



FACULTAD DE DERECHO

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

DIVORCIO POR CAUSAL

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO**

AUTOR : AYALA PEÑA, Franky Oswaldo

ASESOR : Dr. Luis CONCEPCIÓN PASTOR

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN : DERECHO CIVIL

LIMA - 2019

Dedicatoria

En primer lugar a Dios, por permitirme seguir con mis sueños y a mi familia por su apoyo constante, especialmente a mi madre, que siempre cree en mí

Agradecimiento

A las autoridades de la UPA, mi Alma Mater y a mis maestros y maestras por su inmensurable paciencia, con mi persona. Eternamente agradecido

Resumen

Expediente Civil N°183504-2000, materia divorcio por causal, demandante Oscar Guillermo Loo Akiyama, proceso ordinario, demandada Elizabeth Elsa Cerasuolo Delgado.

El demandante Sr. Oscar Guillermo Loo Akiyama, interpone interpuso demanda de Divorcio por la causal de Separación de Hecho contra ELIZABETH ELSA CERASUOLO DELGADO, a fin de que se declare la separación de cuerpos y por consiguiente disuelto el vínculo matrimonial entre ambos. Fundamenta su solicitud de divorcio y explica que no han tenido hijos El accionante propone que la vía idónea para la tramitación del presente proceso es de conocimiento de conformidad con el art. 475 del CPC.

El juez Falla declarando INFUNDADA la demanda. La Sala de ii instancia CONFIRMA la Sentencia apelada que declara infundada la demanda de divorcio por la causal de separación de hecho. La Sala Suprema declara FUNDADO el recurso de Casación interpuesto por el apoderado del accionante, en consecuencia declararon: NULA dicha sentencia de grado y ORDENARON se expida nueva resolución con arreglo a ley.

Palabras clave: El matrimonio, la familia, el divorcio

ABSTRACT

Civil File N ° 183504-2000, matter divorce for cause, plaintiff Oscar Guillermo Loo Akiyama, ordinary process, sue Elizabeth Elsa Cerasuolo Delgado.

The plaintiff, Mr. Oscar Guillermo Loo Akiyama, filed an application for divorce on the grounds of Separation of Fact against ELIZABETH ELSA CERASUOLO DELGADO, in order to declare the separation of bodies and therefore dissolved the marriage bond between them. Bases his divorce request and explains that they have not had children The plaintiff proposes that the best way to process this process is to know in accordance with art. 475 of the CPC.

Judge Falla declaring the complaint UNCONSCIOUS. The Second Instance Chamber CONFIRMS the appealed Judgment that declares the divorce claim unfounded due to the fact of separation of fact. The Supreme Court declares the appeal filed by the plaintiff of the plaintiff FOUNDADO, consequently they declared: NULA said sentence of degree and ORDENARON new resolution is issued according to law.

Keywords: Marriage, family, divorce

TABLA DE CONTENIDOS

CARÁTULA.....	i
DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
RESUMEN.....	iv
ABSTRACT.....	v
TABLA DE CONTENIDOS.....	vi
INTRODUCCIÓN.....	1
1. DEMANDA.....	3
2. CONTESTACION DE DEMANDA.....	4
3. FOTOCOPIA DE RECAUDOS Y MEDIOS PROBATORIOS.....	6
4. AUTO DE SANEAMIENTO.....	3
5. AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN.....	39
6. AUDIENCIA DE PRUEBAS.....	39
7. SENTENCIA.....	40
8. FOTOCOPIA DE SENTENCIA DEL JUEZ ESPECIALIZADO.....	41
9. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA SALA ESPECIALIZADA..... DE LA CORTE SUPERIOR.	44
10. FOTOCOPIA DE SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA.....	45
11. JURISPRUDENCIA.....	48
12. DOCTRINA DE MATERIA CONTROVERTIDA.....	48

13.	SINTESIS DEL TRÁMITE PROCESAL.....	50
14.	OPINION ANALÍTICA.....	53
15.	CONCLUSIONES	
16.	RECOMENDACIONES	
17.	REFERENCIAS	

INTRODUCCIÓN

En mérito al análisis del expediente civil Expediente Civil N°183504-2000 , materia divorcio por causal, demandante Oscar Guillermo Loo Akiyama, p El demandante Sr. Oscar Guillermo Loo Akiyama, interpone interpuso demanda de Divorcio por la causal de Separación de Hecho contra ELIZABETH ELSA CERASUOLO DELGADO, a fin de que se declare la separación de cuerpos y por consiguiente disuelto el vínculo matrimonial entre ambos. Fundamenta su solicitud de divorcio y explica que no han tenido hijos El accionante propone que la vía idónea para la tramitación del presente proceso es de conocimiento de conformidad con el art. 475 del CPC. proceso ordinario, demandad Elizabeth Elsa Cerasuolo Delgado.

Podemos observar y constatar que según nuestro Código Civil de 1984, en su art. 333 las causales para divorciarse son:

1. El adulterio
2. La violencia física o psicológica , que el Juez apreciará según las circunstancias
3. El atentado contra la vida del cónyuge.
4. La injuria grave, que haga insoportable la vida en común.
5. El abandono injustificado de la casa conyugal por más de dos años continuos o cuando la duración sumada de los periodos de abandono excede de este plazo.
6. La conducta deshonrosa que haga insoportable la vida en común.
7. El uso habitual o injustificado de drogas alucinógenas o de sustancias que pueden generar toxicomanía, salvo lo dispuesto en el artículo 347.
8. La enfermedad grave de transmisión sexual contraída después de la celebración del matrimonio.

9. **La homosexualidad sobreviniente al matrimonio.**
10. **La condena por delito doloso a pena privativa de la libertad mayor de dos años, impuesta después de la celebración del matrimonio.**
11. **La imposibilidad de hacer vida en común, debidamente probada en proceso judicial.**
12. **La separación de hecho de los cónyuges durante un periodo ininterrumpido de dos años. Dicho plazo será de cuatro años si los cónyuges tuvieran hijos menores de edad. En estos casos no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 335°.**
13. **La separación convencional , después de transcurrido dos años de celebración del matrimonio.**

RESUMEN DEL EXPEDIENTE CIVIL

1. LA DEMANDA.

1.1 Petitorio de la demanda.

Los demandantes Marcos Neptalí VARGAS HERRERA y su cónyuge Mihaela CREANGA DE VARGAS, el 17 de Octubre de 2001 demandaron a Gladys LIENDO PACHECO, ante el Juzgado en lo Civil de Lima, por Ocupante Precario, cuya pretensión principal es la restitución de la posesión de los inmuebles de su propiedad, los mismos que están ubicados en la Calle Lima No. 156 y 160-A de la Urb. Miramar del Distrito de San Miguel - Lima, asimismo como pretensión accesoria, el pago por el uso del bien, más una indemnización por daños y perjuicios.

1.2. Fundamentos de hecho.

1.2.1. Haber adquirido los inmuebles ubicados en la Calle Lima Nro.156 y 160-A de la Urbanización Miramar del Distrito de San Miguel, mediante escritura pública.

1.2.2. Haber Notificado a la demandada, mediante Carta Notarial, sobre el Contrato de Compra Venta que se realizó de buena fe, solicitando la restitución de los inmuebles materia de la presente demanda.

1.2.3. Haber recibido la contestación de la demandada vía Carta Notarial, reconociéndole ser los propietarios y requiriendo una reunión a fin de coordinar la restitución de los inmuebles, la misma que no se concretó por su incomparecencia.

1.2.4. Invitar a la demandada a una reunión de conciliación extrajudicial, no llevándose a cabo por su incomparecencia.

1.2.5. Por considerar a la demandada como ocupante precario, al presentar un Contrato de Arrendamiento firmado con el anterior propietario, el mismo que concluyó el 31MAR99.

1.3. Fundamento de Derecho.

1.3.1. La presente demanda se encuentra relacionada con los Artículos 910 y 911 CC. En lo que se refiere a posesión precaria, y restitución de frutos por el poseedor de mala fe.

1.3.2. Los Artículos 424, 425 inciso 4, y 585, 586 y las aplicables del Código Procesal Civil.

1.4. Medios probatorios.

1.4.1. Copias Literales de las Partidas Nro. 41295988 y 41295155 de la SUNARP.

1.4.2. Carta Notarial del 13JUL2001, que cursó la demandante a la demandada, haciéndole conocer su pretensión sobre la restitución de los inmuebles adquiridos.

1.4.3. Carta Notarial del 22JUL2001, cursada por la demandada a la demandante, a fin de solucionar el conflicto y continuar ocupando el predio en alquiler.

1.4.4. Acta de Audiencia de Conciliación No.521-01 de fecha 16OCT2001, no asistió la demandada.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

2.1. Petitorio de la Contestación.

El 27DIC2001, la demandada Gladys Liendo Pacheco, se apersonó contestando la demanda, ejerciendo el derecho a la defensa, contradiciendo su contenido y oponiéndose a las pretensiones de la parte demandante, peticionando que la demanda se declare infundada.

2.2. Fundamento de Hecho.

2.2.1. Por tener posesión de los inmuebles, el mismo que se dio mediante Contrato de Arrendamiento de fecha 01ABR1998, suscrito con el anterior propietario registral señor Johnny MAJLUF JARUFE.

2.2.2. Por tener posesión desde la misma fecha, de otro inmueble ubicado en la Calle Lima No.156, mediante Contrato Verbal de Arrendamiento, con el mismo propietario.

2.3. Fundamento de Derecho.

2.3.1. Por mantener la calidad de arrendataria y tener la posesión de los inmuebles sub Litis, entendiéndose que hay continuación del contrato bajo los mismos acuerdos, de acuerdo al Art. 1700 del Código Civil.

2.3.2 No tiene la condición de ocupante precario, al no cumplirse con los presupuestos previstos en el contenido del Art. 911 del Código Civil.

2.4. Anexos a la Contestación de la Demanda.

2.4.1. Contrato de Arrendamiento de fecha 01 de abril de 1998 con fecha de vencimiento 31MAR99, suscrito entre la demandada y el señor Johnny MAJLUF JARUFE, anterior propietario.

2.4.2. Carta Notarial del 13JUL2001, remitida por la demandante, con la cual probaría la posesión de los inmuebles.

3. RECAUDOS Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS.

DEL DEMANDANTE

OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO
OFICINA LIMA

Nº Partida: 117921



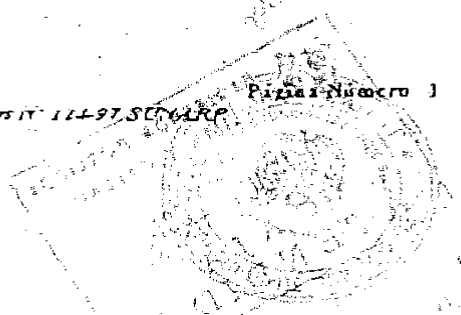
INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE
INMUEBLE CON FRENTE A LA CALLE 15 N° 156 - URB. MIRAMAR
SAN MIGUEL
VIENE DE LA FICHA N° 117921

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS
000001

Bloqueada la partida hasta que se inscriba la Compra-Venta otorgada a favor de BANCOSUR y el Arrendamiento Financiero que este otorga a favor de Mercantil Internacional Representaciones S.R.L. en conjunto con otro inmueble. Solicitud del NOTARIO RAFAEL SCARPATTI JOSE ALFREDO de fecha 04/05/1999 en la ciudad de LIMA. El Dato fue presentado el 04/05/99 a las 01:49:48 PM horas. Dato el Nº 1999-00071175 del Tomo Diario 0405. Derechos S/ 28.00 con recibo Nº 00015626 LIMA, 05/05/1999.

Grande Central
No hay Titulos Pendientes
A Horas: 8:00 AM

Registrador Público
O R L C



254

OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO
OFICINA LIMA

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
INMUEBLE CON FRENTE A LA CALLE 15 N° 156
GRU. MIRAMAR
SAN MIGUEL

Continuación de la Ficha N° 113921

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RÉGIMEN: TÍTULOS DE DOMINIO
C/0002

7.-CAMBIO DE DENOMINACIÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO

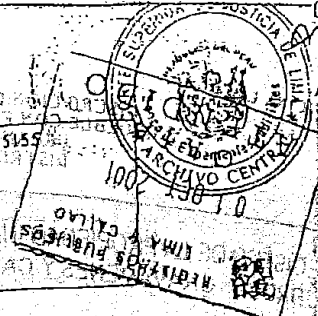
La actual denominación de la propiedad del inmueble inscrito en la presente partida registral es BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO - PERU (antes Banco Santander - Perú) quien fusiona por absorción a Bancosur, según inscripción de los as. B 00009 y B 00010 de la Partida Electrónica N° 0100702 del Registro de Personas Jurídicas de Lima - Registro Mercantil. El título fue presentado el 04/07/00 a las 02:07:02 PM horas, bajo el N° 2000-0005459 del Tomo Diario 0406. Derechos : S/ 36.00 contrib. N° 00009181. LIMA, 26.07.2000

[Handwritten signature]
M. PAOLA ABEL FLORES CACERES
Registrador Público
O n L c

[Large diagonal watermark text:]
Copia Centralizada
Sin Inscripción al Catastro
No hay Títulos Pendientes de Inscripción
A Horas : 8:00 AM

OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO
LIMA

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE
Frente a la Calle 15 N° 160-A
URBANIZACION MIRAMAR
DISTRITO DE SAN MIGUEL



114
28

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
LIBRO: TITULOS DE DOMINIO
60003

COMPRAYENTA: MARGOS HEPTALI VARGAS HERRERA y su conyuge doña
ISABELA GREANGA DE VARGAS, han adquirido el derecho de propiedad del
inmueble inscrito en la presente partida, en mérito de la compraventa celebrada con
BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO PERU, por el precio de US\$
1.000.00 dólares americanos, pagados, en conjunto con otro inmueble, por
escritura Pública de fecha 28/08/2000, otorgado ante el Notario de Lima Dr.
Francisco Banda González. El título fue presentado el 20/09/01 a las 09:05:13 PM
y as. bajo el N° 2001-00078153 del Libro Llano 0412, Derechos, S/ 1296.90 con
otro N° 00024999 con recibo N° 09023585, LIMA, 18/05/2001

JAIMÉ VALLECHA CANTUÑA
Registrador Público (1)

Copia Certificada
Sin Inscripción
No hay Títulos Pendientes de Inscripción
A Horas: 8:00 AM

ORLE

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

2001



REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
LIBRO 1 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° 2001-01-078153 del Tomo Diez 0412 Derechos S/. 1296.90 con recibo N° 06024959, este recibo N° 00025585
LIMA, 18/05/2001

Copia
Sin Inscripciones Pendientes
No hay Títulos Pendientes
A Horas: 8:00 AM
Copia

NOTARIA DE LIMA
Calle Comercio 711 C.C. Montarico
Tells. 424-1700 Fax 424-4444
e-mail: notari@notari.com.pe

FRANCISCO BANDA GONZALEZ

ABOGADO
NOTARIO DE LIMA



AV. PASEO DE LA REPUBLICA 377 - 2DO PISO
LA VICTORIA - LIMA
TELEF: 423-9706 TELEFAX: 424-1467
e-mail: FBANDA@terra.com.pe

TESTIMONIO

TELEFONO
CALLE
DIRECCION DE LIMA



Lima, de ... de ... de ...

NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO

email: posmest@notspla.com.pe

ESCRITURA 1500-2000
LHOTA 1438
INDEX 9135-2000

COMPRAS
E. HIPOTECARIO
Región: PROBLEMA
INMUEBLE
VALORES: 4129
41295155 Umi. 026
Aspirador: PALME U.
Umi. 26/05/2001

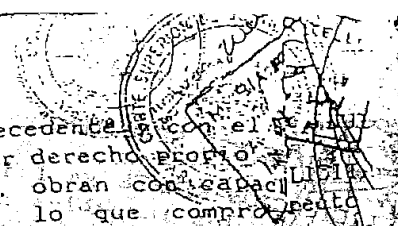
COMPRA VENTA
QUE OTORGA
BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO
A FAVOR DE
MARCOS NEPTALI VARGAS HERRERA Y
MHAELA CREANGA DE VARGAS

FRANCISCO BANDO GONZALES
Notario Lima

* * * * *
la ciudad de Lima, Capital de la República del Perú, a los
nueve (9) días del mes de Agosto (2001) del año dos mil (2000),
suscrito, Francisco Bando Gonzales, Abogado, Notario de Lima,
quien la presente Escritura Pública, para cuyo efecto
comparecieron: = = = = =
MIS FELIPE DONGO MOREY, quien manifiesta ser de nacionalidad:
peruana, se identificó con la presentación del Documento Nacional de
Identidad número 07854157, ser funcionario bancario, casado y
domiciliado 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. = = = = =
BERTO 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 09395242, ser ingeniero consultor, casado
y domiciliado en el Jirón Los Sauces
número doscientos treintinueve (239), Departamento número trescientos
veinte (302), Urbanización Jacaranda, Distrito de San Borja, Provincia
y Departamento de Lima, quien declara proceder por derecho propio.
MHAELA CREANGA DE VARGAS, quien manifiesta ser de nacionalidad:
peruana, se identificó con la presentación del Carné de Extranjería



NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTICINCO



ro 101000 sea docente, casada con el precedente, el cual el cónyuge, quien declara proceder por derecho propio, otorgantes poseen el idioma castellano, obran con capacidad y conocimiento de sus derechos, lo que comprometen a ellos mismos con arreglo a lo establecido en el inciso h) del artículo cuarenticuatro (54) de la Ley del Notariado, de lo que doy fe, conociendo a los comparecientes he cumplido con identificarlos y documentarlos por ellos presentados y de que se me entregó una copia debidamente suscrita, la que agrego a su correspondiente expediente, cuyo tenor literal es como sigue: = = = = =

* * * * * MINUTA * * * * *

PR NOTARIO: = = = = =

se extendió en su Registro de Escrituras Públicas, en la ciudad de Lima, que celebran de una parte el BANCO SANTANDER, con RUC N° 10932717, con domicilio en la Av. Ricardo Palma N° 699, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representado por Luis Felipe Fongo Morey y Juan Carlos del Escobar Medina, identificados con DNI N° 07854157 y 07854158, respectivamente, ambos con facultades inscritas en el Asiento N° 0032 de la partida N° 2007029 del Libro de Sociedades Mercantiles, con Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará EL BANCO, y de la otra el señor MARCOS NERTALI VILLOTA, identificado con C.E. N° 09386242, y la señora MARICELA VARGAS DE VARGAS, identificada con C.E. N° 101000, ambas con domicilio en Jirón Los Sauces N° 239, Departamento de Lima, provincia de San Juan, distrito de San Borja, provincia de Lima, a quienes en adelante se les denominará LOS COMPRADOR(ES), conforme a los términos que constan en las cláusulas siguientes: = = = = =

PRIMERA.- EL BANCO es propietario de los inmuebles ubicado en la Calle de la Urbanización Miramar, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, cuyo antecedente dominiar, área, lindas, medidas perimétricas y demás características constan inscritas en la Partida N° 41295998 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, inmueble ubicado en la Calle 15 N° 160-A, de la Urbanización Miramar, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, cuyo antecedente dominiar, área, lindas, medidas perimétricas y demás características constan inscritas en la Partida N° 41239 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, = = = = =

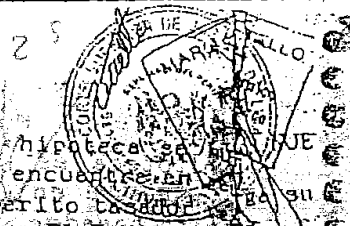
SEGUNDA.- La licitación-Remate realizada con fecha 25 de mayo del 2003, cuya actuación usó el señor Notario, se adjudicó a LOS COMPRADOR(ES), al haber estado ofreciendo la buena pro por el valor de US\$ 49.000.00 (Cuarentinueve Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), = = = = =

En la presente, EL BANCO formaliza la compraventa realizada a LOS COMPRADOR(ES).

Handwritten signature or initials.

CINQUE MIL SETECIENTOS...
 el... EL(LOS) COMPRADOR
 LICITACION REMATE ya indicada en favor de EL(LOS) COMPRADOR
 de los inmuebles descritos en la cláusula primera
 de US\$ 49,000.00 (Cuarentinueve Mil y 00/100 Dólares
 Unidos de América), que se pagarán de la siguiente ma-
 nera: OCHO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) de
 EL(LOS) COMPRADOR(ES) entregó(aron) en calidad de garantía de ser-
 vicio con fecha 25 de mayo del 2000. = = = = =
 de \$ 11,000.00 (ONCE MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) que EL
 COMPRADOR(ES) depositaron a la Cuenta N° 2826 090095 del
 Banco Central Hispano, con fecha 11 de Julio del 2000 = = = = =
 de \$ 30,000.00 (TREINTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS)
 EL(LOS) COMPRADOR(ES) pagarán al momento de suscribir la Esci-
 to Pública que está minuta original. Dando EL BANCO por cancela-
 do el precio de venta. = = = = =
 y sus sucesores, herederos, representantes y todo cuanto de hecho o por dere-
 cho pertenecientes a la propiedad, como con las entradas, salidas,
 alcabales, impuestos, contribuciones y todo cuanto de hecho o por dere-
 cho corresponde y es inherente a aquello que se vende, sin re-
 serva alguna. = = = = =
 EL(LOS) COMPRADOR(ES) dejan expresa constancia que conoce
 las características de los inmuebles que adquieren y que lo recibe
 en las condiciones en que se encuentra y a su entera satisfacción
 sin que nada que reclamar por este ni por ningún otro concepto
 de la Provincia de... = = = = =
 de... = = = = =
 en la presente formalización de COMPRAVENTA se efectúa por un
 solo de forma tal que no habrá lugar a reembolso ni compensación
 alguna de las partes si los inmuebles de que se trata, con
 el límite de sus linderos mayor o menor extensión de la indicado
 en la información registral donde se encuentra inscrito = = = = =
 linderos = = = = =
 las partes contratantes declaran que entre el precio de adjudicación
 de los inmuebles materia de esta compraventa existe la más justa y
 equitativa equivalencia y que si alguna diferencia hubiere, que en
 ningún caso se hacen de ella mutua gracia y recíproca, o
 renunciando desde ahorita las acciones rescisorias por dolo,
 fraude, lesión y otras que tiendan a invalidar los efectos del
 contrato así como a los plazos legales para interponerlas = = = = =
 las partes declaran conocer y respetar lo previsto y dispuesto
 en el Decreto Legislativo N° 778, muy especialmente respecto al im-
 pte. = = = = =
 EL(LOS) COMPRADOR(ES) asumirán la com-
 pte. = = = = =
 EL BANCO deberá cancelar el inte-
 res = = = = =
 hasta el último día hábil del mes siguiente
 a la fecha de la transferencia. = = = = =
 = = = = =

13



NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTISIETE

- a. Si el (los) inmueble(s) afectado(s) en hipoteca se ha depreciado o deteriorado a punto tal que se encuentre en recuperación del MUTUO, según opinión de un perito tasador en la Superintendencia de Banca y Seguros, que EL BANCO desista.
- 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 propiedad del(los) inmueble(s) dado(s) en garantía.
- d. Si por cualquier título EL CLIENTE cede la posesión de un inmueble(s) dado(s) en garantía, sin recabar 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 recabar previamente la conformidad por escrito de EL BANCO.
- f. Si EL CLIENTE solicita su declaración de insolvencia, es en consecuencia una solicitud de insolvencia por los acreedores, incurre en responsabilidad de títulos valores, deviene en insolvente, suspende sus pagos y es declarado en quiebra.

EL CLIENTE declara de pagar una o mas cuotas en los plazos establecidos.

h. Si a los 60 (sesenta) días de anotado el correspondiente al Registro no se ha formalizado la inscripción de la hipoteca en los Registros Públicos a favor de EL BANCO, por hechos imputables al CLIENTE.

i. Si la documentación proporcionada por EL CLIENTE a EL BANCO y/o a la Compañía de Seguros materia de contratación de coberturas referidas en el presente contrato, no fuere verdadera, perjudicio del inicio de las acciones judiciales en la vía penal de lugar por el delito incurrido, tipificado en el artículo 17 del Código Penal.

j. Si EL CLIENTE no informa a EL BANCO de cualquier situación razonablemente pudiera afectar su situación patrimonial, recuperación de los créditos garantizados y/o la disponibilidad de sus bienes.

k. Si, en general, EL CLIENTE dejara de cumplir alguna de sus 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 otro crédito o financiamiento otorgado por EL BANCO, los fondos o valores que por cualquier concepto EL BANCO o los bancos SIMO vinculados, sean del país o del exterior, tengan en su poder, a 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

NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTINUEVE

todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales, y las que haya lugar.

Cualquier cambio de domicilio, para surtir efecto, será referido al domicilio situado en el ámbito del distrito de Lima y deberá ser comunicado a EL BANCO mediante Carta Notarial treinta (30) días de anticipación.

DISPOSICION FINAL
CONVERSION DE SALDO DEL MUTUO AL DE CREDITO HIPOTECARIO CON LETRAS HIPOTECARIAS

1. Con arreglo a lo establecido por los artículos 221 inc. 1º de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Bancos y Seguros, Ley No. 10703, por las normas emanadas de la Superintendencia de Bancos y Seguros, y particularmente las Circulares N° B-1953-94 y B-1959-94, EL CLIENTE mediante el presente acto presta su pleno consentimiento para que EL BANCO en cualquier momento pueda cancelar el saldo del MUTUO materia de este contrato, al de un crédito hipotecario con Letras Hipotecarias, por el monto que la conversión no sea menor al periodo de gracia para la cancelación total del indicado MUTUO. Para tal efecto, EL CLIENTE se obliga a suscribir la Minuta y Escritura correspondientes y demás documentación que origine dicha conversión.

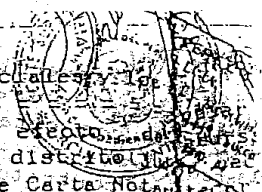
2. Queda expresamente convenido que en la firma del Pagare de suscripción del respectivo contrato de conversión de saldo del MUTUO, como también la emisión de las Letras Hipotecarias de que se trate, no producirán novación alguna ni liberación alguna de la garantía hipotecaria que por este instrumento constituye.

3. Queda expresamente convenido que la hipoteca que se constituye en el presente documento, también servirá de respaldo y garantía para la conversión de saldo del MUTUO, mediante la emisión de Letras Hipotecarias, así como para el pago de sus respectivas cuotas.

4. Queda expresamente convenido que en el caso de conversión del MUTUO de que trate el numeral 1) de esta Disposición Final, la hipoteca que se constituye por este documento no podrá ser extensiva a otras obligaciones que EL CLIENTE haya contraído con EL BANCO, distintas del indicado MUTUO.

5. En caso EL BANCO decida convertir el saldo del MUTUO materia de este documento al de un crédito hipotecario con Letras Hipotecarias, por la presente Disposición Final queda autorizado a negociar las respectivas Letras en el mercado bursátil o extrabursátil, de EL CLIENTE y en las condiciones que ofrezca dicho mercado en la fecha en que se realice la aludida negociación.

6. La emisión de Letras Hipotecarias no podrá implicar para EL CLIENTE una variación, sea ésta un incremento o reducción, en las mensualidades a que se refiere la Cláusula Cuarta del presente Instrumento. En tal sentido, será de cuenta exclusiva de EL BANCO.



020864

16

... los gastos que se ocasionen por la conversión del crédito otorgado...
 ... entre el monto de la conversión del crédito otorgado...
 ... obtenidos a través de la negociación de las letras...
 ... cláusulas y dispositivos legales...
 ... presente contrato se rige por las cláusulas y dispositivos legales...
 ... y especialmente por lo previsto y dispuesto en el...
 ... Ley General del Sistema Financiero y del...
 ... Civil, y en la Ley General del Sistema Financiero y del...
 ... de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y...
 ... Ley No. 26702 y demás aplicables...
 ... gastos que ocasione la escritura pública y la inscripción...
 ... a favor de EL BANCO, así como la obtención de un...
 ... simple de la misma, y un certificado de gravamen...
 ... inscripción respectiva para EL BANCO, y en su oportunidad las...
 ... gastos que ocasione al levantamiento de la hipoteca, la...
 ... escritura pública y su inscripción, serán de cuenta...
 ... EL BANCO asumir los citados gastos, para ser...
 ... EL CLIENTE, pudiendo EL BANCO asumir los citados gastos por...
 ... a EL CLIENTE o debitados en su respectiva cuenta por...
 ... en la cláusula décimo novena...
 ... inscripción registral de la...
 ... EL CLIENTE se obliga...
 ... a simple requerimiento de EL...
 ... para obtener dicha inscripción...
 ... cualquier comisión, tributo, gasto...
 ... que EL BANCO se...
 ... de EL CLIENTE devengará...
 ... EL BANCO realice el...
 ... los intereses compensatorios...
 ... EL BANCO para sus operaciones...
 ... que sea necesario requerimiento alguno de pago, quedando...
 ... EL CLIENTE, pues es voluntad de...
 ... EL BANCO recupere sus...
 ... sin perjuicio de gestiones en el...
 ... EL BANCO sobre la parábida registral...
 ... la cláusula séptima del...
 ... la introducción y conclusión...
 ... de...
 ... para su inscripción respectiva...
 ... 28 AGO. 2000...
 ... firmas ilegibles y (03) post. Firmas...
 ... EL BANCO...
 ... AUGUSTO FELIPE...
 ... CONCLUSION...
 ... con serie B número...
 ... fue...
 ... quienes se...
 ... las firmas de la...
 ... reconocen como...
 ...

Handwritten signature and stamp area at the bottom right of the page.

NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTICINCO

hipotecado(s) deberá ser subsanada por EL CLIENTE en el plazo que EL BANCO le conceda.

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

RECIMOXIARTA - EL CLIENTE autoriza a EL BANCO a contratar una póliza de seguro de terremoto y cualquier otro riesgo que afecte la edificación, con una Compañía de Seguros a satisfacción de EL BANCO, quedando clasificada como beneficiario de 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 pague 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 para el reembolso.

EL CLIENTE faculta a EL BANCO a registrar la hipoteca del inmueble asegurado, facultándose a EL BANCO a registrar el inmueble con la cláusula décimo novena del presente contrato. En caso de incumplimiento en el pago, EL BANCO, además de cobrar los intereses compensatorios a la tasa efectiva máxima que pague en vigencia para las operaciones activas de plazo menor a un año, en caso de 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.

EL CLIENTE se obliga a asumir integralmente el pago de cualquier suma de dinero que por concepto de franquicia y que deduzca la Compañía de Seguros en el eventual caso que EL CLIENTE procediera a la ejecución o cobro de la póliza de seguro de 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

RECIMO QUINTA - EL CLIENTE de conformidad con lo dispuesto por el artículo 150 de la Ley N. 16269, autoriza a EL BANCO a contratar a su satisfacción un Seguro de Vida de Desgravamen Hipotecario decreciente, designando como beneficiario al EL CLIENTE. EL BANCO aplicará el 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 devolva el 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 cond

... (a) garantía(s) sinlestrada(s) no fuese(n) suscrita(s) ...
 ... al respecto fijó EL BANCO, éste queda autorizado ...
 ... el depósito de que trata el párrafo anterior ...
 ... total del MUTUO y de las demás obligaciones ...
 ... conforme se estipulan en el presente contrato ...
 ... CLIENTE, el/los inmueble(s) hipotecado(s) sufriendo(n) una ...
 ... que ya no constituya(n) una garantía sufi ...
 ... las obligaciones asumidas por EL CLIENTE, E ...
 ... EL CLIENTE el reembolso total del MUTUO otorga ...
 ... las demás obligaciones asumidas por EL CLIENTE, d ...
 ... de la garantía con otro ...
 ... o mayor ...
 ... de valor equivalente ...
 ... INMUEBLE(S) HIPOTECADO(S) EN GARANTIA ...

SEGUNDA ...
 ... partes contratantes convienen, de común acuerdo, en ve ...
 ... de la Ciudad de ...
 ... de US\$ 71.000.00 (Setenta ...
 ... Noventa y Nueve / 100.000 Dólares de los Estados Un ...
 ... el literal b) de l ...
 ... de US\$ 65 ...
 ... y 00.100 Dólares ...
 ... Mil Ochocientos Sesentidós y 00.100 Dólares ...
 ... dos tercés partes de ...
 ... de la ejecución judicial de las menc ...
 ... se rijan en fo ...
 ... con la finalidad de ...
 ... el valor de el/los bien(es) antes mencionados ...
 ... la presentación de nueva ...
 ... garantías, sin perjuic ...
 ... hipotecado en la cláusula siguiente ...

TERCERA ...
 ... EL CLIENTE se obliga a conservar en buen estado el/los in ...
 ... que redunden en ...
 ... dando aviso por escrito a EL BANCO ...
 ... de cualquier hecho que perturbe su ...
 ... ANCO queda autorizado a inspeccionar de manera directa o ...
 ... para tal efecto, el/los in ...
 ... que lo estime conven ...
 ... a realiz ...
 ... materia de garantía, corre ...
 ... o valuación la ca ...
 ... para cumpli ...
 ... para cumpli ...
 ... al estado de el/los in ...
 ... con respecto ...

Vertical text on the left margin, possibly a stamp or reference number, including the word "CANTON" and other illegible characters.

20/12/84

2085

NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTITRES

la(s) hipoteca(s) 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 derecho y por derecho corresponde a los inmuebles... incluido el importe de las indemnizaciones de los seguros... reserva ni limitación alguna.

NOVENA

la(s) hipoteca(s) 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... portos, penalidades, impuestos si los hubiera, gastos en general... pagadas por EL BANCO, así como gastos de cobranza extrajudicial... que se hubiesen incurrido y, en el improbable caso de ejecución... la(s) garantía(s) otorgada(s), los honorarios profesionales... BANCO convenga con los Abogados a quienes encomienda 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 BANCO podrán efectuarse... por cualquier otro medio en que conste su modificación y acordada... por EL BANCO a lo que EL CLIENTE expresa su absoluta conformidad... reconocimiento pleno.

DECIMA

EL CLIENTE declara que sobre el/los inmueble(s) que hipotecar... pesa(n) cargas, embargos, gravámenes, hipotecas, obligaciones tributarias pendientes de pago, ni medidas judiciales... extrajudiciales que limiten o restrinjan su derecho de libre... libre disposición, con excepción de la hipoteca que de acuerdo... señalado en la Cláusula Séptima del presente documento, se conserva... obligándose, no obstante, al saneamiento conforme a ley.

DECIMO PRIMERA

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

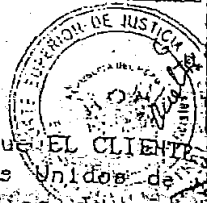
NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTIDOS

EL CLIENTE INTERES COMPENSATORIO Y MORATORIO SERA ENIGITLES...
EL CLIENTE SEA CONSTITUIDO EN MORA O REQUERIDO AL PAGO...
DE EFECTIVIDAD QUE EL CLIENTE SEA CONSTITUIDO EN MORA O REQUERIDO AL PAGO...
DE EFECTIVIDAD QUE EL CLIENTE SEA CONSTITUIDO EN MORA O REQUERIDO AL PAGO...

UTILIZACION DE HIPOTECAS

...oportunidad del MUTUO otorgado...
...pre-liquidación del pago estricto y oportuno del MUTUO otorgado...
...comisiones, tributos, penalidades, primas de seguros...
...gastos y demás cargos, en respaldo...
...de las cuotas que correspondan por la conversión del saldo...
...en la forma referida en la DISPOSICION FINAL de este...
...del como en garantía de otras obligaciones directas o...
...en moneda nacional o moneda extranjera, que tenga o pueda...
...en EL BANCO EL CLIENTE, sus posibles renovaciones y/o...
...incluyendo de ser el caso, la novación de las mismas...
...intereses compensatorios y moratorios, comisiones...
...gastos, tributos, primas de seguros pagadas por EL BANCO...
...proceso judicial o extrajudicial a que hubiere lugar...
...EL CLIENTE, EL CLIENTE con arreglo a...
...del cobro de las deudas de EL CLIENTE, EL CLIENTE con arreglo a...
...EL CLIENTE, EL CLIENTE con arreglo a...
...del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia...
...Ley No 26703, constituya a favor de EL BANCO...
...responsabilidad personal y las siguientes...

...hasta por la suma de \$155...
...PREFERENCIAL HIPOTECA... hasta por la suma de \$155...
...veintinueve y 00/100 dólares...
...sobre el inmueble ubicado en la...
...Estados Unidos de América...
...San Martín...
...Urbanización Miramar...
...Lima...
...características...
...medidas perimétricas...
...del Registro de la Propiedad...
...Partida No 41295988...
...Lima...
...hasta por la suma de US\$ 60 958.00...
...PREFERENCIAL HIPOTECA... hasta por la suma de US\$ 60 958.00...
...veintiocho y 00/100 dólares...
...sobre el inmueble ubicado en la...
...Estados Unidos de América...
...San Martín...
...Urbanización Miramar...
...Lima...
...características...
...medidas perimétricas...
...del Registro de la Propiedad...
...Partida No 41295155...
...Lima...
...es indefinido, quedando subsistente...
...de la(s) hipoteca(s) es indefinido, quedando subsistente...
...pendientes de pago cualesquiera...
...garantía...
...cancelación...
...del artículo 1101 del Código...



NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTIUNO

Los pagos se realizarán en la misma moneda en que EL CLIENTE
el MUTUO, es decir, en Dólares de los Estados Unidos de
siendo la primera fecha de pago a los 30 días de...

CANCELACION, PREPAGO Y PAGO ANTICIPADO DEL MUTUO
QUINTA

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

a. Mediante la CANCELACION anticipada del íntegro del monto ade
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% (di
cientos) de dicho saldo, en cuyo caso EL BANCO podrá proced
rebajar el importe de las cuotas restantes de la deuda, en
proporción al pago efectuado, permitiendo inalterable el
máximo del MUTUO concedido; o a reducir el plazo del mutuo
cumplimiento por parte de EL CLIENTE de las condiciones estable
por EL BANCO para tal efecto;

c. Mediante el PAGO ANTICIPADO, consistente en el pago adelant
la fecha de vencimiento de la cuota mensual que EL CLIE
comprometió a pagar hasta por un máximo de dos (2) cuotas suces
y por una sola vez durante doce (12) meses, sin que ello signi
un reajuste de las cuotas restantes en los términos establecidos
del literal anterior;

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

COBRO DE MOROSIDAD POR INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO
SEXTA

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

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

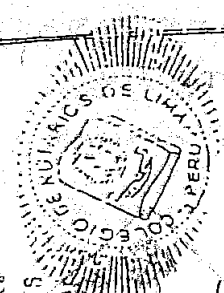
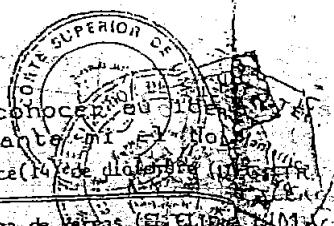
... MIL SETECIENTOS CINCUENTIUNO

... la originó y declaran expresamente conocer...
reciprocamente de lo que doy fe; es escrita ante...
concluyendo el proceso de firmas con fecha, catorce (14) de diciembre (14) de 2000, de lo que doy fe.

DECLARACION: En este acto Marcos Heptali Vargas Herrera y Mijaela Creanga de Vargas, (El Cliente) declaran haber recibido de los representantes del Banco Santander Central Hispano - Perú, la suma de US\$ 30,000.00 (TREINTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), por concepto del dinero que se le hizo referencia en la cláusula adicional, declarando EL CLIENTE su conformidad y que este mismo dinero ha sido transferido a una cuenta del Banco Santander Central Hispano - Perú para cancelar el saldo del precio señalado en la cláusula adicional de la minuta de compra-venta, declarando los representantes del Banco Santander Central Hispano - Perú su conformidad y que, con dicha recepción, dan por cancelado el precio del inmueble materia de compra-venta; de lo que doy fe.

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.

A fojas 0972 - testado: "(09)", no vale; entre líneas: "(08)", vale; de lo que doy fe.



Luis Felipe Longo Morey
LUIS FELIPE LONGO MOREY

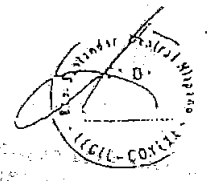
José Gabriel Escobar Medina
JOSE GABRIEL ESCOBAR MEDINA

Marcos Heptali Vargas Herrera
MARCOS HEPTALI VARGAS HERRERA

Mijaela Creanga de Vargas
MIJELA CREANGA DE VARGAS

Francisco Banda Gonzalez
FRANCISCO BANDA GONZALEZ
ABOGADO - NOTARIO

de testimonio y las copias
SON FIDELICOPIAS del original que ha
tenido a la vista
10 JUL 2001
MARCOS HEPTALI VARGAS HERRERA
MIJELA CREANGA DE VARGAS



Regis
Nº 11
Dere

er sus de
mi el
de diciembre
rgas (El
o - Perú,
cuyo a que
este mis
a cuenta de
la cláusula
Central His
mueble msc

Tel: 44-4741144
e-mail: post@regmonea.com.pe

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.

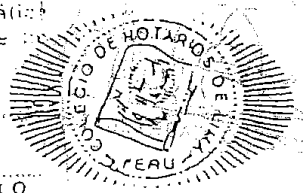
Dr. JAIME VALENCIA CATUNTA
Registrador Público (c)

ORLC
JAIME ALFREDO VALENCIA CATUNTA
REGISTRADOR PÚBLICO

Central His
D.
col-co

O que esta copia fotostática
CA AL documento que
vial

10 JUL 2001



1 MES DE PRIN
PROPIEDAD
ENTRE G.A.D.O.
Este documento cancela el
valor sin el pago de...

LUCCIO
EDUARDO ESCOBAR TELLO
NOTARIA DE LIMA

V. B.	P.
P. I.	P.

CERTIFICO Que 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 Universidad de Lima



ESTUDIO JURIDICO
SANCHEZ VELARDE
ABOGADOS



CARTA NOTARIAL

Lima, 13 de Julio del 2001

Señora **GLADYS LIENDO PACHECO**
Dirección : Calle Lima N° 156 - 160 - A - de la Urb. Miramar - Distrito
de San Miguel (Alt. Cuadra 15 de Av. La Paz).

En mi consideración:

Que mediante la presente carta Notarial hago de su conocimiento que el inmueble que ocupa Ud. es de mi propiedad por haberlo adquirido mediante testimonio de compra - venta su fecha 29 de Agosto del 2000.

Registrado mi derecho de propiedad en las partidas N° 41295988 y 41295155 del registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

Por haber adquirido de su anterior propietaria el Banco SANTANDER CENTRAL SPANO, por esta consideración de hago llegar esta Notarial bajo los términos siguientes:

PRIMERO.- Como es de su conocimiento con Ud. no tengo ningún Contrato de arrendamiento para que conduzca el bien de mi propiedad; teniendo en cuenta la consideración le otorgo el plazo de cinco días a partir de su recepción para que tenga bien desocupar, en caso contrario utilizaré la vía judicial respectiva.

SEGUNDO.- Su condición de ocupante precaria por cuanto el contrato que firmó con los anteriores propietarios habrían concluido indefectiblemente a sus vencimientos; y el recurrente ha adquirido la propiedad de buena fe y mediante un documento público que no esta acondicionado a ningún tipo de conducción por su parte.

TERCERO.- Esperando su entendimiento razonable y cumpla con desocupar el inmueble del término indicado en el primer punto es decir cinco días, antes de iniciar acciones por desalojo y la Indemnización por los daños y perjuicios que me viene ocasionando en que mis máquinas están paralizadas con el consecuente gasto que se genera o ocasiona y así evitar molestias innecesarias.

30

ESTUDIO
SANCHEZ VELAZQUEZ
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. estaria en la obligacion de pagarme a partir de la fecha de Escritura Publica su fecha 29 de Agosto del 2000 que me da derecho de legitimidad para iniciar las acciones respectivas de la iniciacion, inmediata de las respectivas medidas cautelares que conlleva al inmediato embargo de sus bienes.

Atentamente.

Me despido de Ud. su atento y digno servidor.

MARCO NECTALI VARGAS HERRERA

LE 09386242

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

CARTA NOTARIAL N° 11750

ANA MARIA ALZAMORA TORRES

Jr. Garcilaso de la Vega 1595, Unice

Tel: 476-5533 Fax: 471-2382



del 2001

OS NECTALI VARGAS HERRERA

387, Of. 603

NOTARIA ALZAMORA
Sr. Garcilaso de la Vega 1595, Unice
E-mail: alzamora@amibotucorco.net.pe

25 JUL. 2001

Tel: 476-5533 Fax: 471-2382

RECIBIDO

14:00 hrs

consideración

presente, que le remito por conducto notarial, acuso recibo de su notarial de fecha 13 de julio del año en
sobre su contenido le manifiesto lo siguiente:

ado con sorpresa su misiva pues en ella dice ser usted el propietario de los inmuebles ubicados en la calle
156 y de la N° 160 - A de la Urbanización Miramar, distrito de San Miguel, de los cuales me encuentro en
la posesión.

sorpreza radica en que representantes del Banco Santander Central Hispano se han apersonado a mis
en días anteriores, diciendo ser los propietarios de los inmuebles indicados e incluso he sostenido con
las conversaciones relativas a mi posesión, como puede leerse de la carta que adjunto para su conocimiento.

este hecho, se le solicita que se manifieste su postura, en la brevedad, con el fin de tener la absoluta certeza
que las vías de comunicación que iniciemos sobre el contenido de su misiva, sean las correctas para
resolver cualquier conflicto que haya surgido sobre este aspecto.

lo todo, de resultar usted el propietario de los bienes, le solicito concederme una entrevista, para el día y
a las 10:00 hrs, a fin de tocar el tema del violento desalojo ilegal que sufrí y que se encuentra en investigación
por que según su misiva usted ya era el propietario cuando ocurrieron los hechos ilícitos.

Documento de fecha 27 de junio del 2001 dirigido a mi persona por el Representante del banco Santander,

condena pena por el delito de usurpación en mi agravio ocurrido 25 de noviembre del 2000.

particular, me suscribo de usted,

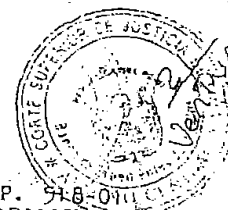
LADY'S LIENDO PACHECO

N° 02765471

Calle Lima N° 156 o N° 160-A

San Miguel

CENTRO DE CONCILIACION
 "Justicia y Bienestar Social"
 Jr. Azángaro 868 Ols. 301, 501, 502
 Tel. 4285760 / 4287893 Fax 4274263
 Lima, 100 Perú



EXP. 521-01
 FORMATO P

(ACTA CINASIST. UNA PARTE)



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



ACTA DE CONCILIACION No. 521-01

En la ciudad de Lima, a los 16 días del mes de OCTUBRE del año 2001,

a las horas 2:00 pm, ante mí **LUIS ANTONIO YANGALI GAIARRA**

identificado con LE/DNI No. 04071085, 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) **MARCO HILTAJI VARGAS HERRERA Y MIHAELA CREANGA** debidamente identificado(a) con LE/DNI No. 04071085 y con domicilio en JR. LOS SAUCES, No. 239, Dpto. 302, URB. JACARANDA, SAN BORJA, LIM

debidamente representado por don (doña) identificado(a) con LE/DNI No. , domiciliado(a) en su representación con

con el objeto de que le asista en la solución de un conflicto con don (doña) (razón social) **GLADYS LIEBOW PACHECO** quien

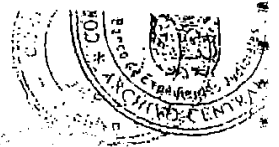
me invitó a conciliar mediante comunicación que dejó en su [] domicilio (x) centro de trabajo, ubicado en **CALLE LIMA, Dpto. 156 y 160A (antes Calle 15) Urb. MIRAFLORES, SAN MIGUEL (Alt. Cdra. 15 Av. La Paz)**

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)(razón social) **GLADYS LIEBOW PACHECO** se dio por concluida la Audiencia y el procedimiento de conciliación

Por tanto, se declara concluido el procedimiento de conciliación



DESCRIPCIÓN DE LA(S) CONTROVERSLA(S)

- 1° RESTITUCION DE LOS INMUEBLES UNICADOS EN LA CALLE LIMA N.º
- 2° (ANTES CALLE 15), DE LA URB. MIRAMAR, SAN MIGUEL, POR SE
- CARIA.
- 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]

(Copia y huella del Conciliador)
 LUIS YANGALI GAMBARRA
 CONCILIADOR
 REG. 006191

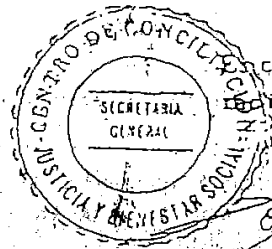
(Firma del Abogado C.C.)

(Copia y huella del (Procediente) Finca
 (Representante del solicitante) (Representante
 MARCOS NEPTALI VARGAS
 L.E. 09386242

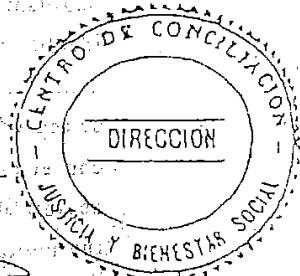
Nombre Abogado
 OCEANO PALACIOS CLARK
 A.B.O. N.º 1000
 REG. CAL. 8641 - REG. YCA, 2264

[Handwritten signature]

MIHAELA CREANGA DE VA
 CÉ Ho. 101000

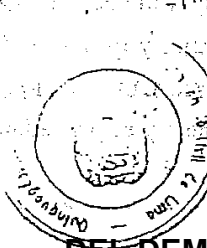


Copia fiel de su original al cual se le adjunta en caso necesario.



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

PODER JUDICIAL



[Handwritten signature]
 Victor [Handwritten name]
 Briceño
 Jefe de Oficina de la Oficina de Conciliación y Arbitraje del Poder Judicial de Lima

3.2.

DEL DEMANDADO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento, el Contrato Privado que titularemos "Contrato de Arrendamiento" que celebran de una parte el Sr. Johnny Majluf Janufe con L.E. NO. 08218752 con domicilio en Calle A.Mz.J, Lt.02 No.151 Orrorantia del Mar/San Isidro quién en adelante se denominará EL ARRENDADOR y de la otra parte Gladys Liendo Pacheco con L.E. 08266471 con domicilio en Jorge Salazar 129 Urb. Santa Catalina en representación de la empresa Tejidos Liendo S.R.L. quién en adelante se denominará EL INQUILINO en los términos y condiciones que aparecen en las cláusulas siguientes:

PRIMERA.- EL ARRENDADOR es propietario y tiene libre disposición del inmueble ubicado en la Calle 15 (Antes Lima) No.160A/San Miguel, cuenta con sus servicios de agua, desagüe y luz eléctrica acondicionados con equipos fluorescentes.

SEGUNDA.- Por el presente documento EL ARRENDADOR conviene en alquilar a EL INQUILINO, el inmueble descrito en la cláusula anterior. El contrato materia de este arrendamiento es por un (01) año y se inicia el Primero de Abril de 1998 finalizando el 31 de Marzo del año 1999.

TERCERA.- El plazo aquí estipulado podrá ser renovado de común acuerdo cuarenticinco días antes de la finalización del mismo.

CUARTA.- Las partes pactan la merced conductiva mensual de US\$ 275.00 (DOSCIENTOS SETENTICINCO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) que serán cancelados dentro de los diez días del mes vencido hasta la finalización del presente Contrato.

QUINTA.- EL INQUILINO no podrá ceder, traspasar o subarrendar todo o por partes del inmueble materia de este Contrato sin el consentimiento de EL ARRENDADOR, en caso contrario este Contrato quedará automáticamente rescindido, procediéndose a la acción de desahucio contra los que fueren sus ocupantes.

SEXTA.- EL INQUILINO no podrá introducir mejoras o modificaciones de carácter fijo o permanente en el inmueble arrendado sin la autorización expresa de EL ARRENDADOR, en todo caso las modificaciones que fueren autorizadas quedaran en beneficio del inmueble sin la obligación de reembolso por parte de EL ARRENDADOR.

SEPTIMA.- EL ARRENDADOR se reserva el derecho de solicitar la inspección del inmueble cuando lo considere necesario previo aviso de siete días.

OCTAVA.- EL INQUILINO recibe el inmueble en perfecto estado de conservación. También está provisto de sus instalaciones eléctricas y sanitarias obligándose a devolverlas en la misma forma al término del Contrato sin más deterioro que el que represente o se produzca por el uso normal del inmueble y demás instalaciones.

NOVENA.- EL INQUILINO se compromete a utilizar el inmueble única y exclusivamente como Local Industrial-Comercial dedicado a la fabricación y venta de Tejido de Punto, no pudiendo variar su uso sin consentimiento escrito de EL ARRENDADOR, asimismo deberá tramitar la licencia de funcionamiento ante el Concejo Municipal y demás instituciones correspondientes.

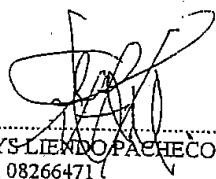
24
multico
1/11
1/11

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.

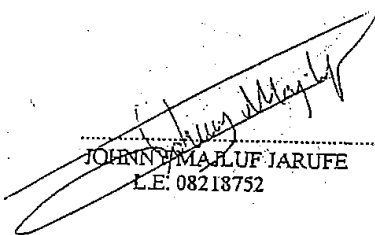
DECIMA PRIMERA - El Contrato de Arrendamiento quedara automaticamente rescindido por falta de pago de dos meses y quince dias de la merced conductiva acordada.
En todo caso, las partes contratantes convienen que el presente Contrato quede sujeto a las disposiciones delCodigo Civil.

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 MARUF JARUFE
L.E. 08218752

3.3. AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA

EXP. NRO. 28990-01
ESP. LEGAL. CESAR ZEGARRA BRICEÑO

20
11/2

16
11/2
Zegarra

RESOLUCION NRO. DOS

Lima, tres de diciembre del dos mil uno.-

AUTOS Y VISTOS: Estando a lo que se expone; téngase por subsanada la omisión anotada en los términos que se indican; y proveyendo como corresponde la demanda: Al principal y primer otrosí: Estando a lo que se expone, con la tasa judicial y anexos que se acompaña; y **ATENDIENDO: Primero:** a que, de la exposición del petitorio y recaudos anexos fluye interés y legitimidad para obrar del demandante; **Segundo:** a que, la demanda incoada reúne los presupuestos de admisibilidad y procedencia a tenor de lo dispuesto en el artículo 424 y 425 del Código Procesal Civil no advirtiéndose que se encuentra incurso en ninguna de las causales de inadmisibilidad ni de improcedencia que establecen los artículos 426 y 427 del referido Código; **Tercero:** a que, la pretensión incoada se encuentra contemplada en lo dispuesto por el inciso 4° del artículo 546° de la norma adjetiva; por lo que en concordancia con el artículo 430 del citado cuerpo legal y las consideraciones que preceden; se resuelve **ADMITIR** a trámite la demanda sobre **DESALOJO**, debiendo sustanciarse en la **VIA SUMARISIMA** teniéndose por ofrecidos sus medios probatorios; confiriéndosele el trámite de ley.

EXP. NRO. 28990-01
ESP. LEGAL. ROBERT LOZADA SERNAQUE

20
19/12

Handwritten notes and signatures in the top right corner.

RESOLUCION NRO. TRES
Lima, doce de diciembre del dos mil uno.-

Puesto a Despacho en la fecha; y
ATENDIENDO: Primero: Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 407 del Código Procesal Civil, antes que la resolución cause ejecutoria el Juez puede de oficio o a pedido de parte y sin trámite alguno corregir cualquier error material evidente que contenga; **Segundo:** Que, de la revisión de autos es de apreciarse que al emitirse la resolución número DOS de fecha tres de diciembre del año en curso, se ha incurrido en error involuntario en el extremo que indica como demandada a "Teodora Palacin Malpartida"; **Tercero:** Que, en consecuencia y de conformidad con la norma legal glosada y en **VIA DE CORRECCION:** téngase por corregida la referida resolución en el extremo que se indica, debiendo entenderse que el nombre correcto de la demandada "Gladys Liendo Pacheco", siendo la presente resolución integrante de la resolución dos.- **Notificándose** por cédulas.-

PODER JUDICIAL
[Signature]
JESÚS GUERRA JAIMESIN BARRONBEN
Jefe Titular del P.º U.C.C.
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL
[Signature]
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

INSTALACIÓN DE LA AUDIENCIA ÚNICA.

El 3 de Abril del 2002, el 55° Juzgado en lo Civil de Lima celebró la Audiencia Única, presentándose al juzgado como apoderado de la parte demandante su Abogado, asimismo se dejó constancia la incomparecencia de la parte demandada.

4. AUTO DE SANEAMIENTO.

Luego de verificar el cumplimiento de los presupuestos y de las condiciones procesales de la acción, no se presentaron excepciones o defensas previas por resolver, se constituye, en un proceso válido entre las partes, declarándose saneado.

5. AUDIENCIA CONCILIATORIA.

No pudo llegarse a ningún acuerdo, debido a la incomparecencia de la demandada.

PUNTOS CONTROVERTIDOS.

- Definir si la demandante es la propietaria de los bienes inmuebles materia de la presente demanda, a fin de considerar si le asiste el derecho de solicitar el desalojo a la parte demandada.
- Determinar si la demandada tiene la calidad de ocupante precario, analizando si cuenta con título vigente que ampare la posesión de los citados inmuebles.

6. AUDIENCIA DE PRUEBAS.

Se admitieron los medios probatorios entregados por las partes, con excepción de la que fue por el Delito de Usurpación interpuesta contra funcionarios del Banco Santander Central Hispano. La misma que fue declarada IMPROCEDENTE, por carecer de objeto de actuación.

7. LA SENTENCIA.

El Juez, emitió su decisión amparándose en los siguientes fundamentos:

- 7.1. Por existir documentos que prueban la propiedad de los inmuebles y le dan la calidad de titular a la parte demandante**
- 7.2. Por las pruebas que acreditan que la demandada carece de título para estar en posesión, y el Contrato de Arrendamiento que presenta, se encuentra concluido y firmado por una persona que ya no es el propietario.**
- 7.3. Por existir un documento (contestación de carta notarial) en el proceso, donde la demandada reconoce a la parte demandante, su calidad de propietaria.**
- 7.4. Por tomarse en cuenta el presupuesto previsto en el Art.911 CC.: en la cual define que, precario no solamente es aquel que se encuentra en posesión de un bien sin un título, si no también, si es que lo tuvo ya concluyo.**

Por lo tanto, el Juez emitió su decisión: Declarando fundada la demanda, ordenando a Gladys Liendo Pacheco, desocupe los inmuebles ocupados, responsabilizándose de las costas y costos del proceso. Dándose por concluida la Audiencia.

8. FOTOCOPIA DE 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 Cerrón, 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 jurídica 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 insubsana bles 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 inconcurrencia 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.

46-A
46-B
46-C
46-D
46-E
46-F
46-G
46-H
46-I
46-J
46-K
46-L
46-M
46-N
46-O
46-P
46-Q
46-R
46-S
46-T
46-U
46-V
46-W
46-X
46-Y
46-Z

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.-----

887

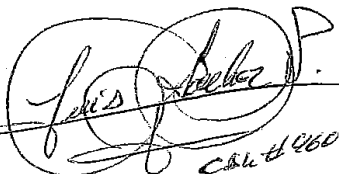
RESOLUCION NUMERO SIETE : VISTOS Y CONSIDERANDO:
PRIMERO: Qué, en el presente proceso se han señalado como puntos

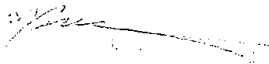
controvertidos 1.- Establecer si la parte demandante tiene la calidad de propietaria del bien sublitis y por tanto le asiste el derecho de pedir el desalojo. demandado. y 2.- Establecer si el título que alega tener la parte demanda se encuentra vigente. En cuanto al primer punto la calidad de propietario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


C. J. 40606

1988 JUDICIAL


1988 JUDICIAL
C. J. 40606

9. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA SALA ESPECIALIZADA DE LA CORTE SUPERIOR.

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-S
Fecha 12 JUL 2002

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.

MANSILLA NOVELLA

SAEZ PALOMINO

RAMOS LORENZO

10. FOTOCOPIA DE LA S

12 JUL 2002

SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA:

CASACIÓN

CASACION 2764 - 2002
LIMA
DESALOJO

Lima, diez de febrero
del dos mil tres.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA; Vista la causa número dos mil setecientos sesenticuatro - dos mil dos, en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia;

MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación interpuesto por doña Gladys Liendo Pacheco, mediante escrito de fojas ciento veintidós, contra la sentencia de vista, emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, de fojas ciento diecisiete, de fecha once de julio del dos mil dos, que confirmando la sentencia apelada, declararon fundada la demanda de fojas cincuentitrés a cincuentinueve, subsanada de fojas sesenticuatro a sesenticinco y ordena que la demandada Gladys Liendo Pacheco, desocupe el inmueble sub litis; con lo demás que contiene;

FUNDAMENTOS DEL RECURSO: Que, concedido el recurso de casación a fojas ciento veinticuatro, fue declarado procedente por resolución del veintitrés de setiembre del dos mil dos, por la causal contemplada en el inciso primero del artículo trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil, sustentada en la aplicación indebida del artículo novecientos once del Código Civil, porque la recurrente ha poseído el inmueble a título de arrendataria y de acuerdo con el artículo mil setecientos del mismo Código, no se considera concluido (fenecido) el contrato de arrendamiento por mero vencimiento del plazo, sino que se entiende prorrogado mientras dure la posesión del hecho y hasta que el propietario (u otro arrendador) solicite su devolución, por lo que no se trata de ocupación precaria sino que la acción legal correspondiente es la de vencimiento de contrato;

CONSIDERANDO:

Primero.- Que, la sentencia de vista, considera que 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 setentiséis a fojas setentisiete se encuentra

CASACION 2764 - 2002
LIMA
DESALOJO

11. JURISPRUDENCIA.**CAS Nro. 3574-2006-Lima TENORIO TORRES Oscar R-2007**

Que, de acuerdo el artículo novecientos once del Código Civil, indica que la posesión precaria es la una persona ejerce sobre un bien inmueble, sin tener contrato o título alguno y en todo caso si es que lo tenía ya ha fenecido. Por lo tanto, la norma exige dos condiciones; primero, que la parte demandante sea la titular del bien, segundo, que la parte emplazada ocupe el bien sin título o en todo caso el que tenía haya fenecido. El “título”, a que se refiere la segunda condición es la que se haya producido mediante acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie anticrisis, y otros. Que en caso de autos al haber, establecido el colegiado superior que “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 quien 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 haber dado por concluido el contrato de arrendamiento, se entiende que el arrendador tiene derecho a exigir la devolución del bien, comunicándolo por el arrendamiento, y de no obtener su desocupación, por lo tanto puede iniciar una acción por conclusión de contrato, motivo por el cual el inquilino no se convierte en ocupante precario.

12. DOCTRINA**POSESION**

De acuerdo a lo estipulado en el Código Civil peruano, Art. 896, La Posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

Asimismo el Art. ochocientos noventa y seis del Código Civil define a la institución de la posesión, la cual importa un poder jurídicamente reconocido, y protegido por la ley, que al objetivarse en una situación de hecho, permita la realización de una o más

facultades inherentes al derecho de propiedad, en beneficio de un sujeto y sobre un bien.

POSESIÓN PRECARIA

Poseedor precario es el que ocupa un bien sin título, ya sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ha fenecido. Además de acuerdo al Art. 911 del Código Civil, contiene dos supuestos:

- a. Ausencia de título.- Se trata del poseedor que entro de hecho en la posesión, este no posee título alguno, por ejemplo, que entra clandestinamente en la posesión, el usurpador, el ladrón, el hurtador.

- b. Título fenecido.- Es cuando el título fenece por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento de plazo o condición resolutorios, por mutuo disenso, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, retractación, etc. En General, el título queda extinguido, en todo caso de ineficacia estructural o funcional del acto jurídico por el cual se cedió la posesión del bien

CONCLUSIÓN DEL CONTRATO POR ARRENDAMIENTO.

- Al concluir el término fijado por las partes.

- Que de acuerdo al Art. 1073 del código civil peruano, cuando el contrato de arrendamiento tiene duración indeterminada, se le pondrá fin con la notificación judicial o extrajudicial al inquilino.

- En caso de que el arrendador haya sido vencido mediante un proceso, respecto a un derecho que tenía, al haber arrendado un bien ajeno.

- Al haber sido notificación notarialmente indicando la conclusión del contrato.

PROCESO SUMARISIMO.

Es un proceso de menor cuantía o urgente y que sus actos procesales se realizan en forma concentrada, oral y los plazos son menores al proceso abreviado.

CAUSALES EN LOS PROCESOS SUMARISMOS DE DESALOJO.

- Falta de pago de renta acordada en el contrato por las partes contratantes.
- Por haberse vencido el plazo establecido en el contrato.
- De acuerdo a las leyes peruanas, Art. 911 del código Civil, la ocupación precaria de un bien, se ejerce sin título alguno o cuando ya culmino el que se tenía”.

13. TRÁMITE PROCESAL.

DEMANDA.

Luego de haber agotado los medios a fin de recuperar su propiedad con resultado negativo, el 17 de Octubre de 2001, Marcos Neptalí VARGAS HERRERA y Mihaela CREANGA DE VARGAS, interpusieron demanda contra Gladys LIENDO PACHECO, por Desalojo, por Ocupante Precario, indicando como pretensión principal, la restitución de la posesión de los inmuebles ubicados en la Calle Lima No. 156 y 160-A, Urb. Miramar del Distrito de San Miguel - Lima, y como pretensión accesoria, el reconocimiento y pago respectivo por el uso de los bienes materia de esta demanda, asimismo esta fue interpuesta ante el Juzgado en lo Civil de Lima.

Los demandantes mediante Carta Notarial, hicieron de conocimiento a la demandada indicando que adquirieron los inmuebles de buena fe, ubicados en la Calle Lima Nro.156 y 160-A de la Urbanización Miramar del Distrito de San Miguel, siendo el propietario el Banco Santander Central Hispano, los mismos que se encontraban debidamente inscritos en los Registros Públicos de Propiedad de Inmuebles de Lima, no condicionada a algún tipo de conducción, solicitándole la restitución de la posesión de los dos inmuebles, recibiendo como contestación vía Carta Notarial, que les reconoce a los demandante la calidad de propietarios; requiriendo una reunión para coordinar la restitución de los inmuebles; no consumándose dicho acuerdo por inconcurrencia de la demandada.

La parte demandante invitó a la demandada, a una reunión conciliatoria extrajudicial a fin de llegar a un acuerdo, no pudiendo llevarse a cabo debido a la inconcurrencia de la demandada.

AUTO ADMISORIO.

El 03DIC2001, el 55° Juzgado en lo Civil de Lima, admite dar trámite a la demanda sobre desalojo, debiendo conducirse por la vía procedimental Sumarísima, y confiere traslado a la demandada Gladys Liendo Pacheco para que conteste la demanda.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Con fecha 27DIC2001, Gladys Liendo Pacheco contesto la demanda, ejerciendo su derecho a defensa, contradiciéndola y oponiéndose a las pretensiones de la demandante, peticionando se declare infundada la demanda.

Por tener posesión del inmueble ubicado en la calle Lima No.160-A, mediante Contrato de Arrendamiento de fecha 01ABR1998, suscrito con Johnny MAJLUF JARUFE, anterior propietario.

Por tener posesión del inmueble No.156, ubicado en la Calle Lima, el mismo que se efectuó mediante Contrato Verbal de Arrendamiento, con el mismo anterior propietario.

Tener la calidad de arrendataria, y que la posesión de los inmuebles sub Litis, se encuentra amparada en el Art. 1700 CC., sobre continuación del arrendamiento.

No tener la condición de ocupante precario, por no cumplirse los presupuestos del Art. 911 del CC.

AUDIENCIA ÚNICA.

El 3 de Abril del 2002, el 55° Juzgado en lo Civil de Lima celebró la Audiencia Única, presentándose al juzgado como apoderado de la parte demandante su Abogado, dejándose constancia la inconcurrencia de Gladys Liendo Pacheco, como parte demandada.

AUDIENCIA DE SANEAMIENTO PROCESAL Y CONCILIACIÓN.

Luego de la revisión de los autos se verificó el cumplimiento con los presupuestos procesales y de las condiciones de la acción, y en cuanto, que no se han presentado excepciones o defensas previas por resolver, se constituye, que están válidamente relacionadas de manera jurídica entre las partes, declarándose saneado el proceso.

No fue posible proponer fórmula conciliatoria en la Audiencia, debido a la incomparecencia de la parte demandada.

Y atendiendo que la demanda contenía dos petitorios, primero el de desalojo por causal de ocupante precario, y segundo, el pago de frutos por el uso de bien y daños y perjuicios ocasionados por la ocupación indebida. Al respecto, la segunda pretensión no era amparable por cuando es incompatible con la de desalojo, declarándose improcedente.

En cuanto los puntos controvertidos, se tenía que establecer si a la parte demandante, le correspondía la calidad de propietaria del bien materia de la presente demanda, y por lo tanto, le asiste el derecho de pedir el desalojo a la demandada; y si el título que alega tener la parte demandada se encuentra vigente.

Seguidamente, se procedió a admitir todos los medios probatorios presentados, teniéndose presente el mérito probatorio de los documentos presentados.

Con relación a la denuncia por delito de usurpación interpuesta contra Funcionarios del Banco Santander Central Hispano, fue declarado IMPROCENTE, por carecer de objeto de actuación.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En la etapa decisoria, al no existir medios probatorios pendientes de admisión y de actuación, el juez a cargo, correspondiente al 55° Juzgado en lo Civil de Lima, sentencio declarando fundada la demanda y ordenó que Gladys LIENDO PACHECO, desocupe los inmuebles sub litis, reconociendo las costas y costos originados en el proceso, concluyendo la audiencia.

RECURSO DE APELACIÓN

La demandada luego de ser notificada con la sentencia, y al estar disconforme interpuso Recurso de Apelación con fecha 15ABR2002, alegando que su posesión es a título de arrendamiento, siendo inaplicable el código Civil en su artículo 911, sosteniendo que el requerimiento de devolución no cambia la naturaleza de la ocupación ni el título, sino que habilita al interesado a iniciar la acción legal correspondiente por vencimiento de contrato y no de precario.

Con fecha 19ABR2002, el Juez a cargo del 55° Juzgado en lo Civil de Lima, considero procedente la apelación con efecto suspensivo, considerando que el Recurso de Apelación reunía los respectivos y necesarios requisitos de acuerdo a los artículos 366° y 376°, del respectivo Código adjetivo, elevándose los autos a la Sala Superior.

SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA.

Al recibir los autos la 5° Sala Civil de la Corte Sup. de Lima, y a la vista de la causa del 11JUL2002, confirmó la sentencia apelada que declaraba fundada la demanda, disponiendo que Gladys Liendo Pacheco (demandada) desocupe los inmuebles que son materia de este litigio.

RECURSO DE CASACIÓN.

La demandada invoco la causal de aplicación indebida conforme al Art. 911° del Código Civil, al no estar conforme con la decisión de la Sala Superior, por tal motivo, interpuso Recurso de Casación con fecha de 13JUL2002.

La Sala Civil Superior de acuerdo a los requisitos de forma, para el Recurso de Casación, conforme a lo prescrito en los artículos 387° del CPC, admitió el recurso, ordenando la elevación de los autos a la Sala Civil de la Corte Suprema.

Recibidos los autos, la sala respectiva emitió auto calificativo del Recurso de Casación, declarando procedente, por lo contemplado en el Inc. 1) Art. 386 correspondiente al Código Adjetivo, sustentada en la aplicación indebida del artículo 911° del CC.

SENTENCIA CASATORIA.

El 10FEB2003, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, acepto el Recurso de Casación al declararlo fundado, declarando nula la sentencia de vista de fecha 11JUL2002, asimismo revocaron la sentencia apelada que declaraba fundada la demanda, declarando la demanda infundada con costas y costos.

14. OPINIÓN ANALÍTICA.

El Art. 911 del CC., claramente detalla el concepto de POSESION PRECARIA, por lo tanto no debería dar lugar a controversia e incertidumbre jurídica. Más aún, si su condición precaria, está probada por la existencia de pruebas que acreditan que la demandada carece de título para estar en posesión, y lo único que tiene es un Contrato de Arrendamiento vencido y firmado por el antiguo propietario del bien inmueble.

Los contratos de los bienes enajenados materia de esta sub litis no habían sido inscritos, asimismo no estuvieron condicionadas a ningún tipo de conducción, y ante la negativa de la restitución de la posesión de los bienes inmuebles por parte de la demandada, dio origen a la respectiva demanda.

Teniéndose en cuenta los precedentes judiciales vinculantes de la referida época judicial, solo en los casos del arrendatario que haya continuado en la posesión del bien, se debe aplicar el artículo 1700 del CC.

Asimismo luego de revisar minuciosamente los puntos controvertidos y la evolución de este caso, por el contenido en el cuerpo del presente expediente, considero que los jueces que fallaron en Primera y Segunda Instancia, luego de obtener y revisar los medios probatorios presentados por ambas partes, aplicaron su criterio, conocimiento y experiencia a fin de dilucidar este conflicto de intereses con justicia, por tal motivo, emitieron sentencia a favor de los demandantes; teniendo en cuenta que de acuerdo al Art. 911 del C.C., la demanda de desalojo por posesión precaria, reunía las condiciones para declararse fundada, dada esta condición, al ser notificado notarialmente el poseedor, para que devuelva el bien a su titular actual, este paso a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de título. En tal sentido considero que en la sentencia emitida por la Corte Suprema, el juez emitió sentencia a favor de la demandada, tomando en cuenta la cuestión de forma, referente al planteamiento de la demanda, al haberse considerado por la causal de "desalojo por ocupante precario", debiendo ser por "desalojo por vencimiento o conclusión de contrato"; por lo antes descrito creo oportuno considerar que de acuerdo al, el Juez de la Corte Suprema al saber que la pretensión de los demandantes era recuperar el bien de su propiedad, debió tomar en cuenta el Art. VII del CPC, "el principio iura novit curia", la cual le faculta a aplicar el derecho que corresponda en un proceso, aunque no haya sido invocado o haya sido planteado erróneamente, toda vez que este tiene mejor conocimiento que las partes.

CONCLUSIONES

Después de haber investigado diversos casos sobre este tema argumentamos

Primera: La sentencia de separación de cuerpos y la sentencia de divorcio no significan lo mismo por las siguientes consideraciones:

La separación de cuerpos está identificado en el art. 333 del C.C. de 1984 y presenta 13 causales.

La separación de hecho es la situación fáctica en que se encuentran los cónyuges que, sin previa decisión jurisdiccional, quiebran el deber de cohabitación, de forma permanente, sin causa justificada de forma alguna,, imponga la separación sea por voluntad de uno o de ambos cónyuges.

Y el divorcio significa el rompimiento del vínculo matrimonial, concluye el matrimonio.

Los ex cónyuges se convierten desde el punto de vista legal, extraños entre sí y por lo tanto cada uno de ellos queda en aptitud de contraer nuevo matrimonio, cesan todas las obligaciones y derechos que surgen de la institución del matrimonio.

Segunda: El divorcio sanción se sustenta en el dolo o culpa imputable a uno de los cónyuges que incumple los deberes del matrimonio.

Tercera: El divorcio remedio se sustenta en el fracaso matrimonial, dando lugar a que los cónyuges vivan separados de hecho.

RECOMENDACIONES

Primera: Por parte del Estado se debe poner mayor énfasis en apoyar la formalización de las familias peruanas, pues es conocido que la familia es la base de la sociedad. El estado peruano debe informar constantemente el rol e importancia de esta célula como es la familia, para conseguir un mejor país, con una cultura diferente y sólida.

Aclarar y dejar sentado que una cosa es la separación de cuerpos y otro aspecto es la sentencia definitiva de divorcio, que rompe la relación esposo-esposa, ya no hay ningún impedimento para que cada individuo llámese hombre o mujer esté ligado uno a otro. Si existen hijos menores se asumen responsabilidades morales y económicas. Los hijos menores no quedan en el desamparado, los derechos siguen para ellos no se pueden perjudicar, es decir se mantienen.

Segunda: Proponemos que el divorcio sea realizado de una manera más rápida y efectiva, que no debe fundamentarse en las causales que nuestro código precisa, pues eso en algunos casos puede originar una situación difícil en el aspecto psicológico en las parejas y si existen niños(as) menores la cura resulta más mala que la enfermedad.

Tercera: Proponemos que se modifique este artículo de nuestro Código Civil, art. 333, y sea de una manera más eficaz y rápida.

Referencias:

**Abate Francisco (1987) . *La armonía conyugal*. Editorial Astrea:
Buenos Aires.**

Abelenda (1990). *Derecho Civil. Parte general*. Astrea, Buenos Aires.

**Aguilar (2016). Tratado de derecho de familia. Lex& Iuris, Grupo
editorial**

Albadalejo Manuel (1998). *El negocio jurídico*, Boch, Barcelona

**Arias-Schereiber Pezet (1998) . *Exégesis del Código Civil peruano de
1984, Tomo I, Contratos: Parte general*. Gaceta jurídica
editores**

Castañeda Eugenio (1972). *El negocio jurídico*. Lima

***Código Civil Peruano* (1984). Editorial “El Peruano” diario oficial,
Lima**