

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS

**FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
EXPEDIENTE CIVIL N° 61445-2004, MATERIA DESALOJO
PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO**

INTEGRANTE : ENRIQUE RICCI PRADINETT.

ASESOR : WILFREDO LOYOLA FALCÓN.

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN N° 2: DERECHO CIVIL – DERECHOS
REALES – DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO.**

FEBRERO - 2017



DEDICATORIA

El Trabajo de Suficiencia Profesional, la dedico a mi Padre Celestial, quien me acompaña día a día y supo guiarme por el camino con Fe y Esperanza.

A mi familia quienes en todo momento me brindaron su apoyo para realizarme profesionalmente.

A mis compañeros quienes me dieron la oportunidad de conocerlos y con su amistad, apoyo y conocimientos hicieron de esta experiencia un gran triunfo.



AGRADECIMIENTO

Agradezco a la Universidad Peruana de Las Américas por abrirme las puertas para realizarme profesionalmente, anhelo de toda persona que desea cumplir y surgir en la vida.

A mis profesores por sus esfuerzos para que finalmente pudiera graduarme como un feliz profesional.

Muchas gracias a mis seres queridos, en especial a mis padres que están en el cielo a quienes guardo en mi corazón, y decirles sueños cumplidos.



RESUMEN

En la presente investigación, se analizará el expediente civil N° 61445-2004, que tiene como materia el desalojo por ocupante precario, interpuesta contra un arrendatario que pasó a convertirse en ocupante precario de un inmueble en el momento en que el propietario arrendador, transfirió la posesión de su inmueble a un tercero, que se convirtió en nuevo propietario y reclamó la posesión sobre el inmueble que acababa de adquirir válidamente, en consecuencia, se efectuará un minucioso análisis del expediente en estudio, para constatar si se realizó un debido proceso o si se incurrió en algunas deficiencias, errores o controversia entre las instancias.

En ese sentido, se emitirá la opinión analítica respecto de las sentencias emitidas por los órganos jurisdiccionales que participaron en el desarrollo del presente proceso y sobre la aplicación correcta de la norma vigente al hecho sublitis, asimismo se considerará la doctrina actual sobre el desalojo por ocupante precario y la doctrina de los últimos diez años; significando que el presente caso, por la dificultad con la que fue resuelto, ha sido considerado como precedente vinculante para resolver futuros hechos similares.

Palabras claves: Demanda, desalojo, expediente, proceso, sentencia.



ABSTRACT

In the present investigation, the civil file N ° 61445-2004 will be analyzed, which has as its subject the eviction by a precarious occupant, filed against a lessee who became a precarious occupant of a property at the time the lessor owner transferred the possession of your property to a third party, who becomes a new owner and claimed possession over the property that you have just acquired validly, consequently, a thorough analysis of the file under study will be carried out, to verify whether a due process or if some deficiencies, errors or controversy were incurred between the instances.

In that sense, the analytical opinion will be issued regarding the judgments issued by the jurisdictional bodies that participated in the development of this process and on the correct application of the current norm to the sublitis fact, the current doctrine on the eviction by occupant will also be considered precarious and the doctrine of the last ten years; meaning that the present case, due to the difficulty with which it was resolved, has been considered as a binding precedent to solve similar future events.

Keywords: Demand, eviction, case file, process, sentence.



TABLA DE CONTENIDOS

	Pág.
Carátula.....	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Resumen.....	iv
Abstract	v
Tabla de Contenidos.....	vi
Introducción.....	viii
CAPÍTULO I: PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN	
1.1. Descripción de la Realidad Problemática	01
1.2. Planteamiento del Problema.....	02
1.2.1. Problema General.....	02
1.3. Casuística	02
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	
2.1. Antecedente – Derecho de Posesión.....	04
2.2. Bases Teóricas – Desalojo por Ocupación Precaria	05
2.3. Vencimiento de Contrato de Arrendamiento	05
2.4. Jurisprudencia	06
CAPÍTULO III: ALTERNATIVAS DE SOLUCION	
3.1. Síntesis de la Demanda	08
3.2. Síntesis de la Contestación de la Demanda.....	08
3.3. Síntesis del Auto de Saneamiento	09
3.4. Síntesis de la Audiencia Única.....	09
3.5. Síntesis de la Sentencia de Primera Instancia	09
3.6. Recurso de Apelación	10
3.7. Sentencia de Segunda Instancia	10
3.8. Recurso de Casación.....	10
3.9. Fotocopia de la Audiencia Única y la Sentencia de Primera Instancia.....	12



3.10. Fotocopia de la Sentencia de Segunda Instancia	15
3.11. Fotocopia del Fallo de la Corte Suprema de Justicia de la República	16

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

REFERENCIAS



INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de suficiencia profesional, tiene por objetivo realizar un resumen analítico del expediente civil N° 28990-2001, cuya materia es por desalojo por ocupante precario, con la finalidad de verificar si durante su tramitación se realizó un debido proceso o si se incurrió en algunas deficiencias, errores o contradicciones entre las instancias, de cuyo resultado se emitirá la opinión analítica y las conclusiones a la que se ha arribado, así como, las recomendaciones pertinentes.

Realizado el análisis del expediente en estudio, se verificó que la demanda fue interpuesta ante el 55° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, el 17 de octubre del año 2001, por Marcos Neptalí Vargas Herrera y su esposa Mihaela Creanga de Vargas, contra Gladys Liendo Pacheco, peticionado que se les restituya los inmuebles de su propiedad, ubicados en la calle Lima N° 156 y 160-A de la urbanización Miramar del distrito de San Miguel – Lima, quien se encuentra en posesión de los indicados inmuebles, sin ningún título.

Al respecto, del desarrollo del proceso, la demanda en primera instancia fue declarada fundada, por lo tanto, se ordenó que la demandada Gladys Liendo Pacheco, desocupe los inmuebles en litigio, sin embargo, la emplazada al no estar de acuerdo con la sentencia, interpone recurso de apelación, la cual, le es concedido y elevado a la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, la que falló confirmando la sentencia apelada, es decir, nuevamente se les dio la razón a los demandantes.

Sin embargo, la demandada al no estar de acuerdo con la sentencia, interpone recurso de casación, la cual, le es concedida y elevada a la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, la que se avocó a su conocimiento y falló: declarando fundado el recurso de casación, interpuesta por Gladys Liendo Pacheco, en consecuencia, nula la sentencia de vista y actuando en sede de instancia revocaron la apelada y reformulándola declararon **infundada la demanda**,



en consecuencia, le dieron la razón a la demandada Gladys Liendo Pacheco, fundamentando sus decisiones en que a los contratos de arrendamientos no le es aplicable el artículo 911 del Código Civil, por ser una norma genérica referida al ocupante precario, dejando a salvo los derechos de los demandantes para que los hagan valer con arreglo a ley; conforme se puede apreciar, en lo anteriormente descrito sobre el desarrollo del proceso, se ha cometido algunas deficiencias, errores y contradicciones entre las instancias, las cuales, se indicaran en el contexto del presente trabajo de suficiencia profesional.

Finalmente se considera la jurisprudencia de los últimos diez años, la doctrina actual de desalojo por ocupante precario, la opinión analítica de la tramitación del expediente en estudio y la bibliografía usada para la elaboración del presente trabajo de investigación.



CAPITULO I: PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción de la realidad problemática.

Los señores Marcos Neptalí Vargas Herrera y Mihaela Creanga de Vargas (en adelante, los demandantes) adquirieron los inmuebles ubicados en la calle Lima N° 156 y 160 de la Urb. Miramar, distrito de San Miguel, Departamento de Lima (en adelante, el inmueble), tal y como consta en la escritura pública de fecha 29 de agosto del año 2000, el anterior propietario era el Banco Santander Central, que se encontraba debidamente inscrito en los Registros Públicos.

Los demandantes enviaron cartas notariales a la señora Gladys Liendo Pacheco (en adelante, la demandada), quien venía ocupado el inmueble materia del caso, a fin de que lo desocupen, en tanto se habían convertido en los nuevos propietarios de este, la última carta fue enviada el día 13 de julio de 2001, y fue contestada por la demandada vía notarial, el día 22 de julio de 2001, indicando haber tenido conocimiento de la legitimidad de su propietario, requiriendo una entrevista para llegar a una solución, sin embargo, esta no se llevó a cabo.

Los demandantes invitaron a conciliar a la demandada, sin embargo, esta última no asistió a la diligencia, tal y como consta en el Acta de Conciliación 521-01 de fecha 16 de octubre de 2001, emitida por el Centro de Conciliación “Justicia y Bienestar Social”.

Así, el problema surge para determinar quién tiene el derecho sobre la posesión del inmueble.



1.2. Planteamiento del Problema.

Los demandantes poseen, de acuerdo a Escritura Pública, la propiedad del inmueble, por lo que se analiza si corresponde o no, retirar a quienes en el momento de ocurridos los hechos fueron los ocupantes del bien, y así entregar la posesión a los demandantes, vía un proceso de Desalojo.

1.2.1. Problema General

Los demandantes fundan su petitorio en el artículo 911° del Código Civil, que establecen que **“la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tiene a fenecido”**.

Los medios probatorios que sustentan la demanda son:

- Título de propiedad inscrito en la Partida N° 41295988 y 41295155 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.
- Carta Notarial de fecha 13 de julio de 2001, solicitando la entrega de la propiedad.
- Carta de fecha 22 de julio de 2001, por la que la demandada contestó solicitando una reunión para conversar sobre la devolución del bien.
- Acta de Audiencia de Conciliación, donde se observa la inasistencia de la demandada.

1.3. Casuística

La propiedad como derecho fundamental se encuentra prevista en el artículo 2°, incisos 8 y 16 de la Constitución Política del Perú, Carta Magna de Estado. Este derecho es concebido como el poder jurídico entregado a una persona, llamada propietario, para que pueda usar, disponer, disfrutar y reivindicar un



bien, en ese sentido, el propietario tiene pleno derecho sobre el bien y los frutos del mismo, de acuerdo a sus propios intereses personales.

Sin embargo, debe considerarse que, de acuerdo con el artículo 70° de la Constitución, el derecho a la propiedad debe ser ejercido en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la normativa nacional, en ese aspecto, es un bien amplio mas no absoluto, pues pueden existir determinados límites.

En esa línea de ideas, el Estado mediante su órgano jurisdiccional tiene la potestad de reconocer la titularidad del derecho de propiedad sobre bienes muebles e inmuebles.



CAPITULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedente – Derecho de Posesión

Sobre el derecho Civil Peruano, Lama More indica que:

“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 a la propiedad poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, se puede decir, sin lugar a dudas que será poseedor quién de hecho usa un bien, esto es, quién se sirva de él 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 los disfrute, vale decir, quien aproveche sus beneficios, perciba los frutos, como es el caso de 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”.¹

Sobre la posesión de buena fe y mala fe, Lama More señala:

“... 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 título inválido, que por error el interesado cree en su legitimidad, sino además cuando se posee sin título alguno o cuando el

¹Lama More, H. (2001). La posesión precaria y la posesión ilegítima. Lima: Gaceta Jurídica



*poseedor conoce, de acuerdo a las circunstancias, la validez de su título, concluyendo que esos últimos son los supuestos de posesión precaria”.*²

2.2. Bases Teóricas – Desalojo por ocupación precaria

De acuerdo con Ledesma Narváez:

“... el precario es quien ocupa la cosa a raíz de un acto de liberalidad o tolerancia por parte de su dueño y sin plazo alguno, razón por la 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 el bien, por tanto es precario frente a quien tiene derecho a poseer expuesto a que el titular del derecho real le reclamen el bien en cualquier momento”.*³

Asimismo, Sánchez Palacios indica:

*“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 una o más poderes inherentes a la propiedad, poseedor precario, por 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”*⁴

2.3. Vencimiento de contrato de arrendamiento

A diferencia de la ocupación precaria, en la que no existe ningún título de posesión respecto de un bien, en este tipo de situación sí hay previamente un documento que otorga al ocupante, la posesión del bien, solo que dicho derecho de posesión tiene un límite temporal el cual ya ha sido cumplido, como en los contratos de arrendamiento, cuando estos vencen.

² Lama More, H. (2001). La posesión precaria y la posesión ilegítima. Lima: Gaceta Jurídica

³ Ledesma Narváez, M. (2008). Comentarios al Código Procesal Civil. Lima: Gaceta Jurídica.

⁴ Sánchez Palacios, P. (2008) El ocupante precario – Doctrina y Jurisprudencia Casatoria. Lima: Juristas Editores.



2.4. Jurisprudencia

Respecto de la posesión precaria, sobre la cual trata el caso bajo análisis, la jurisprudencia indica la diferencia entre precario por falta de título y precario por fenecimiento de título.

Con respecto al fenecimiento de título, la Sentencia del expediente 332-07-Lima se indica que:

"Si el cónyuge de la demanda recibió de su empleadora inmueble en litis para que lo ocupe como vivienda, al haberse extinguido el vínculo laboral, el título que tenía la emplazada para poseer el bien materia de sexta acción ha fenecido. El artículo 911° del C.C. señala que la posesión es precaria si se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. La ocupación precaria está determinada por el hecho de ejercer la posesión del bien sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; empero no puede ser considerado precario el que prueba haber contribuido con dinero a la adquisición del inmueble, toda vez que existe una expectativa de propiedad".

Asimismo, en la Sentencia del expediente 503-08-Lima, se indica:

Debe ampararse la demanda por ocupante precario si los emplazadas no acreditan tener título para poseer válidamente el predio sub litis, pues se encuentran dentro de los alcances del artículo 911° del Código Civil".

A partir de lo desarrollado, tenemos que el ocupante precario es aquel que no cuenta con un título que le otorgue el derecho de posesión sobre determinado inmueble, este precario, podría haber tenido en algún momento dicho título, pero este habría vencido, o simplemente ocupa un inmueble sin nunca haber tenido derecho sobre el mismo.

Cabe precisar, que no puede hablarse de un ocupante precario cuando se trate de personas que han contribuido económicamente a la adquisición del bien y/o para poder tener derecho de posesión sobre el mismo, como es el caso de los arrendamientos (mientras se encuentren vigentes).



Asimismo, la Sentencia de la Casación N° 3574-2006-Lima señala que:

"Que, según el artículo novecientos once del Código Civil el poseedor es precario. Y el superior ha establecido que "según lo dispuesto por el inciso segundo del artículo mil setecientos ocho del código civil si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido, por consiguiente, al haber fenecido el título en virtud del cual el demandado ocupaba el inmueble, este pasó a convertirse en precario".

En ese sentido, debe entenderse que en los casos en que un bien inmueble arrendado sea transferido a un nuevo titular, y el arrendamiento no haya sido inscrito en los registros públicos, este queda disuelto y el arrendatario pasa a ser un ocupante precario del bien.



CAPITULO III: ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN

3.1. Síntesis de la Demanda

Como se ha indicado anteriormente, los demandantes solicitaron que la demandada desocupe el los inmuebles ubicados en la calle Lima N° 156 y 160 de la Urb. Miramar, distrito de San Miguel, departamento de Lima (el inmueble), bajo los alcances de una demanda de Desalojo, tramitada en concordancia con el artículo 911° del Código Civil y los artículos 424°, 425°, 585° y 586° del Código Procesal Civil, además de toda norma procesal que resultara aplicable al caso.

3.2. Síntesis de la Contestación de Demanda

La Contestación de la Demanda es un acto procesal por el cual la parte demandada hace uso de su derecho constitucional de defensa, que se encuentra subsumido en el derecho al debido proceso. En el presente caso, la demandada cumplió con presentar su contestación, indicando que:

- Con respecto del inmueble con número 160, su posesión sobre el inmueble habría iniciado mediante un contrato de arrendamiento de fecha 01 de abril de 1998, suscrito con el señor Johnny Majluf Jarufe, anterior propietario del inmueble.
- Con respecto del inmueble con número 158, habría celebrado un arrendamiento de manera verbal, para tener la posesión del mismo, por lo que argumentó no ser un ocupante precario.



3.3. Síntesis del Auto de Saneamiento

De la revisión de los autos, se aprecia que el juez sustentó que se habría cumplido con los supuestos procesales y condiciones de la acción, y dado que no se plantearon defensas previas, se declaró saneado el proceso. En ese sentido, sí es amparable el petitorio de los demandantes respecto de la desocupación del inmueble.

3.4. Síntesis de la Audiencia Única

El 03 de abril de 2002, se llevó a cabo la Audiencia Única del Proceso, en la misma que solo se presentó la parte demandante junto a su abogado, por lo que se procedió a dejar constancia de la inasistencia de la parte demandada. En ese mismo acto, se fijaron los puntos controvertidos del proceso, que fueron:

- Establecer si la parte demandante tiene la calidad de propietaria del bien y por lo tanto le asiste el derecho de pedir desalojo.
- Establecer que el título de propiedad que alega la parte demandante sigue teniendo vigencia.

Asimismo, se realizó el saneamiento probatorio, admitiendo las pruebas de ambas partes, con excepción de una denuncia por delito de usurpación interpuesta contra el Banco Santander Central Hispano, por carecer de pertinencia en el proceso.

3.5. Síntesis de la Sentencia de Primera Instancia

Se declaró FUNDADA la demanda interpuesta, ordenando que la demandada, Gladys Liendo Pacheco, desocupe el inmueble materia de litis, y cumpla con el pago de costas y costos del proceso.



3.6. Recurso de Apelación

La demandada presentó un recurso de apelación, alegando la inaplicabilidad del artículo 911° del Código Civil, en tanto, en su caso se trataría de una devolución del inmueble por un vencimiento de contrato y no por una ocupación de tipo precaria, como se alegó en la demanda.

Dicha apelación fue admitida y tramitada de acuerdo a los alcances del Código Procesal Civil.

Al respecto, cabe precisar que el recurso de apelación es aquel por el cual la parte que se ve afectada por una resolución de primera instancia, solicita la revisión y examen de dicha decisión jurisdiccional, la cual es revisar por el Juez *Ad Quem* (juez de segunda instancia), de acuerdo a los motivos que agravio que haya expuesto la parte apelante.

3.7. Sentencia de Segunda Instancia

El recurso de apelación interpuesto por la demandada, fue elevado a la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, quien CONFIRMÓ la sentencia expedida en primera instancia, es decir, dispuso declarar FUNDADA la demanda interpuesto y que en consecuencia la demandada desocupe el inmueble materia del proceso, a fin de que los demandantes puedan acceder al mismo, en tanto cuentan con un título de propiedad sobre este.

3.8. Recurso de Casación

Luego de que la parte demandada sea notificada con la resolución de segunda instancia, interpuso un recurso extraordinario de Casación, invocando la causal de aplicación indebida del artículo 911° del Código Civil, el cual define la ocupación precaria.

La Sala Civil Transitoria declaró PROCEDENTE el recurso de Casación, esto quiere decir que el mismo sí cumplió con los requisitos de forma establecidos



en el Código Procesal Civil y por ende debía ser revisado el fondo de la controversia.

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República resolvió la CASACIÓN declarando FUNDADA la misma, y en consecuencia, INFUNDADA la demanda interpuesta, por los motivos siguientes:

Segundo.- No se inscribió el contrato. Tercero.- El inquilino no es ocupante precario; Cuarto.- Que, el artículo mil setecientos del Código Civil establece que vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino que la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento; (...) Sexto.- Que cuando se trata de la conclusión del arrendamiento, la causal de desalojo no es la de ocupante precario sino la del vencimiento del contrato o su conclusión; Sétimo.- Que, la circunstancia de que el contrato de arrendamiento haya concluido no le quita la calidad de arrendatario al inquilino, porque está obligado al pago de la merced conductiva hasta el día de la desocupación del inmueble, lo que no podría haber ocurrido por el ocupante precario, porque si no dejaría de ser precario."

3.9. Fotocopia de la Audiencia Única y la Sentencia de Primera Instancia.

Expediente 28990-01

K
5/4

35
1/4
Custodia

AUDIENCIA DE UNICA

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

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

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

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

PUNTOS CONTROVERTIDOS:



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

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

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

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

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

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

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

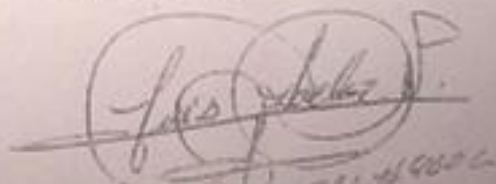
RESOLUCION NUMERO SIETE : VISTOS Y CONSIDERANDO:
PRIMERO: Qué, en el presente proceso se han señalado como puntos

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

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

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

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



3.10. Fotocopia de la Sentencia de Segunda Instancia.

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
QUINTA SALA CIVIL**

EXP. N° 1392 – 2002

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

QUINTA SALA CIVIL
Resolución N° 410-S
Fecha 12 JUL 2002

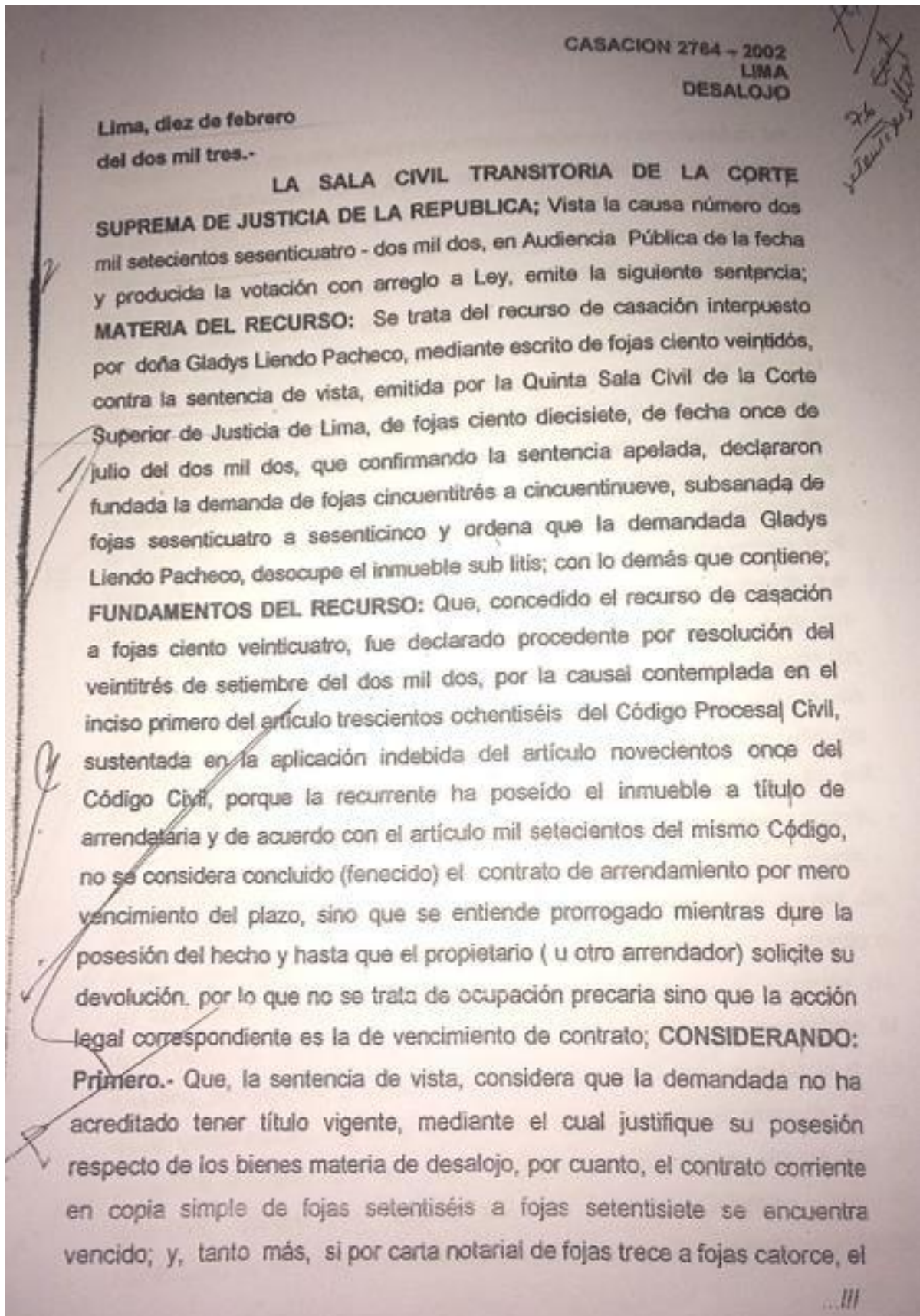
VISTOS: Interviniendo como Vocal Ponente el señor Sáez Palomino; por sus fundamentos; y; **CONSIDERANDO**, además: **PRIMERO.-** Que, examinada la sentencia apelada, no se advierte error, toda vez que el A quo, ha sustentado su decisión con los respectivos fundamentos de hecho y de derecho, según el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

[Firma]
MANILLA NOVELLA

[Firma]
RAMOS LORENZO

[Firma]
SAEZ PALOMINO

3.11. Fotocopia del Fallo de la Corte Suprema de Justicia de la República.



CASACION 2764 – 2002
LIMA
DESALOJO

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


...III

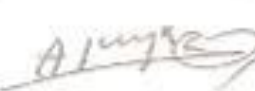
CASACION 2764 - 2002
LIMA
DESALOJO


III...


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


S.S.

EHEVARRIA ADRIANZEN. 

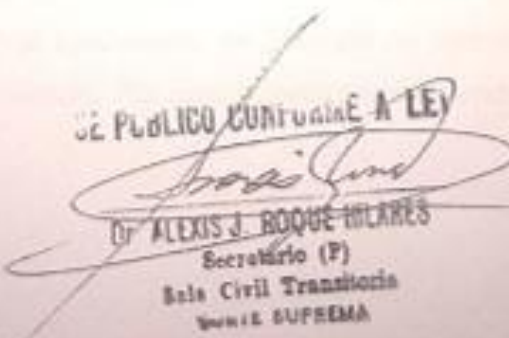
MENDOZA RAMIREZ. 

AGUAYO DEL ROSARIO. 

LAZARTE HUACO. 

PACHAS AVALOS. 

rge.

SE PUBLICA CONFORME A LEY

Dr. ALEXIS J. ROQUE INLAKS
Secretario (P)
Sala Civil Transitoria
Tribunal SUPREMA

16 FEB. 2003

Handwritten notes:
B...
77
2/20/03



CONCLUSIONES

La Corte Suprema, declaró fundado el recurso de casación, por haberse aplicado erróneamente el artículo 911 del Código Civil, que es aplicable a aquel que es considerado como ocupante precario y no como arrendatario con contrato vencido, por tal motivo, el presente hecho está considerado como precedente vinculante para resolver en el futuro hechos similares.

La Corte Suprema reconoce el derecho de posesión válido de la demandada, por contar con un contrato de arrendamiento vencido, por lo tanto, el presente proceso debió ser tramitado por vencimiento de contrato y no por ocupante precario, por lo tanto, ésta interpretación correcta del artículo 911 del Código Civil, al no haber sido aplicada por las dos instancias, se declaró fundada la demanda en forma erróneas, ocasionado pérdida de tiempo y económica, tanto para las partes procesales como para el Estado.



RECOMENDACIONES

El graduando considera que efectivamente es esencial, al admitir una demanda por desalojo, determinar indubitablemente si estamos ante un caso de ocupación precario o vencimiento de contrato, pues dependiendo de ello serán válidos los argumentos esgrimidos por la parte demandante.

En ese sentido, y aplicando ello al caso materia de análisis, tenemos que la parte demandada contaba con título que si bien no le otorgaba la propiedad del bien, sí lo facultaba con la posesión del mismo a cambio de una contraprestación económicas, esto es, un contrato de arrendamiento respecto del inmueble. Dicho contrato venció antes de que se inicien las acciones legales para el recupero de la posesión del bien.

También es menester indicar de acuerdo con el artículo 1699° del Código Civil, el arrendamiento de duración determinada fenece al término del plazo establecido por los contratantes, sin nuevo aviso, pero, no convirtiéndose automáticamente en precario, en tanto, el artículo 1700° del Código Civil señala que vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en uso del bien arrendado, no hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas cláusulas, hasta la solicitud de devolución.

Bajo esa línea de razonamiento, debe considerarse que la señora Gladys Liendo Pacheco, demandada en el caso materia de análisis, tuvo un contrato de arrendamiento que tuvo una duración hasta el día 31 de marzo del año 1999, sin embargo, seguía continuando con los pagos correspondientes por concepto de arrendamiento, por ende, se entiende que el contrato habría seguido teniendo efectos.

Sin embargo, el inmueble fue trasladado en compraventa a los demandantes, por lo que debe aplicarse el inciso 2 del artículo 1708 del Código Civil, que otorga al nuevo propietario el derecho de dar por concluido el contrato de arrendamiento que estuviere en curso siempre y cuando este último no hubiera sido inscrito. En el



presente caso, el contrato de arrendamiento de la demandada, no fue inscrito en los Registros Públicos, motivo por el cual, sí quedó culminado su contrato y se convirtió en ocupante precario desde el momento en que los demandantes le requirieron la devolución del bien por la vía notarial.

Siendo ello así, sí estaría bien interpuesta la acción por la parte demandante, con respecto de la acción por ocupante precario en el sentido de que el contrato de arrendamiento no continuaba sus efectos y, previo a la interposición de la demanda, se requirió vía notarial a la demandada que desocupe el bien.

En ese aspecto, la demanda debió declararse fundada, por lo que el graduando se encuentra de acuerdo con los pronunciamientos de primera y segunda instancia, mas no con la sentencia de la Corte Suprema de Justicia.

También considero de gran relevancia, aportar que si bien existía una disyuntiva respecto la jurisprudencia del momento de sucedidos los hechos, actualmente la discusión materia de análisis en el expediente sub materia ha sido resuelta mediante el IV Pleno Casatorio Civil, correspondiente la Casación N° 2195-2011-UCAYALI, en el cual se indicó como uno de los escenarios en los que el poseedor con vínculo contractual se convierte en ocupante precario, siendo una de estas:

"Tratándose de un bien inmueble arrendado que ha sido transferido a un nuevo propietario, se aplicará lo dispuesto en el artículo 1708 del Código Civil".

Al respecto, el artículo 1708° del Código Civil indica que la enajenación de un bien que se encuentra siendo arrendado, siempre que su contrato no estuviera inscrito en los Registros Públicos, tiene como efecto que el poseedor actual se convierta en precario, salvo el adquirente se hubiere comprometido a respetar la posesión del actual arrendatario.

Lo comentado en el IV Pleno Casatorio Civil se condice con la opinión vertida para el caso materia de análisis, pues la demandada no habría ocupado el bien como arrendatario con contrato fenecido sino como ocupante precario, por lo que la demanda debió ser declarada fundada.



REFERENCIAS

Avendaño, J. (1990). *Derechos Reales - PUCP Segunda Edición*. (Lima) Ed. PUCP.

Gálvez, I. (2006). *Código Civil Comentado, Tomo VIII*. Lima. Ed. Gaceta Jurídica.

Hinostroza, A. (2000). *Procesos Sumarísimos. Doctrina y Jurisprudencia*. Lima. Ed. Gaceta Jurídica.

Lama, H. (2001). *La posesión precaria y la posesión ilegítima*. Lima. Ed. Gaceta Jurídica.

Ledesma, M. (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil. análisis artículo por artículo. Tomo II*. Lima. Ed. Gaceta Jurídica.

Miranda, M. (1995). *Derecho de los contratos - Teoría y prácticas*. Lima. Ed. Jurídicas.

Sánchez - Palacios, M. (2008). *El ocupante precario - Doctrina y Jurisprudencia Casatoria. 2da Edición*. Limas. Juristas Editores.