

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMERICAS
FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

DESALOJO POR POSESION PRECARIA

PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO

INTEGRANTE

JOSEPH VLADIMIR MERINO IZQUIERDO

LINEA DE INVESTIGACION: DERECHO CIVIL

LIMA - 2018

DEDICATORIA

Fui al mar y encontré

Muchos peces...

Pero no encontré

La dedicatoria que te MERECE

Esta obra es por Ustedes Madre y abuela querida que siempre me apoyaron en todo y quienes se sacrificaron para darme una educación.

Sé que estas palabras no son suficientes para expresar mi agradecimiento, pero espero que con ellas, se den a entender mis sentimientos de amor, aprecio y cariño.

AGRADECIMIENTO

Quiero expresar mi gratitud a Dios, quien con su bendición llena siempre mi vida y la de toda mi familia.

Mi profundo agradecimiento a todas las autoridades y personal que hacen la Universidad Peruana de Las Américas, a toda la Facultad de Derecho,

A mis profesores en especial a la Dr. Aaron Oyarce quienes con la enseñanza de sus valiosos conocimientos hicieron que pueda crecer día a día como profesional, gracias por su paciencia, dedicación, apoyo incondicional y amistad.

RESUMEN

El 26 de mayo de 1999, Hsues Chyr LIAO LIAO, debidamente representado por su apoderada Yu Se LIAO LIAO, interpusieron demanda contra Griselda CESPEDES MARIN viuda de GAMBETTA, ante el Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, por Desalojo por Ocupante Precario.

Siendo la pretensión principal, la restitución de la posesión del inmueble de su propiedad, ubicados en la Av. Javier prado Oeste Nro. 2171, 2173, 2177, del Distrito de San Isidro - Lima, no consignado requerimiento alguno como pretensión accesoria.

Con fecha 22JUL1999, Griselda CESPEDES MARIN Vda. De GAMBETTA, se apersonó a efecto de contestar la demanda, ejerciendo el derecho a la defensa, contradiciendo su contenido y oponiéndose a las pretensiones de la parte demandante, peticionando se declare infundada o alternativamente improcedente, la demanda con expresa condena de costas y costos.

La demandada luego de ser notificada con la sentencia, y al estar disconforme interpuso Recurso de Apelación con fecha 07 DIC1999, alegando que su posesión es a título de arrendamiento, interpretándose erróneamente el Inciso 2do. Del art. 1708 del Código Civil, así como la aplicación indebida del artículo 911º del referido Código, así mismo que la sentencias contraviene principios jurisprudenciales.

El 21 Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, concedió la apelación con efecto suspensivo, elevándose los autos a la Sala Superior.

La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Lima al recibir los autos, a la vista de la causa de fecha 23MAR2000, **REVOCO**, la sentencia apelada, **REFORMANDOLA Y DECLARÁNDOLA INFUNDADA CON COSTAS Y COSTOS.**

La demandante al no estar conforme con la decisión de la Sala Superior, interpuso Recurso de Casación con fecha de 17ABR2000, invocando la causal prevista en el artículo 386 Inc 1 del Código Procesal Civil, (error juris injudicando), interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil e inaplicación de los art. 2013 y 2014 del mismo Código Civil.

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

Recibidos los autos por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, emitió auto calificativo del Recurso de Casación, declarando procedente, por la

causal contemplada en el inciso 1) del artículo 386 del Código adjetivo, sustentada en la aplicación indebida del artículo 911° del Código Civil.

Finalmente con fecha 14JULIO2000, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, emitió sentencia declarando **INFUNDADO** el Recurso de Casación, **CONDENARON** a la recurrente al pago costas y costos del proceso, así como a la multa de una Unidad de Referencia Procesal.

ABSTRACT

On May 26, 1999, Hsues Chyr LIAO LIAO, duly represented by his attorney Yu Se LIAO LIAO, filed suit against Griselda CESPEDES MARIN widow of GAMBETTA, before the Civil Court of Lima, for eviction due to Precarious Occupant.

Being the main claim, the restitution of the possession of the property of your property, located at Av. Javier Prado Oeste No. 2171, 2173, 2177, of the District of San Isidro - Lima, not recorded any requirement as an accessory claim.

With date 22JUL1999, Griselda CESPEDES MARIN Vda. Of GAMBETTA, he appeared in order to answer the demand, exercising the right to defense, contradicting its content and opposing the claims of the plaintiff, petitioning to declare unfounded or alternatively inadmissible, the demand with express condemnation of costs and costs.

The defendant after being notified with the sentence, and being dissatisfied filed an appeal on July 07, 1999, alleging that its possession is by way of lease, interpreting the second paragraph incorrectly. From art. 1708 of the Civil Code, as well as the undue application of article 911o of the aforementioned Code, likewise that the judgments contravene jurisprudential principles.

The 21 Specialized Court in Civil Matters of Lima, granted the appeal with suspensive effect, elevating the cars to the Superior Court.

The First Civil Chamber of the Superior Court of Lima upon receiving the writs, in view of the case dated 23MAR2000, REVOKED, the sentence appealed, REFORMANDOLA AND DECLARING IT INFUNDED WITH COSTS AND COSTS.

The plaintiff, not being satisfied with the decision of the Superior Court, filed an appeal for annulment dated 17ABR2000, invoking the grounds set forth in article 386, Inc 1 of the Code of Civil Procedure, (error juris jurisdiction), erroneous interpretation of article 911 of the Civil Code and inapplication of art. 2013 and 2014 of the same Civil Code.

The Superior Civil Court, in compliance with the requirements of the appeal form in accordance with the provisions of articles 387o of the CPC, admitted the appeal, ordering the lifting of the records to the Civil Chamber of the Supreme Court.

Once the documents were received by the Transitory Civil Chamber of the Supreme Court, it issued a writ of appeal, declaring it appropriate, for the reason contemplated in subsection 1) of article 386 of the adjective Code, based on the undue application of article 911o of the Code Civil.

Finally, with date 14JULIO2000, the Transitory Civil Chamber of the Supreme Court of Justice of the Republic, issued a judgment declaring the Appeal of INFRINGEMENT INFRINGED, CONDENTIONED the appellant to the payment of costs and costs of the proceeding, as well as the fine of a Reference Unit Procedural.

TABLA DE CONTENIDOS

CARATULA	i
DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
RESUMEN.....	iv
ABSTRACT.....	v
TABLA DE CONTENIDOS.....	vi
INTRODUCCION.....	vii
SÍNTESIS DE LA DEMANDA.....	2
SINTESIS DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA.....	7
FOTOCOPIA DE RECAUDOS PRINCIPALES Y MEDIOS PROBATORIOS..	9
SÍNTESIS DEL AUTO DE SANEAMIENTO.....	41
SINTESIS DE LA AUDIENCIA CONCILIATORIA.....	41
SINTESIS DE LA AUDIENCIA DE PRUEBAS.....	41
FOTOCOPIA DE LA AUDIENCIA UNICA.....	43
FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL JUEZ ESPECIALIZADO.....	45
FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA SALA ESPECIALIZADA DE LA CORTE SUPERIOR.....	53
FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA:	
CASACION.....	56
JURISPRUDENCIA DE LOS ULTIMOS DIEZ AÑOS.....	59

DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA.....	72
SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL.....	75
CONCLUSION.....	
RECOMENDACIÓN.....	
REFERENCIA	

INTRODUCCION

La Ocupación Precaria, es un problema social que afecta a gran parte de nuestra sociedad, siendo así que genera cierta confusión sobre si afecta o no el derecho constitucional a la Libertad Individual, debido a que muchos de los demandados no comprenden la figura de **“DESALOJO EN CONTEXTO DE OCUPACIÓN PRECARIA”**, para lo cual se va a proceder ciertamente a hacer un énfasis sobre cada uno de sus conceptos, y así poder desarrollar y analizar a fondo el caso en concreto. **Objetivos:** Identificar las dificultades que se presentan en los contratos de arrendamiento al vencimiento del plazo establecido por las partes y su continuación en el derecho civil peruano; analizar los fundamentos de la posesión precaria en el derecho civil peruano; y explicar la relación de la posesión precaria y la posesión ilegítima. **Material y Método:** Se empleó una ficha de Análisis de documentos, analizando una muestra consistente en un Expediente Judicial **N° 19579 - 1999**, a través del Método Descriptivo Explicativo.

EXPEDIENTE : 19579-1999

DEMANDANTE : SHUES CHYR LIAO LIAO

DEMANDADO : GRISELDA CESPEDES MARIN. VDA. D GAMBETA

MATERIA : DESALOJO POR POSESION PRECARIA.

VIA PROCEDIMENTAL: SUMARISIMO.

JUZGADO : JUZGADO EN LO CIVIL DE LIMA.

GRADUANDO : JOSEPH VLADIMIR MERINO IZQUIERDO

1. **SÍNTESIS DE LA DEMANDA.**

1.1 **Petitorio de la demanda.**

El 26 de mayo de 1999, Hsues Chyr LIAO LIAO, debidamente representado por su apoderada Yu Se LIAO LIAO, interpusieron demanda contra Griselda CESPEDES MARIN viuda de GAMBETTA, ante el Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, por Desalojo por Ocupante Precario.

Siendo la pretensión principal, la restitución de la posesión del inmueble de su propiedad, ubicados en la Av. Javier prado Oeste Nro. 2171, 2173, 2177, del Distrito de San Isidro - Lima, no consignado requerimiento alguno como pretensión accesoría,

1.2. **Fundamentos de hecho.**

1.2.1. El 23 de enero de 1998, el 59 juzgado Especializado en lo Civil de Lima, realizó el remate público del inmueble ubicado en la Av. Javier prado Oeste Nro. 2171, 2173, 2177, del Distrito de San Isidro - Lima, remate público en virtud del proceso ejecutivo de Obligación de Dar Suma de Dinero seguido por Juana Rodríguez Loayza con Daniel Céspedes Marín, interviniendo como postora la recurrente Yu Se LIAO LIAO, quien resultó ganadora del remate adjudicándosele el bien.

Por Resolución de fecha 29 de Enero de 1998, luego de consignar el valor del predio, el citado juzgado expide el auto de adjudicación, a nombre de la poderdante, en el cual se ordena la cancelación de todo gravamen que pese sobre el bien, ordenando que el ejecutado cumpla con desocupar el inmueble rematado en el plazo de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento.

1.2.2. Luego de una serie de dilaciones por parte del ejecutado Daniel Céspedes Marín, la demandada se apersono al proceso formulando oposición al mandato de lanzamiento alegando ser arrendataria del inmueble y que nunca fue notificada con el mandato ejecutivo, sustentando su oposición en un contrato de arrendamiento, con firmas legalizadas notarialmente de fecha 02 de junio de 1996, acompañando un testimonio de escritura pública de arrendamiento celebrado entre él y su hermano Daniel Céspedes Marín, con fecha 21 de mayo de 1,998 e inscrito en el Asiento 14-d, del Registro de Propiedad de Inmueble de Lima.

- 1.2.3.** Mediante Resolución de fecha 28 de Agosto de 1998, el 59° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, declara infundada la oposición formulada por Griselda CESPEDES MARIN Vda. De GAMBETTA, ordenando la desocupación del inmueble materia del remate y mediante recurso de esa misma fecha, manifestó al juzgado que había procedido a desocupar el bien pero que mantenía su posesión de referido predio toda vez que no se le había ordenado la entrega del mismo, conforme al artículo 739 inc. 3 del Código Procesal Civil.
- 1.2.4.** Con fecha 16 de Setiembre de 1998, el juzgado procedió a realizar el lanzamiento de la hoy demandada, constatándose por el acta levantada por el especialista legal de actos externos, que el inmueble se encontraba totalmente vacío, dejándose además constancia que este se encontraba totalmente destruido, procediéndose seguidamente a ministrar posesión del inmueble por parte de la apoderada de la demandante Patricia Giuliano GAOS LLANOS.
- 1.2.5.** la demandada apela contra el auto que declara infundada la oposición y ordenaba el lanzamiento, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Lima mediante Resolución de fecha 13 de octubre de 1998, revoco la Resolución del Juez de Primera Instancia, fundamentando dicha resolución en el hecho que el contrato de arrendamiento presentado por doña Griselda CESPEDES MARIN VDA. DE GAMBETTA era un documento de fecha cierta, elaborado con fecha anterior al remate, que no existía documento que acreditara que la arrendataria tenía conocimiento del proceso, por lo que no podría ordenarse su desocupación sin previo emplazamiento.
- 1.2.6.** Ante lo resuelto por la Corte Superior, por escrito de fecha 09 de noviembre 1998, la hoy demandada solicita se le restituya la posesión del inmueble, pedido que es aceptado por el juzgado, quien por Resolución de fecha 02 de diciembre de 1998 notifica al cesionario de la adjudicataria para que restituya la posesión del inmueble a favor de la arrendataria, ordenándose el lanzamiento de la propietaria mediante la Resolución de fecha 05 de abril de 1999 y ejecutándose tal, se formula el acta de entrega de fecha 27 de abril de 1999.

1.2.7. Con fecha 6 de Agosto de 1998, se inscribió la propiedad del inmueble ubicado con frente a la Av. Javier Prado Oeste N°. 2171, 2173, 2177, del Distrito de San Isidro, a favor de Hsues Chyr LIAO LIAO, mediante ficha Registral N°. 1677217 asiento 1-c), la que le otorga legítimo interés para obrar.

De la misma forma, conforme al asiento 1-e), de la misma Ficha Registral de fecha 26 de Agosto de 1998, ante el mandato expedido por el 59° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima con fechas 29 de enero de 1998 y 10 de julio de 1998, se han levantado los gravámenes y cargas inscritas en la citada Ficha Registral, incluidos los contratos de arrendamiento y modificación de arrendamiento que corrían inscritos a favor de la demandada en los asientos 14-d) Y 15-d) de la misma Ficha Registral.

1.2.8. Por lo descrito en el punto anterior, el derecho que la demandada tenía para poseer el inmueble materia del presente ha fenecido, teniendo consecuentemente la demandada la calidad de ocupante precario.

Habiendo fenecido el contrato de arrendamiento, título que otorgaba legitimidad a la demandada para poseer el inmueble materia de Litis, la poderdante tiene derecho a que se le restituya la posesión del bien, en su calidad de propietario, esto es como sujeto activo del desalojo y conforme a lo resuelto por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima en su Resolución de fecha 13 de Octubre de 1998, que deja salvo el derecho para hacerlo valer en vía de acción.

1.3. Fundamento de Derecho.

CODIGO CIVIL

1.3.1. La demanda se encuentra amparada en los Artículos 911 del Código Civil. Sobre posesión precaria, y art. 923 del mismo Código. De la propiedad, su uso, disfrute, disposición y reivindicación del bien.

CODIGO PROCESAL CIVIL

1.3.2. Los Artículos 546, se tramitan en proceso sumarísimo los siguientes asuntos contenciosos....INC.4 Desalojo

Artículo 547, Competencia. Son competentes para conocer los procesos sumarísimos indicados en el inciso 4 del artículo 546, los jueces civiles, cuando la renta mensual es mayor a cincuenta URP, o no exista cuantía, cuando la cuantía sea hasta cincuenta URP, son competentes los jueces de paz letrados.

Artículo 585, Procedimiento. La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este subcapítulo.

Artículo 586, Sujetos Activo y Pasivo en el Desalojo.

Artículo 589, Notificación.

Artículo 598, Legitimación activa.

1.4. Medios probatorios.

1.4.1. El mérito de la copia certificada del acta de remate de fecha 23 de Enero de 1998

1.4.2. El mérito de la copia certificada del auto de adjudicación del 29 de Enero de 1998.

1.4.3. El mérito de la copia certificada del escrito de apersonamiento del 03 de junio de 1998 y contrato de arrendamiento presentado por Griselda CESPEDES MARIN.

1.4.4. El mérito de la copia certificada de la Resolución de fecha 30 de junio de 1998.

1.4.5 El mérito de la copia certificada del escrito de Daniel CESPEDES MARIN, de fecha 04 de junio de 1998 y contrato de arrendamiento con firma legalizada.

1.4.6 El mérito de la copia certificada de la Resolución de fecha 30 de junio de 1998.

1.4.7 El mérito de la copia certificada del escrito de fecha 08 junio 1998 y copia certificada del Testimonio de la

Escritura Pública de Arrendamiento de fecha 21 de mayo de 1998.

- 1.4.8 El mérito de la copia certificada de la Resolución de fecha 30 de junio de 1998.
- 1.4.9 El mérito de la copia certificada de la Resolución de fecha 21 de julio de 1998.
- 1.4.10 El mérito de la copia certificada del escrito de Griselda CESPEDES MARIN de fecha 17 de Agosto de 1998.
- 1.4.11 El mérito de la copia certificada de la Resolución de fecha 28 de Agosto de 1998.
- 1.4.13 El mérito de la copia certificada de la Resolución de fecha 28 de Agosto de 1998.
- 1.4.14 El mérito de la copia certificada del acta de Lanzamiento de fecha 16 de Noviembre de 1998.
- 1.4.15 El mérito de la copia certificada del auto de vista de fecha 13 de octubre de 1998.
- 1.4.16 El mérito de la copia certificada de la Resolución de fecha 03 de Diciembre de 1998.
- 1.4.17 El mérito de la copia certificada del escrito de Griselda CESPEDES MARIN de fecha 09 de Noviembre de 1998.
- 1.4.18 El mérito de la copia certificada de la Resolución de fecha 02 de Diciembre de 1998.
- 1.4.19 El mérito de la copia certificada del auto de Vista de fecha 20 de Noviembre de 1998.
- 1.4.20 El mérito de la copia certificada de la Resolución de fecha 21 de Enero de 1999.
- 1.4.21 El mérito de la copia certificada de la Resolución de fecha 05 de Abril de 1999.
- 1.4.22 El mérito de la copia certificada del Acta de Lanzamiento de fecha 27 de Abril de 1999.
- 1.4.23 El mérito de la copia literal de la dicha Nro. 1677217

2. SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

2.1. Petitorio de la Contestación.

Con fecha 22JUL1999, Griselda CESPEDES MARIN Vda. De GAMBETTA, se apersonó a efecto de contestar la demanda, ejerciendo el derecho a la defensa, contradiciendo su contenido y oponiéndose a las pretensiones de la parte demandante, peticionando se declare infundada o alternativamente improcedente, la demanda con expresa condena de costas y costos.

2.2. Fundamento de Hecho.

2.2.1. La recurrente es arrendataria del inmueble materia del Litis, toda vez que le fue arrendado por su anterior propietario Daniel CESPEDES MARIN, por un plazo de 5 años, según contrato de arrendamiento de fecha cierta del 01-07-96, cuyas firmas fueron legalizadas notarialmente el 02-07-96, que la legitimidad como arrendataria, porque el contrato no ha sido concluido ni judicial ni extrajudicialmente por el actor.

2.2.2. El adquirente no ha dado por concluido el contrato de arrendamiento.

Que si bien es cierto el 59° Juzgado Especial en lo Civil de Lima ordeno el levantamiento de las cargas que pesaban sobre el inmueble, entre ellas el contrato de arrendamiento celebrado por el anterior propietario con la demandada, esto no significa, en modo alguno la extinción automática de sus derechos como arrendataria del inmueble, ya que estos derechos no nacen de la inscripción registral del contrato de arrendamiento sino únicamente de su celebración, hecho que ha sido destacado por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Lima.

2.2.3 El actor confunde Contrato con Inscripción Registral

En efecto, el contrato de arrendamiento es uno de naturaleza consensual, consecuentemente, para su celebración y efectos jurídicos solo se requiere el consentimiento de las partes contratantes, sin necesidad,

siquiera, que este conste por escrito y menos aún que se registre.

2.2.4 El levantamiento de las cargas no extingue automáticamente el contrato de arrendamiento.

Afirma que ante los levantamientos de las cargas y gravámenes descritos en el punto anterior, no ha fenecido el derecho que la demandada Doña Griselda CESPEDES MARIN Vda. DE GAMBETTA tenía para poseer el inmueble materia del presente, por lo cual no tiene la condición de ocupante precaria. Que el actor debió de ejercitar la facultad que le concede el Inc. 2) del art. 1708 del CC, y dar por concluido el contrato de arrendamiento que celebrara con el anterior propietario.

2.2.5 Se ha jurado en falso al afirmarse que no conocía el domicilio de la demandada.

Que el actor ha faltado a la verdad de manera dolosa, al afirmar bajo juramento que desconoce el domicilio real de la demandada, sito en la Av. Torres paz 1401, Santa Beatriz, Lima, con la finalidad de sacar provecho indebido de esta circunstancia. Por lo que es de aplicación el art. 165, in fine del C.P.C., concordante con el art. 441 del cuerpo legal citado, debiendo anularse lo actuado y remitirse al Ministerio Público, a fin de que proceda de acuerdo a sus atribuciones.

2.2.6 El inmueble se encontraba en reparación.

Al momento que se llevó a cabo la medida cautelar de ministración de posesión, dictada por su despacho a favor de la demandante, este se encontraba en reparación, toda vez que al lanzarlo el 27-04-99, según acta que ha sido ofrecida como prueba por el demandante, este se encontraba en mal estado.

2.3. Fundamento de Derecho.

Código Civil:

2.3.1. Art. 1352 (consentimiento)

2.3.2 Art. 1373 (perfeccionamiento del contrato)

2.3.3 Art. 1704. (Restitución de bien arrendado)

2.3.4 Art. 1708. (Enajenación de bien arrendado), Inc. 2. Arrendamiento No inscrito.

Código Procesal Civil.

2.3.5 Art.109 (deberes de las partes, abogados y apoderados)

2.3.6 Art.112 (temeridad o mala fe) inc. 2 alega hechos falsos

2.3.7 Art.165 ((Afirmación falsa-sanción)

2.3.8 Art.441 (Sanción por juramento falso)

2.3.9 Art. 442 (Contestación de la demanda)

2.4. Anexos a la Contestación de la Demanda.

2.4.1 Contrato de arrendamiento sobre el inmueble sub-litis

2.4.2 Escritura Pública de arrendamiento sobre el inmueble sub-litis.

2.4.3 Copia de acta de poder otorgada a Raquel GAGO PRIALE en la que consta la dirección actual de la demandada.

2.4.4 Acta de lanzamiento de fecha 27-04-99, del 59 °. Juzgado Especial en lo Civil de Lima, donde se ministra la posesión a la demandada.

3. FOTOCOPIAS DE RECAUDOS Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS.

3.1. DEL DEMANDANTE

Exp: 28343-96

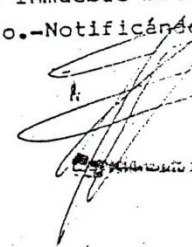
Anexo: I-I



Resolución número
Lima, veintiuno de julio de mil
novecientos noventa y ocho.-

Dado cuenta en la fecha; tengase presente lo expuesto; y, ATENDIENDO: Primero; a que los pedidos que formulan doña Griselda Céspedes Viuda de Gambetta a fojas cuatrocientos ochentinueve y don Daniel Alejandro Céspedes Marín a fojas cuatrocientos noventa y cuatro, en el sentido de que no es posible desocupar el inmueble subastado debido a que ha sido arrendado a la primera de las nombradas conforme lo acreditan con el Contrato de Arrendamiento de fojas cuatrocientos ochentisiete en copia fotostática notarialmente legalizado el cuatro de junio de mil novecientos noventa y ocho. Aparece suscrito con fecha primero de Julio de mil novecientos noventa y seis con firmas legalizadas el día dos del mismo mes y año. Segundo; a que dicha argumentación no es válida porque el mencionado contrato de arrendamiento ha sido inscrito en los Registros Públicos del Registro de Propiedad Inmueble con fecha tres de junio del año en curso, o sea en una fecha posterior a la realización de la diligencia de remate efectuado con fecha veintitres de enero de mil novecientos noventa y ocho conforme consta a fojas trescientos ochentisiete; por consiguiente no es aplicable lo dispuesto en el artículo mil setecientos ochenta y cinco inciso primero, ya que cuando se vendió el inmueble en pública subasta, no estaba inscrito; por tales razones: SE DECLARA improcedente lo solicitado por los recurrentes; concediéndosele a doña Griselda Céspedes Viuda de Gambetta el término de diez días para que desocupe el inmueble materia de la litis; bajo apercibimiento de lanzamiento.-Notifíquese por cédula.


Aladino G. Yara Rodríguez
J. J. J. J. J.
59º Juez Especializado en lo
Civil de Lima


Notario Público

Exp: 28343-96
Resolución número
Lima, veintiocho de agosto de mil
novecientos noventaiocho.-

10/03/98



Dado cuenta en la fecha; tengase presente lo expuesto; y, Atendiendo: a que a la recurrente doña Griselda Cespedes Viuda de Gambetta es tercera en este juicio y se le ha notificado con el mandato de ejecución conforme lo expresa en su escrito de fojas cuatrocientos ochentinueve, además, ha tomado conocimiento de la fecha de la diligencia de remate en el momento en que se realizó el pegado del Cartel en el inmueble materia de la subasta, por consiguiente debe desocupar el predio en el plazo que se le ha conferido, bajo apercibimiento de lanzamiento, de conformidad con lo establecido en el inciso 3º del artículo 739 del Código Procesal Civil; por tanto: Cumpla la recurrente con desocupar el inmueble materia del juicio en el plazo concedido, bajo apercibimiento de lanzamiento.-

[Handwritten Signature]
Aladino R. Noya Rodríguez
59ª Juzgado Especializado en lo Civil de Lima

[Handwritten Signature]
Exp. 28343-96
OCTUBRE 1998

Exp: 28343-96
Resolución número
Lima, veintiocho de agosto de mil
novecientos noventa y ocho.-



Dado cuenta en la fecha; a lo principal y otros; con el arancel judicial que se adjunta; estando a lo solicitado y al estado del procedimiento; haciendo efectivo el apercibimiento decretado: Procédase al lanzamiento de las personas que ocupen el inmueble materia del remate, ordenándose el descerraje en el caso de que fuere necesario. Y, Oficiese a la Delegación de la Policía Nacional del Sector a efecto de que preste el auxilio de la fuerza pública en el acto de la diligencia.

[Handwritten Signature]
MADRID ROSA RODRIGUEZ
JUZG. CIVIL
59ª Juzgado Especializado en lo Civil de Lima

[Handwritten Signature]
NADINKA...
Especializado en lo Civil de Lima

Autoconcreto 28343-96

ANEXO: 1-




Acto de Lanzamiento


Verificable

En Lima a los dieciséis días del mes de Septiembre de mil novecientos noventa y ocho, siendo las seis y diez de la tarde me constituí en compañía de la apoderada de don Yu Se Liao Liao según poder en autos lo Doctora Pérez Cao Ulenas Patricia Guhano, identificada con carnet del Colegio de Abogados de Lima número setenta mil quinientos dos el inmueble ubicado en la Avenida Javier Prado dos mil ciento setenta y dos mil ciento setenta y tres y dos mil ciento setenta y siete, de la Urbanización Oriental del Distrito de San Isidro; a fin de llevar a cabo la diligencia ordenada mediante resolución de fecha veintiocho de agosto último; ya en el inmueble y tocando la puerta en reiteradas oportunidades procedimos al deserraje ordenado en autos; ya en el interior del estado inmueble se constató que el

mismo se encuentra totalmente vacío,
 en este acto se procede a finistrar
Posesion del Inmueble ubicada en
 Avenida Javier Prado dos mil ciento
 treinta y uno, dos mil ciento setenta y dos
 mil ciento setenta y siete de la Urbaniza-
 cion Oriental del Distrito de San
 Isidro a la apoderada de don Yu Se.
 Liao Liao e la Doctora Patricia Guiliano
 Gao Llanos; En este estado la parte
 apoderada deja constancia manifestando que
 los rejas del fronth han sido total-
 mente destruido, asi mismo se verifico
 que el inmueble se encuentra total-
 mente destruido, dejando solamente la
 estructura del material noble del inmue-
 ble, llevándose puertas de todos los am-
 bientes, ventanas, piso de parquet, muebles
 de baños, cocina y las empotraciones de
 las habitaciones y de todos los ambientes;
 asi como los accesorios de las instalacio-
 nes de agua: bomba de agua, cañerías, tanques
 de agua; de luz: manpasas, puertas corre-
 disas de luna de todos los ambientes; con-
 lo cual concluyo la diligencia firmando
 los presentes de lo que doy fe.

28
verificar


 NADINKA LIZ CASTILLO RIZMUNDO
 Abogada Judicial
 Registrada en la Oficina de
 Registro


 CAC 21509

21 MAR 1998
MAGDALENA
Registro Público
DR. SIKEL E. ARJUNO CAMPOS

DR. SIKEL E. ARJUNO CAMPOS
Registro Público
O.R.C.



Arjuno

FICHA: 0001677217 PARTIDA: 49019310 Fecha: 21/06/99 Nº de Atención: 0000000130, Página 1 de 011

Se avisan Titulos Pendientes

05 NOV 1998

05 NOV 1998

DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

TITULOS DE DOMINIO	CARGAS	CANCELACIONES	REGISTRO PERSONAL
<p>1.- MRS. CHEVÉ LIAO LIAO, soltera, la adquirida al dominio de este señor, en virtud de la escritura pública de compraventa, inscrita en el tomo 405 del Distrito de Peten, sección 8112 y 8196, de fecha 26 de agosto de 1998.</p>	<p>1.- LEVANTADA HIPOTECA REGISTRADA EN EL TOMO 1019, EL AMBARGO ANOTADO EN EL SISTEMA 01-d, 02-d y la SUSEMPTIVO.</p>	<p>1.- LEVANTADA HIPOTECA REGISTRADA EN EL TOMO 1019, EL AMBARGO ANOTADO EN EL SISTEMA 01-d, 02-d y la SUSEMPTIVO.</p>	<p>Continúa al dorso</p>

Certificación al dorso
de inscripción
de cancelaciones
de gravámenes y cargas

05 NOV 1998

Legalizado
RUIR RIVERA, Registrador Público

CONTINUA AL DORSO.....

04 AGO 1998
3,478.69, según recibos 8812 y 8196, de fecha 26 de agosto de 1998.

Registador Público
O.R.C.

DR. BIKEL E. ARRIAS CAMPOS
Registrador Publico
O.R.L.O.

24 JUNIO 1999
T.M. B.O.G.



11.-Lanzada en escritura registrada en el asiento 14-d, fols 1A del tomo 101 el embargo anotado en el asiento 01-d el 06-10-96, en virtud de aplicación de facta en el Rodriguez Loaysa contra el Abogado Antonio 06-d, al embargo anotado en el asiento 03-d, 04-d, el anotado en el asiento 05-d, 06-d, el anotado en el asiento 07-d, 08-d, 09-d, 10-d y el anotado en el asiento 11-d, el embargo anotado en el asiento 12-d, el embargo anotado en el asiento 13-d, el embargo anotado en el asiento 14-d, el embargo anotado en el asiento 15-d, el embargo anotado en el asiento 16-d, el embargo anotado en el asiento 17-d, el embargo anotado en el asiento 18-d, el embargo anotado en el asiento 19-d, el embargo anotado en el asiento 20-d, el embargo anotado en el asiento 21-d, el embargo anotado en el asiento 22-d, el embargo anotado en el asiento 23-d, el embargo anotado en el asiento 24-d, el embargo anotado en el asiento 25-d, el embargo anotado en el asiento 26-d, el embargo anotado en el asiento 27-d, el embargo anotado en el asiento 28-d, el embargo anotado en el asiento 29-d, el embargo anotado en el asiento 30-d.

12.-Lanzada en escritura registrada en el asiento 14-d, fols 1A del tomo 101 el embargo anotado en el asiento 01-d el 06-10-96, en virtud de aplicación de facta en el Rodriguez Loaysa contra el Abogado Antonio 06-d, al embargo anotado en el asiento 03-d, 04-d, el anotado en el asiento 05-d, 06-d, el anotado en el asiento 07-d, 08-d, 09-d, 10-d y el anotado en el asiento 11-d, el embargo anotado en el asiento 12-d, el embargo anotado en el asiento 13-d, el embargo anotado en el asiento 14-d, el embargo anotado en el asiento 15-d, el embargo anotado en el asiento 16-d, el embargo anotado en el asiento 17-d, el embargo anotado en el asiento 18-d, el embargo anotado en el asiento 19-d, el embargo anotado en el asiento 20-d, el embargo anotado en el asiento 21-d, el embargo anotado en el asiento 22-d, el embargo anotado en el asiento 23-d, el embargo anotado en el asiento 24-d, el embargo anotado en el asiento 25-d, el embargo anotado en el asiento 26-d, el embargo anotado en el asiento 27-d, el embargo anotado en el asiento 28-d, el embargo anotado en el asiento 29-d, el embargo anotado en el asiento 30-d.

Cada Titulo Pendiente de Inscripcion

DR. MALINCA PANTO FRAMERIZ
Registrador Publico
O.R.L.O.

FICHA: 0001677217 PARTIDA: 49019310 Fecha : 21/06/99 Nº de Atención : 000420130, Pagina 7 de 011

No existen Titulos Pendientes

Cada Titulo Pendiente de Inscripcion

FICHA 11/11/99



CONTINUACION DEL TITULO P) ELECTIVO AL PARTIDO LIBRE DEL SEÑOR JAVIER VELAZO...

DR. BIKELE E. APALDO CAMPOS
Registrador Público
o r l c

Copia Certificada
inscripciones de inscripción al dorso
pendientes de inscripción

O) TITULO DE EX-RETO:

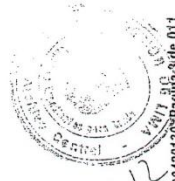
D) GRAVIERAS Y OBRAS:
/// En fecha: 10-12-96 expedido por el Juzgado que despoja al Sr. Civil de Lima, Dr. Miguel Muñoz Monzone Parides, de su finca: Rancho En el distrito de San Juan de Miraflores, Intersección del Per. contra Daniel Ugspeden María Barrantes, sección de dar suma de S/ 1108 de Dólares-Pre. No. 205397 del caso 393 del Distrito Barachois 5/.

ET CANCELACIONES:

F) REGISTRO PERSONAL:

Legitima
Contada al dorso
SANI NIVELA BUNKAMANTE
Bélgica (Perú)

14 FEB 1997



42
Carrasco

FICHA: 000167217 PARTIDA: 48019310 Fecha: 21/06/99 N° de Atención: 0000420130-Pag. 18 de 011

No existen Titulos Pendientes

0 4 FEB 1997

24 Mayo 1999
 REGISTRADOS
 O.R.L.C.
 Registrador Público
 DR. BIKEI E. ARAUJO CAMPOS

43

 FICHA: 0001677217 PARTIDA: 49019310 Fecha: 21/06/99 N° de Atención: 0000420130 Pagina 4 de 011
 [Signature]

No hay Titulo Pendiente
 8:00 AM
 Pendientes de Inscripción
 al Dorsal
 Titulo Cadastral

1111...176...44...Escibo...15000...
 7603-Lima, 29-01-97-Reg.-
 [Signature]

D.C. CARLOS ALBERTO BARRERA VILLALBA
 Registrador Público
 5.-ENMIENDA: Hasta por la suma de...
 S/. 15.400.-15. ordenado por la Dna.
 Olivia Mercedes Valdivia Zavallos
 del 7mo Juzgado en lo Laboral
 Juez Secretaría Elisa Villegas
 Suavendra, según Resolución No 6 del
 04-12-1996, en los seguidos por
 Manuel Macchumi Garca, sobre
 pago de beneficios sociales. Tesis
 No 7650 presentado el 14/01-1997 a
 horas 10:43:11. Tomo 397 del Dorsal
 1993.-Lima, 13 de febrero de 1999.

D.C. CARLOS ALBERTO BARRERA VILLALBA
 Registrador Público
 O.R.L.C.

6.-ENMIENDA: Hasta por la suma de...
 S/. 12.000.-12.000. ordenado por la Dña.
 Olivia Mercedes Valdivia Zavallos
 del 7mo Juzgado en lo Laboral
 Juez Secretaría Elisa Villegas
 Suavendra, según Resolución No 6 del
 04-12-1996, en los seguidos por
 Manuel Macchumi Garca, sobre
 pago de beneficios sociales. Tesis
 No 7650 presentado el 14/01-1997 a
 horas 10:43:11. Tomo 397 del Dorsal
 1993.-Lima, 14 de febrero de 1999.

D.C. CARLOS ALBERTO BARRERA VILLALBA
 Registrador Público
 O.R.L.C.

CONTINUA EN LA FICHA C...771

DR. RIKEL E. RAUO CAMPOS
Registrador Publico
C.R.L.C.



FICHA: 0001677217 PARTIDA: 49019310 Fecha : 21/06/99 N° de Atención : 0000420130, Pagina 6 de 94

Copia Certificada
pendientes de inscripción al DORSO de Inscripción

c) Titulos de dominio	d) Gravámenes y cargas	e) Inscripciones	f) Registro Personal
	d) Gravámenes y cargas 7.-Empleo para por la suma de \$13,361.97... Silvia Mercedes Valdivia... no Juzgado Villalva... según resolución No. del 04-12-96... en los autos... no Gabriela... Dada en el año 1997 a horas 10...		Legitimado RAUL RIVERA BUSTAMANTE Gerente Propiedad Inmobiliaria S.A. 17 MAR. 1997

CONTINUA AL DORSO...///



04 ABO. 1998
17 OCT. 1997
19 JUL. 1997

c) Títulos de dominio

d) Gravámenes y cargas

304 del Diario. Hercechos S/...
29,00, según recibo No 3933...
19 de febrero de 1997.

Dr. CARLOS RAMIRO CROMOLINA
Registrador-Publico
ORLC

3.-EMBARGO ordenado por la lra. 011
Via Mercedes Valdivia Javallos,
Juz. del 7º Juz. en lo Laboral se-
gún Resolución del 08-12-97, hasta
por la suma de S/12,169,91 noventa
y siete soles. Acta de Embargo del 10-01-
97 levantada por el Sec. Enea Val-
de, en los autos seguidos por el
caso, en los autos seguidos por el
Beneficios Sociales. Nos 121-57-
del 21-01-97. Tit. No 000086 de 1986
1984 del Diario. Nos: 3/28360-1986 II
4486.-Lima, 27-01-97.-smc

Dr. CARLOS RAMIRO CROMOLINA
Registrador-Publico
ORLC

6.-APLICACION DE EMBARGO: Se ap-
lica el embargo anotado en el as.
2.-4. de esta ficha, respecto por la suma
de US\$51,000.00, a favor de america-
nos, Anel, según Acta de Resol. 061
21-3-97 emitida por el J. J. Aladino Roca
que designa al J. J. Aladino Roca
ya Investigador, fiscal. Juz. de
Liz Gabalillo Raymundo, a
las 14:10:22 del 28-03-97, bajo el
No 87239 del 27-03-97 del Diario
D. e. S/ 12-23-97, Nos: 550-10781, E-
ma, 10-1-97.-smc

Dr. CARLOS RAMIRO CROMOLINA
Registrador-Publico
ORLC

COPIA CERTIFICADA
No hay que pagar
14-8-97
8:00 AM
Cancioneros de Inscripción
No existen Títulos Pendientes

DR. RIKEL E. RAUJO CAMPOS
Registrador Publico
ORLC



Continuación de la ficha 1677217-0.

04 JUN. 1998 04 AGO. 1998

DR. SIKEL E. ARJUNO CAMPOS
Registrador Público
O.R.L.C.

Copia Certificada
de los **Actas** **de** **Inscripción** **al** **Dorso** **de** **Inscripción**
de **Clientes** **de** **Inscripción**

10. - Notificación de embargo, en el
ampliación de esta ficha, en el
núm. 5-3 de esta ficha, en el
núm. de 8/20, 0308/77, en el
del 14-07-97, en el
Valdivia, en el
M.T. 126097, en el
-97, en el
Dispo 104, Lima, 06-08-97

DR. CARMON VENTURA CARRILLO
Registrador Público
O.R.L.C.

Continúa al dorso

Legalizada

19 SET. 1997

DR. SIKEL E. ARJUNO CAMPOS
Registrador Público
O.R.L.C.



FICHA: 0001677217 PARTIDA: 49019310 Fecha: 21/05/99 N° de Atención: 000020031 Página 7 de 011

No existen Titulos Pendientes

DR. BIKEL E. APAJIO CAMPOS
Registrador Público
ORLC

114.- APELLIADOS DE EMBARGO. -- Se anula el embargo inscrito en el as...
5-d de esta ficha hasta por la suma de S/16,466,19 nuevos soles, según Res. 14 del 14-07-97. Juez. Olivia Mercedes Valderrama Z. Sec. Elías Villegas S. Tit. 127/76. Pres. 11107 del 05-08-97. Per. S/13.20. recibo. 58484. Digno 401 Lima, 07-08-97.

ORLC
In. CMOX AGENCIAS CHOVILIMU
Reg. de Comercio

11894. 12.- APELLIADOS DE EMBARGO. -- Se anula el embargo inscrito en el as...
5-d de esta ficha hasta por la suma de S/16,466,19 nuevos soles, según Res. 14 del 14-07-97. Juez. Olivia Mercedes Valderrama Z. Sec. Elías Villegas S. Tit. 127/76. Pres. 11107 del 05-08-97. Per. S/13.20. recibo. 58484. Digno 401 Lima, 07-08-97.

ORLC
In. CMOX AGENCIAS CHOVILIMU
Reg. de Comercio



Cuarenta

FICHA: 0001677217 PARTIDA: 49019310 Fecha: 21/05/99 Nº de Atención: 00002030, Página 8 de 017

No existen Títulos Pendientes

SOLICITADO Y EXPEDIDO EN EL DIA

03 SET. 1998



04 JUN. 1998

04 JUN. 1998

DR. BIKELE E. ARAUJO CAMPOS
Registrador Público
O.R.L.C.

Copia Certificada
Inscripción al Dorsó
Prudenciales de Inscripción

D) GRAVAVENES A CARABAS.
13.- AMPLIACION DE EMBARGO: Se
otorga embargo anotado en el
libro de esta oficina, hasta por la
suma de S/ 16,314,81, Nuevo 5802a.
Así consta de la Reg. 1005 del 14-
197, propiedad de Sr. Juan Carlos
Luis Vazquez, en el libro de
Votaciones del 70, en el tomo
Laboral, 112 pros., a las 08:45:06
del 27-8-97, bajo el No. 28097 del
F. 101 del Diario Oficial 12,000
del 29-8-97, Lima, 27-8-97.

8478
27/8/98

Legalizada
Continúa al dorso
19 SET. 1997
Carolina de Arce
Carolina de Arce
Carolina de Arce



FICHA:0001677217 PARTIDA:49019310 Fecha : 21/06/99 Nº de Atención : 0002927130-Página 9 de 011

3.2. DEL DEMANDADO

Prop. - 5	SOLICITANTE	GRAVAMENES Y CARGAS
<p>201 CALVARIO A. EXHEMIO 14 E. 1111</p>	<p>DR. EIVEL E. ARAUJO CAMPOS Registrador Público O.R.L.C.</p>	<p>d) Gravámenes y cargas</p> <p>14.- PREPONENTE otorgado por suspenso</p> <p>14.- ARRENDAMIENTO: Otorgado por el propietario Daniel Alejandro Sepedres Marín a favor de GRISELDA SEPEDRES MARIN VIUDA DE GAMBETTA, por el plazo de 5 años forzoso, por ambas partes, computada a partir del 01-07-1996, siendo la renta mensual de S/7.700.00. Nuevos Soles, según consta en la Escritura Pública del 21-5-1998, otorgada ante Notario Alfoño Díaz Rodríguez, No 84799 presentado el 24-05-1998 a horas 9:36:11. Tomo 405 del Diario. Desf. No 87. 100.00, según registro No 40006025.-Lima, 03 de junio de 1998.</p> <p><i>Alonso Figueroa</i> De ALONSO FIGUEROA Registrador Público (O) O.R.L.C.</p> <p>116474 13-7-11</p> <p>15.- REPOSICION DE ARRENDAMIENTO: Se modifica el Contrato de Arrendamiento otorgado por la FENSA, mensualmente por el valor de US\$ 700.00 (Setecientos dólares) por el plazo de 11-07-98 ante not. Arcelio A. Rodríguez, No 84792. Pres. 1998 del 13/07/98. Por. B/ 593-73. No 84745-158930. Libro diario 405. Lima, 30-07-98.</p> <p><i>Alonso Figueroa</i> De ALONSO FIGUEROA Registrador Público O.R.L.C.</p>



FICHA:000167217 PARTIDA:45015310 Fecha : 21/05/99 N° de Atención : 000042369 Paginado de 011

No existen Títulos Pendientes

Hora: 8:00 AM
 No hay inscripción al DORSO
 No hay inscripción al DORSO



Señor notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una de ARRENDAMIENTO que celebran, de una parte: don DANIEL ALEJANDRO CRISPEDAS MARIN, peruano, identificado con L.E. No. 06244955 y L.M. N° 383661-A, con domicilio en Av. del Parque Sur N° 699-807, San Borja, provincia y departamento de Lima, a quien en adelante se denominará EL ARRENDADOR; y, de la otra doña CRISLIDA CRISPEDES VDA. DE GAMBETTA, peruana, viuda, identificada con L.E. No. 07623638, con domicilio en Av. Javier Prado N° 2173, Orrantía, San Isidro, provincia y departamento de Lima, a quien en adelante se denominará LA ARRENDATARIA; en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO: ANTECEDENTES.-

EL ARRENDADOR es propietario del inmueble ubicado en la Av. Javier Prado No. 2171, 2173 y 2177, Urb. Orrantía, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima. Predio que se encuentra inscrito en el Tomo 1019, fojas 413 a 416 y 14 a 15 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

SEGUNDO: OBJETO Y PLAZO DEL CONTRATO.-

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

TERCERO: RENTA.-

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

CUARTO: LIMITACIONES A LA CONDUCCION.-

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



ASOCIACION DE ABOGADOS
Av. ...
Oficina ...



TITULO: MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE.-

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

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

TITULO: SERVICIOS.-

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

TITULO: LINEA TELEFONICA.-

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

TITULO: OBLIGACION EXPRESA.-

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

TITULO: FORMALIDAD DEL CONTRATO.-

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

TITULO: DE LA JURISDICCION.-

En los efectos del presente contrato las partes declaran como
competencia válida, para cualquier comunicación judicial o
extrajudicial, el señalado en el exordio de este documento,
comenzando expresamente al fuero de sus domicilios,
refiriéndose a los jueces y tribunales de la ciudad de Lima.

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

01 de Julio de 1996

Safra Ruiz
SAFRA RUIZ
Abogado
C.A.L. 19672

Graciela...



CERTIFICACION NOTARIAL



Fecha P
Hora P
Expedie
Folios P
Nro. de
Arancel

//////FICACION NOTARIAL.-

Certifico la autenticidad de las dos firmas que anteceden, las mismas que corresponden a: DANIEL ALFONSO CESPEDES MARIN, identificado con L.E.: 06244985; IM: 383661 y de: GRISELDA CESPEDES MARIN, viuda de GAMBETTA, identificada con Libreta Electoral No. 07623838, quienes en señal de ratificación vuelven a firma otra vez ante mí. = = = = =
LIMA, 02 de Julio de 1,998 = = = = =

Griselda C. de Gambetta

[Signature]

[Signature]

AURELIO A. DIAZ RODRIGUEZ
Abogado - Notario de Lima

AURELIO A. DIAZ RODRIGUEZ
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA
Av. N.º 29 - Teléf. 502.001
LIMA - PERU



CERTIFICO: Que la presente copia fotostática, es una reproducción exacta de su original, con el cual la confronté. De lo que doy fe.
LIMA, 04 JUN 1998

FRANCISCO BANDA COZALEZ
Abogado - Notario de Lima

NOTARIA
A 98

Que, habi
01-98. me
en Av. J.
doña YU
derecho.
1) Que,
aludido
válidame
29-01-94
2) Que,
inmuebi
cierta.
minuta
3) Que
el pre
ejecut
in fin
4) Qu
desalc

AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA
Av. Nicolás de Piérola 672 - Of. 201 - Telf. 4332701



Quiero

1. NUMERO: UN MIL OCHOCIENTOS SETENTIOCHO
MINUTA: UN MIL SEISCIENTOS UNO
FOJAS: SEIS/OCHOCIENTOS NOVENTINUEVE VUELTA

ARRENDAMIENTO

CERTIFICO que la fotocopia de
vuelta es fiel copia de su original
el que ha sido conferenciado y al que
remito en caso necesario

Lima, a los 24 de MAYO de 1990

QUE CELEBRA COMO ARRENDADOR

PODER JUDICIAL

DON DANIEL



CESEPES MARIN

Dr. JUAN FRANCISCO LUYO ALCALA
Especialista en el Poder Judicial - 19
CORTE SUPLENTE DE JUSTICIA DE LIMA

Y COMO ARRENDATARIA

DOÑA GRISELDA CESPES MARIN VDA. DE GAMBETTI

EN LA CIUDAD DE LIMA, A LOS VEINTIUN DIAS DEL MES DE MAYO
MIL NOVECIENTOS NOVENTIOCHO ANTE MI AURELIO ALFONSO DIAZ
RODRIGUEZ, ABOGADO NOTARIO PÚBLICO DE ESTA CIUDAD, COMPARECE
DON DANIEL ALEJANDRO CESPES MARIN.- MAYOR DE EDAD, CON
CILIO EN ESTA CIUDAD, DE NACIONALIDAD PERUANO, ABOGADO,
CIADO, IDENTIFICADO CON LIBRETA ELECTORAL NÚMERO: 0624498

CERTIFICADO
 visto y acordado en el
 el que
 remite al Poder Judicial



Y LIBRETA DE CONSCRIPCION MILITAR NUMERO : 383661-A QUIEN PRO
 CEDE POR SU PROPIO DERECHO.

DOÑA GRISELDA CESPEDES MARIN, VIUDA DE GAMBETTA, PODEF. JUDICIAL
 MAYOR DE E-
 DAD, CON DOMICILIO EN ESTA CIUDAD, DESNACIONALIDAD PERUANA, O-
 CUPADA EN LAS ATENCIONES DE SU HOGAR, DE ESTADO CIVIL VIUDA, G-
 IDENTIFICADA CON LIBRETA ELECTORAL NUMERO : 07623838, QUIEN PRO-
 CEDE POR SU PROPIO DERECHO.

LOS COMPARECIENTES SON INTELIGENTES EN EL IDICMA CASTELLANO,
 QUIENES SE OBLIGAN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO SUFI-
 CIENTES DE CONFORMIDAD CON EL EXAMEN QUE LES HE EFECTUADO DE
 LO QUE DOY FÉ, Y ME ENTREGAN UNA MINUTA DEBIDAMENTE FIRMADA Y
 AUTORIZADA POR LETRADO, LA MISMA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO MINU-
 TARIO RESPECTIVO, CON EL NUMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE, Y CU-
 YO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE: =====

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

SÍRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA
 DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN DE UNA PARTE DON DANIEL ALEJANDRO
 CESPEDES MARIN, PERUANO, IDENTIFICADO CON L.E. NRO. 06244585, Y
 L.M. NRO. 383661-A, CON DOMICILIO EN AV.DEL PARQUE SUR NRO. 69
 307 SAN BORJA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN EN A-
 DELANTE SE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", Y DE LA OTRA DOÑA GRISEL-
 DA CESPEDES VIUDA DE GAMBETTA, PERUANA, VIUDA, IDENTIFICADA CON
 L.E. NRO. 07623838, CON DOMICILIO EN AVENIDA JAVIER PRADO NRO.
 2173 ORRANTIA, SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A
 QUIEN EN ADELANTE SE DENOMINARÁ "LA ARRENDATARIA" EN LOS TERMI-
 NOS Y CONDICIONES SIGUIENTES: =====

PRIMERO.- ANTECEDENTES. =====
 EL ARRENDADOR, ES PROPIETARIO DEL IMUEBLE UBICADO EN LA AYDA.//

JA
 DI
 DI
 Y
 SA
 R
 L
 C
 Z
 1

AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ

ABOGADO

CERTIFICADO que la autenticidad de las
vuelitas es fehaciente. Original de M. A. 1019

Av. Nicolás de Piérola al 672 ha. Of. 201 - Telf. al 433 2704

remito en caso necesario

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

SEGUNDO.- OBJETO Y PLAZO DEL CONTRATO. =====

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

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

TERCERO: RENTA. =====

LAS PARTES CONVIENEN QUE LA ARRENDATARIA PAGARÁ UNA RENTA MEN-
SUAL DE S/. 700.00 (SETECIENTOS NUEVOS SOLES). EL PAGO DE LA
RENTA CONVENIDA, CORRESPONDIENTE A LOS CINCO AÑOS PACTADOS E-
QUIVALE A LA SUMA DE S/. 42,000.00 (CUARENTIDOS MIL NUEVOS SO-
LES) LOS QUE EL ARRENDADOR DECLARA HABER RECIBIDO A SU ENTERA
SATISFACCIÓN EN FORMA ADELANTADA, SIN QUE EXISTA OTRO RECIBO
QUE LA SUSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE MINUTA. =====

CUARTO.- LIMITACIONES A LA CONDUCCION. =====

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



CERCA...
vuelo...
el que...
remite...



REMOVIDAS SIN PERJUICIO DE LA ESTRUCTURA U ORNATO DEL INMUEBLE. PARA
PODRÁN SER RETIRADAS POR LA ARRENDATARIA A LA CONCLUSION DEL CONTRATO.



QUINTO: MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE. EL MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE ARRENDADO Y LAS REPARACIONES QUE RESULTEN NECESARIAS PARA SU USO SERÁN DE CUENTA DE LA ARRENDATARIA QUIEN DEBERÁ MANTENERLO EN OPTIMO ESTADO.
LA ARRENDATARIA AL VENCIMIENTO DE ESTE CONTRATO DE NO PRORROGARSE SU PLAZO, DEBERÁ DEVOLVER EL INMUEBLE EN LAS MISMAS CONDICIONES EN QUE SE LE ENTREGA.

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

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

OCTAVO: OBLIGACION EXPRESA. LA ARRENDATARIA SE OBLIGA A DAR AVISO INMEDIATO A EL ARRENDADOR DE CUALQUIER USURPACION O PERTURBACION QUE SE PRODUZCA A LA POSSESION, COMUNICANDOSE CON ESTE A LA CIUDAD DE MIAMI DONDE RESIDE.

NOVENO: FORMALIDAD DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR SE OBLIGA A OTORGAR LA CORRESPONDIENTE ESCRITURA PUBLICA Y PROCEDER A INSCRIBIR EL PRESENTE CONTRATO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.

DECIMO: DE LA JURISDICCION.



AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA
Av. Nicolás de Piérola 672 - Of. 201 - Telf. 43329



Y PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO LAS PARTES DECLARAN COMO
DOMICILIO VALIDO, PARA CUALQUIER COMUNICACION JUDICIAL, QUITADO
JUDICIAL, EL SEÑALADO EN EL EXHORDIO DE ESTE DOCUMENTO, RENUNCIAN
EXPRESAMENTE AL FUERO DE SUS DOMICILIOS, QUE SE RENUNCIAN A LOS
JUECES Y TRIBUNALES DE LA CIUDAD DE LIMA. SÍRVASE SEÑOR NOTARIO

CERTIFICO que la fotostática de la
vuelta es fiel réplica de un original con
el que he sido comunicada y que he
comunicado a las partes.
MAYO 1993
Lima, de de 19.

AGREGAR LAS CLAUSULAS DE LEY Y PASAR LOS PARTES PERTINENTES A
LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LIMA, PARA SU INSCRIPCIÓN. LIMA 01 DE
JULIO DE 1,996. FIRMADO DANIEL ALEJANDRO CESPEDES MARÍN, GRISEL-
DA CESPEDES VDA. DE GAMBETTA, DR. CARLOS SAFITA RUIZ, ABOGADO QUE
AUTORIZA LA MINUTA, CON REGISTRO CAL. CNRO. 19672.



CERTIFICACION NOTARIAL.- CERTIFICO LA AUTENTICIDAD DE LAS DOS
FIRMAS QUE ANTECEDEN, LAS MISMAS QUE CORRESPONDEN A: DANIEL ALE-
JANDRO CESPEDES MARIN, IDENTIFICADO CON L.E. 06244985, L.M. 3036-
AL-A Y DE GRISELDA CESPEDES MARIN VDA. DE GAMBETTA, IDENTIFICADA
CON L.E. 07623030, QUIENES EN SEÑAL DE RATIFICACIÓN VUELVEN A
FIRMAR OTRA VEZ ANTE MÍ. LIMA, 02 DE JULIO DE 1,996.
FIRMADO: GRISELDA CESPEDES MARIN VDA. DE GAMBETTA, DANIEL ALEJAN-
DRO CESPEDES MARIN, DR. AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ, ABOGADO
NOTARIO DE LIMA, SIGUE UN SELLO NOTARIAL.

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

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

H
2



ABOGADO NOTARIO DE LIMA. -----
CONCURRENDA.- ESTE PRIMER TESTIMONIO CON LA ESCRITURA ORIGINAL
DE SU REFERENCIA QUE HE TENIDO A LA VISTA Y CONFRONTADO CON
ARREGLO A LEY. 1, A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EXPIDO EN
TRES FOJAS UTILES, LAS QUE SELLO, SIGNO, RUBRICO Y FIRMO EN
LA CIUDAD DE LIMA, A LOS 21 DÍAS DEL MES DE MAYO DE 1998.---

CERTIFICO que la fotocopia
que se presenta es fiel copia de su original
el que ha sido autenticado y al que
se refiere en caso de ser necesario

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

Lima, ... da 21 de MAYO 1998

AURELIO A. DIAZ RODRIGUEZ
ABOGADO-NOTARIO DE LIMA
Av. Nicolás de Piérola 478
Oficina 201
LIMA - PERU

PODER JUDICIAL



Dr. JUAN FRANCISCO LUYO ALCALÁ
Calle ... 1998
CÓDIGO ...

INSCRIPCION.-

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

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

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

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

AURELIO A. DIAZ RODRIGUEZ
ABOGADO-NOTARIO DE LIMA
Av. Nicolás de Piérola 478
Oficina 201
LIMA - PERU

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



EXP.1954-98

SS FERREIRA VILDOZOLA
HIDALGO MORAN
DIAZ VALLEJOS

Recibido

SEGUNDA SALA CIVIL
Resolución N° HM-1850 - A
Fecha 08 OCT. 1998

RESOLUCION NRO.
Lima, trece de octubre de
mil novecientos noventaiocho

AUTOS y VISTOS; interviniendo como

Vocal Ponente la señora Hidalgo Morán y **CONSIDERANDO:**

Primero.- Que a tenor de lo dispuesto en el inciso tercero del artículo setecientos treintinueve del Código Procesal Civil la orden de entrega del inmueble al adjudicatario se emite al ejecutado o administrador judicial, o al tercero que fue notificado con el mandato ejecutivo o de ejecución.

Segundo.- Es decir, a quien hubiera sido parte o, en todo caso, a quien hubiera tomado conocimiento del proceso de ejecución tramitado. **Tercero.-** Que en el caso de autos,

al presente cuadernillo se forma a raíz de la apelación concedida a Griselda Céspedes Viuda de Gambetta quien se apersona en autos presentando el contrato de fojas noventauno a noventafrés por el cual se le ciera en arrendamiento el inmueble rematado y adjudicado.

Cuarto. Que dicho contrato constituye un documento de fecha cierta a tenor de lo dispuesto en el inciso tercero del artículo doscientos cuarenticinco del Código Procesal Civil; y fue elaborado con fecha anterior al remate efectuado. **Quinto.-** Que no existe instrumento que acredite que la apelante hubiera tomado conocimiento anterior del proceso, por lo que sin previo emplazamiento no puede exigirse su desocupación. **Sexto.-** Que frente a la existencia de documento indubitable de fecha cierta, carece de sentido la exigencia de la inscripción registral, ya que el sentido de la ley es que el mandato de entrega del inmueble recaiga en quien tomó conocimiento del proceso, sea o no registralmente oponible su derecho; por tales fundamentos: **REVOCARON** la resolución de fojas ciento quince, su fecha veintiuno de julio de mil novecientos noventaiocho, que declara Improcedente la solicitud de los recurrentes con lo demás que contiene; **Reformándola** **DECLARARON FUNDADO** el pedido de doña Griselda Céspedes Viuda de Gambetta en consecuencia sin lugar el pedido de desocupación del inmueble respecto de ella, dejando a salvo el

derecho de la adjudicataria de hacerlo valer, vía acción.
DISPUSIERON la devolución del cundernillo.

SS. FERRERA VILDOZOLA

HIDALGO MORAN

DIAZ VALLEJOS

r.r.

Dr. PEDRO FRANCIA JULGA
Secretario Provisional
de la Segunda Sala Civil
de la Corte Superior de Lima

16 OCT 1998

30
Deu

16 OCT
3

SEGUNDA SALA CIVIL
Resolución N° GR-2169
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
SALA CIVIL CORPORATIVA PARA PROCESOS
EJECUTIVOS Y CAUTELARES



Arce

EXP.2184-98

SS.MANSILLA NOVELLA
FERREIRA VILDOZOLA
GASTAÑADUI RAMIREZ

RESOLUCION NRO.

Lima, veinte de noviembre de
mil novecientos noventaiocho.-

AUTOS y VISTOS; interviniendo como
Vocal Ponente la señora Gastañadui Ramírez; y
CONSIDERANDO: Primero.- A que conforme es de versé de la
copia del auto de fecha trece de octubre último obrante en copia
fotostática a fojas ciento treintidós, ésta Sala revocó la resolución
que declaraba improcedente la solicitud de doña Griselda Céspedes
Viuda de Gambetta, declarando fundado su pedido, y en
consecuencia, sin lugar la orden de desocupación del bien respecto
de ella. Segundo.- A que siendo así no puede ejecutarse ni hacerse
efectivo el apercibimiento decretado mediante una resolución que ha
sido revocada, como ocurre en el caso de autos; en la que la
resolución recurrida no se ajusta al mérito de lo expuesto
anteriormente: por tales razones al amparo de lo previsto en el
artículo ciento setentiuono del Código Procesal Civil
DECLARARON NULA la resolución de fojas ciento seis, su fecha
veintiocho de agosto de mil novecientos noventaiocho;
ORDENARON que el A-quo expida nueva resolución con arreglo a
lo expuesto: DISPUSIERON la devolución del cuadernillo.-

[Signature]
SS.MANSILLA NOVELLA

FERREIRA VILDOZOLA

[Signature]
GASTAÑADUI RAMIREZ

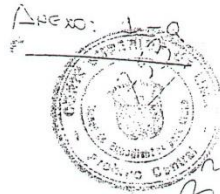
r.r.

[Signature]
Dr. PEDRO FRANCIA JULCA
Secretario Provisional
de la Segunda Sala Civil
de la Corte Superior de Lima

25 NOV. 1998

Expediente No. 283-13-06
Resolución Número
Fina. dos de diciembre de
mil novecientos noventa y ocho.-

4-12
46



Arribata 32

Dado cuenta en la fecha, y del estudio de autos se advierte que hasta la foja quinientos noventinueve se encuentra la foliación en forma correcta y las subsiguientes fojas han sido repetidas la numeración, siendo esto así, por lo que se ordena la inmediata Corrección de la foliación del expediente, llamándose severamente la atención al jefe del área de notificaciones para que tenga mayor cuidado en sus funciones; y provevendo el escrito de doña Griselda Céspedes viuda de Gambetta; estando a lo que se solicita y lo ordenado por el Superior en la resolución de vista de fecha trece de octubre último que corre copias certificadas del mismo y de conformidad a lo dispuesto por el artículo trescientos ochenta del Código Procesal Civil se DEJA sin efecto la resolución de fecha veintiocho de agosto último consecuentemente el acta de lanzamiento y la apelación del mismo concedida por resolución de fecha dieciséis de setiembre último; y reponiéndose el estado del proceso: NOTIFIQUESE al cesionario de la adjudicataria don Hisues Chyrk Liao para que le restituya la posesión inmediata del inmueble ubicado en la Avenida Javier Prado Oeste número veintinueve setentuno, veintiuno setentitrés y veintiuno setentisiete a doña Graciela Céspedes Viuda de Gambetta; bajo apercibimiento de Lev.- Notificándose por CEDULA.

PODER JUDICIAL

[Signature]
Dr. DIONISIO CASTRO VIERRO
JUEZ
59° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

[Signature]
ANTONIO YAUPEN Z.
ESPECIALISTA LEGAL
59° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

Poder Judicial del Perú
Corte Superior de Lima
59° Juzgado Civil

Edificio
"Javier Alzamora Valdez"
Módulo Corporativo G-19

Averos: 1-T

37
Archivado

Expediente: 28343-96

RESOLUCION NUMERO

Lima, cinco de abril de
mil novecientos noventinueve.-


ne

Al Principal y Otrosí: Con la tasa judicial que se acompaña: Téngase por cumplido el mandato conferido, estando a lo solicitado y haciéndose efectivo el apercibimiento dictado mediante Resolución del dos de diciembre último: Procedase al **Lanzamiento** en el inmueble ubicado en la Avenida Javier Prado Oeste número veintiuno setentiumo, veintiuno setentitrés y veintiuno setentisiete, que se efectuará contra Hsues Chyr Liao Liao, oficiándose a la Delegación Policial del Sector a efectos de que preste las Garantías Necesarias a la Especialista Legal de Actuaciones Externas durante dicha actuación judicial, ordenándose el descerraje en caso necesario.-

~~PODER JUDICIAL~~

~~Dr. FRANCISCO CALVO FLORES
JUEZ
del Poder Judicial de la
Corte Superior de Lima~~

~~PODER JUDICIAL
Dr. JUAN FRANCISCO LUYO ALCALA
Especialista Legal del Módulo G-19
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA~~

Anexo: 1-UQ
Procesos
de
Muestras
de
Cilindros

Expediente 28343-96-59 JECJ

"Acta de Lanzamiento"

En San Pedro, a los veintinueve días del mes de avril de mil novecientos noventa y seis, siendo las diez de la mañana, a efecto de dar cumplimiento al mandato contenido en la resolución de fecha 5 de abril del presente año, en presencia de don Rafael Andrés Ojeda Priale identificado por I.E. 68210824, apoderado de don Guillermo Pineda vecino de Gumbato, según poder por auto de fechos ochenta días, del SOT3 Jorge Valencia, Luis con CIP 30658203 y del SOT3 Paralle Bricent, leyendo con CIP 30530863; pres entes en el inmueble de la referencia, se efectuó el llamado correspondiente, aperturando la puerta sin señor que dijs por el guardián del inmueble quien nos facilitó el ingreso procediendo en este acto a retirar vestigios de muestras de madera deteriorados que allí se encontraban, así también como algunos trillos de albanilería; en este acto encontrándose completamente desvirtuado el inmueble, se entregó en su integridad a la apoderada de la demandante quien de su libre voluntad firmó la presente acta; en este estado, también se dejó constancia, que se desvirtúa la zona de servicio ubicada en la azotea que es el viner ambiente de la casa que se encontró ocupada procediendo en este acto a la matriculación de la propiedad del referido inmueble; en este estado, se dejó constancia que se hace presente la Abogada Teresa Connie Espinosa Calvo con registro en el 24990, quien dijo se Abogada de don José Balboa; en lo que constuyó de presente diligencia del fe.

PODER JUDICIAL

MARIELLA TAPIA CABELLOS
Barrabito - Ejecutora Legal - Módulo Corporativo G-11
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

UJ
CIP: 70658203

Teresa Espinosa
CAL. 24990
TERESA ESPINOSA

Principal.

Exp. 19579 - 99

Resolución número uno -

Lima, veintisiete de mayo de mil

novecientos noventa y nueve -

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

PODER JUDICIAL

Dra. N. Virginia Yllana Martínez
Juez del 21° Juzgado
Especializado Civil de Lima
Corte Superior de Justicia de Lima

PODER JUDICIAL
FERNANDO SÁLVATEERRA LAURA
Secretario Especialista Legal
MODULO D - 16

DR. EDUAR ALBERTO CUEVA CASTRO
Oficina del Banco de Expedientes

02/6
03ced.



INSTALACIÓN DE LA AUDIENCIA ÚNICA.

El 19 de Octubre del 1999, el 21° Juzgado en lo Civil de Lima celebró la Audiencia Única, presentándose al juzgado como apoderado de la parte demandante su Abogado y se dejó constancia de la incomparecencia de la parte demandada.

4. SÍNTESIS DEL AUTO DE SANEAMIENTO.

De la revisión de los autos verificó que se habían cumplido 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, en una relación jurídica procesal válida entre las partes, declarándose saneado el proceso.

5. SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA CONCILIATORIA.

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

6. FIJACIÓN DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS.

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

7. SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA DE PRUEBAS.

Se procedió a admitir todos los medios probatorios ofrecidos por las partes.

Se declaró impertinente la declaración del apoderado del demandante.

Que no tiene ninguna obligación de dar por concluido el arrendamiento.

LA SENTENCIA.

En esta etapa, el Juez a efecto de emitir su decisión se amparó en los siguientes fundamentos:

1. Es necesario determinar si la demandada ocupa el inmueble sub litis de manera precaria, conforme a lo establecido por el art. 911 del CC.
2. Queda claro que para la Corte Superior de Lima, la hoy demandada no podía ser conminada a desocupar el inmueble materia de Litis, pues ella no había sido emplazada con el mandato ejecutivo ni de ejecución, conforme se aprecia de las copias certificadas del acta de remate, el 59.Avo. Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, La misma que requirió al ejecutado Daniel Céspedes Marín para que en el término de diez días cumpliera con entregar el inmueble materia de adjudicación, bajo apercibimiento de proceder al lanzamiento no apreciándose en dicho auto que la hoy emplazada doña Griselda Céspedes Marín haya sido requerida también a desocupar el inmueble, más aun que esta se encontraba acreditada toda vez que tenía un contrato de arrendamiento de fecha cierta, anterior a la fecha de adjudicación del inmueble, ello no significa que la Resolución Superior contenga pronunciamiento respecto a la vigencia o no del contrato de arrendamiento.
3. Al ser el bien adquirido en remate público y no por transferencia voluntaria del arrendador, no se encuentra incurso dentro de los alcances del art. 1708 inc.2do. el adquirente no se encuentra obligado a respetar el arrendamiento si estuviere inscrito o darlo por concluido si adoleciera de la inscripción registral, no es aplicable ya que solo se aplicaría en los casos que el arrendador haya transferido la propiedad del bien arrendado mediante cualquier forma de enajenación voluntaria o consensual, en dicho caso el adquirente estaría obligado a respetar el arrendamiento.
4. De conformidad al art.1705, Inc. 1ro. del CC. Establece que concluye el arrendamiento sin necesidad de declaración judicial cuando el arrendador sea vencido en juicio sobre el derecho que tenía. Por lo tanto el título de arrendamiento de la demandada como ha fenecido por haber sido vencido en juicio el arrendado por lo tanto se convierte en ocupante precaria.

5. La propiedad del inmueble sub-litis se encuentra acreditada en mérito de la copia literal de dominio corriente a fojas cuarenta y nueve, en la que además aparece la cancelación de todos los gravámenes que afectaban el bien, entre ellos el contrato de arrendamiento que favorecía a la demandada y que actualmente ha fenecido, que la demandada no ha desvirtuado a fondo de la citada pretensión, limitándose a cuestionar solos aspectos formales.

Por lo tanto el propietario se encuentra legitimado para solicitar la devolución del inmueble de su propiedad.

6. por las consideraciones expuestas, que no se desvirtúan con los demás medios probatorios de admisión y no referidos en la presente resolución y de conformidad con las normas legales citadas concordadas con los arts. 585-586-592 del Código Procesal Civil, el Juez del 21.Avo. Juzgado de Especializado en lo Civil de Lima, procedió a emitir su decisión sentenciando en este proceso: Declarando fundada la demanda y se ordenó que Griselda CESPEDES MARIN Vda. De GAMBETTA, desocupe el inmueble en el plazo de seis días, con costas y costos del proceso.

7. FOTOCOPIA DE LA AUDIENCIA UNICA

Exp. Nr. : 19579-99

20/10
D/CEC



Conting
Substit
121

AUDIENCIA UNICA

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

SANEAMIENTO PROCESAL.

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

CONCILIACIÓN.

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

FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS.

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

Juzgado
Civil de Lima
Cento Superior
de Justicia

ADMISION DE MEDIOS PROBATORIOS.DEL DEMANDANTE.-

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

DE LA DEMANDADA.-

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

ACTUACION DE MEDIOS PROBATORIOS.

Declaración del apoderado del demandante.

Previo Juramento de Ley.

PRIMERO.- Impertinente.

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

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

PODER JUDICIAL

[Firma]
Dra. N. Virginia Allanes Martínez
Juez del 21º Juzgado
Especializado Civil de Lima
Corte Superior de Justicia de Lima

[Firma]
PODER JUDICIAL
FERNANDO PAVUNTARSA LAURA
Secretario - Especialista Legal
MODULO 9 - 1A

Expediente. : 19579-99

Demandante: HSUES CHYR LIAO LIAO

Demandado : GRISELDA CÉSPEDES MARÍN VIUDA DE GAMBETTA

Materia : DESALOJO



SENTENCIA

24/11
DR. EDVAR ALBERTO CUEVA CASTRO
Oficina del Banco de Expedientes

Resolución número nueve .-
Lima, veintitrés de noviembre de mil
novecientos noventinueve.-

Cueto
Inscripción
132

VISTOS: Resulta de autos que mediante escrito corriente de fojas sesenta a setenta don Hsues Chyr Liao Liao, debidamente representado por su apoderada doña Yu Se Liao Liao, interpone demanda de desalojo contra doña Griselda Céspedes Marin Viuda de Gambetta, para que desocupe el inmueble de su propiedad ubicado en Avenida Javier Prado Oeste números dos mil ciento setentiuno, dos mil ciento setentitrés y dos mil ciento setentisiete del Distrito de San Isidro, Lima, que viene poseyendo la demandada en forma precaria al haber fenecido el título que ostentaba (contrato de arrendamiento) y que la legitimaba como arrendataria del bien; presenta su demanda en los siguientes hechos; que, con fecha veintitrés de enero de mil novecientos noventa y ocho intervino en el acto público del remate del inmueble ubicado en Avenida Javier Prado Oeste números dos mil ciento setentiuno, dos mil ciento setentitrés y dos mil ciento setentisiete del Distrito de San Isidro, realizado por el Quincuagésimo Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, obteniendo primero la buena pro y luego por resolución de fecha veintinueve de enero de mil novecientos noventa y ocho el referido Juzgado expidió el auto de adjudicación a su favor, ordenando la cancelación de todo gravamen que pese sobre el bien y que el ejecutado cumpla con desocupar el inmueble en el plazo de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento, conforme al artículo setecientos treintinueve del Código Procesal Civil; que, la demandada en dicho proceso formuló oposición al mandato de lanzamiento alegando ser arrendataria del inmueble objeto del remate y que nunca había

Dra. N. Virginia Ylancas Martínez

Juez del 21º Juzgado
Especializado en lo Civil de Lima
Calle Agustín Boscán 1001

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

[Handwritten signature and notes]
 133



Dir. N. Virgilio Yáñez Martínez
 Jue. de 1ª Inst. en lo Civil

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



*Carpeta
de Juicio
134*

Juzgado
Especializado Civil de Lima
Corte Superior de Justicia de Lima

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



Cueto
135

Ateneo del 21 de Julio de 1985
Corte Superior de Justicia de Lima
Dr. José María Rodríguez de Ugo

demandada ocupa precariamente el bien materia de litis, pues el contrato de arrendamiento que había celebrado con don Daniel Céspedes Marín alega constituye su título válido, ha fenecido por haber sido vencido en juicio al arrendador y por tanto, ostenta actualmente la calidad de ocupante precaria;

OCTAVO: que, de otro lado, la propiedad del demandante sobre el inmueble ubicado en Avenida Javier Prado Oeste números dos mil ciento setentiuono, dos mil ciento setentitrés y dos mil ciento setentisiete, del distrito de San Isidro, Lima, que invoca en la demanda, se encuentra acreditado con el mérito de la copia literal de dominio corriente a fojas cuarenta a cuarentinueve, en la que además, aparece la cancelación de todos los gravámenes que afectaban al bien, entre ellos el contrato de arrendamiento que favorecía a la demandada y que actualmente ha fenecido; **NOVENO:** que, por tanto el actor se encuentra legitimado para solicitar la devolución del inmueble de su propiedad, mas aun si de autos, no se aprecia prueba alguna que acredite derecho de posesión vigente de la demandada, teniéndose además presente la conducta procesal de ésta al no concurrir a la audiencia única, pese a estar debidamente notificado. **DECIMO:** que, sin perjuicio de lo expuesto, debe dejarse señalado que respecto al fondo de la controversia, ha quedado acreditado plenamente de lo actuado que le asiste al demandante el derecho de restitución del inmueble de su propiedad, no habiendo la demandada desvirtuado el fondo de la citada pretensión, limitándose a cuestionar solo aspectos formales de esta, por lo que el presente proceso ha logrado su finalidad de conformidad con el artículo tercero, concordante con el artículo noveno, segunda parte del Título Preliminar del Código Procesal Civil. Por las consideraciones expuestas que no se desvirtúan con los demás medios probatorios admitidos y no referidos en la presente resolución y de conformidad con las normas legales citadas concordadas con los artículos quinientos ochenticinco, quinientos ochentiséis y quinientos noventidós del Código Procesal Civil, el Vigésimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, administrando Justicia a nombre de la Nación: **FALLA declarando fundada la demanda a fojas sesenta a setenta, en consecuencia; SE ORDENA que la demandada doña Griselda**

Dr. N. Virginia Villar Martínez

Juzgado 21 - Juzgado
Especializado en lo Civil de Lima
Distrito de San Isidro



Auto
También
136

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



PODER JUDICIAL

[Signature]
Dra. N. Virginia Thomas Martínez
Juez de 2ª Instancia
Especializado Civil de Lima
Corte Superior De Justicia De Lima

PODER JUDICIAL
[Signature]
FERNANDO SALVATIERRA
Secretario - Especialista Legal
MODULO D - 19

Certo
Tudisac
137

Con fecha 07 de diciembre del dos mil noventinueve, la demandada interpone recurso de apelación, amparándose en los siguientes fundamentos.

FUNDAMENTACION DE LOS AGRAVIOS.

Se interpreta erróneamente la aplicación del art. 1708 del CC.

Contradice al sexto considerando de la sentencia, ya que la ley no distingue sino al contrario se refiere en términos genérico a todos los casos de enajenación del bien, y el juez en dicho considerando distingue donde la ley no distingue.

La aplicación indebida del artículo 911 del CC.

Ya que posee en inmueble como arrendataria según contrato de arrendamiento de fecha cierta y que este no ha sido dado por concluido por el adquirente, por lo que este sigue vigente.

La sentencia contraviene principios jurisprudenciales,

Las Ejecutoria Supremas referidos a la materia, reciente y uniforme y reiteradas donde establecen que el arrendatario de inmueble enajenado no es precario:

EN EFECTO TENEMOS :....tercero.- que en consecuencia por la simple interpretación gramatical de la norma se advierte que quien adquiere un inmueble entregado en arrendamiento inscrito, puede a su voluntad continuarlos, sustituyéndose en la calidad de arrendador, o ponerle fin, comunicándole al arrendatario, y de no obtener la desocupación iniciar la acción de desalojo por conclusión de contrato y no por ocupación precaria, pues aun cuando venza el plazo del contrato el inquilino no se convierte en ocupante precario....

EJECUTORIA SUPREMA DICTADA EN CASACION EXP. 446-99-LIMA.Del13 08 99

La Corte Suprema en el exp. 016-92 Callao de fecha 250193

ha precisado.....que al establecer el inc.2) del art. 1708 del cc., que si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido,.....este reconocimiento tácitamente la calidad de inquilino del ocupante, y otorgándole al nuevo propietario en virtud de la transferencia de la propiedad efectuada, la posibilidad de concluir el contrato de arrendamiento

y obtener la desocupación del inmueble.....que, por lo tanto no es posible considerar a la demandada como precaria, pues de conformidad al art. 911 del CC. lo es quien posee sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido, lo que no se cumple en el caso, pues su situación de inquilina no se enerva por el solo hecho que el contrato de arrendamiento no haya estado inscrito, más aun si el mencionado artículo 1708 inc.2, le da al nuevo propietario solo la facultad, que puede ejercer o no, de dar por concluido dicho arrendamiento, jamás fue notificada ni judicial ni extrajudicialmente, sobre todo de la voluntad de dar por concluido el contrato de arrendamiento de conformidad a la facultad que le acuerda del inc.2), del art.1708.

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

SUPERIOR DE JUSTICIA.

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



EXP. NRO. 19579-99

RESOLUCIÓN NRO. 280

DR. EDUAR ALBERTO CUEVA CASTRO
Cofundador del Banco de Exponentes

PRIMERA SALA CIVIL

Asignación N°

280

Fecha

27-03-2000

Lima, veintitrés de Marzo del dos mil.-

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



15x
Quintana
Gurt

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

BARRERA UTANO

QUINTANA-GURT CHAMORRO

SOLLER RODRIGUEZ

29 MAR. 2000

José Sánchez
JARDINES

28 MAR. 2000

10. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA: CASACION

DR. EDVAR ALBERTO CUEVA CASTRO
Oficina del Banco de Expedientes

CAS 1058-00
LIMA
MAT: desalojo



Lima, catorce de Julio del dos mil...

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE

SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA, vista la causa número mil cincuentiocho - dos mil, 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 don Hsues Chyr Liao Liao contra la sentencia de vista de fojas ciento cincuenticinco su fecha veintitrés de marzo del presente año; pronunciada por la Sala Civil Corporativa Sub Especializada en Procesos Sumarísimos y No Contenciosos de la Corte Superior de Justicia de Lima; que **REVOCO** la sentencia apelada de fojas ciento treintidós del veintitrés de noviembre de mil novecientos noventinueve que declara Fundada la demanda y ordena que la demandada Griselda Céspedes Marín viuda de Gambetta desocupe el inmueble ubicado en avenida Javier Prado Oeste número dos mil setentuno, dos mil setentitrés, dos mil setentisiete, San Isidro - Lima, en el plazo de seis días, con costas y costos, **REFORMANDO** la misma, declara: **INFUNDADA** la demanda, con costas y costos; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Por Resolución de ésta Sala de Casación de fecha veintitrés de mayo último se ha declarado procedente el recurso por las causales de interpretación errónea del artículo novecientos once del Código Civil, e inaplicación de los artículos dos mil trece y dos mil catorce del mismo Código; **CONSIDERANDO: Primero:** Que, fundamentando la primera causal el recurrente expresa que se ha llegado a la conclusión que la demandada no se encuentra incurso en los alcances del artículo novecientos once del Código Civil por considerar que continúa vigente el contrato de arrendamiento celebrado con el anterior propietario, que interpretando correctamente se debió establecer que había fenecido dicho título, desde el momento en que se canceló su inscripción registral, pues como lo ha establecido la

///...



CAS 1058-00
LIMA
MAT: desalojo

...///

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

///...



CAS 1058-00
LIMA
MAT: desalojo

...III

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

S.S

URRELLO A.

SANCHEZ PALACIOS P.

ROMAN S.

ECHEVARRIA A.

DEZA P.

fba

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Ruth C. Gastanadui Espinoza
RUTH C. GASTANADUI ESPINOZA
Secretaria (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

10. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS DIEZ (10) AÑOS.

1. CAS Nro. 2484-2005-Lima –TENORIO TORRES, Oscar R. 2007

Jurisprudencia – Casatoria – Derecho Civil y Derecho Procesal Civil- Tomo I Editorial Motivensa Editores, Lima. P. 101.

“Latour Brotons, citado por Alberto HINOSTROZA DOMINGUEZ.- Sostiene que “El precario no es más que una simple situación posesoria, ya que no tiene más fundamento, razón o causa de existir que la mera liberalidad o la simple tendencia del poseedor real. En consecuencia, quedan fuera de la órbita del precario todos aquellos en que la posesión como hecho traiga como consecuencia un derecho a poseer derivado de un derecho real u obligatoriedad, los derechos a poseer derivados de la propiedad, uso habitación, arrendamiento como dato, etc. Se trata pues de una simple situación de hecho, de una simple relación física y material que opera directamente entre el tenedor o poseedor y la cosa que es objeto de posesión, desprovisto de todo vínculo obligacional o real”.

2. CAS Nro. 3574-2006-Lima TENORIO TORRES Oscar R-2007
“Jurisprudencia Casatoria Derecho Civil y Derecho Procesal Civil”

Que, el artículo novecientos once del Código Civil, establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. La norma acotada exige que se prueben dos condiciones copulativas; que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende y que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido. El “título”, a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie anticrisis, entre otros, del bien. 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 quem no ha efectuado una interpretación correcta del inciso segundo del artículo mil setecientos ocho del código civil, si se tiene en cuenta que en caso de enajenación del bien inmueble arrendado, si el contrato

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

3. CAS Nro. 4078-2006 Lima, TENORIO TORRES Oscar R. - 2007” Jurisprudencia Casatoria Derecho Civil y Derecho Procesal Civil” tomo editorial Motivensa Lima <p553

Que el artículo novecientos once del código civil, no puede ser aplicada indebidamente al caso de autos, toda vez que su aplicación es absolutamente imprescindible para la resolución de un conflicto, dado que la pretensión procesal en donde se discute la precariedad del demandado, respecto del bien que ocupa; por los demás, el artículo novecientos once del código acotado como ha señalado la doctrina nacional contiene, dos supuestos, a.- Ausencia del título; se trata del poseedor que entro de hecho en la posesión, el usurpador, el ladrón, el hurtador, b.-Título fenecido por decisión judicial, por disposición de la ley, por incumplimiento del plazo o condición resolutorios por mutuo, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, retractación, 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.- La posesión precaria,. Aníbal Torres Vásquez, siendo esto así del análisis efectuado por las instancias se tiene que en este caso, se ha producido la resolución contractual extrajudicial, al amparo del inciso segundo del artículo mil seiscientos ochenta y uno del código Civil, por lo que se ha generado lo que en doctrina se conoce como la precariedad derivada, esto es, la calidad precaria derivada (sobreviviente), se da por fenecimiento del título, lo que conlleva la pérdida del derecho, de posesión (posesión degenerada). Así por ejemplo, cuando por transacción, resolución, revocación, nulidad anulabilidad u otro motivo se extingue el contrato en virtud del cual posee el bien el usuario, usufructuario, creador, anticrítico, servidor de la posesión, comodatario, administrador, por donde la aplicación de la norma invocada es absolutamente imprescindible para la resolución del conflicto.

4. CAS. Nº 4628-2013 AREQUIPA DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA.

Sumilla: No constituirá un caso de título de posesión fenecido, el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no lo resuelve, sino que por imperio de la ley se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título. Lima, veintiséis de noviembre de dos mil catorce.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; Vista la causa número cuatro mil seiscientos veintiocho - dos mil trece, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia:

MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación de folios trescientos ochenta y seis interpuesto por Julio César Guillén Tejada contra la sentencia de vista de folios trescientos sesenta y dos expedida con fecha dos de setiembre de dos mil trece, por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa que revocó la resolución apelada de fecha treinta de enero de dos mil trece la cual había declarado improcedente la demanda de desalojo por ocupación precaria; reformándola la declararon fundada; en consecuencia, ordenó a la parte demandada cumpla con desocupar la tienda número 1 ubicada en el primer piso, la oficina número 2, ubicada en el segundo piso, sección 8 y la oficina número 5 ubicada en el segundo piso, sección 11 del inmueble ubicado en la Avenida Goyeneche número trescientos veintinueve del Cercado de Arequipa, e infundada en cuanto al cobro de daños y perjuicios.

FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO: Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha dieciocho de marzo de dos mil catorce, obrante a fojas treinta y cinco del cuaderno de casación, ha declarado procedente el aludido recurso por las siguientes

causales: 1) Infracción normativa del artículo 245 del Código Procesal Civil; alega el recurrente que se ha interpretado de forma errónea la referida norma, pues las fotocopias simples son documentos que constituyen medios de prueba que debieron causar convicción en el Colegiado, ya que del contenido de los mismos fluye la existencia de fecha cierta; en todo caso, los mismos adquirieron tal calidad cuando fueron presentados ante un funcionario público, como es el Juez de Primera Instancia. Además, dichos documentos fueron objeto de tacha, hecho que fue desestimado por el Juez; 2) Infracción normativa de los artículos 197 y 201 del Código Procesal Civil; señala que han inaplicado las acotadas normas en razón a que de los contratos de arrendamiento adjuntados, en cuyo contenido se manifiesta claramente que Elena Molina Moumenn posee la calidad de apoderada de Jorge F. Molina Moumenn, en mérito a la Ficha Registral número 19051 del Registro de Mandatos en la Oficina Regional de la Región Arequipa y para mayor certeza adjunta copia certificada del mismo; 3) Infracción normativa de los artículos 191, 194, 197, 275, 276, 201 y 256 del Código Procesal Civil; sostiene que ante la falta de convicción del Colegiado en cuanto a las dudas que surgieron debió declarar la nulidad de la sentencia y disponer que el aquo actúe pruebas de oficio; el Ad quem no aplicó en forma objetiva, razonada y en conjunto los medios de prueba de ambas partes; por lo que de un razonamiento lógico se desprende que se acredita su calidad de arrendatario, hecho que principalmente fluye de la carta notarial (medio probatorio de fojas dieciséis) donde se reconoce su calidad de arrendatario y tener en cuenta la declaración asimilada; el Colegiado ha omitido considerar las normas procesales referidas a los elementos sucedáneos o indicios, los cuales de haber sido considerados y aplicados en la causa hubiesen conllevado a calificarle como arrendatario; y 4) Infracción normativa de los artículos 1666 y 1700 del Código Civil; la resolución impugnada omite distinguir conceptualmente qué es la ocupación precaria y qué es el arrendamiento, por lo que en el caso sub litis ha demostrado poseer la calidad de arrendatario, como lo estipulan los artículos 1666 y 1700 del Código Civil. Ello se estableció en la carta notarial que obra en autos, con la expedición de la sentencia del Juzgado y el voto en discordia del Juez Yucra Quispe **CONSIDERANDO:**

Primero.- Previamente a la absolución de las denuncias formuladas por el recurrente, conviene hacer las siguientes precisiones respecto del iter procesal: Mediante escrito de fecha

treinta de setiembre de dos mil diez, de folios treinta, Jorge Federico Molina Moumenn interpone demanda sobre desalojo por ocupación precaria contra Julio César Guillén Tejada y la Academia Von Neumann, a fin de que desocupen la tienda número 1 ubicada en el primer piso, la oficina número 2, ubicada en el segundo piso, sección 8 y la oficina número 5 ubicada en el segundo piso, sección 11 del inmueble ubicado en la Avenida Goyeneche número trescientos veintinueve del Cercado de Arequipa y el pago de una indemnización por los daños y perjuicios ascendente a dieciocho mil dólares americanos; funda su pretensión en: 1) Que los demandados se han coludido y sin su conocimiento ni autorización han tomado posesión indebida de la tienda y oficinas de propiedad del demandante, desde el año dos mil ocho, fecha en la que el actor se encontraba fuera de la ciudad por razones de trabajo; 2) Que el apoderado del demandante ha solicitado la entrega de las tiendas y oficinas comprometiéndose los demandados en un primer momento a su entrega, pero no lo cumplieron, por lo que se les citó al centro de conciliación para resolver el problema, sin que hayan asistido, lo que le obliga a presentar la demanda; y 3) En cuanto a la pretensión de daños y perjuicios, señala que con la ocupación indebida que tiene el demandado le viene ocasionando una serie de daños y perjuicios ya que su poderdante para la compra de la tienda y oficina ha hecho una inversión económica con la finalidad de obtener ingresos económicos, los cuales no se perciben por la negativa de entregar los bienes, privándolo de una fuente de ingresos económicos.

– Segundo.- Julio César Guillén Tejada, mediante escrito de fojas ciento dos contesta la demanda, alegando que: 1) El demandante tiene pleno conocimiento que posee un contrato de los locales que ahora exige; indica que en la Ficha Registral número 19051 del Registro de Mandatos de los Registros Públicos de Arequipa se nombró a Eliana Beatriz Molina Moumenn como apoderada de Jorge Federico Molina Moumenn, poder que tuvo vigencia desde el año dos mil uno hasta el mes de enero de dos mil ocho; asimismo que existe un documento (credencial) de fecha uno de junio de dos mil dos, firmado y autorizado por Eliana Beatriz Molina Moumenn y su esposo José Víctor Gonzáles Paz Soldán (hoy apoderado de Jorge Federico Molina Moumenn) en el cual se menciona que Yony Yury Charca Vera tiene los cargos de Gerente de la Corporación Educativa Milenio Siglo XXI y Administrador del Edificio institucional ubicado en la Avenida Goyeneche número trescientos

veintinueve del Cercado de Arequipa; en mérito al documento mencionado es que con fecha quince de diciembre de dos mil cuatro se suscribe el contrato de arrendamiento entre Yony Yury Charca Vera y el demandado para arrendar los ambientes denominados como local número dos y local número cinco del segundo piso y local número siete en el tercer piso; y 2) Que con fecha cinco de enero de dos mil ocho, se suscribió un segundo contrato de arrendamiento entre Yony Yury Charca Vera y el demandado para arrendar los ambientes denominados como local número uno del primer piso y local dos y cinco del segundo piso y el local seis del tercer piso, contrato que actualmente tiene plena vigencia. Asimismo señala que las obligaciones de arrendamiento de los locales antes mencionados le fueron cumplidos a Yony Yury Charca Vera, razón por la cual no asistieron a la invitación a la conciliación extrajudicial.

- Tercero.- Mediante resolución de primera instancia de fecha treinta de enero de dos mil trece, obrante a fojas trescientos dos se declara improcedente la demanda, fundamentando la decisión en que: 1) Respecto, del derecho de propiedad del demandante de las Partidas Registrales números 01156843, 01156857 y 01156864 acredita ser propietario de los inmuebles materia del proceso; 2) En cuanto a la posesión que ejerce la demandada, de la copia simple del contrato de arrendamiento de fecha cinco de enero de dos mil ocho obrante a fojas noventa y uno celebrada por el demandante representado por su hermana Eliana Beatriz Molina Moumenn, quien a su vez actuó representada por Yony Yury Charca Vera quien arrendó el local número 01, 02, 05 y 06, a favor de la Academia Von Neumann, representada por su propietario Julio César Guillén Tejada, contrato que vencía el día cinco de febrero de dos mil diez y de la Carta Notarial de fecha doce de julio de dos mil nueve a fojas dieciséis, cursada al demandado César Guillén Tejada en la que le solicita la entrega de los locales que ocupa en el Edificio de la Calle Goyeneche número trescientos veintinueve-Cercado, dejándole constancia que no le retiene ninguna obligación pecuniaria, respecto de la utilización de los locales; manifestando su agradecimiento por el cuidado que ha tenido y reconociéndole el apoyo brindado durante el tiempo que ha venido arrendando las oficinas; concluye que si bien el demandado Julio César Guillén Tejada en su calidad de propietario de la Academia Von Neumann, acredita ser arrendatario de los locales materia de litis, dicho contrato de arrendamiento vencía el día cinco de febrero de dos mil diez; por

tanto, en aplicación de lo establecido en el artículo 1700 del Código Civil, al haber continuado el arrendatario en posesión de las oficinas, se entiende que el contrato ha continuado bajo las mismas estipulaciones hasta su devolución; por lo tanto, acredita contar con un título válido que legitima su posesión.

- Cuarto.- Mediante sentencia de vista de fecha dos de setiembre de dos mil trece, de fojas trescientos sesenta y dos, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa revocó la resolución apelada de fecha treinta de enero de dos mil trece que declaró improcedente la demanda sobre desalojo por ocupación precaria, reformándola la declararon fundada, tras concluir que: 1) En el caso de autos el actor ha acreditado la propiedad de los inmuebles cuya precariedad demanda, desde el veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, tal como se ve de las Partidas Registrales 01156843, 01156857 y 01156864; 2) Que el codemandado Julio César Guillén Tejada, ha negado su condición de precario, señalando poseer los inmuebles a título de arrendatario, sin embargo los documentos presentados son copias simples de documentos privados que por sí mismas no causan convicción en el Colegiado Superior, ya que tratándose de documentos privados para que produzcan eficacia jurídica en el proceso deben ser de fecha cierta, tal como lo prescribe el artículo 245 del Código Procesal Civil, a lo que se agrega que no se ha acreditado con medio probatorio alguno que Eliana Beatriz Molina Moumenn sea apoderada de Jorge Federico Molina Moumenn; por tanto no existe vínculo jurídico alguno con el propietario que legalmente ampare su posesión, siendo en consecuencia su posesión precaria; y 3) Que en cuanto al cobro de daños y perjuicios e intereses, al no haberse acreditado en autos con medio probatorio alguno, deben desestimarse en aplicación de lo normado en el artículo 196 del Código Procesal Civil.

- Quinto.- Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio del derecho de defensa de las partes en litigio.

- Sexto.- Habiéndose declarado procedente el recurso por la causal de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse la causal relativa a la infracción

normativa procesal, por cuanto en caso se declare fundada por dicha causal y en atención a su efecto nulificante, carecería de objeto emitir pronunciamiento respecto de la causal de derecho material.

- Sétimo.- Respecto a la denuncia formulada por el recurrente es menester indicar que El Derecho al Debido Proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, norma que resulta concordante con lo preceptuado por el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente prevista en el inciso 5 del referido artículo garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios.

- Octavo.- El artículo 197 del Código Procesal Civil regula la valoración de la prueba, en los siguientes términos: “Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”. En tal virtud, los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el Juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para que a partir de dicha evaluación el juzgador se forme una cabal convicción respecto del asunto en litis, Michele Taruffo al respecto señala¹: “La función principal de la prueba es ofrecer al juzgador información fiable acerca de la verdad de los hechos en litigio. En realidad, al comienzo de un proceso, los hechos se presentan en formas de enunciados fácticos caracterizados por un estatus epistémico de incertidumbre. Así, en cierto sentido, decidir sobre los hechos significa resolver esa incertidumbre y determinar, a partir de los medios de prueba presentados, si se ha probado la verdad o falsedad de esos enunciados (...)”.

- Noveno.- Procediendo a analizar las infracciones contenidas en los ítem 1, 2 y 3 de “los fundamentos por los cuales se declaró procedente el recurso de casación”; se advierte que todas las referidas denuncias inciden en la valoración de las copias de los contratos de arrendamiento y la motivación de la resolución recurrida; al respecto como se advierte del considerando cuarto de la presente resolución en el que se consignan los fundamentos de la sentencia recurrida, la Sala de mérito arriba a la conclusión que las pruebas presentadas por el codemandado Julio César Guillén Tejada, consistentes en copias simples de documentos privados que por sí mismas no causan convicción en el Colegiado Superior, ya que tratándose de documentos privados para que produzca eficacia jurídica en el proceso deben ser de fecha cierta, tal como lo prescribe el artículo 245 del Código procesal Civil, por tanto no existe vínculo jurídico alguno con el propietario que legalmente ampare su posesión, siendo en consecuencia su posesión precaria, entre otros elementos; siendo ello así esta Suprema Sala arriba a la conclusión de que la sentencia recurrida expresa desde su criterio los argumentos, respecto a lo peticionado por la parte demandante, así como valorando los medios probatorios ofrecidos por las partes los cuales son sustento del fallo; siendo ello así, no se advierte que se haya transgredido el principio de motivación de las resoluciones judiciales y la debida valoración de las pruebas, como erradamente sostiene el recurrente.

- Décimo.- En cuanto a la denuncia de derecho material contenida en el ítem 4 de “los fundamentos por los cuales se declaró procedente el recurso de casación”, al respecto se debe destacar previamente que en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de litis por carecer de título o porque el que tenía ha fenecido, en consecuencia, el accionante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586 del Código Procesal Civil; y por su lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia. En conclusión, el conflicto de intereses en proceso de este tipo, está configurado, por un lado por el interés del accionante de que se le restituya el bien, y por otro lado, por el interés del emplazado de no ser despojado de la posesión del mismo bien, lo que dependerá entre otras cosas, de si éste tiene o no la condición de precario según el artículo 911 del Código Civil.

- Décimo Primero.- A la luz de la doctrina, a decir de María Ramírez 2.- “si la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, entonces se posee precariamente cuando se usa un bien, conociendo que es ajeno y sin intención de apropiárselo, por ende, la precariedad es una especie de característica de la posesión ilegítima de mala fe; para nuestra dogmática jurídica dos son las causales: a) Falta de existencia del título (nunca existió), b) El título que dio vida a la posesión ha fenecido o caducado. En ese sentido, se puede afirmar que el artículo 911 del Código Civil nos conduce a establecer que deben probarse dos condiciones copulativas: a) Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende y b) Que la parte emplazada ocupe el bien sin título o el que tenía haya fenecido.

Décimo Segundo.- El recurrente alega su condición de arrendatario e invocando la infracción del artículo 1700 del Código Civil, pues vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, se entiende la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, por tanto ostenta título que legitima su posesión; al respecto es pertinente señalar lo establecido en los puntos 5.2 de las Conclusiones Vinculantes del Cuarto Pleno Casatorio Civil -Casación número 2195-2011, Ucayali- que establece: “(...) No constituirá un caso de título de posesión fenecido, el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no lo resuelve, sino que por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título”. –lo resaltado es nuestro-; es decir, si vencido el contrato de arrendamiento el arrendador requiere la devolución del predio arrendado y éste último se niega a devolverlo, el poseedor se constituye en precario.

- Décimo Tercero.- Del contrato de arrendamiento de fecha cinco de enero de dos mil ocho que obra en autos a fojas noventa y uno, se consigna en su cláusula segunda como fecha de vencimiento el cinco de febrero de dos mil diez; que asimismo a fojas diecisiete obra el acta de conciliación número 1151-2010 de fecha once de junio de dos mil diez; es decir, de fecha posterior al referido contrato de arrendamiento, cuando este último ya se encontraba vencido; por consiguiente, constituyendo la conciliación un acto de requerimiento de

devolución del inmueble arrendado, desde la referida fecha el contrato de arrendamiento se constituye en un título fenecido y por tanto deviene en precario el poseedor, deviniendo por tanto en amparable la presente demanda de desalojo por ocupación precaria; siendo ello así, la alegada infracción carece de todo sustento legal, por lo que también este extremo debe ser desestimado.

Estando a dichas consideraciones y en aplicación de lo previsto por el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: INFUNDADO el recurso de casación de folios trescientos ochenta y seis interpuesto por Julio César Guillén Tejada; en consecuencia NO CASARON la sentencia de vista de fecha dos de setiembre de dos mil trece, obrante a folios trescientos sesenta y dos, que revocó la resolución apelada que declara improcedente la demanda, reformándola la declararon fundada; en consecuencia, ordena a la parte demandada cumpla con desocupar la tienda número uno ubicada en el primer piso, la Oficina número dos, ubicada en el segundo piso, sección ocho y la oficina número cinco ubicada en el segundo piso, sección once del inmueble ubicado en la Avenida Goyeneche número trescientos veintinueve del Cercado de Arequipa, e infundada en cuanto al cobro de daños y perjuicios; DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Jorge Federico Molina Moumenn con Julio César Guillén Tejada y otra, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

SS. TICONA POSTIGO, VALCÁRCEL SALDAÑA, CABELLO MATAMALA, MIRANDA MOLINA, CUNYA CELI.

Comentario jurídico:

NOTIFICACIÓN PARA CONCILIAR CONVIERTE AL ARRENDATARIO EN PRECARIO, CUANDO SE REQUIERE LA RESTITUCIÓN DEL BIEN.

LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO QUE HAYAN CONTINUADO LUEGO DE SU VENCIMIENTO, EL ARRENDATARIO SE CONVIERTE EN POSEEDOR PRECARIO POR EL SOLO HECHO DE SER NOTIFICADO CON LA SOLICITUD DE CONCILIACIÓN PARA QUE RESTITUYA EL BIEN. ESTA SITUACIÓN CONSTITUYE UN CLARO CASO DE FENECIMIENTO DE TÍTULO, POR LO TANTO LA DEMANDA

DE DESALOJO QUE SE PROMUEVA CONTRA ÉL DEBE SER ESTIMADA.

Este criterio fue expuesto por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema en la Casación N° 4628-2013-Arequipa (El Peruano, 30/04/2015) en la que se confirma la decisión de la Segunda Sala Civil de Arequipa. De acuerdo con los hechos, una persona interpuso una demanda de desalojo por ocupación precaria con el fin de que se desocupen una tienda y dos oficinas que venía ocupando el demandado, más una indemnización por el no uso del bien. El demandado contestó indicando que el actor tenía pleno conocimiento de la existencia de un contrato de arrendamiento que fuera celebrado en su oportunidad por su apoderada.

El juez de primer grado declaró improcedente la demanda tras considerar que el demandado contaba con un contrato de arrendamiento, el cual si bien había vencido el 5 de febrero de 2010, en aplicación de lo establecido en el artículo 1700 del Código Civil, “al haber continuado el arrendatario en posesión de las oficinas, se entiende que el contrato ha continuado bajo las mismas estipulaciones hasta su devolución, por lo tanto, acredita contar con título válido”.

En segundo grado, la Sala de Arequipa declaró fundada la demanda. Esto por considerar que los documentos presentados por el arrendatario se encuentran en copias simples y, como tal, no causan convicción por no ofrecer una fecha cierta, y porque tampoco se ha acreditado que la apoderada del actor en efecto haya sido tal.

Presentado el recurso de casación, la Corte Suprema señaló que era correcto considerar como precario al poseedor con obligación de restituir el bien debido a que, con fecha posterior al vencimiento del contrato de arrendamiento, se le invitó a una conciliación. “Por consiguiente, constituyendo la conciliación un acto de requerimiento de devolución del inmueble arrendado”, desde la fecha del acta de conciliación (11/06/2010) el arrendamiento deviene en fenecido, sostuvo la Suprema.

Anota además la Sala Suprema que el IV Pleno Casatorio Civil precisó que “no constituirá un caso de título de posesión fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no lo resuelve sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título”.

LA PROPIEDAD COMO DERECHO FUNDAMENTAL.

La propiedad como derecho fundamental, se encuentra prevista en el artículo 2º, incisos 8 y 16 de la Constitución Política del Perú. Dicho Derecho, desde una perspectiva iusprivatista, se concibe como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, el propietario puede servirse directamente del bien, percibir frutos y productos, y darla destino o condición conveniente a sus intereses patrimoniales.

Sin embargo, así entendido el derecho fundamental a la propiedad, parece atribuir a su titular un poder absoluto, lo cual o se condice con los postulados esenciales de los derechos fundamentales que reconoce un Estado social y democrático de Derecho como el nuestro. Por ello, el derecho a la propiedad debe ser interpretado no solo a partir del artículo 2º, incisos 8 y 16, sino también a la luz del artículo 70º de la Constitución, el cual establece que éste se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de Ley.

Expediente Nro.0030-2004

Jurisprudencia extraída de Estudios y jurisprudencia del Código Procesal Constitucional. Gaceta Jurídica.

CONTENIDO DEL DERECHO A LA PROPIEDAD.

El derecho de propiedad es concebido como poder jurídico que permite a una persona usar disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, el propietario puede servirse directamente del bien, percibir sus frutos y productos, y darle destino o condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley, e incluso podrá recuperarlo si alguien se apoderado de él sin derecho alguno.

Constitucionalmente, el derecho a la propiedad se encuentra reconocido no solo como un derecho subjetivo conforme al artículo 2º, incisos 8 y 16, sino también, como una garantía institucional conforme lo dispone el artículo 70º, según la cual el Estado garantiza su inviolabilidad.

Como garantía institucional el derecho de propiedad en el ámbito procesal se encuentra ligado íntimamente al ejercicio del

derecho de acción, del derecho de defensa y del derecho de prueba, pues para establecer la certeza de su titularidad respecto de bien mueble o inmueble debe hacerse uso de todos los medios procesales que otorga la legislación para demostrar el juicio la Titularidad de los bienes objeto de controversia. En otros términos el Juzgado dependiente del tipo de proceso que encuentre conociendo, se encuentra en la capacidad de determinar de acuerdo con los medios de prueba y certeza que obtenga de ellos, la titularidad de los mismos.

Expediente Nro.0005-2006-PI/TC

Jurisprudencia extraída de los derechos fundamentales en la
Jurisprudencia del Tribunal Constitucional.

LA PROPIEDAD Y SU DOBLE DIMENSIÓN

Dado su doble carácter, el derecho fundamental a la propiedad no es un derecho absoluto, sino que tiene las limitaciones que se traducen en obligaciones y deberes a cargo del propietario, las cuales se encuentran previstas legalmente. Ello obliga por un lado, a que el estado regule su goce y ejercicio a través del establecimiento de límites fijados por la ley, y por lo otro, impone al titular del derecho el deber de armonizar su ejercicio con el interés colectivo, la función social es, pues consustancial al derecho de propiedad y su goce no puede ser realizado al margen común el cual constituye, en nuestro ordenamiento constitucional, un principio y un valor constitucional.]

Expediente Nro.0030-2004-AL-TC

Jurisprudencia extraída de: Estudios o y jurisprudencia del código Procesal Constitucional. Gaceta Jurídica 2009, p.604.

11. **DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA.**

LA POSESION EN EL DERECHO CIVIL PERUANO ACTUAL.

En el derecho Civil Peruano LAMA MORE (2001), dice.- Se reconoce que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. No se requiere en nuestro país, que quien ejerza el señorío directo sobre un bien cuente con animus domini para que sea considerado poseedor.

Concordando este concepto con el que nuestra norma sustantiva defina la propiedad como poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer, y reivindicar un bien; se puede decir, sin lugar a dudas que será poseedor quién de hecho use un bien, esto es, quién se sirva de el satisfaciendo su deseo o exigencia; entre ellos podemos ubicar, por ejemplo, al arrendatario y en general a quien tiene con el bien un vínculo fáctico, directo e inmediato (poseedor inmediato), o quien lo disfrute, vale decir, quien aproveche sus beneficios, perciba los frutos, como es el caso del arrendador (poseedor mediato) entre otros, respecto de los poderes jurídicos para reivindicar un bien, estos están reservados para ser ejercidos válidamente por su propietario, si quien los ejerce no es su titular, esto es su dueño, poseerá válidamente el bien en la medida que no lesione el derecho de su titular, de lo contrario su posesión sería ilegítima.

LA POSESION LEGITIMA E ILEGITIMA.

AVENDAÑO VALDEZ.- Señala que la posesión legítima es la que está conforme con derecho, mientras que la ilegítima es la contraria a derecho.

BORDA.- En cuanto a la posesión legítima dice que en este se establece que la posesión es ilegítima cuando se tenga sin título o por título o por un título nulo fuere adquirido de un modo insuficiente para adquirir derechos reales o cuando se adquiriera del que no tenía derecho a poseer la cosa, o no la tenía para transmitirla.

POSESIÓN DE BUENA FE Y MALA FE.- LAMA MORE.

Afirma, el legislador ha identificado en el artículo 906 del Código Civil, a la posesión ilegítima de buena fe con la existencia de un título que el poseedor cree en su legitimidad, más no ha previsto nada con relación a la existencia del título cuando regula la posesión ilegítima de mala fe, que resulta evidente como se reconoce en la doctrina y legislación comparada, que hay posesión ilegítima no solo cuando se posee con el título inválido, que por error el interesado cree en su legitimidad, sino además cuando se posee sin título alguno o el poseedor conoce de acuerdo a las circunstancias, la validez de su título, concluyendo que estos últimos son los supuestos de la posesión precaria.

AVENDAÑO VALDEZ Jorge (1990) Derechos Reales – PUCP. Segunda Edición Fondo Editorial PUCP. Lima.- LAMA MORE Héctor (2001) "La posesión precaria y la posesión ilegítima – Jurisprudencia". Editorial Gaceta Jurídica. Nro. 28 Lima

POSESIÓN PRECARIA.

LEDESMA NARVAEZ, señala “que el precario es quien ocupa la cosa a raíz de un acto de liberalidad o tolerancia que parte de su dueño sin plazo alguno, razón por el cual este último puede requerir la devolución en cualquier momento. El precario no tiene vínculo alguno con el propietario u otro titular de derecho real, solo el bien, por tanto es precario frente a quien tiene el derecho a poseer, expuesto a que el titular del derecho real le reclame el bien en cualquier momento.

SANCHEZ PALACIOS PAIVA, señala “que la posesión precaria es una forma de posesión. En consecuencia y conforme a la definición del Art. 896 del mismo código, es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, poseedor precario, por lo tanto si actúa como propietario y ejerce alguno de los atributos de la propiedad se beneficia de la presunción del artículo 912° del acotado, mientras no se pruebe lo contrario.

Encontramos en el Art. 1666 del Código Civil, cuando nos dice, “Por Arrendamiento, el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de su bien por cierta renta convenida.

CONCLUSIÓN DEL CONTRATO POR ARRENDAMIENTO.

Finaliza: Al concluir el término fijado por las partes.

- Si el contrato de arrendamiento es de duración indeterminada se le pone fin, dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante, de conformidad al Art. 1073 del CC.
- Cuando el arrendador es vencido en proceso sobre derecho que tenía, porque estaba arrendado una cosa ajena, ya que nadie puede disponer un derecho que no lo tiene.

LEDESMA NARVAES Marianella (2008), “Comentarios al Código Procesal Civil Análisis Art. Por art. Tomo II, Editorial Gaceta Jurídica Lima.- SANCHEZ PALACIOS PAIVA (2008) “El ocupante Precario - Doctrina y Jurisprudencia Casatoria”. Juristas Editores 2da. Edición. Lima

PROCESO SUMARISIMO.

Es aquel proceso contencioso de duración muy corta donde tiene lugar ciertas limitaciones que se traducen en la restricción de determinados

actos procesales (como cuando se permite tan solo los medios probatorios de actuación inmediata tratándose de excepciones y defensas previas Art. 553 del CPC., o se tiene por improcedente la reconvencción, los informes sobre hechos, el ofrecimiento de medios de probatorios en segunda instancia, la modificación y ampliación de la denuncia y el ofrecimiento de medios de prueba extemporáneos (Art.559 del CPC.).

PROCESO SUMARISIMO DE DESALOJO.

En nuestro ordenamiento jurídico el proceso de desalojo es un contencioso que se tramita en vía sumarísima, de conformidad al Art. 546 inc. 4 del CPC, y se encuentra regulado en los Arts.585 al 596, precisando el Art. 585, que la restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto en el proceso sumarísimo y a las precisiones del Sub-capítulo 4 “DESALOJO” Capítulo II del Título III de la Sección Quinta del Código Procesal Civil. Es de destacar que lo dispuesto es aplicable también a la pretensión de restitución de bienes muebles e inmuebles distintos a los predios. De ello se infiere que el proceso de desalojo es aquel dirigido a lograr la restitución de un bien al que se tiene derecho, ya sea mueble o inmueble. HINOSTROZA MINGUEZ, 2000.

PALACIOS PAREJA (2002), define al desalojo “como el procedimiento al que se sometería la demanda que contenga la pretensión del demandante de que le sea restituida la posesión de un bien que es poseído por el demandado, restitución que de no realizarse conlleva a la ejecución a través del lanzamiento.

CAUSALES EN LOS PROCESOS SUMARISMOS DE DESALOJO.

- La falta de pago de la retribución o renta acordada por las partes.
- El vencimiento del plazo del contrato respectivo.
- La ocupación precaria del bien, “Es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”, Art. 911 del CC.

HINOSTROZA MINGUEZ Alberto (2000) “Procesos Sumarísimos DOCTRINA y JURISPRUDENCIA” - Editorial Gaceta Jurídica Lima.

GALVEZ ALIAGA (2006) “Código Civil Comentado” - Tomo VIII, EDITORIAL Gaceta Jurídica Lima.

MIRANDA CANALES Manuel (1995) “Derecho de los Contratos Teoría y Práctica” Ediciones Jurídicas Lima.

12. **SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL.**

LA DEMANDA.

El 26 de Mayo de 1998, Shues Chyr Liao Liao, por intermedio de su apoderada YU SE LIAO LIAO, interpusieron demanda contra Griselda CESPEDES MARIN Vda. De GAMBETTA, ante el Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, por Desalojo por Posesión Precaria, siendo la pretensión principal, la restitución de la posesión del inmueble de su propiedad, ubicado en la Av. Javier Prado Oeste N°. 2171, 2173, 2177 Del Distrito de San Isidro – Lima.

Yu Se Liao Liao adquirió el inmueble mediante Remate Publico, en la que se transfiere la propiedad del inmueble por medio de la resolución N°. 43 del 29 de enero 1998, emitido por el 59 juzgado Especializado en lo civil de Lima, por el juicio seguido por Juana Rodriguez Loayza de Grillenmeir con Daniel Alejandro Céspedes Marín, sobre Obligación de dar suma de dinero sobre el inmueble ubicado en la Av. Javier Prado Oeste N°. 2171, 2173, 2177 Del Distrito de San Isidro – Lima. y en la misma resolución se requiere al ejecutado Daniel Céspedes Marín para que en el término de diez días cumpla con entregar el inmueble indicado a la adjudicataria.

Griselda Céspedes Marín Vda. De Gambetta, se apersonó al proceso formulando oposición al mandato de lanzamiento alegando ser arrendataria del inmueble y que nunca fue notificada con el mandato ejecutivo, sustentando su oposición en un contrato de arrendamiento, con firmas legalizadas notarialmente de fecha 02 de junio de 1996, acompañando un testimonio de escritura pública de arrendamiento celebrado entre ella y su hermano Daniel CESPEDES MARIN, el mismo que fue inscrito en el asiento 14 d) del Registro de Propiedad de Inmueble de Lima, de fecha 21 de mayo de 1,998.

la demandada apela contra el auto que declara infundada la oposición y ordenaba el lanzamiento, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Lima mediante Resolución de fecha 13 de octubre de 1998, revoco la Resolución del Juez de Primera Instancia, fundamentando dicha resolución en el hecho que el contrato de arrendamiento presentado por doña Griselda CESPEDES MARIN VDA. DE GAMBETTA era un documento de fecha cierta, elaborado con fecha anterior al remate, que no existía documento que acreditara que la arrendataria tenía conocimiento del proceso, por lo que no podría ordenarse su desocupación sin previo emplazamiento.

Ante lo resuelto por la Corte Superior, por escrito de fecha 09 de Noviembre 1998, la hoy demandada solicita se le restituya la posesión del inmueble, pedido que es aceptado por el juzgado, quien por Resolución de fecha 02 de diciembre de 1998, notifica al cesionario de la adjudicataria para que restituya la posesión del inmueble a favor de la arrendataria, ordenándose el lanzamiento de la propietaria mediante la

Resolución de fecha 05 de abril de 1999 y ejecutándose tal, se formula el acta de entrega de fecha 27 de abril de 1999.

Con fecha 6 de agosto de 1998, Yu Se Liao Liao traspasa la propiedad del Inmueble ubicado con frente a la Av. Javier Prado Oeste n°. 2171, 2173, 2177, del distrito de San Isidro, a favor de Shues Chyr Liao Liao, inscribiéndola en el Registro de Propiedad del Inmueble, mediante ficha registral n°. 1677217 asiento 1-c), la que le otorga legítimo interés para obrar.

De la misma forma, conforme al asiento 1-e), de la misma Ficha Registral de fecha 26 de Agosto de 1998, ante el mandato expedido por el 59° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima con fechas 29 de enero de 1998 y 10 de julio de 1998, se han levantado los gravámenes y cargas inscritas en la citada Ficha Registral, incluidos los contratos de arrendamiento y modificación de arrendamiento que corrían inscritos a favor de la demandada en los asientos 14-d) Y 15-d) de la misma Ficha Registral.

Ante ello el propietario por intermedio de su poderdante, procedió a iniciar la demanda de desalojo contra Griselda Céspedes Marín Vda. De Gambetta por posesión precaria.

Que, la condición de la demandada no es la de posesionaria precaria, por cuanto admite poseer un título de fecha cierta y aún vigente, que es un Contrato de Arrendamiento que firmara con el anterior propietario, y que concluye el 30 de junio del 2001.

AUTO ADMISORIO

El 27MAYO1999, el 21° Juzgado en lo Civil de Lima, admite a trámite a la demanda sobre desalojo por ocupación precaria, debiendo sustanciarse en la vía procedimental Sumarísima, y confiere traslado a la demandada Griselda Céspedes Marín Vda. De Gambetta para que conteste la demanda.

CONTESTACION DE LA DEMANDA

Con fecha 21jul1999, Griselda Céspedes Marín Vda. De Gambetta, se apersonó a efecto de contestar la demanda, ejerciendo el derecho a la defensa, contradiciendo su contenido y oponiéndose a las pretensiones de la parte demandante, peticionando se declare infundada la demanda y alternativamente improcedente en cada uno de sus extremos.

Por tener posesión del inmueble ubicado en la Av. Javier Prado Oeste 2171, 2173, 2177, del Distrito de San Isidro Lima, mediante Contrato de Arrendamiento de fecha 01JUL1996 y registrado en el asiento 14 d) de fecha 14 de mayo de 1998, suscrito con el anterior propietario registral señor Daniel Céspedes Marín.

Tener la calidad de arrendataria, y que la posesión de los inmuebles sub Litis, se encuentra amparada en el Inc. 2do. del Art. 1708 CC., sobre enajenación del bien arrendado.

Que, No tiene la condición de ocupante precario, al no cumplirse con los presupuestos previstos en el Art. 911 del CC.

AUDIENCIA ÚNICA.

El 19 de Octubre de 1999, siendo las doce y treinta de la mañana, el 21° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima celebró la Audiencia Única, presentándose al juzgado como apoderado de la parte demandante su Abogado y se dejó constancia de la incomparecencia de la parte demandada.

AUDIENCIA DE SANEAMIENTO PROCESAL Y CONCILIACIÓN.

De la revisión de los autos verificó que se habían cumplido 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, en una relación jurídica procesal válida 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 el petitorio, el de desalojo por causal de posesionario precario.

En cuanto los puntos controvertidos, se debía establecer si la parte demandante tiene la calidad de propietaria del bien sub Litis, 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 ofrecidos por las partes, teniéndose presente el mérito probatorio de los documentos presentados.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En la etapa decisoria, al no existir medios probatorios pendientes de admisión y de actuación, el juez del 21° Juzgado Especializado en lo

Civil de Lima, procedió a emitir sentencia, declarando fundada la demanda y ordenó que, Griselda Céspedes Marín Vda. De Gambetta desocupe el inmueble sub litis, con costas y costos del proceso, con lo que se concluyó la audiencia.

RECURSO DE APELACIÓN

La demandada luego de ser notificada con la sentencia, y al estar disconforme interpuso Recurso de Apelación con fecha 07 DIC1999, alegando que su posesión es a título de arrendamiento, interpretándose erróneamente el Inciso 2do. Del art. 1708 del Código Civil, así como la aplicación indebida del artículo 911º del referido Código, así mismo que la sentencias contraviene principios jurisprudenciales.

El 21 Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, concedió la apelación con efecto suspensivo, elevándose los autos a la Sala Superior.

SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA.

La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Lima al recibir los autos, a la vista de la causa de fecha 23MAR2000, **REVOCO**, la sentencia apelada, **REFORMANDOLA Y DECLARÁNDOLA INFUNDADA CON COSTAS Y COSTOS.**

RECURSO DE CASACIÓN.

La demandante al no estar conforme con la decisión de la Sala Superior, interpuso Recurso de Casación con fecha de 17ABR2000, invocando la causal prevista en el artículo 386 Inc 1 del Código Procesal Civil, (error juris injudicando), interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil e inaplicación de los art. 2013 y 2014 del mismo Código Civil.

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

Recibidos los autos por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, emitió auto calificativo del Recurso de Casación, declarando procedente, por la causal contemplada en el inciso 1) del artículo 386 del Código adjetivo, sustentada en la aplicación indebida del artículo 911º del Código Civil.

SENTENCIA CASATORIA 1058-00

Finalmente con fecha 14JULIO2000, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, emitió sentencia declarando **INFUNDADO** el Recurso de Casación, **CONDENARON** a la recurrente al pago costas y costos del proceso, así como a la multa de una Unidad de Referencia Procesal.

CONCLUSION:

La calidad de ocupante precario por parte de la demandada Griselda CESPEDES MARIN Vda. De GAMBETTA, no debería dar lugar a una incertidumbre jurídica, en razón de que la forma de posesión precaria está claramente prescrita en el artículo 911° del Código Civil, que señala lo siguiente: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

Más aún, si su condición precaria, no está probada en base a la existencia de pruebas que acreditan que la demandada tiene título de posesión, mediante contrato de Arrendamiento de duración determinada y éste no se encuentra vencido pues se comprueba la fecha cierta, toda vez que fue consensuado en fecha anterior al litigio, inicialmente con fecha 01 de julio de 1996 con extensión en el registro de escrituras públicas, acto consensual firmado por quien ungía de propietario.

Inscrita en los registros de escritura pública con fecha en esta etapa, firmada si, por la misma persona que ha dejado de tener la calidad de propietaria en ese momento y que no es parte de este proceso y es más el arrendador fue vencido en juicio sobre el derecho que tenía.

En cuanto a la adquisición del bien inmueble por parte del demandante mediante cesión de derechos voluntarios a su favor sobre el bien, el cual fue obtenido por Yu Se Liao Liao en remate público, ejecutado por el 59°. Juzgado Especializado en lo civil de Lima, POR OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO ejecutado por Juana Rodríguez Loayza con Daniel Céspedes Marín, y adjudicado a la demandante. En el cual el arrendatario fue vencido en el juicio.

La demandada apela al art. 1708 Inc. 2, del Código Civil, prescribe sobre el particular, que dice: “En caso de enajenación del bien arrendado se procederá del siguiente modo:

“1. Si el arrendamiento estuviese inscrito, el adquirente deberá respetar el contrato, quedando sustituido desde el momento de su adquisición en todos los derechos y obligaciones del arrendador.

Inc. 2.- Si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido. Excepcionalmente, el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento si asumió dicha obligación”.

De lo señalado en el párrafo anterior y como es de interpretar, el contrato del bien adjudicado materia de sub litis había sido inscrito en los Registro Públicos, y ante la negativa de la restitución de la posesión del bien inmueble por parte de la demandada, dio origen a la respectiva demanda por ocupante precaria.

De lo señalado en el párrafo anterior y como es de interpretar, la enajenación del bien, se lleva a cabo desde que YU SE LIAO LIAO, cede sus derechos sobre el bien adjudicado en su nombre por remate público en favor de su hermano SHUES CHYR LIAO LIAO inscribiéndole en registros públicos con fecha 26 de agosto del 98, es decir tres meses después del registro de arrendamiento.

Sin embargo y teniéndose en cuenta los precedentes judiciales vinculantes a la referida época judicial, se debe aplicar el art. 1705 Inc. 1, del Código Civil, que tiene una definición clara y precisa Otras causales de conclusión del arrendamiento. Además concluye el arrendamiento sin necesidad de declaración judicial en los siguientes casos: inc. 1ro. Cuando el arrendador sea vencido en juicio sobre el derecho que tenía.

RECOMENDACIÓN:

CONCUERDO con la sentencia del 21 juzgado especializado en lo civil de Lima, por lo que considero que la demanda por Desalojo por posesión precaria debió declararse desde un inicio fundada, conforme al Código Civil en su Art. 1705 Inc. 1.

No me encuentro conforme con los fundamentos de la sentencia de la Segunda Instancia; porque la demanda se sustenta en el hecho de haber fenecido el título que ostentaba la demandada, refiriéndose al testimonio de escritura pública de arrendamiento celebrado entre la demandada y Daniel Céspedes Marín el 21 de mayo de mil novecientos noventa y ocho, y el título feneció al aplicarse el art. 1705 de Código Civil.

No conforme con la sentencia de CASACION dada por la sala civil transitoria de la Corte Suprema.

Por lo que considero que de conformidad al art. 1705 Inc. 1, la demanda por desalojo por posesión precaria debió declararse fundada conforme al art. 911 del código civil.

REFERENCIA

1. AVENDAÑO VALDEZ Jorge (1990) Derechos Reales – PUCP. Segunda Edición Fondo Editorial PUCP. Lima.
2. GALVEZ ALIAGA (2006) “Código Civil Comentado” - Tomo VIII, EDITORIAL Gaceta Jurídica Lima.
3. HINOSTROZA MINGUEZ Alberto (2000) “Procesos Sumarísimos DOCTRINA y JURISPRUDENCIA” - Editorial Gaceta Jurídica Lima.
4. LAMA MORE Héctor (2001) “La posesión precaria y la posesión ilegítima – Jurisprudencia”. Editorial Gaceta Jurídica. Nro. 28 Lima.
5. LEDESMA NARVAES Marianella (2008), “Comentarios al Código Procesal Civil Análisis Art. Por art. Tomo II, Editorial Gaceta Jurídica Lima.
6. MIRANDA CANALES Manuel (1995) “Derecho de los Contratos Teoría y Práctica” Ediciones Jurídicas Lima.
7. SANCHEZ PALACIOS PAIVA (2008) “El ocupante Precario - Doctrina y Jurisprudencia Casatoria”. Juristas Editores 2da. Edición. Lima