad se extiende a la posibilidad de abrir por el costo de EL CLIENTE cuentas corrientes - para lo cual EL CLIENTE

16

... los gastos que se ocasionen...
 ... el monto de la conversión del crédito otorgado...
 ... entre el monto de la conversión del crédito otorgado...
 ... obtenidos a través de la negociación de las letras...
 ... se rige por las cláusulas y dispositivos legales...
 ... especialmente por lo previsto y dispuesto en el...
 ... y en la Ley General del Sistema Financiero y del...
 ... Civil; y en la Ley Orgánica de la Superintendencia de Banca y...
 ... de Seguros y Organismos Afiliados...
 ... Ley No. 26702 y demás aplicables...
 ... que ocasione la escritura pública y la inscripción...
 ... a favor de EL BANCO, así como la obtención de un...
 ... y un certificado de gravamen...
 ... y copia simple de la misma, y en su oportunidad, lee...
 ... la inscripción respectiva para EL BANCO...
 ... los gastos que ocasione el levantamiento de la hipoteca...
 ... escritura pública y su inscripción, serán de cuenta...
 ... pudiendo EL BANCO asumir los citados gastos para ser...
 ... o debitados en su respectiva cuenta por EL...
 ... en la cláusula décimo novena...
 ... inscripción registral de la...
 ... EL CLIENTE se obliga...
 ... a simple requerimiento de EL...
 ... a prestar su concurso...
 ... para obtener dicha inscripción...
 ... que cualquier contrato que EL BANCO se...
 ... devengará...
 ... de EL CLIENTE...
 ... EL BANCO realice...
 ... los intereses compensatorios...
 ... EL BANCO para sus operaciones...
 ... que tenga vigente...
 ... EL CLIENTE, pues es voluntad de...
 ... EL BANCO recupere sus pagos...
 ... en el término de la Ley...
 ... sobre la partida registral...
 ... la cláusula séptima del...
 ... la introducción y conclusión...
 ... de la Propiedad Inmueble de...
 ... para su inscripción respectiva...
 ... 28 AGO. 2000...
 ... EL...
 ... AUGUSTO FELIPE...
 ... VALA ROJAS, ABOGADO, C.A.B.L. 30194...
 ... CONCLUSION...
 ... número...
 ... fue...
 ... que se...
 ... las firmas de la

CINGO

MIL SETECIENTOS CUARENTISEIS

por EL CLIENTE en su caso, cubierto por el seguro de desgravamen y los requisitos exigidos por ella, por lo que el mutuo esta declaración la formula conociendo que en el caso de tratarse una póliza como en aquellos otros casos en que no se cumplieran los requisitos de esta póliza o resulten aplicables las restricciones de ella que declara conocerlas en su totalidad que cubra, y EL BANCO, quedará perdido el derecho a la indemnización que deba pagarse por EL BANCO, de ser el caso, a no desembolsar el crédito en favor o a dar por vencido todos los plazos y prórrogas hasta donde lo estipulado en la cláusula décimo séptima.

CLÁUSULA DÉCIMO SEPTIMA = = = = = 6 DEL CLIENTE = = = = =
 EL CLIENTE, sin antes redactar por escrito de EL BANCO, no podrá dar en arrendamiento, ni en garantía, ni en hipoteca, ni en cualquier otro título, ni a terceros, el/los inmueble(s) que por el presente contrato se garantiza(n) de acuerdo con la Ley General del Sistema de Seguros y Organica de la Superintendencia de Seguros, Ley No. 26702.

EL BANCO, en virtud de esta restricción, faculta a EL CLIENTE en relación con el crédito celebrado entre las partes, a dar por vencidos todos los plazos y de ser el caso, proceder a la ejecución de la prima de la póliza.

EL CONTRATO = = = = =

El presente contrato y los que correspondan de acuerdo con el saldo adeudado y, en su oportunidad, ejecutar el presente instr. estando EL BANCO, en todo momento, facultado de cobrar por concepto de penalidad el 2% (dos por ciento) de los pagos parciales, el 2% (dos por ciento) de los pagos parciales, quedando entendido que esta penalidad podrá aplicarse en cualquier momento y sin previo aviso de acuerdo con el presente contrato.

VIDA DE DESGRAVA = = = = =

El presente contrato y los que correspondan de acuerdo con el saldo adeudado y, en su oportunidad, ejecutar el presente instr. estando EL BANCO, en todo momento, facultado de cobrar por concepto de penalidad el 2% (dos por ciento) de los pagos parciales, el 2% (dos por ciento) de los pagos parciales, quedando entendido que esta penalidad podrá aplicarse en cualquier momento y sin previo aviso de acuerdo con el presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMO SEPTIMA = = = = =

EL CLIENTE, sin que este importe una limitación de las atribuciones que EL BANCO, queda expresamente convenido que EL CLIENTE, en cualquier momento de manera automática y sin necesidad de previo aviso, dar por vencidos todos los plazos concedidos a EL CLIENTE, en su oportunidad, ejecutar el presente instr. estando EL BANCO, en todo momento, facultado de cobrar por concepto de penalidad el 2% (dos por ciento) de los pagos parciales, el 2% (dos por ciento) de los pagos parciales, quedando entendido que esta penalidad podrá aplicarse en cualquier momento y sin previo aviso de acuerdo con el presente contrato.

que cumple con uno cualquiera de los siguientes casos = = = = =

NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTICINCO

hipotecado(s) deberá ser subsanada por EL CLIENTE. EL BANCO le conceda.

OBLIGACION DE ASEGURAR EL/LOS INMUEBLE(S) DADO(S) EN GARANTIA
DECIMO CUARTA

EL CLIENTE autoriza a EL BANCO a contratar una póliza de seguro del/los inmueble(s) que otorga en garantía que cubra, contra incendio, terremoto y cualquier otro riesgo que afecte la edificación, por una Compañía de Seguros a satisfacción de EL BANCO, quedando establecido que la póliza que contrata EL BANCO es por cuenta de EL CLIENTE. EL BANCO, en su carácter de beneficiario de la póliza, en caso de siniestro cobrará directamente la indemnización que pagar la Aseguradora para aplicarla hasta donde alcance para amortización y/o cancelación de lo adeudado.

Las primas y renovaciones que EL BANCO pague por cuenta de EL CLIENTE deberán ser reembolsadas por éste, aplicándosele la tasa de interés activa vigente en EL BANCO en los plazos establecidos.

La hipoteca del inmueble asegurado, facultándose a EL BANCO a cancelar la hipoteca de acuerdo de estipulado en la cláusula décimo novena del presente contrato.

En caso de incumplimiento en el pago, EL BANCO, además de los intereses compensatorios a la tasa de interés activa vigente, cobrará los intereses moratorios a la tasa efectiva máxima que en vigencia para las operaciones activas de plazo menor a un año que sea necesario requerimiento alguno de pago para constituir mora a EL CLIENTE, pues ésta se producirá de modo automático en el momento en que EL BANCO efectúe el pago de la prima a la Compañía de Seguros.

Además EL CLIENTE se obliga a asumir integralmente el pago de cualquier suma de dinero que por concepto de franquicia y deducible deducida la Compañía de Seguros en el eventual caso que EL CLIENTE procediera a la ejecución o cobro de la póliza de seguro por consecuencia de un siniestro, monto que también está garantizado por la(s) hipoteca(s) constituida(s) por el presente instrumento.

OBLIGACION DE CONTRATAR UN SEGURO DE VIDA DE DESGRAVAMEN
DECIMO QUINTA

EL CLIENTE, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1636 de la Ley N.º 16269, autoriza a EL BANCO a contratar, a su satisfacción, un Seguro de Vida de Desgravamen Hipotecario decreciente, designando como beneficiario al EL BANCO. En caso de fallecimiento de EL CLIENTE, EL BANCO aplicará el monto del seguro a la cancelación del MUTUO otorgado, así como los intereses, comisiones, impuestos si los hubiere, cargos, gastos en general en los que se haya incurrido, y devoluciones cobrante, si lo hubiera, a los beneficiarios legales del fallecido(s).

EL CLIENTE declara que su Declaración Jurada de Salud es completa y exacta, por lo que señala que cumple con los condiciones

... (s) garantía(s) sin lastrada(s) no fuese(n) ...
 ... al respecto fije EL BANCO, este queda autorizado
 ... todo el ... que afectar el depósito de que trata el párrafo anterior,
 ... E la garantía total del MUTUO y de las demás obligaciones asumidas
 ... EL CLIENTE conforme se estipulan en el presente contrato. = = = = =
 ... mente, el/los inmueble(s) hipotecado(s) sufriera(n) una pér-
 ... dor en forma tal que ya no constituya(h) una garantía sufici-
 ... espaldas de las obligaciones asumidas por EL CLIENTE, EL
 ... exigir a EL CLIENTE el reembolso total del MUTUO otorgado
 ... de las demás obligaciones asumidas por EL CLIENTE, o
 ... de la sustitución o ampliación de la garantía con otro
 ... de valor equivalente o mayor. = = = = =

REVALUACION DE EL/LOS INMUEBLE(S) DADO(S) EN GARANTIA

SEGUNDA = = = = =
 ... partes contratantes convienen, de común acuerdo, en valo-
 ... que se refiere al literal ... de la Cláusula Sexta
 ... de US\$ 71.000,00 (Setenta y
 ... Noventa y 00/100 Dólares de los Estados Unidos
 ... el literal ... de la
 ... el presente contrato en la suma de US\$ 65.000,00
 ... de la Cláusula Sexta del presente contrato y 00/100 Dólares de
 ... Ochocientos Sesenta y cinco y 00/100 Dólares de
 ... para los efectos de la ejecución judicial de las mencio-
 ... en el párrafo precedente se fijan en Bol-
 ... Unidos de América con la finalidad de ma-
 ... el valor de el/los bienes antes mencionados(s).
 ... no será necesaria la presentación de nueva garantía
 ... caso de ejecución judicial de garantías, sin perjuicio
 ... en la cláusula siguiente = = = = =

REVALUACION DE EL/LOS BIENES HIPOTECADOS(S)

TERCERA = = = = =
 ... CLIENTE se obliga a conservar en buen estado el/los inmue-
 ... y a no efectuar modificaciones que redunden en pér-
 ... EL BANCO
 ... de cualquier hecho que perturbe su ocu-
 ... EL BANCO queda autorizado a inspeccionar de manera directa o a
 ... para tal efecto, el/los inmu-
 ... que lo estime conveniente
 ... a realizar una
 ... materia de garantía, corrie-
 ... o valoración a car-
 ... CLIENTE se obliga a prestar todas las facilidades necesar-
 ... para cumplir
 ... observación con respecto al estado de el/los inmu-

NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTITRES

lo(s) hipotecas) que se constituye(n) por la cláusula... comprende(n) el terreno, sus acumulaciones, las construcciones... que existen o las que pudieren existir y, en general, todo el resto... hecho y por derecho corresponde al/a los inmuebles... incluido el importe de las indemnizaciones de los seguros... reserva ni limitación alguna.

COBERTURA DE LA(S) HIPOTECAS)

ROVENA... (a)s hipotecas) que se constituye(n) por la cláusula... presente documento, además de garantizar el MUTUO, sus modificaciones... las obligaciones que en él se mencionan, así como cualquier... que EL BANCO pueda otorgar o haber otorgado, tal como lo dispone... artículo 1729 de la Ley 26702; cubre los intereses, comisiones... portes, penalidades, impuestos si los hubiere, gastos en general... primas de los seguros de vivienda y de desgravamen hipotecario... pagadas por EL BANCO, así como gastos de cobranza extrajudicial... que se hubiesen incurrido y en el improbable caso de ejecución... la(s) garantías) otorgada(s), los honorarios profesionales... BANCO convenga con los abogados a quienes encomiende su patrocinio... así como las costas del proceso, de conformidad con lo dispuesto... el artículo 11072 del Código Civil.

Queda convenido por las partes que las modificaciones... condiciones del MUTUO otorgado por el presente contrato o cualquier otro crédito o financiamiento otorgado por EL BANCO podrán referirse por cualquier otro medio en que conste su modificación y acrecentamiento por EL BANCO a lo que EL CLIENTE expresa su absoluta conformidad. Este reconocimiento tiene...

CARGAS Y GRAVÁMENES

DECIMA... EL CLIENTE declara que sobre el/los inmueble(s) que hipotecas) pesa(n) cargas, embargos, gravámenes, hipotecas, obligaciones tributarias pendientes de pago, ni medidas judiciales extrajudiciales que limiten o restrinjan su derecho de libre disposición, con excepción de la hipoteca que de acuerdo al señalado en la Cláusula Séptima del presente documento se cons...

SUSTITUCION DE GARANTIA

DECIMO PRIMERA... En caso que el/los inmueble(s) constituido(s) en garantía sufran siniestro que produzca un deterioro de tal magnitud que implique reducción sustantiva en su valor real, el importe que se devenga de la respectiva póliza de seguro será depositado en EL BANCO en garantía, hasta que EL CLIENTE cumpla con la sustitución de garantía(s) hipotecarias) siniestrada(s) por otra(s) de igual valor o ampliar la garantía con otro u otros inmuebles a satisfacción de EL BANCO, y hasta la total cancelación del MUTUO. Una vez cumplida la sustitución, el importe depositado será puesto a plena disposición de EL CLIENTE.

NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTIUNO



Los pagos se realizarán en la misma moneda en que EL CLIENTE es decir, en Dolares de los Estados Unidos de América, siendo la primera fecha de pago a los 30 días de efectuado desembolso por EL BANCO.

CANCELACION PREPAGO Y PAGO ANTICIPADO DEL MUTUO

QUINTA - EL BANCO podrá aceptar pagos extraordinarios, en todo o en parte del saldo deudor del capital del MUTUO, con arreglo a la pre-liquidación que en cada caso practicará respecto de las siguientes modalidades de pago:

a. Mediante la CANCELACION anticipada del íntegro del monto adeudado con lo que quedará extinguido el MUTUO;

b. Mediante el PREPAGO, consistente en el pago parcial del deudor por un monto que no podrá ser inferior al 10% (diez por ciento) de dicho saldo, en cuyo caso EL BANCO podrá procesar rebajar el importe de las cuotas restantes de la deuda, en proporción al pago efectuado, permaneciendo inalterable el máximo del MUTUO concedido, o a reducir el plazo del mutuo cumpliendo por parte de EL CLIENTE de las condiciones establecidas por EL BANCO para tal efecto.

c. Mediante el PAGO ANTICIPADO, consistente en el pago adelantado a la fecha de vencimiento de la cuota mensual que EL CLIENTE comprometi6 a pagar hasta por un máximo de dos (2) cuotas sucesivas y por una sola vez durante doce (12) meses, sin que ello signifique un reajuste de las cuotas restantes en los términos establecidos en el literal anterior.

En el caso de la CANCELACION anticipada a que se refiere el literal a) de la presente cláusula, EL BANCO cobrará una penalidad (diez por ciento) del monto cancelado, si este se realiza por motivo de un traslado del MUTUO otorgado a otra entidad bancaria financiera.

CORRO DE MOROSIDAD POR INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO

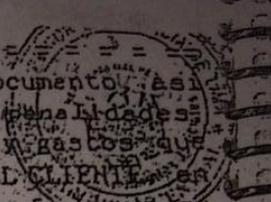
SEXTA -

Si EL CLIENTE no cumpliera con pagar las cuotas en los términos y formas señaladas en las cláusulas tercera y cuarta del presente documento, EL BANCO aplicará automáticamente los intereses compensatorios y moratorios correspondientes, a la tasa máxima que tenga en vigencia para las operaciones activas de menor a un año, sin perjuicio del interés compensatorio que continuará devengándose: intereses que se devengarán desde la fecha de vencimiento hasta el día de su pago total, más los intereses, penalidades, gastos notariales y judiciales que hubiere, y cualquier otro gasto en que incurra EL BANCO.

El interés compensatorio y moratorio, así como las comisiones, penalidades, portes, gastos y cargos estarán sujetos a las modificaciones que EL BANCO establezca en su tarifario, y que EL CLIENTE acepta expresamente en este acto hasta la cancelación del monto adeudado.

... SELECCIONADO EN LA PRIMERA CLÁUSULA DEL PRESENTE DOCUMENTO, LAS COMISIONES, PRIMAS DE SEGUROS, PENALIDADES, INTERESES, PORTES, IMPUESTOS Y GASTOS QUE SUJETA A LOS SEGUROS DE TASACIÓN, DEBERÁ SER CANCELADO EN SU TOTALIDAD POR EL CLIENTE EN UN PLAZO NO MAYOR DE 120 MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO. EL CLIENTE PODRÁ INCLUIR MESES DE ADEUDAMIENTO REFERIDO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, SIEMPRE QUE SE CUMPLA CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR EL BANCO, A PARTIR DE LA FECHA DEL DESEMBOLEO. SE LA FACILITAN LOS PERÍODOS EN LOS CUALES NO SE REALIZARÁ PAGO ALGUNO POR CONCEPTO DE PRORRATEO DEL MONTO CORRESPONDIENTE A DICHO(S) PERÍODO(S) DENTRO DE LAS CANTIDADES MENSUALES. ASIMISMO, PODRÁ INCLUIR CUOTA(S) EXTRAORDINARIA(S) DE PAGO AL AÑO. EN AMBOS CASOS, EL CLIENTE DEBE CONFORMAR AL CRONOGRAMA DE PAGO ESTRUCTURADO POR EL BANCO, AL CUAL EL CLIENTE DEBE CUMPLIR EN SU TOTALIDAD DENTRO DEL PLAZO DE VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO DE MUTUO. EL CLIENTE SE COMPROMETE A EFECTUAR LOS PAGOS DE REEMBOLSO LOS DÍAS 15 (QUINCE) DE CADA MES, Y SI ESTE DÍA CAERÍA EN DÍA INHABIL, SE EXTENDERÁ AL PRIMER DÍA HABIL SIGUIENTE. FORMA Y LUGAR DE PAGO EL CLIENTE REEMBOLSARÁ LA SUMA REFERIDA EN LA CLÁUSULA PRIMERA DE ESTE CONTRATO, POR MEDIO DE 120 CUOTAS MENSUALES Y SUCESSIVAS, QUE INCLUYERÁN EL PAGO DE CAPITAL, INTERESES, PRIMAS DE LOS SEGUROS DE EXTINGUIR EL GRAVAMEN HIPOTECARIO Y DE VIVIENDA, COMISIONES, PORTES E IMPUESTOS PERJUDICIALES QUE HUBIEREN LUGAR DURANTE EL DESARROLLO DEL CONTRATO, LAS CUALES DEBERÁN ABONARSE EN CUALQUIERA DE LAS SUCURSALES O AGENCIAS DE EL BANCO, U OPTAR POR EL SERVICIO DE CARGO AUTOMÁTICO EN CUENTA, SEGÚN FUERE ASESORADO POR EL BANCO. EL CLIENTE DECLARA CONOCER QUE EL COSTO DE LOS SEGUROS SON DE CARÁCTER VARIABLE EN FUNCIÓN A LO QUE COBRE LA COMPAÑÍA ASEGURADORA DE ACUERDO A LAS CONDICIONES Y FLUCTUACIONES DEL MERCADO, POR LO QUE SUMA LA OBLIGACIÓN DE CANCELAR EN CADA CUOTA MENSUAL, LOS CARGOS ADICIONALES QUE CORRESPONDAN POR DICHOS CONCEPTOS, CON VIGENCIA DESDE LA INDICADA VARIACIÓN Y A SIMPLE REQUERIMIENTO DE EL BANCO. EL CLIENTE ACEPTA QUE EL BANCO PUEDA CAMBIAR DE COMPAÑÍA DE SEGUROS, PUES ES ENTENDIDO QUE EN TODO MOMENTO SE TRATA DE TENER UN SEGURO A SATISFACCIÓN DE EL BANCO, EN CUYO CASO, EL CLIENTE SE OBLIGA A CUMPLIR CON LOS NUEVOS REQUERIMIENTOS EXIGIDOS POR LA NUEVA COMPAÑÍA DE SEGUROS. EL CLIENTE ACEPTA, ADENAS DE LA VARIACIÓN DE LAS TASAS DE INTERÉS COMPENSATORIO Y MORATORIO, QUE SE HACE MENCION EN EL PRESENTE CONTRATO, TODA VARIACIÓN DE LAS COMISIONES, PENALIDADES, PORTES Y/O CARGOS QUE EFECTUARE EL BANCO, LAS MISMAS QUE APLICARÁN INMEDIATA Y AUTOMÁTICAMENTE SOBRE EL SALDO PENDIENTE DE PAGO A LA FECHA DE LA VARIACIÓN SIN NECESIDAD DE AVISO PREVIO O COMUNICACIÓN POSTERIOR.

MARCO CATALI



... Y ...

NOVE MIL SETECIENTOS TREINTINUEVE



presente instrumento de gerencia se efectua a mediana
 entrega de el/los cheque(s) de gerencia se efectua a mediana
 El MUTUO que se otorga por el presente instrumento de gerencia
 podrá estar representado mediante pagaré, debidamente
 documento que conforme a lo prescrito por el artículo noventa y
 ley de Títulos Valores No 16597 y la Circular No 1664-83-EFC/97 del
 Superintendencia de Banca y Seguros. EL BANCO completará el
 fecha de emisión, la cantidad correspondiente del monto adeudado
 incluyendo intereses, gastos, comisiones, costos de los seguros
 portas, tributos, así como todos los demás conceptos aplicables
 exigibles y la fecha de vencimiento, en caso de producirse la
 de pago y/o incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asu-
 EL CLIENTE frente a EL BANCO, para lo cual EL CLIENTE pres-
 autorización expresa. Se deja constancia que de conformidad con lo dispuesto
 Se deja constancia que de conformidad con lo dispuesto en el artículo
 artículo 1779 del Código Civil, la emisión del pagaré a
 cualquier responsabilidad patrimonial de EL CLIENTE no consti-
 novación o sustitución de la obligación primitiva o causal, ni
 La revocación del pagaré o cualquier otro cambio accesorio
 obligación de ser el caso, tampoco constituirán novación ORDA-
 EL BANCO y EL CLIENTE, en uso de la facultad que les confiere el CL-
 artículo 2339 del Código Civil, conviene expresamente en que
 entrega o emisión del pagaré, o de cualquier otro título valor
 constituya orden o promesa de pago, en ningún caso extinguirá
 obligación primitiva ni aun cuando estos hubiesen sido perju-
 por cualquier causa. EL BANCO se reserva el derecho de suspender el desembolso
 algún motivo variaran las circunstancias bajo las cuales fue apra-
 el MUTUO a favor de EL CLIENTE. TASA DE INTERES ANUAL VARIABLE EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNID-
 AMERICA. SEGUNDA. La suma del MUTUO indicado en el numeral precedente, de la
 inicialmente una TASA DE INTERES ANUAL VARIABLE DEL 14.5% EN LA
 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, la misma que de acuerdo con
 establecido por el artículo 92 de la Ley General del Poder
 Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintende-
 de Banca y Seguros - Ley 26702, y de conformidad con las pr-
 ligentes del Banco Central de Reserva del Perú, podrá exper-
 variaciones de acuerdo a lo que establezca el tarifario de EL
 Queda expresamente convenido que la variación de la tasa de
 señalada en el parágrafo anterior, se aplicará inmediatamente
 MUTUO desde la fecha en que EL BANCO así lo establezca y pl-
 condiciones que determina, sin necesidad de aceptación por
 comunicación posterior. PLAZO DE CANCELACION Y FECHA DE PAGO DEL MUTUO

Usted Señor Notario lo que fuere de ley; Guadalupe
 los registros señalados y pasar los partes al Registro de la Propiedad
 de cada uno respectivo para su inscripción. El presente contrato
 se hizo en cinco ejemplares de igual tenor en la ciudad de Lima.
 modificada el 28 AGO. 2000.
 En cuatro (04) firmas ilegibles y dos (02) post firmas: EL (LOS)
 PRADOR (ES); EL BANCO.
 se en la minuta con su firma y sello: **AUGUSTO FELIPE ZAVALA ROJAS**
 ante de vista la minuta con su firma y sello: **C.A.L. 3019**
 de la CLÁUSULA ADICIONAL.
 así mismo CON GARANTIA HIPOTECARIA.
 técnica por la presente. CLÁUSULA ADICIONAL el CONTRATO DE MUTUO con
 efecto. LA HIPOTECARIA que celebran de una parte, el BANCO SANTANDER
 de que TIRSA HISPANO con RUC N° 10032717, con domicilio en la Av. Ricardo
 Bra. Cobarrutia N° 6393, distrito de San Isidro, provincia y
 departamento de Lima, debidamente representado por LUIS FELIPE DÍAZ
LOS como Gerente Gabriel Escobar Medina, identificados con D.O.I. N°
 80000000 y C.E. N° 09352 respectivamente, ambos con facultades
 en los libros en el asiento 000032 de la partida N° 2007029 del Libro de
 de Personas Jurídicas del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a
 en adelante se la denominará EL BANCO; y de la otra el señor
NEPTALI VARGAS HERRERA, identificado con D.O.I. N° 09366242, y
MINISTERIO DE VARGAS, de VARGAS identificado con D.O.I. N°
 con domicilio en Jirón Los Sauces N° 239, Departamento
 de Urbanización Jacaranda, distrito de San Borja, provincia y
 departamento de Lima, a quienes en adelante se les denominará EL
CLIENTE, conforme a los términos que constan en las cláusulas
 de CONDICIONES.
Y DESEROLLO
 en EL MUTUO a solicitud de EL CLIENTE, y de acuerdo a la disponibilidad
 de los fondos, ha aprobado otorgarle en calidad de MUTUO de suma
 de 30,000.00 (Trenta Mil y 00/100) dólares de los Estados Unidos de
 América, monto que no incluye el financiamiento de los gastos
 de EL CLIENTE como consecuencia del otorgamiento del
MUTUO.
 En EL MUTUO acepte financiar dichos gastos que EL CLIENTE
 por EL BANCO otorgado por EL BANCO es
 para EL MUTUO ampliado hasta por el importe del financiamiento. EL MUTUO
 será entregado mediante cheque de gerencia que EL BANCO
 por expresa instrucción de EL CLIENTE, a nombre del VENDEDOR.
 cheque(s) de gerencia será(n) girado(s) una vez que se
 verificaron acumulativamente los siguientes hechos:
 confirmación de la anotación del Blanco Registral a favor de
EL BANCO respecto del inmueble señalado en la cláusula séptima de
 este documento, siempre que se constate que dicho Blanco se
 encuentra libre de gravámenes; y
 firma de la Escritura Pública por las partes intervinientes en

PRADOR (ES)

CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTENO

minuta que la originó y declaran expresamente conocer el contenido de lo que doy fe; es suscrita ante mí el día...

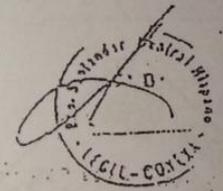
DECLARACION: En este acto Marcos Mepitali Vargas Herrera y Mibaela Creanga de Vargas... declaran haber recibido de los representantes del Banco Santander Central Hispano - Perú...

Declaran igualmente los otorgantes que dejan sin efecto el pedido de fe de entrega señalado en la cláusula adicional que se inserta; de lo que doy fe.

Regis No 41 Dere



LUIS FELIPE LONGO MOREY



GABRIEL ESCOBAR MEDINA

MARCOS MEPTALI VARGAS HERRERA

MIBELA CREANGA DE VARGAS

FRANCISCO BANDA GONZALEZ ABOGADO - NOTARIO

Vertical text on the left margin: 'de testimonio y las... SON AGENTIAS al original que ha... emido a la vista... 10 JUL 2801...'

Vertical text on the right margin: 'MCA', '17', '20', '21', '22', '23', '24', '25', '26', '27', '28', '29', '30', '31', '32', '33', '34', '35', '36', '37', '38', '39', '40', '41', '42', '43', '44', '45', '46', '47', '48', '49', '50', '51', '52', '53', '54', '55', '56', '57', '58', '59', '60', '61', '62', '63', '64', '65', '66', '67', '68', '69', '70', '71', '72', '73', '74', '75', '76', '77', '78', '79', '80', '81', '82', '83', '84', '85', '86', '87', '88', '89', '90', '91', '92', '93', '94', '95', '96', '97', '98', '99', '100'.

er eu
mi el
de diciembre
rgas (El
o - Perù,
cu a que
este mismo
a cuenta de
a cláusula
Central His
mueble mate

TITULO N° 00078153

DEL 25/04/2001

Registrada la COMPRAVENTA y la HIPOTECA (PROPIEDAD) en las Partidas N° 41295988 y 41295155 del Registro de PROPIEDAD INMUEBLE

Derechos S/. 1,296.90: Recibo N° 00025585, 00024999. Lima, 18/05/2001

Dr. JAIME VALENCIA CATUNTA
Registrador Público (c)

ORLC
JAIME ALFREDO VALENCIA CATUNTA
REGISTRADOR PÚBLICO

O sea esta copia fotostática
ICA AL documento que
Vista

10 JUL 2001

FRANCISCO BARRERA GONZALEZ
NOTARIA DE LIMA



V. B.	P.
-------	----

MESA DE PARTIDAS DE PROPIEDAD
ENTRE GABO
ESTE DOCUMENTO CIERRE DE VALOR SIN EL SELLO DE LA U.A.

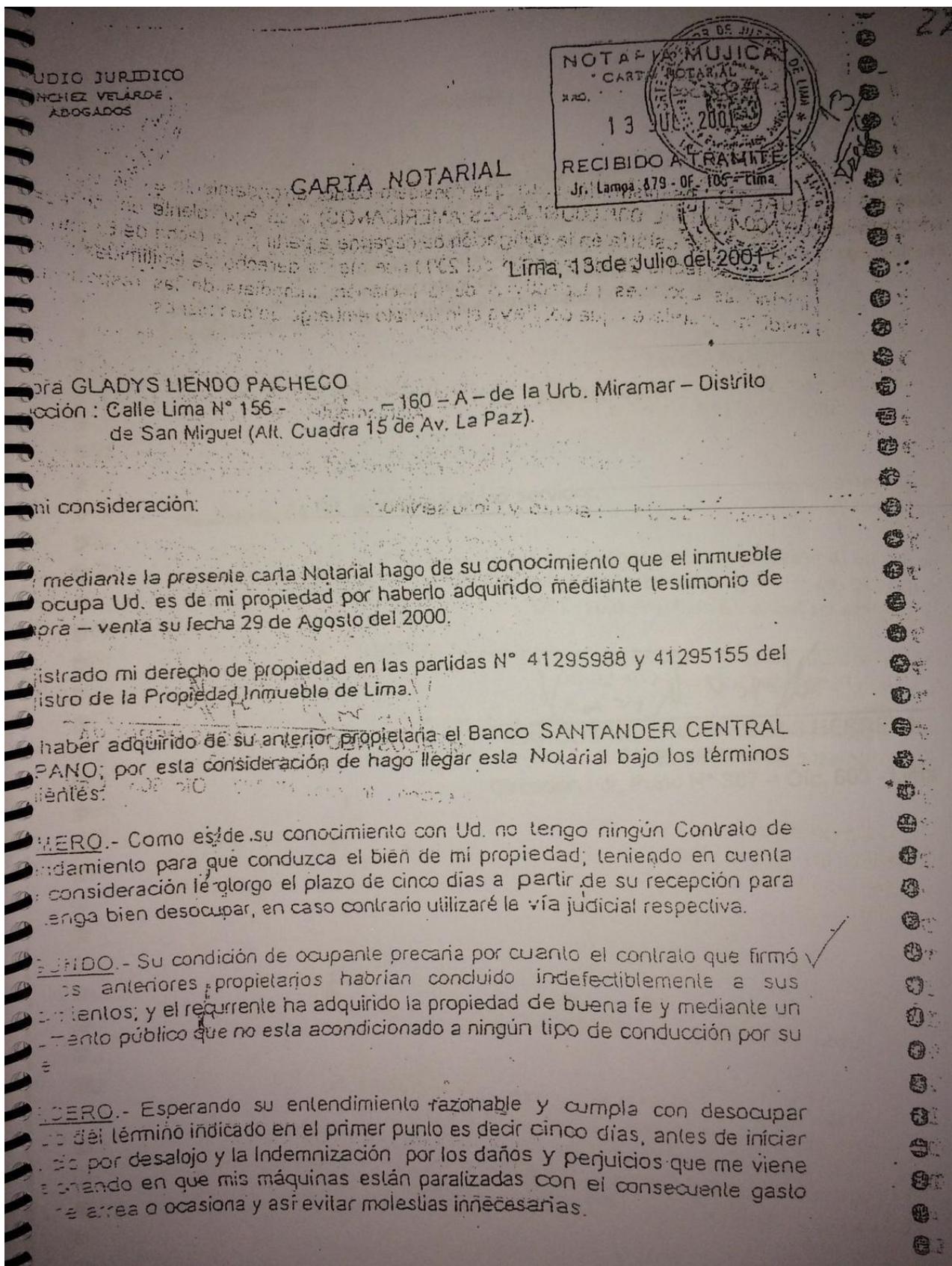
CERTIFICADO Oye la presente copia fotostática, es una reproducción exacta de su original, con el cual la confronté De lo que doy fe.

LIMA, 26 MAYO 2001

FRANCISCO BARRERA GONZALEZ
Abogado, Matricado de Lima



1.3.3 Fotocopia carta notarial cursada a la demandada con fecha 13 de julio del 2001



ESTUDIO
SANCHEZ VELARDE
ABOGADOS



CUARTO.- Asimismo la renta que considero como arrendamiento es de US\$ 1 000.00 (UN MIL 00/100 DOLARES AMERICANOS) o su equivalente en moneda nacional. Ud. estaría en la obligación de pagarme a partir de la fecha de Escritura Pública su fecha 29 de Agosto del 2000 que me da derecho de legitimidad para iniciar las acciones respectivas de la iniciación, inmediata de las respectivas medidas cautelares que conlleva al inmediato embargo de sus bienes.

Atentamente,

Me despidió de Ud. su atento y digno servidor.

Marcos Néctali Vargas Herrera
MARCOS NÉCTALI VARGAS HERRERA

L.E. 09386242

Dirección : Jr. Puño N° 387 = Ofic. 603 - Lima

1.3.4 Fotocopia de Acta de Conciliación N°521-01 de fecha 16 de octubre del 2001

CENTRO DE CONCILIACION
"Justicia y Bienestar Social"
Jr. Azángaro 868 Ols. 301, 301, 302
Tel. 4285760 / 4287893 Fax. 4274263
Lima, 100 Perú

EXP. 518-011
FORMATO P
(ACTA CINASIST. UNA PARTE)

CENTRO DE CONCILIACION
"JUSTICIA Y BIENESTAR SOCIAL"
R. M. N. 013-2000-SUS

ACTA DE CONCILIACION No. 521-01

En la ciudad de Lima, a los 16 días del mes de OCTUBRE del año 2001, a las 2:00 pm, ante mí LUIS ANTONIO YANGALI GARRA identificado con LE/DNI No. 04071089, en mi calidad de Conciliador debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia mediante la Acreditación No. 006481, se presentó con el objeto de que le asista en la solución de su conflicto don(dona)(o razón social) MARCOS HILITALLI VARGAS HERBERA Y MIHAELA CREANGA debidamente identificado(a) con LE/DNI No. 0345242 y con domicilio en JR. LOS SAUCES No. 239, Dpto. 302, URB. JACARANDA, SAN BORJA, LIM debidamente representado por don (doña) GLADYS LIENDO PACHECO identificado(a) con LE/DNI No. 0345242, domiciliado(a) en CALLE LIMA No. 156 y 160A (antes Calle 15) Urb. MIRAFLORES, SAN MIGUEL (Alt. Cdta. 15 Av. La Paz) y acreditando su representación con GLADYS LIENDO PACHECO quien fue invitado a conciliar mediante comunicación que dejó en su domicilio (x)centro de trabajo, ubicado en CALLE LIMA No. 156 y 160A (antes Calle 15) Urb. MIRAFLORES, SAN MIGUEL (Alt. Cdta. 15 Av. La Paz).

INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES

Habiéndose citado a las partes para la realización de la Audiencia de Conciliación en dos oportunidades: la primera, el día 10-10-2001 horas 12:00pm, y la segunda, el día 16-10-2001 a horas 2:00pm y no habiendo concurrido a ninguna de estas sesiones don(dona)(o razón social) GLADYS LIENDO PACHECO se dio por concluida la Audiencia y el procedimiento de conciliación.

Por LUIS ANTONIO YANGALI GARRA Conciliador

DESCRIPCION DE LA(S) CONTROVERSI(A)S

- 1° RESTITUCION DE LOS INMUEBLES UNICADOS EN LA CALLE LIMA EN (ANTES CALLE 15), DE LA URB. MIRAMAR, SAN MIGUEL, POR SECARIA.
- 2°
- 3°

Con lo que terminó la diligencia, siendo las 2:45 pm del día 16 OCTUBRE del año 2001, en señal de lo cual se firma la acta

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Luís Yangali Gamboa
CONCILIADOR
Reg. 006191

Marcos Neptali Vargas
L.E. 09386242

Nombre Abogado
Orlando Palacios Clark
A.B.O. N.º 10
CALLE 8411 - ADO. YCA, 2264

Mihaela Creanga de Vargas
CÉ No. 101000



Copia fiel de su original al cual se remito en caso necesario.

[Handwritten signature]
Oscar Felipe Jara Salcedo
Secretario General del Centro de Conciliación

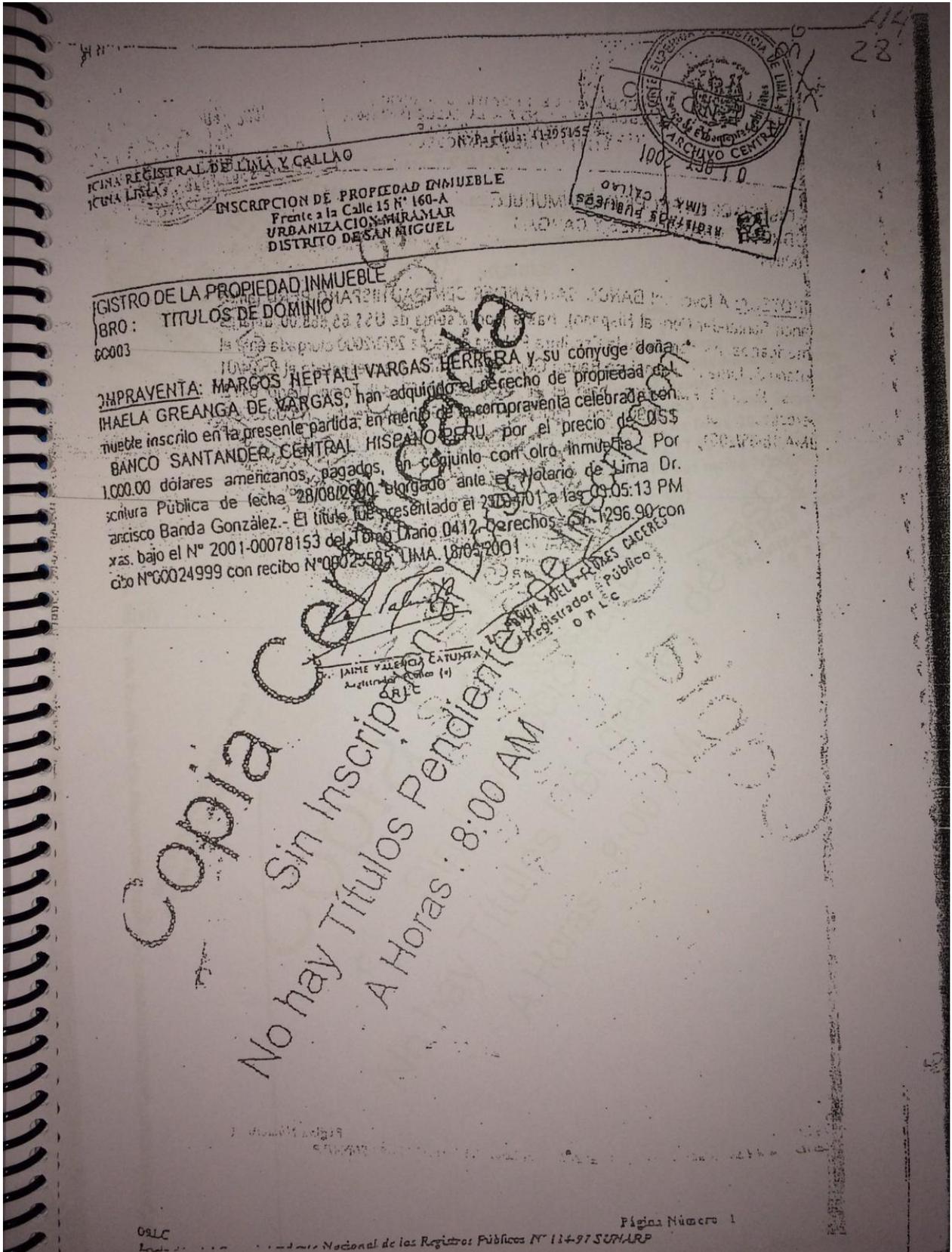
reproducción de la que me remito en caso

del PODER JUDICIAL



[Handwritten signature]
Asistente de Justicia
Oficina Ejecutiva de la CTR
OFICINA DE JUSTICIA DE LIMA

1.3.5 Fotocopia de las fichas de las Partidas N° 41295988 y 41295155 de Registro de propiedad inmueble de Lima

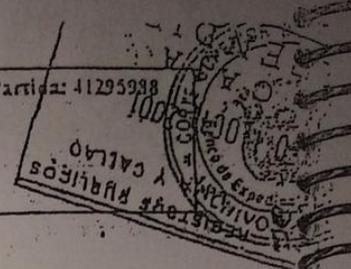


LITERAL Partida N° 41295988

DE LIMA Y CALLAO

N° Partida: 41295988

DE PROPIEDAD INMUEBLE MIRAMAR SAN MIGUEL



ALTA
01 OCT 2001
LIMA Y CALLAO
REGISTROS PÚBLICOS
41295988

Handwritten signature

MUEBLE ARGAS

se inscriba la venta otorgada a favor de la Sociedad Marcos Neptali Vargas Ferrera y doña Mihaela Creanga éstos últimos otorgan a favor de Banco Santander Central suma de US\$71,899.00 en conjunto con otro inmueble RANCISCO BANDA GONZALEZ de fecha 30-12-2000 en el que fue presentado el 02/01/01 a las 02:17.59 PM horas, bajo el Folio Diario 0410, Derechos S/. 28.00 con recibo N° 0060079.

edad
ya
CERES

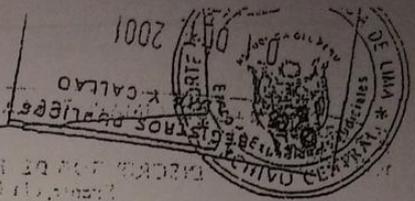
IMPRESION: 01/10/2001 09:13:14 Pagina 7 de 10
No existen Títulos Pendientes

Copia Certificada al Dorsal
No hay Inscripciones Pendientes de Inscripción
A Horas: 8:00 AM

M. EDUARDO FLORES CÁCERES
Registrador Público
ORLC

OFICINA LIMA

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
INMUEBLE CON FRETE A LA CALLE 15 N° 160-A
URBANIZACIÓN MIRASOLAR
DISTRITO DE SAN MIGUEL



REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
LIBRO GRAVAMENES Y CARGAS
00004

HIPOTECA: A favor del BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO-PERU (antes Banco Santander Central Hispano), hasta por la suma de US\$ 65,868.00 dólares americanos. Así consta de la Escritura Pública de fecha 28/01/2000 otorgada ante el notario de Lima Dr. Francisco Banda González. El título fue presentado el 25/04/01 a las 03:05:13 PM horas, bajo el N° 0000078153 del Tomo Ordeño 04124. Derechos: S/. 1296.90 con recibo N° 00024999 con recibo N° 00025585. LIMA. 18/05/2001

DR. FRANCISCO BANDA GONZALEZ
Notario Público

Copia
Sin Inscripción
No hay Titulos Pendientes
A Horas: 8:00 AM

DRLC

Relación del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97 SUNARP

Página Número 1

Pág. Solicitadas: Todas IMPRESION: 01/10/2001 09:10:03 Pagina 10 de 10
No existen Titulos Pendientes

1.3.6 Fotocopia de la contestación de la demanda

- Exp.: 28990-2001
 - Esp.: Cesar Zegarra
 - Cuad.: Principal
 - Sum.: Contestación de demanda.

RECEBIDO
 VENTANILLA 08
 37
 PELA...

AL 35º JUZGADO CIVIL DE LIMA:

GLADYS LIENDO PACHECO, identificada con D.N.I. N° 03286471, indicando domicilio real en la calle 15 N° 160-A, distrito de San Miguel, señalando domicilio procesal en la casilla 13375 de la Central de Notificaciones del Poder Judicial –Sede Lima- contestando la demanda, sobre desalojo, al Juzgado atentamente digo:

i. **PETITORIO:**
Solicito se declare infundada la demanda en todos sus extremos.

ii. **HECHOS:**

1. He ingresado en posesión del inmueble ubicado en la calle 15 (antes Lima) N° 160-A distrito de San Miguel, mediante contrato de arrendamiento, de fecha 01 de abril de 1998, suscrito con el señor Johnny Majluf Jarufe, anterior propietario registral.
2. Paralelamente, en la misma fecha de la suscripción del contrato referido en el punto anterior, ingresé en posesión del inmueble ubicado en la calle 15 (antes Lima) N° 156 distrito de San Miguel, mediante contrato verbal de arrendamiento convenido con el señor Johnny Majluf Jarufe, anterior propietario registral,
3. Hasta la fecha me encuentro en posesión de los dos inmuebles en mi calidad de arrendataria.

iii. **FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA**

1. Demandan el desalojo por ocupación precaria puesto que, a decir de la actora, vengo poseyendo los inmuebles *sub iudice* sin título alguno (punto 5. de los fundamentos de hecho de la demanda) de conformidad con el artículo 911° del Código Civil. Esta afirmación es falsa.
2. Los procesos de desalojo sustentados en la causal de ocupación precaria requieren de las partes lo siguiente:
 - a) por el lado de la parte demandante, que acredite la propiedad del inmueble cuya restitución reclama,
 - b) por el lado de la parte demandada, que acredite que se encuentra poseyendo el inmueble materia de la demanda en mérito de algún título que le otorgue el derecho a la citada posesión.
3. Dentro de este contexto el *Thema probandum* sería determinar si corresponde el desalojo de los inmuebles materia de litis por causal de precariedad.

- 38
Frentado
4. Pues bien, con el contrato de arrendamiento, de fecha 01 de abril de 1998, que adjunto a este escrito como anexo 1-A., acredito que me encuentro en posesión del inmueble de la calle 15 N° 160-A, San Miguel, cuya restitución se demanda, en mérito al citado instrumento.
 5. También, se encuentra acreditado que he arrendado el inmueble de la calle 15 N° 158, San Miguel, puesto que este arrendamiento es público, tan es así que el actor lo conoció antes de ser propietario del inmueble y lo reconoce explícitamente en su carta de fecha 13 de julio del 2001, que adjunta a su demanda como anexo 1-B, en donde, en su punto segundo, al requerirme la desocupación de ambos inmuebles dice: "su condición de ocupante precaria por cuanto el contrato que firmó con los anteriores propietarios habrían concluido indefectiblemente a sus vencimientos..." (plural)
 6. Los referidos contratos de arrendamientos, actualmente siguen vigentes en aplicación de lo dispuesto por el artículo 1700 del Código Civil: "Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento."
 7. Por otro lado, si bien es cierto que, con notarial de fecha 13 de julio del 2001, el demandante me pone en conocimiento su calidad de propietario de los inmuebles materia del juicio, esta situación no podía tomarse por cierta, al menos en ese momento, por que en esos días me encontraba soportando un juicio de desalojo interpuesto por el Banco Santander Central Hispano contra Johnny Majluf Jarufe, (mi arrendador) sobre entrega de bien y obligación de dar suma de dinero, seguido ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Lince, exp. 07-2001, sec. Moises Holguin, en donde, a pedido del Banco y por resolución judicial, fui considerada parte del proceso como litis consorte necesario por cuanto la sentencia a recaer en aquel proceso iba a tener consecuencias sobre mi derecho de posesión de los inmuebles, situación que me obligó a remitir al demandante la notarial de fecha 22 de julio del 2001, la misma que adjunta a su demanda como anexo 1-C, requiriéndole la explicación de esta situación y del delito de usurpación que se cometió en mi contra.
 3. En conclusión, no tengo la condición de ocupante precaria de los inmuebles materia de restitución, ya que no se dan los presupuestos del Art. 911 del Código Civil.

IV. MEDIOS PROBATORIOS.

Ofrecemos el mérito de las siguientes pruebas:

1. El contrato de arrendamiento de fecha 01 de abril de 1998, suscrito con Johnny Majluf Jarufe, anterior propietario registral inmueble ubicado en la calle 15 (antes Lima) N° 160-A distrito de San Miguel, con lo que pruebo que tengo justo título para poseerlo.
2. La carta notarial, de fecha 13 de julio del 2001, que me remite el demandante y que corre como anexo 1-B en su demanda, con lo cual pruebo la calidad de arrendadora de los

inmuebles *sub materia*. Al Juzgado pido se sirva darle a este documento la calidad de prueba asimilada al proceso.

3. La carta notarial de fecha 22 de julio del 2001 que remití al demandante, que corre anexado a la demanda como anexo 1-C. Con esta carta pruebo que puse en conocimiento del actor mi calidad de arrendadora de los inmuebles *sub materia*, que el Banco Santander Central Hispano, para esa fecha, se arrogaba la calidad de propietario de los mismos bienes y le solicitaba explicación sobre la usurpación del cual fue víctima después de la fecha de su titularidad como propietario. Al Juzgado pido se sirva darle a este documento la calidad de prueba asimilada al proceso.
4. El expediente fenecido sobre el juicio interpuesto por el Banco Santander Central Hispano contra Johnny Majluf Jarufe, sobre entrega de bien y obligación de dar suma de dinero, seguido ante el Segundo Juzgado de paz Letrado de Lince, exp. 07-2001, sec. Moises Holguin, que el Juzgado se servirá oficiar a fin de que se nos remita el referido expediente por breve término. Cumpro con adjuntar la cédula de notificación del expediente con el cual acredito su preexistencia. Con este expediente acredito que, el Banco Santander, en el presente año, se atribuía la propiedad de los inmuebles *sub materia*, que el banco le vendió al actor los inmuebles ocupados por mi persona, situación que obligó al Banco a solicitar que se incluya en el proceso como litis consorte.
5. La carta de fecha 27 de junio del 2001, que nos remitiera el señor Jorge Guzmán Salas, miembro del estudio *Martínez & Torres - Calderon*, abogados, representantes del Banco Santander Central Hispano, con el que acredito que, para esa fecha, estaba en negociaciones directas con los "propietarios" de los inmuebles materia de juicio.
6. La denuncia por el delito de usurpación interpuesta contra los funcionarios del Banco Santander Central Hispano y otros, que se cometió en mi agravio el 25 de noviembre del 2000, al pretendérseme desalojar a la fuerza de los inmuebles. Actualmente el expediente se encuentra en la Sala de Apelaciones de la Corte Superior de Lima, registrado con el N° 6495. Con ello pruebo el ejercicio de mis derechos inherentes a la posesión que emanaba de mi calidad de arrendadora de los mismos.

7. ANEXOS.

- 1-A Copia simple de mi documento de identidad personal.
- 1-B Copia simple del contrato de arrendamiento de fecha 01 de abril de 1993, suscrito con Johnny Majluf Jarufe, respecto del inmueble ubicado en la calle 15 (antes Lima) N° 160-A distrito de San Miguel.
- 1-C Cédula de notificación del expediente sobre el juicio interpuesto por el Banco Santander Central Hispano contra Johnny Majluf Jarufe, sobre entrega de bien y obligación de dar suma de dinero, seguido ante el Segundo Juzgado de paz Letrado de Lince, exp. 07-2001, sec. Moises Holguin.

1-D Copia simple de la carta de fecha 27 de junio del 2001, que nos remitiera el señor Jorge Guzmán Salas, miembro del estudio *Martínez & Torres - Calderon*, abogados, representantes del Banco Santander Central Hispano.

1-E Copia simple de la denuncia por usurpación interpuesta contra los funcionarios del Banco Santander Central Hispano y otros.

1-F Arancel judicial.

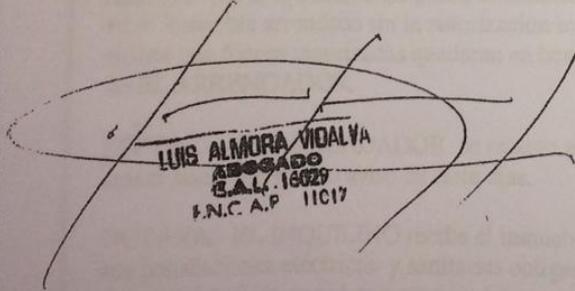
POR TANTO:

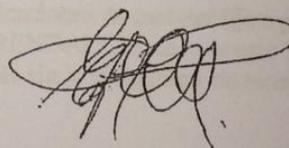
Al Juzgado pido se sirva admitir esta contestación a la demanda, sustanciarla conforme su naturaleza y en su oportunidad declarar infundada la demanda.

OTROSÍ DIGO: Que, de conformidad con lo previsto por el Art. 80 del Código Procesal Civil otorgo al señor abogado Luis Almora Vidalva las facultades generales de representación a que se refiere el Art. 74° del acotado texto legal, para cuyo efecto señalo como domicilio personal el reseñado en el exordio de la presente demanda, declarando que estoy instruida de la representación que otorgo y de sus alcances.

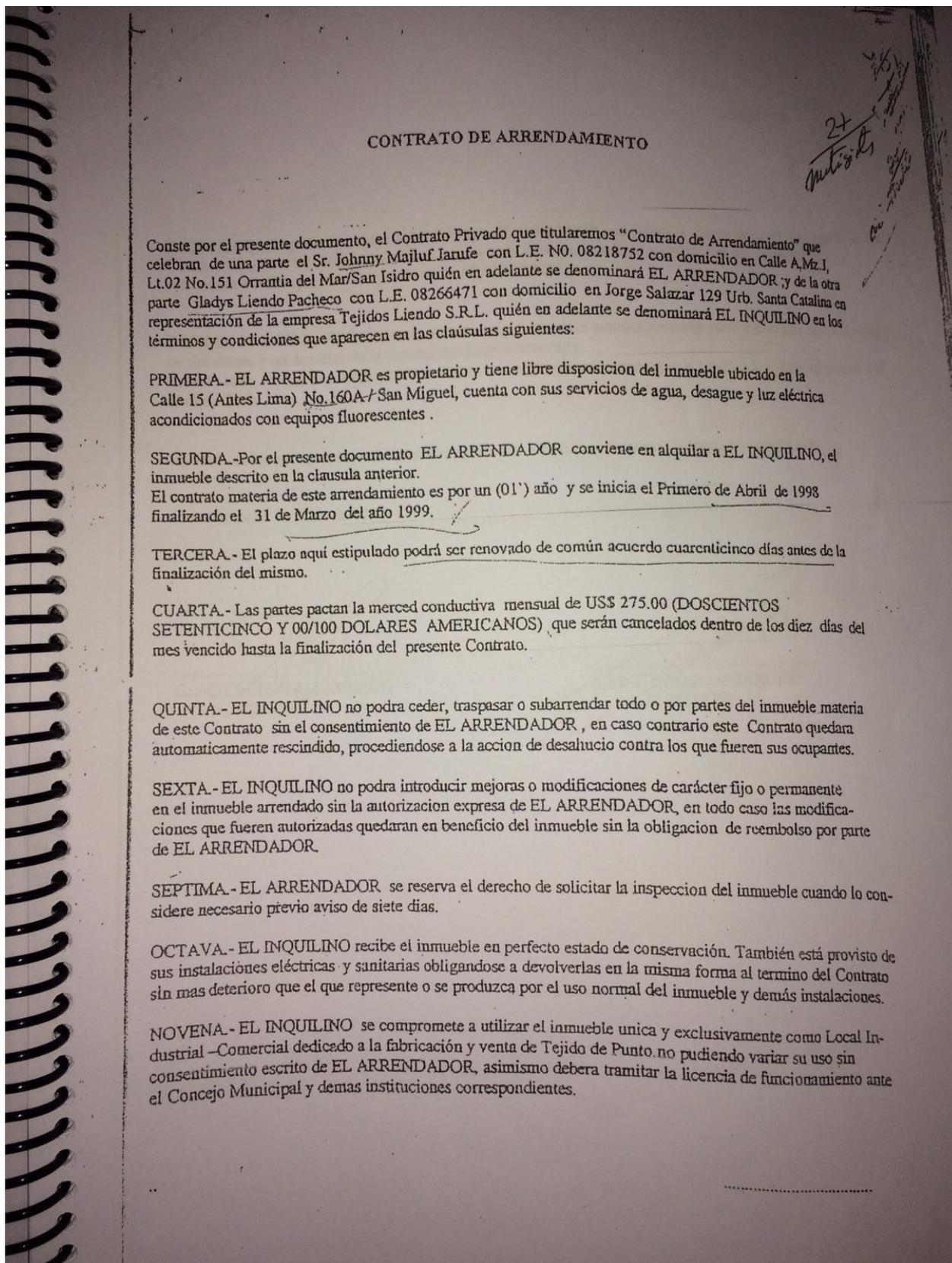
Sírvase tener presente.

Lima, 26 de diciembre del 2001.


LUIS ALMORA VIDALVA
ABOGADO
S.A.L. 16029
I.N.C.A.P. 11017



1.3.7 Copia del contrato de arrendamiento



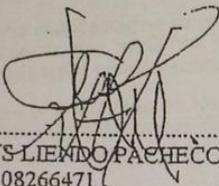
28
metico

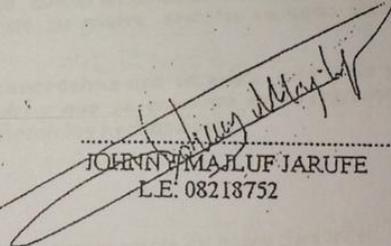
DECIMA.- Queda perfectamente establecido que EL INQUILINO se obliga a pagar durante la vigencia del Contrato los gastos de consumo electrico y agua , que le correspondiera a excepcion del Impuesto al Patrimonio Predial que le corresponde a EL ARRENDADOR.

DECIMA PRIMERA.- El Contrato de Arrendamiento quedara automaticamente rescindido por falta de pago de dos meses y quince dias de la merced conductiva acordada.
En todo caso, las partes contratantes convienen que el presente Contrato quede sujeto a las disposiciones delCodigo Civil.

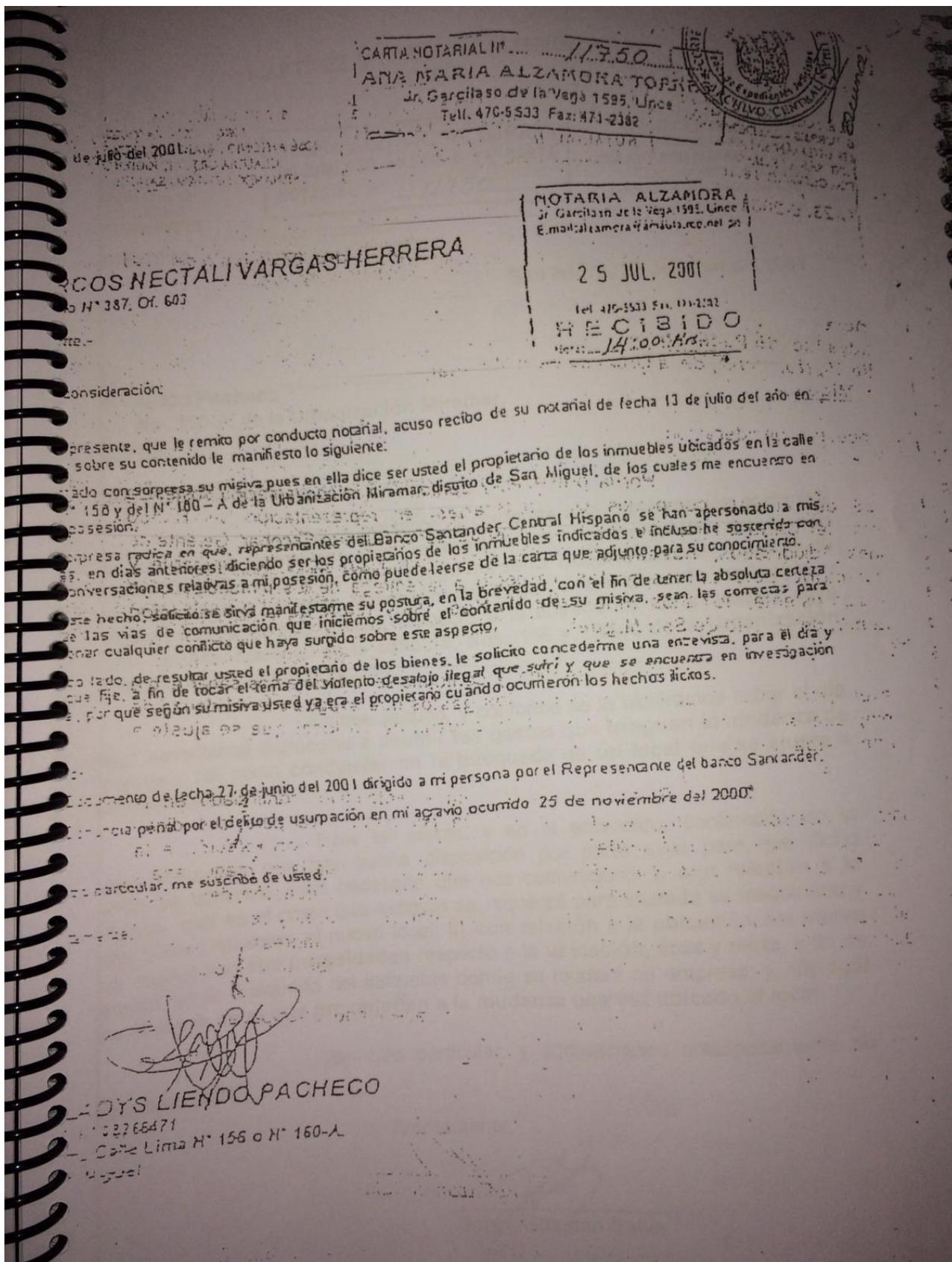
Se ratifican las partes en los terminos que anteceden y firman el presente Contrato por duplicado.

Lima, Primero de Abril de 1998


GLADYS LIENDO PACHECO
L.E. 08266471


JOHNNY MALUF JARUFE
L.E. 08218752

1.3.8 Fotostática de la Carta Notarial de fecha 25 de julio del 2001



- 1.3.9 Copia de cedula de notificación sobre demanda interpuesta por el Banco Santander Central Hispano contra **MAJLUF JARUFE** sobre entrega de bien y obligación de dar suma de dinero.

MARTÍNEZ & TORRES - CALDERÓN
ABOGADOS

Notaría ALZAMORA TORRES
DOCUMENTO ANEXO A LA CARTA
NOTARIAL N°11750.....

SERGIO CASASSA CASANOVA
JORGE LUNA VÁSQUEZ
JOSÉ ANTONIO PAJARES ILLESCAS
CLAUDIA ORTIZ RUGGIERO
FERNANDO DELGADO SANCHEZ

[Handwritten signatures and initials]

MARTÍNEZ ROJAS
...ES - CALDERÓN V.
GUZMÁN SALAS
...ÉNIZ ROJAS
...LVARES PETTI

2376-2001

San Isidro, 27 de junio del 2001

ra
ys Liendo Pacheco
15, No. 160-A, de la Urbanización Miramar,
Miguel.-

Nuestra consideración:

Por la presente, y conforme a la conversación sostenida el 6 del actual, cumplimos con reiterarles, en representación del Banco Santander Central Hispano, y por encargo del señor Ruperto Escobar, Gerente de Bienes Adjudicados, nuestra intención de llegar a un acuerdo amigable y satisfactorio para ambas partes, respecto a la entrega de los inmuebles cuya posesión ostenta, ubicados en la calle 15, Nos. 156 y 160-A, de la Urbanización Miramar, del distrito de San Miguel.

En ese sentido, y conforme se lo hiciéramos saber el día 1 de mayo, estaríamos dispuestos a asumir los gastos que irroguen la mudanza de la empresa, así como coadyuvar en la búsqueda de un local que se ajuste a sus necesidades.

Para tal efecto, y en el entendido, confirmado en la reunión sostenida, que hay buena disposición por parte suya para que dicho acuerdo se concrete, será necesario que nos comuniquen: i) con relación a la mudanza, cuál es el costo que estiman se requerirá para trasladar su maquinaria y demás bienes muebles, al nuevo local; ii) con relación a la ubicación del nuevo local, cuáles son sus necesidades respecto a la ubicación, área y renta, a fin de laborar en la búsqueda del inmueble donde su mudará su empresa; y, iii) cuál sería el plazo en el que procederían a la mudanza una vez ubicado el local.

Sin otro particular, y agradeciendo anticipadamente su buena disposición.

Atentamente,

[Handwritten signature]
Jorge Guzmán Salas

CAS BEGOMIAS No. 630. OL 37 SAN ISIDRO - LIMA 17 - PERÚ TELEFAX: 442-7326 - 221-0121 - 441-1842
mvt-c@terra.com.pe

1.4 SÍNTESIS DEL AUTOSANEAMIENTO

1.4.1. De la revisión de lo actuado se da cuenta que no habiéndose propuesto acepciones ni defensa previa por resolver la judicatura establece una relación jurídica procesal válida en consecuencia declara SANEADO EL PROCESO.

1.4.2. Teniendo en cuenta que la demanda contiene dos pretensiones, la primera obtener el desalojo por la ocupación precaria.

La segunda pretensión es el pago de una suma de dinero por los daños y perjuicios que se les ocasiona a los demandantes al no poder hacer uso de sus propiedades.

La segunda pretensión fue desestimada por no ser aplicable por cuanto es incompatible con un proceso por desalojo, declarando esta última Improcedente.

1.4.3. No se pudo llegar a concretar una fórmula conciliatoria toda vez que la parte Demandada no se hizo presente.

1.4.4. Se admitieron todos los medios de prueba ofrecidos por las partes a excepción de los siguientes:

El expediente fenecido sobre el juicio interpuesto por el Banco Santander Central Hispano contra la persona de **JHONNY MAJLUF JARUFE** sobre entrega de bien y obligación de dar suma de dinero y la denuncia interpuesta contra los funcionarios del mencionado banco por Usurpación, ambos ofrecidos por la demandada y que fueron declarados **IMPROCEDENTES** por falta de objeto de actuación en el proceso.

1.5 SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA ÚNICA

Con fecha 03 de abril del 2002 se llevó a cabo la Audiencia Única presentándose por la parte demandante su apoderado legal y se dejó constancia que por la parte demandada no se hicieron presente ni la emplazada ni su representante legal. Se dio inicio a la audiencia bajo los siguientes términos.

1.5.1. SANEAMIENTO PROCESAL

Considerando que la demanda contiene dos petitorios uno por desalojo por ocupante precario y otro por el pago de frutos por el uso del bien, así como también por el pago de daños y perjuicios ocasionados a los demandantes al no poder hacer uso de su propiedad.

En atención al despacho saneador, la segunda pretensión fue declarada **IMPROCEDENTE** por ser incompatible por el desalojo por ocupación precaria.

1.5.2. CONCILIACIÓN

No fue posible llegar a una fórmula conciliatoria en razón a que la parte demandada no asistió.

1.5.3. FIJACIÓN DE LOS PUNTOS CONTOVERTIDOS

Primero establecer si la parte demandante tiene la titularidad del bien y por lo tanto tiene el derecho de pedir el desalojo.

Por el otro extremo establecer si el título que ostenta la parte demandada, llámese contrato de arrendamiento se encuentra vigente.

1.5.4. SANEAMIENTO PROBATORIO

Se admitieron todos los medios probatorios ofrecidos por las partes a excepción de los siguientes:

El expediente fenecido sobre juicio interpuesto por el banco Santander central hispano contra **Jhonny MAJLUF JARUFE** sobre entrega de bien y obligación de dar suma de dinero.

La denuncia por Usurpación interpuesta en contra de los funcionarios del banco antes mencionado.

Ambos documentos fueron ofrecidos por la demandada los mismos que fueron declarados **IMPROCEDENTES** por carecer de objeto de actuación como medio probatorio en el proceso.

1.6 SINTESIS DE LA AUDIENCIA DE PRUEBAS

En el mismo acto de saneamiento procesal de la audiencia única, en la etapa de pruebas, se procedió a actuar los medios probatorios pertinentes admitidos como son:

MEDIOS PROBATORIOS ADMITIDOS A LOS DEMANDANTES:

El título de propiedad de fecha 29 de agosto del 2001.

Carta Notarial de fecha 13 de julio de 2001 cursada por los demandantes

Carta Notarial de fecha 22 de julio del 2001 cursada por la demandada

Acta de Audiencia de Conciliación

Fichas de Partidas N° 41295988 y 41295155 de Registro de propiedad inmueble de Lima.

MEDIOS PROBATORIOS ADMITIDOS A LA DEMANDANTE:

Contrato de arrendamiento de fecha 01 abril de 1998

Carta notarial de fecha 13 de julio de 2001

Carta notarial de fecha 22 de julio del 2001

1.7 FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL JUEZ ESPECIALIZADO

Expediente 28990-01

AUDIENCIA DE UNICA

En Lima, a los tres días del mes de abril del dos mil dos, siendo las nueve de la mañana, se presentaron ante el Quincuagésimo Quinto Juzgado Civil de Lima, a cargo de la Doctora Jesús María Elena Guerra Cerron, interviniendo Asistente de Juez Víctor César Zegarra Briceño, en los actuados judiciales seguidos por Marcos Neptali Vargas Herrera y Mihaela Creanga de Vargas con Gladys Liendo Pacheco sobre Desalojo, se hizo presente el apoderado de los demandantes el doctor Luis Enrique Sánchez Velarde identificado con Reg. CAC número 4606; se deja constancia de la inasistencia de la parte demandada; en este acto se dio inicio a la presente audiencia, bajo los siguientes términos: - - - - -

SANEAMIENTO PROCESAL:

De la revisión de autos se verifica que se cumplen con los presupuestos procesales las condiciones de la acción y que no hay excepciones o defensas previas por resolver por lo que se constituye una relación jurídico procesal válida, en consecuencia de conformidad con lo establecido en el inciso uno del artículo del 465 del Código Procesal Civil, , se declara **SANEADO EL PROCESO** y válida la relación jurídica procesal entre las partes. - - - - -

RESOLUCIÓN NÚMERO SEIS, ATENDIENDO, primero: Qué, el Despacho Saneador es una figura procesal que permite al Juez verificar los actuados a efectos de verificar que no existan vicios insubsanables a fin de evitar sentencias desestimatorias. **Segundo:** Qué, la demanda contiene en el petitorio dos conceptos , uno el desalojo por la causal de ocupante precario y el segundo pago de frutos por uso del bien y daños y perjuicios por ocupación indebida, siendo que la segunda pretensión no ha debido ser amparada, por cuanto es incompatible con la pretensión de desalojo, ya que tal como está regulado en el artículo 585 el Desalojo tiene por objeto la restitución del predio a su propietario, en consecuencia se declara **IMPROCEDENTE** el extremo de la demanda que pide pago de frutos y daños y perjuicios. - - - - -

CONCILIACION:

No es posible proponer fórmula conciliatoria ante la incomparecencia de la demandada. - - - - -

PUNTOS CONTROVERTIDOS:

- 1.- Establecer si la parte demandante tiene la calidad de propietaria del bien sublitis y por tanto le asiste el derecho de pedir el desalojo al demandado.
- 2.- Establecer si el título que alega tener la parte demanda se encuentra vigente.

ADMISION Y ACTUACION DE MEDIOS PROBATORIOS DE LA PARTE DEMANDANTE: (Conforme a su escrito de demanda de

fojas cincuentitrés a fojas cincuentinueve) téngase por admitido y presente el mérito probatorio de los siguientes documentos; **Al punto uno:** el mérito del título de propiedad de fecha 29 de agosto del 2,000 de fojas dos a fojas doce.- **Al punto dos:** el mérito de la carta notarial de fecha 13 de julio del 2,001 de fojas trece.- **Al punto tres:** el mérito de la carta de fecha 22 de julio del 2,001 de fojas quince.- **Al punto cuatro:** el mérito del acta de conciliación de fojas veintiuno.- **Al punto cinco:** el mérito de las fichas de las partidas 41295988 y 41295155 de fojas veintidós a fojas cuarentiuno.-

DE LA PARTE DEMANDADA (Conforme a su escrito de contestación de fojas ochentiséis a fojas ochentinueve) téngase por admitido y presente el mérito probatorio de los siguientes documentos; **Al punto uno:** el mérito del contrato de arrendamiento de fecha 01 de abril de 1,998 corriente a fojas setentiséis a setentisiete.- **Al punto dos:** el mérito de la carta notarial de fecha 13 de julio del 2,001, presentado en el escrito de demanda; **Al punto tres:** el mérito de la carta notarial de fecha 22 de julio del 2,001, presentado en el escrito de demanda; **Al punto cuatro:** en cuanto al mérito del expediente fenecido sobre juicio interpuesto por el Banco Santander Central Hispano contra Johnny Majluf Jarufe sobre entrega de bien y obligación de dar suma de dinero; obrando copia certificada del testimonio de escritura pública de compra-venta celebrado entre el Banco Santander Central Hispano y la parte demandante, carece de objeto actuar este medio probatorio por lo que de conformidad con el artículo 190 del Código Procesal Civil, se declara **IMPROCEDENTE** por innecesario.

Al punto cinco: el mérito de la copia simple de la carta de fecha 27 de junio del 2,001, corriente a fojas ochenta.-

Al punto seis: en cuanto al mérito de la denuncia por delito de usurpación interpuesta contra los funcionarios del Banco Santander Central Hispano, estando al mismo fundamento sobre la calidad de propietaria de la demandante, carece de objeto la actuación de este medio probatorio, por lo que se declara **IMPROCEDENTE**.

En este estado; no existiendo medios probatorios pendientes de admisión y actuación y estando a lo previsto en el artículo 554 del Código Procesal Civil, se procede a expedir sentencia.

RESOLUCION NUMERO SIETE : VISTOS Y CONSIDERANDO:
PRIMERO: Qué, en el presente proceso se han señalado como puntos

controvertidos 1.- Establecer si la parte demandante tiene la calidad de propietaria del bien sublitis y por tanto le asiste el derecho de pedir el desalojo.demandado. y 2.- Establecer si el título que alega tener la parte demanda se encuentra vigente. En cuanto al primer punto la calidad de propietario bien ubicado en la calle Lima número 156 y 160 - A (antes calle quince) de la Urbanización Miramar - Distrito de San Miguel, Lima se encuentra acreditado con el documento de fojas dos a doce por lo que es indiscutible el derecho que le asiste para iniciar este proceso, En cuanto al segundo punto existen suficientes pruebas que acreditan que el demandado carece de título para estar en posesión del bien inmueble de los recurrentes, porque si bien presenta un contrato de arrendamiento .este se encuentra concluido y firmado por una persona que ha dejado de tener la calidad de propietaria, por lo que nos encontramos en el supuesto previsto en el artículo 911 del Código Civil que define que ocupante precario no solamente es aquel que se encuentra en posesión de un bien sin título sino que el que haya tenido ha vencido. Con la contestación de la demanda no se desvirtúa los hechos afirmados por el demandante ni la validez de los documentos que adjunta ya que solamente se remite a hechos ocurridos con el anterior propietario que no es parte en el proceso existiendo a fojas trece un documento por el que la demandada solicita una entrevista con la recurrente reconociéndole la calidad de propietaria. En consecuencia estando al fundamento fáctico y jurídico resulta que la demanda es amparable;-----

SEGUNDO:Qué,la no mención expresa de todos los medios probatorios no enerva la valoración conjunta de todos los admitidos de conformidad con el artículo 197 del Código Procesal Civil;-----

TERCERO: Qué, estando al fundamento expuesto y normas legales glosadas, teniendo en cuenta la conducta procesal del demandado de conformidad con el artículo 282 del Código Procesal Civil, el Quincuagésimo Quinto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, administrando justicia de acuerdo a derecho y con criterio de conciencia **FALLA** declarando **FUNDADA** la demanda obrante a fojas treinta a treintitrés y **ORDENO** que **GLADYS LIENDO PACHECO** desocupe el inmueble constituido en la calle Lima número 156 y 160 - A (antes calle quince) de la Urbanización Miramar - Distrito de San Miguel, Lima,, con costos y costas del proceso.-----

Con lo que se da por concluida la presente audiencia, quedando notificada la parte asistente con la presente acta, debiendo de notificarse a la demandada inasistente con copia de la presente audiencia, firmando el asistente, luego que lo hizo la señora Juez de lo que doy fe.-

Handwritten notes in top right corner:
 11/15
 11/15
 48
 11/15
 Custodia etc.

Handwritten signatures and date:
 [Signature]
 [Signature]
 - del 10/06/06

1.8 FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA SALA ESPECIALIZADA DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
QUINTA SALA CIVIL

EXP. N° 1392 – 2002

Resolución N°
Lima, once de julio
del dos mil dos.-

QUINTA SALA CIVIL

Resolución N° 410-5

Fecha 12 JUL 2002

[Handwritten notes and signatures]

VISTOS: Interviniendo como Vocal Ponente el señor Sáez Palomino; por sus fundamentos; y; **CONSIDERANDO,** además: **PRIMERO.-** Que, examinada la sentencia apelada, no se advierte error, toda vez que el A quo, ha sustentado su decisión con los respectivos fundamentos de hecho y de derecho, según el mérito de lo actuado, en observancia a la norma contenida en el artículo 122°, inciso 3) del Código Procesal Civil; **SEGUNDO.-** Que, conforme lo dispone el artículo 911° del Código Civil, la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; **TERCERO.-** Que, en ese sentido, la demandada no ha acreditado tener título vigente mediante el cual justifique su posesión respecto de los bienes materia de desalojo, por cuanto, el contrato corriente en copia simple de fojas setentiseis a fojas setentisiete se encuentra vencido; y, tanto más, si por carta notarial de fojas trece a fojas catorce, el accionante le puso en conocimiento que había adquirido la propiedad de los bienes que ocupaba, por tanto, a partir de esa fecha, esto es, trece de julio del dos mil uno, se puso fin al contrato de arrendamiento que alega haber celebrado la demandada, consecuentemente, adquiere la calidad de ocupante precaria; **CUARTO.-** Que, siendo esto así; y, en aplicación de los artículos 911°, 1703°, 1704° y 1708° del Código Civil: **CONFIRMARON** la sentencia apelada –resolución número siete–, dictada en el acto de la audiencia única realizada el tres de abril del dos mil dos, cuya acta corre de fojas noventicinco a fojas noventisiete, que declara FUNDADA la demanda obrante de fojas cincuentitres a fojas cincuentinueve y no como erróneamente se consigna en la demanda de fojas treinta a treintitres, subsanada de fojas sesenticuatro a fojas sesenticinco, consecuentemente, ordena que la demandada Gladys Liendo Pacheco, desocupe el inmueble constituido en la calle Lima número ciento cincuentiseis y ciento sesenta A (antes calle quince), de la Urbanización Miramar, Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima, con lo demás que contiene; y, los devolvieron; en los iniciados por Marcos Neptali Vargas Herrera, sobre desalojo.

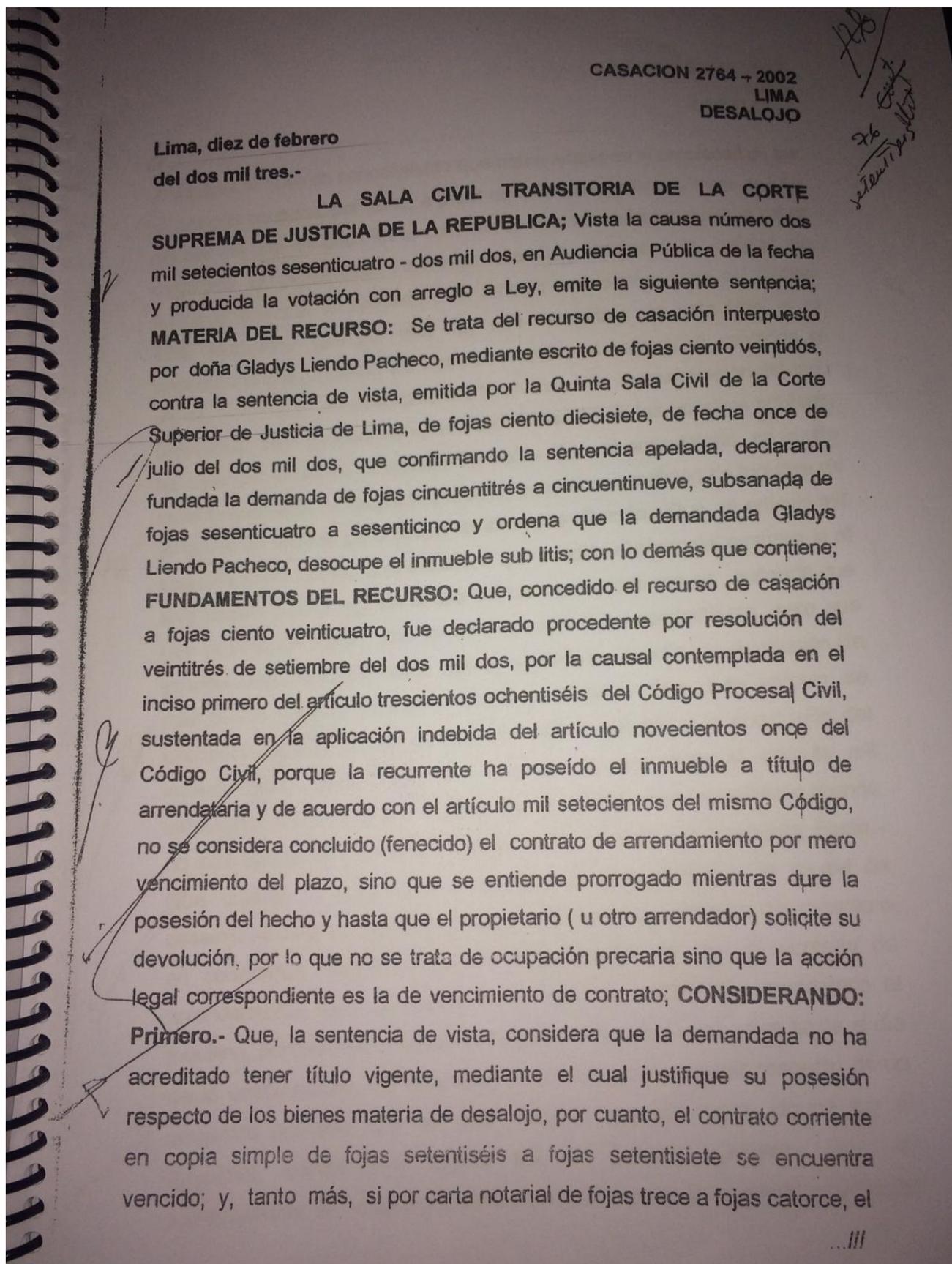
[Signatures]

MANSILLA NOVELLA

RAMOS LORENZO

SAEZ PALOMINO

1.9 FOTOCOPIA DE LA RESOLUCIÓN DE LA CORTE SUPREMA



CASACION 2764 - 2002
LIMA
DESALOJO

III...
accionante le puso en conocimiento que había adquirido la propiedad de los bienes que ocupaba, por tanto, a partir de esa fecha, esto es, trece de julio del dos mil uno, se puso fin al contrato de arrendamiento que alega haber celebrado la demandada, consecuentemente, adquiere la calidad de ocupante precaria, en aplicación del artículo novecientos once del Código Civil; **Segundo.-** Que por ello, hay que determinar en este fallo, si el arrendatario por el hecho de haberse vencido el contrato o concluido el mismo por cuanto el nuevo propietario en virtud de la enajenación del bien arrendado, cuyo contrato no se encuentra inscrito en los registros públicos, ha dado por concluido el mismo; **Tercero.-** Que, el arrendatario, no puede tener la condición de ocupante precario, porque su condición de inquilino es la que le da el título para ocupar el inmueble; **Cuarto.-** Que, el artículo mil setecientos del Código Civil establece que vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento; **Quinto.-** Que, este artículo, se encuentra ubicado dentro del capítulo sétimo referido a la conclusión del arrendamiento, dentro del cual también se encuentra el artículo mil setecientos ocho del mismo Código, que permite al nuevo propietario cuando no está inscrito el contrato de arrendamiento a darlo por concluido; **Sexto.-** Que, cuando se trata de la conclusión del arrendamiento, la causal de desalojo no es la de ocupante precario, sino la del vencimiento del contrato o su conclusión; **Sétimo.-** Que, la circunstancia de que el contrato de arrendamiento haya concluido, no le quita la calidad de arrendatario al inquilino, porque está obligado al pago de la merced conductiva hasta el día de la desocupación del inmueble, lo que no podría ocurrir respecto de un ocupante precario, que no está obligado a pagar renta alguna por el inmueble, porque sino dejaría de ser precario; **Octavo.-** Que, en consecuencia, se ha aplicado indebidamente el artículo novecientos once del

...///

CASACION 2764 - 2002
LIMA
DESALOJO

///...

Código Civil, al ocupante de un inmueble en su calidad de arrendatario, por haber concluido el contrato, porque no tiene la condición de ocupante precario; **Noveno.**- Que, por las razones expuestas, y presentándose la causal del inciso primero del artículo trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil, y de conformidad con el inciso primero del artículo trescientos noventiséis de dicho Código, declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por doña Gladys Liendo Pacheco, a fojas ciento veintidós y en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fojas ciento diecisiete, del once de julio del dos mil dos; y actuando en sede de instancia **REVOCARON** la apelada de fojas noventicinco a noventisiete del tres de abril del dos mil dos y **reformándola declararon infundada** la demanda de fojas cincuentitrés a cincuentinueve, subsanada de fojas sesenticuatro a sesenticinco; con costas y costos; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano"; en los seguidos por Marcos Neptali Vargas Hemera y otra con Gladys Liendo Pacheco, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron.-

S.S.

ECHEVARRIA ADRIANZEN.

MENDOZA RAMIREZ.

AGUAYO DEL ROSARIO.

LAZARTE HUACO.

PACHAS AVALOS.

rge.

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. ALEXIS J. RODRIGUEZ HILARES

Secretario (P)

Sala Civil Transitoria

Tribunal SUPREMA

18 FEB. 2003

2. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS.

Casación N° 4628-2013-AREQUIPA. - Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República (El Peruano, 30/04/2015).

“Del análisis y evaluación de los hechos, el demandante interpone una demanda de desalojo por ocupación precaria solicitando que el demandado desocupe una tienda y dos oficinas que venía ocupando en forma indebida, más el pago de una indemnización por el no uso del bien. El demandado contestó indicando que el actor tenía pleno conocimiento de la existencia de un contrato de arrendamiento que fuera celebrado en su oportunidad por su apoderada. El Juez de primera instancia declaró improcedente la demanda, tras considerar que el demandado contaba con un contrato de arrendamiento, el cual, si bien había vencido el 5 de febrero del 2010, en aplicación de lo establecido en el artículo 1700° del Código Civil, al haber continuado el arrendatario en posesión de las oficinas, se entiende que el contrato ha continuado bajo las mismas estipulaciones hasta su devolución, por lo tanto, acredita contar con título válido. En segunda instancia, la Sala de Arequipa declaró fundada la demanda. Esto por considerar que los documentos presentados por el arrendatario se encuentran en copias simples y, como tal, no causan convicción por no ofrecer una fecha cierta, y porque tampoco se ha acreditado que la apoderada del actor en efecto haya sido tal. Presentado el Recurso Extraordinario de Casación, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, señaló que era correcto considerar como precario al poseedor con obligación de restituir el bien debido a que, con fecha posterior al vencimiento del contrato de arrendamiento, se le invitó a una conciliación. Por consiguiente, constituyendo la conciliación un acto de requerimiento de devolución del inmueble arrendado, desde la fecha del acta de conciliación (11.06.2010) el arrendamiento deviene en fenecido. Al respecto, la Sala Suprema señala que en las Conclusiones Vinculantes del Cuarto Pleno Casatorio Civil - realizado en Ucayali, se estableció que no constituirá un caso de título de posesión fenecido, el supuesto contemplado por el artículo 17000 del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no lo resuelve, 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”.

Casación N° 2195-2011-UCAYALI. - Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (Cuarto Pleno Casatorio Nacional Civil - El Peruano, 14/08/2013).

“El Cuarto Pleno Casatorio Civil, en los puntos 5.2 y 5.4 de las Conclusiones Vinculantes estableció lo siguiente:

5.2 Será el caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, 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 de posesión fenecido, el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no lo resuelve, 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. Esto quiere decir que vencido el contrato de arrendamiento el arrendador requiere la devolución del predio arrendado y éste último se niega a devolverlo, el poseedor se constituye en precario.

5.4 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 artículo 1708° del Código Civil”.

Casación N° 3574-2006-LIMA. - Derecho Civil y Derecho Procesal Civil. - Tomo I.- Editorial Motivensa. Editores Lima.

“según lo dispuesto por el inciso segundo del artículo mil setecientos ocho del Código Civil, si el arrendamiento no se ha inscrito, el adquirente puede darlo por concluido; por consiguiente, al haber fenecido el título en virtud del cual el demandado ocupaba el inmueble, éste pasó a convertirse en precario; se advierte que el ad quem no ha efectuado una interpretación correcta del inciso segundo del artículo mil setecientos ocho del Código Civil, si se tiene en cuenta que en caso de enajenación del bien inmueble arrendado, si el contrato no estuviese

inscrito, el adquirente puede darlo por concluido. El hecho de dar por concluido el contrato de arrendamiento, significa que el arrendador tiene derecho a exigir la devolución del bien comunicándolo al arrendatario, y de no obtener su desocupación, iniciar la acción por conclusión de contrato, motivo por el cual el inquilino no se convierte en ocupante precario, habiéndose, por tal razón, efectuado también una interpretación errónea del artículo novecientos once del citado código”.

Casación N° 975-2003- LIMA. - Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (El Peruano, 28/02/2005.- Boletín Sentencias de Casación. Pág. 13689).

“En el Octavo fundamento, la citada ejecutoria señala que, en caso de autos, la sentencia de vista ha descartado la condición de ocupante precario de la demandada por el hecho de haber acreditado ser arrendataria de la anterior propietaria el inmueble sub litis, Constructora Inmobiliaria Urbina Sociedad Anónima Cerrada, sin tener en consideración que dicho contrato no fue otorgado por la actora, quien por tal razón no tiene ningún vínculo contractual con la demandada; además, de que precisamente dicha empresa constructora vendió el inmueble a la demandante mediante escritura pública debidamente inscrita en los Registros Públicos, por lo que resulta forzoso concluir que la ocupante demandada carece de título oponible al de propiedad de la accionante deviniendo en condición de precaria...”

Casación N° 1157-2003-LIMA. - Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (El Peruano, 30/11/2004.- Tomado de la Revista Dialogo con la Jurisprudencia N° 76. Enero del 2006. Gaceta Jurídica. Lima. Pág. 293).

“En el Cuarto fundamento, la citada ejecutoria señala que, analizado el artículo 1708° inciso 2 del Código Civil, que regula el supuesto de la enajenación del bien arrendado cuando el arrendamiento no se encuentra inscrito, en cuyo caso el adquirente puede darlo por concluido, salvo que hubiere asumido la obligación de respetarlo; se tiene que quien adquiere un inmueble entregado en arrendamiento no inscrito, que por naturaleza jurídica, es uno de duración indeterminada, para ponerle fin debe aplicarse el procedimiento previsto en el artículo 17003° del código civil, dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante, lo que ha sucedido en el caso de autos, al emplazarse judicialmente con la demanda a los ocupantes del inmueble materia de Litis, entre ellos a los recurrentes... (por lo que) la recurrente carece de título justificante para detentar la posesión del inmueble sub materia (deviniendo en precaria)

Casación. N.º 1457-2016- LIMA SUR. La parte demandada alega que no se ha tomado en cuenta el contrato privado de compra venta de fecha doce de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, mediante el cual adquirió la propiedad del bien sub litis.

A) Infracción normativa del artículo 2 inciso 16° la Constitución Política del Perú. Indica que no posee la condición de precario, toda vez que su ingreso y permanencia en el inmueble sublitis es de manera pacífica, continua y pública desde el año mil novecientos

noventa y cuatro; además, a la fecha de la interposición de la demanda lleva habitando el predio por más de veinte años, lo cual acredita con las documentales que corren en los autos. B) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3° y 5° de la Constitución Política del Perú. Precisa que se vulnera el principio de unidad del material probatorio, pues no se ha considerado el tracto sucesivo de la compra de la bien materia de litis; que, en el escrito de contestación de la demanda y documento probatorio obrante en auto.

Casación. N° 1147-2001 “La propiedad no se determina únicamente por falta de un título de propiedad o de arrendamiento sino para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquiera circunstancia que justifique el uso o disfrute del bien “La Libertad.

3. DOCTRINA ACTUAL DE LA MATERIA CONTOVERTIDA.

3.1 LA POSESION EN EL DERECHO CIVIL PERUANO

LAMA MORE (2001) dice “Se reconoce que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. No se requiere en nuestro país, que quien ejerce el señorío directo sobre un bien cuente con Animus Domini para que sea considerado poseedor. Concordante este concepto con el que nuestra norma sustantiva define a la propiedad: poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, se puede decir sin lugar a dudas que será poseedor quien de hecho use un bien, esto es quien se sirva de él”¹.

3.2 POSESION LEGITIMA Y POSESION ILEGITIMA

Para AVENDAÑO VALDES (1990) “señala que la posesión legitima es la que está conforme al derecho; mientras que la ilegítima es la que está en contrario con el derecho” Esto nos da a entender que mientras en el primer caso el poseedor del bien para el uso de la misma cuenta con un título, mientras para el segundo caso se encuentra en uso del bien pero no tiene ningún derecho sobre el mismo”².

1- LAMA MORE, Jurisprudencia (2001)

2- AVENDAÑO VALDEZ, Jorge (1990), Derechos Reales

3.3 EL DERECHO A LA PROPIEDAD

El derecho a la propiedad es uno de los derechos reales más importante y fundamentales de la persona humana, por ello se encuentra enmarcado dentro de nuestra constitución política, así como en el código civil

La carta magna lo considera que toda persona humana tiene derecho a la propiedad, esta es inviolable, nadie puede atentar contra el salvo el caso de expropiación que será realizada por el gobierno en casos de seguridad nacional

Esto también es válido para los extranjeros que posean bienes dentro de nuestro territorio.

El C:C define a la propiedad como: “el poder jurídico de la persona para poder usar, disfrutar, disponer y enajenar un bien, esto se debe ejercer con armonía y el interés social”³.

3.4 CONTRATOS EN GENERAL

Etimológicamente la palabra Contrato proviene del latín “Contractus” que significa: reunir, concertar, acordar, pactar, compromiso, convenio; por lo que podríamos definirlo como el acuerdo de voluntades de dos o más personas con el objeto de crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica de carácter patrimonial. Característica esencial de todo contrato es el acuerdo bilateral entre los contratantes, es decir, que tiene que haber una perfecta coincidencia en este caso entre la propuesta y la aceptación para que se de origen al consentimiento.⁴

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Por el contrato de arrendamiento una persona a la cual se le llama arrendador, entrega en uso de modo temporal un bien a otra persona la cual se le denomina arrendatario por lo cual este hará entrega de una suma de dinero convenido y por el tiempo que se encuentre usando dicha propiedad

3- Sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente N°0005-2006 PI/TC

4- CASTILLO MUGA, Juan Domingo. Comentarios al nuevo Código Civil

ENAJENACIÓN DEL BIEN ARRENDADO

Si el arrendador enajena el bien arrendado, esté o no inscrito el contrato de arrendamiento, el arrendatario no deviene en poseedor precario.

PROCESO SUMARÍSIMO

Es un proceso contencioso, se caracteriza porque su vía procedimental contempla los plazos más breves, tiene la menor cantidad de actos procesales y se concentra en una audiencia única, en la cual también se lleva a cabo la expedición de la sentencia salvo excepcionalmente el juez aplaze este por un tiempo determinado

En la vía del proceso sumarísimo se ven toda la controversia que no revisten mayor complejidad en su tramitación y todos aquellos que por su estimación patrimonial no tienen mucha cuantía

En vía de proceso sumarísimo se tramitan:

Alimentos, separación convencional y divorcio ulterior, interdicción, desalojo, interdictos, los que no tienen una vía procedimental propia o por su urgencia o por su cuantía.

Art.546 CPC.

PROCESO SUMARÍSIMO DE DESALOJO

Es un proceso contencioso que se encuentra regulado en el artículo 546° inciso 4 del CPC y en los Art. 585 y 586 prescribe que la restitución de un bien se lleva a cabo conforme lo determina el proceso y la restitución del predio por lo que indica el subcapítulo 4 Desalojo del capítulo II del Título III de la 5ta sección del código procesal civil, esto también es aplicable a la pretensión de recuperar bienes muebles e inmuebles distintos a los predios

CAUSALES EN LOS PROCESOS SUMARISIMOS DE DESALOJO CONTRA INQUILINOS

Por vencimiento del plazo del contrato establecido

La falta de pago por la merced conductiva acordada entre las partes a la firma del contrato

Desalojo derivado de un contrato con cláusula de allanamiento futuro

Desalojo regulado por el decreto legislativo N°1177

Desalojo por ocupación precaria considerando el IV pleno casatorio civil.

4. SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL

Realizado el análisis y estudio materia del presente informe podemos llevar a cabo el siguiente análisis.

4.1 LA DEMANDA

El 17 de octubre del 2001 los esposos **MARCOS NEPTALI VARGAS HERRERA** y **GLADYS CREANGAS DE VARGAS** interpusieron su demanda por desalojo por ocupante precario ante el 55avo juzgado civil de lima a fin de que se le restituya sus propiedades que se encuentran ubicadas en la Urb. Miramar 156 y 160 en el distrito de san miguel lima, que venían siendo ocupadas por la señora **GLADYS LIENDO PACHECO** sin título alguno que sustente dicha posesión.

Asimismo, en su demanda solicitan se les pague los frutos por la posesión de sus bienes, como también los daños y perjuicios que se les estaba ocasionando por la posesión indebida.

Los demandantes sustentan su pretensión en los siguientes fundamentos de hecho:

Los recurrentes adquirieron los inmuebles urbanos que están ubicados en la calle lima N°156 y 160 respectivamente en el distrito de san miguel mediante escritura pública de fecha 29AGO2000, del propietario banco Santander central hispano filial lima, dicho instrumento fue suscrito ante la Notaria del Dr. Francisco Banda González cuyo dominio está registrada con las partidas respectivas **41295988 y 41295155**, en el registro de propiedad inmueble de lima, teniendo conocimiento la demandada por que se lo hicieron saber vía carta notarial.

Asimismo, la emplazada tenia pleno conocimiento de la pretensión de los accionantes

De poder acceder a sus propiedades siendo la última carta notarial cursada el 22JUL2001.

Asimismo, a la demandada se le hizo una invitación para una reunión conciliatoria extrajudicial, la cual no se pudo llevar a cabo por la inasistencia de la antes mencionada.

Que la demandante está ocupando su propiedad sin tener un justo título, adquiriendo de esta manera la condición de ocupante precario causándoles de esa manera con su accionar daños y perjuicios

4.2 LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Con fecha 26 de diciembre del 2001 **GLADYS LIENDO PACHECO** se apersonó y contesto la demanda interpuesta por los esposos **MARCOS NEPTALI VARGAS HERRERA** y **MIHAELA CREANGAS DE VARGAS**, solicitando se declare **INFUNDADA** la demanda en todos sus extremos por los siguientes fundamentos:

Que ingreso en posesión en calidad de arrendataria del inmueble ubicado en la calle Lima N° 160 del distrito de san miguel, mediante contrato de arrendamiento suscrito en fecha 01 abril de 1988 con el señor **Jhonny MAJLUF JARUFE** quien por ese entonces era el propietario del inmueble.

Asimismo, ingreso en posesión del inmueble signado con el N° 156 calle Lima Urbanización Miramar distrito de San Miguel Lima mediante un contrato verbal el mismo día que suscribió el contrato escrito con el propietario de los inmuebles señor **Jhonny MAJLUF JARUFE**, por lo tanto, no tiene la condición de precaria puesto que ingreso a tomar posesión de los inmuebles en calidad de arrendataria.

4.3 LA AUDIENCIA ÚNICA

Se llevó a cabo el día 03 de abril del 2002 en el local del 55° juzgado civil de lima contando con la presencia por la parte demandante el abogado Dr. Luis Sánchez Velarde, dejándose constancia de la inasistencia de la parte demandada, dando inicio a la audiencia bajo los siguientes términos:

4.3.1 SANEAMIENTO PROCESAL

Que de la revisión de los actuados se comprobó que se habían cumplido con los presupuestos procesales y las condiciones de acción y no existiendo excepciones o defensas previas por resolver, el juzgado declaro una relación procesal valida entre las partes y saneado el proceso con arreglo de ley.

Teniendo en cuenta que la demanda solicitaba que se les restituyan la posesión de sus inmuebles que venían siendo ocupados de forma ilícita sin

mediar título alguno que justifique dicha ocupación y el pago de frutos por el uso de los bienes, así como por daños y perjuicios que le vienen ocasionando al no poder hacer uso de sus bienes.

La segunda petición fue desestimada toda vez que es incompatible con el desalojo, declarándose esta última improcedente.

4.3.2. FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS

El Juez fijo los siguientes puntos:

Determinar si los accionantes del proceso poseen la calidad de propietarios de los bienes sublitis, por lo tanto, le asiste el derecho de pedir el desalojo.

Establecer si el título que ostenta la emplazada tiene aún vigencia por lo tanto le asiste el derecho a la posesión de los bienes que se encuentra usando.

4.3.3. ADMISION DE MEDIOS PROBATORIOS

Se admitieron todos los medios probatorios que ofrecieron las partes con excepción del expediente fenecido sobre juicio interpuesto por el Banco Santander central hispano contra **Jonny MAJLUF JARUFE** sobre entrega de bien y obligación de dar suma de dinero, así como la denuncia por delito de usurpación interpuesta contra funcionarios del banco antes mencionado, ambos medios probatorios fueron ofrecidos por la demandada los mismos que fueron declarados **IMPROCEDENTES** por falta de objeto de actuación.

4.3.4. SENTENCIA DE PRIMERA INTANCIA

El 03 de abril del 2002 el juez de 55° Juzgado Civil de Lima emitió sentencia y declaró **FUNDADA** la demanda interpuesta por **MARCOS NEPTALI VARGAS HERRERA** y **MIHAELA CREANGAS DE VARGAS**. Y ordenó que **GLADYS LIENDO PACHECO**, desocupe los inmuebles sublitis con costas y costos del proceso con lo que concluyó el proceso.

La sentencia es el acto jurídico procesal emanado del juez y contenido en un instrumento público mediante el cual ejerce su poder jurisdiccional, declarando el derecho de los justiciables, aplicando al caso concreto la norma legal a la que previamente se subsumió los hechos alegados y probados por las partes, teniendo en cuenta la conducta procesal como la estipula el Código Procesal Civil, creando una norma individual que disciplinara las relaciones

recíprocas de los litigantes, cerrando el proceso e impidiendo su reiteración futura.

4.3.5. RECURSO DE APELACION

La demandada luego de haber sido notificada con la sentencia en su contra, interpuso recurso de Apelación con fecha 15 de abril del 2002, alegando que es inaplicable el art.911 del código civil ya que el requerimiento de devolución no varía la naturaleza de la ocupación ni del título, sino que se habilita al interesado a iniciar la acción legal correspondiente por vencimiento de contrato y no por la de ocupante precario.

Mediante resolución de fecha 19 de abril del 2002 el Juez calificó positivamente el recurso de apelación y considero que este reunía los requisitos dispuestos en los artículos 366 y 367° del Código Procesal Civil, por lo que el recurso fue concedido con efecto suspensivo, elevándose los autos a la sala superior.

El recurso de apelación es el recurso ordinario y vertical que supone el examen de los resultados de la instancia y no un nuevo juicio, mediante el cual el juez AD QUEM (juez o tribunal al cual se acude recurriendo el fallo de un juez jerárquicamente inferior), examina la corrección y regularidad de la resolución dictada por el juez A QUO (juez que emitió una sentencia que es impugnada), según los motivos de agravio que aduzca el apelante.

El recurso de apelación es el medio que hace tangible el principio de la doble instancia es decir con este recurso lo que se busca es la eliminación de la resolución del Juez Inferior y su sustitución por otra que dicte el Superior jerárquico.

4.3.6. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

La quinta sala civil de la corte superior de lima al recibir los actuados señaló como fecha para la vista de la causa el 11 de julio de 2002 fecha en que emitió su fallo **CONFIRMANDO** la sentencia apelada que declaraba fundada la demanda consecuentemente ordena que la demandada **Gladys LIENDO PACHECO** desocupe los inmuebles constituidos en la calle Lima N° 156 y 160 de la Urbanización Miramar distrito de San Miguel departamento de Lima.

4.3.7. RECURSO DE CASACION

Gladys LIENDO PACHECO luego de ser notificada con la sentencia de segunda instancia y al no estar conforme con ella, interpuso su recurso de Casación con fecha 13 de agosto del 2002 invocando la causal de aplicación indebida del artículo 911 del Código Civil.

Mediante resolución de fecha 14 de agosto del 2002 la Sala Civil observó el cumplimiento de los requisitos de forma del Recurso de Casación dispuestos en el artículo 387 del C.P.C. y admitió el recurso, elevando la elevación de los autos a la Sala Civil de la Corte Suprema.

Recibidos los autos la sala civil transitoria de la corte suprema de justicia de la republica emitió auto calificativo del recurso de casación declarando **PROCEDENTE**, el mismo por la causal contemplada en el inciso 1 del artículo 386° del Código Procesal Civil, sustentada en la aplicación indebida del art N° 911 del Código Civil.

4.3.8. SENTENCIA CASATORIA

La sala Civil transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, emitió sentencia el 10 de febrero del 2003 declarando **FUNDADO** el Recurso de Casación, en consecuencia, declara nula la sentencia de vista y actuando en Sede de instancia **REVOCÓ** la resolución apelada que declara fundada la demanda y reformándola declaro **INFUNDADA** la demanda con costas y costos.

El Recurso de Casación es el medio impugnatorio vertical y extraordinario procedentes en supuestos determinados por la Ley y dirigido a lograr que el máximo tribunal (Corte Suprema de Justicia) revise, reforme o anule las resoluciones expedidas en revisión por las cortes superiores o la Sentencia de Primera Instancia.

5. OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA.

Del estudio, evaluación y el análisis el Expediente Civil N° 28990-2001 por desalojo por ocupante precario, estoy de acuerdo con la sentencia emitida por la Sala Civil Transitoria

de la Corte Suprema de Justicia con la Sentencia Casatoria N° 2762-2002 porque se ha sentado un precedente vinculante en la ejecutoria suprema de fecha 10 de febrero del 2003, la misma que ha nuestro razonamiento se ha sustentado y fundamentado debidamente en lo siguiente:

Que la demandada **Gladys LIENDO PACHECO**, tiene un título con el cual se justifica su posesión de los inmuebles sublitis este es el contrato de arrendamiento celebrado con el señor JOHNNY MAJLUF JARUFE anterior dueño de los inmuebles, siendo el caso que dicho contrato no fue inscrito en los registros públicos motivo por el cual el nuevo propietario los ha dado por concluido.

Que Gladys LIENDO PACHECO se encuentra en posesión de los bienes inmuebles sito en la calle lima 156 y 160 en el distrito de san miguel mediante contrato escrito y verbal con el anterior propietario de los mismos.

Como quiera que la arrendataria ha continuado en la posesión del bien, no se le puede considerar como precario porque aun así el título (contrato) de arrendamiento haya vencido, esta al permanecer en uso de los bienes no se entiende que su contrato se renueve tácitamente, sino que continua hasta que el arrendador solicite su devolución,

En el desarrollo del presente proceso se determinó fehacientemente que los accionantes eran los propietarios de los inmuebles en controversia por lo tanto les asiste el derecho de solicitar la restitución de los mismo, pero no por la causal ocupante precario sino por vencimiento de contrato, en tal razón tendrían que invocar el artículo 1708 inciso 2 del código civil.

No estoy de acuerdo con la sentencia emitida en primera instancia donde declaran FUNDADA la demanda, ordenando el desalojo de la emplazada, porque en esta instancia se realiza una aplicación indebida del artículo 911 del código civil.

En cuanto a la sentencia en segunda instancia de la corte superior de justicia de lima- quinta sala civil que CONFIRMA la sentencia apelada, tampoco estoy de acuerdo con la misma.

Terminado el análisis y el estudio del expediente civil por desalojo por ocupante precario, estoy de acuerdo con la sentencia casatoria N° 2762 – 2002 emitido por el tribunal supremo de la república por que con este fallo se ha sentado un precedente vinculante, respecto a que los contratos de arrendamientos no le son aplicable el art. 911 del C.C. por ser una norma genérica referida al ocupante precario.

CONCLUSIONES

- Que el 17OCT2001 Marcos Netpalí Vargas Herrera y Mihaela Creangas de Vargas interponen ante el 55° Juzgado Civil de Lima demanda por ocupante precario en contra de Gladys Liendo Pacheco, a fin de que se les restituya los inmuebles de su propiedad que venía ocupando sin poseer título alguno.
- La demandada Gladys Liendo Pacheco, no se consideraba precaria ya que ella se encontraba en posesión de los inmuebles mediante un contrato de arrendamiento que suscribió con el anterior propietario.
- El proceso se llevó a cabo bajo el procedimiento Sumarísimo
- La sentencia en primera y segunda instancia ordenan a la demandada a que desocupe los inmuebles sublitis y que estos sean restituidos a sus propietarios.
- La emplazada alega que para ella no le es aplicable el art. 911 de código civil, toda vez que ella entro en posesión de los inmuebles mediante contrato.
- La sala civil transitoria de la Corte Suprema de justicia de la Republica declaro fundado el recurso de casación, declarando infundada la demanda.
- Se estableció fehacientemente que los accionantes son los propietarios de los inmuebles en controversia por lo tanto le asiste el derecho de la restitución de los mismos pero no por la causal de ocupante precario sino más bien por vencimiento de contrato, en tal razón invocar el Art. 1708 inc.2 del código civil.
- Con la sentencia casatoria N°2762 – 2002 se ha sentado un precedente vinculante respecto a que los contratos de arrendamiento no le es aplicable el art. 911 del C.C.

RECOMENDACIONES

- A efectos de que se pueda realizar una eficiente administración de justicia, los órganos jurisdiccionales deben motivar satisfactoriamente sus resoluciones, utilizando e interpretando correctamente las normas jurídicas.
- Debe de desarrollarse una constante y adecuada capacitación de los órganos y operadores de justicia en temas sustantivos y procesales.
- Los abogados litigantes deben desarrollar sus escritos teniendo pleno conocimiento de la materia en controversia para que así de esta manera puedan asesorar correctamente a sus patrocinados para que puedan salir airoso en las controversias o incertidumbres jurídicas que se les presenten.
- Las Universidades deben de capacitar constantemente a sus docentes, con la finalidad que estos puedan verter sus conocimientos a los futuros profesionales del derecho de acuerdo a la realidad actual donde se van a desarrollar en el ámbito profesional.

REFERENCIAS

Águila G. (2013). El ABC del Derecho Procesal Civil. Ediciones San Marcos.

Juristas Editores, (2018). Código Civil. Lima.

Juristas Editores, (2018). Código Procesal Civil. Lima

Poder Judicial, (2018). Constitución Política del Perú, [MJDH], Recuperado de:

<http://spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp>.

SPIJ (2018), Constitución Política del Perú de 1993. [MJDH]. Recuperado de:

“<http://spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp>”

SPIJ (2018), Código Civil [MJDH]. Recuperado de: “<http://spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp>”.

SPIJ (2018), “Código Civil Actualizado” [MJDH]. Recuperado de:

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

SPIJ (2018), Código Procesal Civil” [MJDH]. Recuperado de:

“<http://spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp>”.