

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS

**FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

EXPEDIENTE CIVIL N° 26289-2010, “ACCIÓN
REINVINDICATORIA”

PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO.

INTEGRANTE: CARMEN ROSA PATILLA LLANCO.

ASESORA: DRA. VERÓNICA ROCÍO CHÁVEZ DE LA PEÑA.

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN
DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL**

LIMA – PERÚ

DICIEMBRE – 2019

DEDICATORIA

El presente trabajo de suficiencia profesional se la dedico con todo mi amor y cariño a mi familia, por creer en mí, a pesar de haber pasado momentos difíciles siempre han estado brindándome su comprensión y su apoyo incondicional.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a mis profesores, por su paciencia y dedicación, en trasmitirme sus conocimientos y a mis compañeros por los momentos vividos y compartir información sin egoísmo en aras de ser eficientes profesionales del derecho.

RESUMEN

El presente Trabajo de Suficiencia Profesional, tiene por objetivo el realizar un resumen del análisis del Expediente Civil N° 26289-2010, a fin de constatar si durante su trámite se incurrió en la comisión de alguna deficiencia o contradicción entre las instancias.

Sobre el particular, concluido el análisis del expediente en estudio se constató que la demanda fue interpuesta por María del Pilar Crespo Black, contra María Salomé Guadamur Cauti, por acción reivindicatoria del segundo piso del inmueble, ubicado en el Jr. Junín N° 844-Cercado de Lima, inscrito en la Partida N° 40070982 de la SUNARP, el cual, es de propiedad de la demandante y de sus coherederos, peticionado la restitución de la posesión del predio en litigio y el pago de \$ 30.000.00 dólares por daños” y perjuicios. La demandada sustentó que había compró el predio sublitis, a los padres de la accionante, mediante contrato compra venta y que cumplió con pagar la totalidad del precio pactado, por lo tanto, es la legítima propietaria del predio.

De la secuela del proceso, en primera instancia se declaró **fundada la demanda**, en consecuencia, la emplazada debía desocupar el inmueble en litigio en el plazo de ley, y restituirla a los propietarios, e infundada la pretensión por daños y perjuicios; sin embargo, en segunda instancia, se revocó la sentencia de primer grado y reformándola se declaró **infundada la demanda**, en ese sentido, la Corte Suprema, también declaró improcedente el recurso de casación, interpuesto por la accionante; finalmente con la ejecutoria suprema se demostró que la demandada cumplió con lo pactado en el contrato compra-venta del inmueble en litigio, pagado el total del valor del inmueble, que ascendía a la suma de \$ 23,000.00 dólares, por cuotas que fueron depositadas a la cuenta de ahorros N° 08-024-301649 del Banco de la Nación, por lo tanto, se encontraba en posesión legítima del predio por ser la propietaria, dejando a salvo su derecho para que solicite el otorgamiento de la escritura pública.

Palabras claves: Análisis de expediente, demanda, proceso, sentencias, opinión.

ABSTRACT

The purpose of this Professional Proficiency Work is to make a summary of the analysis of Civil File No. 26289-2010, in order to verify whether during the process a commission was made of any deficiency or contradiction between the instances.

On this matter, after the analysis of the file under study, it was found that the lawsuit was filed by Maria del Pilar Crespo Black, against Maria Salomé Guadamur Cauti, by claiming action on the second floor of the building, located at Jr. Junín N ° 844- Cercado de Lima, registered in the heading N ° 40070982 of the SUNARP, which is the property of the plaintiff and his co-heirs, requesting the restitution of the possession of the property in dispute and the payment of \$ 30,000.00 dollars for damages "And damages. The defendant sustained that she had bought the sublitis property, from the parents of the shareholder, by means of a purchase-sale contract and that she complied with paying the entire agreed price, therefore, she is the legitimate owner of the property.

In the aftermath of the process, in the first instance the claim was declared well founded, consequently, the site had to vacate the property in dispute within the term of the law, and return it to the owners, and unfounded the claim for damages; however, in the second instance, the sentence of the first degree was revoked and reforming it the claim was declared unfounded, in that sense, the Supreme Court also declared the appeal to be filed inadmissible, filed by the plaintiff; finally, with the supreme execution, it was demonstrated that the defendant complied with the agreement in the contract of sale of the property in dispute, paid the total value of the property, which amounted to the sum of \$ 23,000.00 dollars, for fees that were deposited to the Savings account No. 08-024-301649 of the Banco de la Nación, therefore, was in legitimate possession of the property for being the owner, leaving its right to request the granting of the public deed.

Keywords: Analysis of file, demand, process, sentences, opinion.

TABLA DE CONTENIDOS

CARÁTULA.....	
DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
RESUMEN.....	iv
ABSTRACT.....	v
TABLA DE CONTENIDOS.....	vi
INTRODUCCIÓN.....	vii
1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA.....	1
2. SÍNTESIS DE LA EXCEPCIÓN DE REPRESENTACIÓN DEFECTUOSA O INSUFICIENTE DE LA DEMANDANTE Y COSA JUZGADA, CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y RECONVENCIÓN.....	5
3. FOTOCOPIAS DE RECAUDOS Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS.....	12
4. SÍNTESIS DEL AUTO DE SANEAMIENTO.....	64
5. SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN.....	64
6. ADMISIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.....	64
7. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL.....	65
8. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA	71
9. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA.....	80
10. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS.....	85
11. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA.....	88
11.1 LA PROPIEDAD.....	88
11.2 LA POSESIÓN.....	89
11.3 ACCIÓN REIVINDICATORIA.....	91
11.4 LA RECONVENCIÓN.....	94
12. SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL.....	97
13. OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA.....	108
CONCLUSIONES	
RECOMENDACIONES	
REFERENCIAS	

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo, ha sido elaborado conforme al esquema establecido por la Universidad Peruana de las Américas, y tiene por objetivo el realizar un resumen del Exp. N° 26289-2010, cuya demanda fue interpuesta por María del Pilar Crespo Black en contra de María Salomé Guadamur Cauti, por acción reivindicatoria del 2do piso del inmueble, ubicado en el Jr. Junín N° 844-Cercado de Lima, el cual, es de propiedad de la demandante y sus coherederos, peticionado la restitución de la posesión del inmueble sub-litis y el pago de \$ 30.000.00 dólares por daños y perjuicios.

Al respecto, realizado la revisión y análisis del expediente en estudio, se verificó que la demanda fue interpuesta el 20 de diciembre del año 2011, por doña María del Pilar Crespo Black, ante el 23° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, en contra de María Salomé Guadamur Cauti, por acción reivindicatoria del 2do piso del inmueble, ubicado en el Jr. Junín N° 844-Cercado de Lima, inscrito en la Partida N° 40070982 de la SUNARP, proceso que en primera instancia fue **declarada fundada la demanda**, en consecuencia, la emplazada debía desocupar el inmueble en litigio en el plazo de ley y restituirla a los propietarios, así como, **infundada la pretensión por daños y perjuicios**, la demandada al no estar conforme con la sentencia, interpuso recurso de apelación, la cual, le fue concedida y elevada a la Corte Superior de Justicia de Lima, la que revocó la sentencia de primera instancia y **reformándola declararon infundada la demanda**, la actora al no estar de acuerdo con la sentencia interpone recurso de casación, la que le fue concedida y elevada a la Corte Suprema, la que **declaró improcedente el referido recurso impugnatorio**, interpuesto por la accionante; en consecuencia, finalmente con la ejecutoria de la Corte Suprema se demostró que la demandada cumplió con lo convenido en el contrato compra-venta del inmueble en litigio, pagado el total del valor del inmueble, que ascendía a la suma de \$ 23,000.00 dólares, por cuotas que fueron depositadas a la cuenta de ahorros N° 08-024-301649 del Banco de la Nación, por lo tanto, se encontraba en posesión legítima del bien, dejando a salvo su derecho para que solicite el otorgamiento de la escritura pública; asimismo se observó que durante el trámite del expediente en estudio se realizó en forma regular con algunas deficiencias, errores y contradicciones entre las instancias conforme se detalla en el presente resumen.

Finalmente se consideran algunas jurisprudencias de los últimos 10 años que guardan similitud con el presente expediente, la doctrina actual de la materia controvertida, la síntesis analítica del trámite del proceso, la opinión analítica del tratamiento del asunto submateria y la bibliografía que se utilizó para la formulación del presente trabajo.

1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA

El 20 de diciembre del año 2010, María del Pilar Crespo Black, interpone demanda bajo la forma de acumulación objetiva originaria, ante el 23° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, en contra María Salomé Guadamur Cauti, por acción de reivindicación del inmueble, ubicado en el Jr. Junín 844, segundo piso, Cercado de Lima.

Petitorio

La accionante peticiona como pretensión principal que la demandada cumpla restituirle el inmueble que tiene en copropiedad, ubicado en el Jr. Junín 844, 2do. Piso del Cercado de Lima, el mismo que se encuentra inscrito en la Partida N° 40070982 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, y como pretensión accesoria le otorgue una indemnización por daños y perjuicios, por un monto no menor a la suma de \$ 30,000.00 dólares, con expresa condena de costas y costos del proceso.

Fundamentos de Hecho

La accionante sustenta su pretensión en los siguientes fundamentos de hecho: Primero.- refiere que sus padres Graciela Lucía Black Ruíz de Crespo y Agustín Crespo Navarro, celebraron contrato compra-venta privado con reserva de propiedad de fecha 31 de diciembre del 2006, con la demandada María Salomé Guadamur Cauti, por el inmueble de su propiedad, ubicado en el Jr. Junín N° 844, segundo piso del Cercado de Lima, inscrito en la Ficha N° 156523 del Registro de Propiedad de Inmueble de Lima (actualmente trasladada a la Partida N° 40070982), cuya posesión fue entregada a la demandada, al momento de suscripción de dicho contrato, conforme es de verse de lo estipulado en su Cláusula Séptima.

Segundo.- Que conforme consta de la cláusula tercera del contrato antes mencionado las partes contratantes convinieron el precio de venta, en la suma de US \$ 23,000.00, para ser pagados en cuotas que deberían ser depositadas en la cuota de ahorros N° 08-024-301649 del Banco de la Nación en la forma siguiente:

- Once (11) cuotas de US \$ 320.00, las cuotas se pagarían los primeros 15 días de cada mes, de diciembre 2006 a octubre 2007.
- Una (01) cuota de US \$ 10,000.00, la cual, se pagaría el día 30 de noviembre del 2007.

- Once (11) cuotas de US \$ 320.00 las cuales se pagarían los primeros 15 días de cada mes de diciembre 2007 a octubre 2008.
- Una (01) cuota de US \$ 5,960, la cual, se pagaría el día 30 de noviembre del 2008.

Tercero.- “Que, en vista del incumplimiento de la demandada en el pago de la cuota de los US \$ 10,000.00 dólares, pactado para el día 30 de noviembre del 2007, así como, de las cuotas de US \$ 320.00 pactadas para los días 15 de los meses de diciembre, enero, febrero, marzo, abril y mayo del 2008, con fecha 23 de Mayo del 2008, sus padres en calidad de vendedores y la demandada en calidad de compradora, celebraron un acuerdo conciliatorio extrajudicial ante el Centro de Conciliación Acordamos, en la cual, se acordó entre otras obligaciones que la demandada María Salomé Guadamur Cauti, cancelaría la suma de US \$ 10.000.00 a más tardar el 31 de mayo del 2008, sin perjuicio del cumplimiento de las demás obligaciones contractuales”.

Cuarto.- “Refiriendo además que luego de suscrito el acuerdo conciliatorio de fecha 23 de mayo del 2008, la emplazada incumplió el pago de 4 de las cuotas US \$ 320.00, convenidas en el párrafo c) del contrato de compra venta celebrado entre las partes, en uso de la facultad que le confería la cláusula quinta del referido contrato y en ejercicio de la reserva de propiedad convenida con la demandada, **sus padres optaron por resolver de pleno derecho el contrato de compra venta de fecha 13 de diciembre del 2006**, mediante carta notarial de fecha 12 de setiembre del 2008, otorgándole a la demandada el plazo de 72 horas para la desocupación y entrega del inmueble”.

Quinto.- Que en vista del **fallecimiento de su señora madre Graciela Lucía Black Ruíz de Crespo**, la **accionante María del Pilar Crespo Black**, su **señor padre Luís Agustín Crespo Navarro** y su **hermano Luis Eduardo Crespo Black**, **adquirieron vía sucesión intestada la calidad de copropietarios del inmueble en litigio**, encontrándose registrada dicha calidad de copropietarios del inmueble materia de litis, en la Partida Registral N° 40070982 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en mérito a la cual, teniendo la condición de copropietaria del referido inmueble, ante este derecho que la ampara, procedió a promover la presente acción de reivindicación a fin de que la emplazada desocupe y le entregue el inmueble de su copropiedad.

Asimismo la accionante refiere que de conformidad con las disposiciones de la Ley N° 26872, siguió contra la demandada el respectivo procedimiento de conciliación extrajudicial, ante el **Centro de Conciliación Extrajudicial JUSTICIA, PAZ Y BIENESTAR (AJUPABI)**, la que concluyó sin acuerdo conciliatorio.

Fundamentos de Hecho de la Pretensión Accesorias de la Indemnización por Daños y Perjuicios

Primero.- Que por el incumplimiento de contrato por falta de pago, por parte de la emplaza, sus padres en calidad de vendedores le resolvieron el contrato mediante carta notarial de fecha 12 de setiembre del 2008.

Segundo.- Que, la emplazada no obstante a encontrarse en la obligación de entregar la posesión del inmueble en litigio desde el 19 de setiembre del año 2008 hasta la fecha que presentó la demanda (habían pasado 2 años y 3 meses aproximadamente), encontrándose indebidamente en la posesión del inmueble, hecho que les generó un perjuicio económico a sus padres al no poder hacer uso y disfrute de su propiedad, lo que ha causado una indemnización estimada de US \$ 30,000.00 dólares.

Tercero.- “Asimismo precisa que el **nexo causal**, entre lo manifestado y los daños causados por la emplazada, emergen de la actitud dolosa que ha asumido la demandada, quien se niega a entregar el bien inmueble materia de litis, no obstante a tener conocimiento de que el contrato de compra venta de fecha 31 de diciembre del 2006 quedó resuelto de pleno derecho, en mérito de la carta notarial de 12 de setiembre 2010, por lo que se encontraba en la obligación de devolver el inmueble a sus propietarios, lo cual, no ha cumplido a la fecha que se interpuso la demanda, lo que obliga un resarcimiento del daño causado, por la privación física del inmueble y por la imposibilidad de disponer y/o gravar dicho bien, en detrimento del patrimonio al que tienen derecho sus propietarios, por lo que la indemnización por la inexecución de su aplicación, resulta precedente en aplicación imperativa del art. 321 del C.C”.

Cuarto.- Que la pretensión accesoria de su demanda, comprende únicamente el pago de una indemnización por daño emergente y lucro cesante.

Que, respecto al daño emergente, indica que este se encuentra representado por las pérdidas sufridas en el patrimonio que le corresponde, al no poder hacer uso, disfrute ni explotación del inmueble, por un espacio aproximado de 2 años y tres meses, el cual, de haberse encontrado en su dominio, hubiera facilitado su explotación a favor de sus propietarios por ser un bien común, consecuentemente su no tenencia ante la renuencia de la demandada de su entrega, determina que responda por los daños y perjuicios que irroga el retraso de su obligación, conforme lo prescribe el art. 1336 del C.C., por lo que

estimó una indemnización por concepto de **daño emergente** en la suma de US \$ 10,000.00 dólares.

En lo que respecta al concepto de **lucro cesante**, los daños y perjuicios ocasionados, al no encontrarse los propietarios en posesión del inmueble, ocasiona la imposibilidad de poder disponer del bien ya sea para efectuar su venta evitado con la negación de la demandante de devolver el inmueble en litigio, de haberlo devuelto se hubiera obtenido ingresos necesarios para incrementar y mejorar sus actividades económicas, producto de esta actividad manifiesta, dejaron de percibir una utilidad, que se estima en la suma de US \$ 20,000.00 dólares.

Fundamentos de Derecho

La accionante sustentó su pretensión principal de reivindicación, amparándola en los artículos 923, 1430 y 660 del C.C.

En lo que respecta a la pretensión accesoria de indemnización por daños y perjuicios, la misma la amparó en los artículos 1321.

Vía Procedimental

Teniendo en consideración que la presente pretensión no tiene una vía procedimental propia, conforme a lo establecido al art. 486 del C.P.C., fue tramitada en la **vía de proceso abreviado**.

Monto del Petitorio

Dada la naturaleza de la acción principal incoada en autos, la cual corresponde a una acción real de entrega de bien inmueble, no resulta necesario establecer monto del petitorio.

Medios Probatorios

- El mérito del Contrato de compra venta privado.
- El mérito de la Partida N° 40070982 del Registro de Propiedad Inmuebles de Lima.
- El mérito de la Partida N° 12537577 del Registro de Sucesión Intestada de Lima.
- El Mérito del acta de conciliación extrajudicial de fecha 23 de mayo del 2008.
- El Mérito de la Carta Notarial de fecha 12 de setiembre del 2008.

2. SÍNTESIS DE EXCEPCIÓN DE REPRESENTACIÓN DEFECTUOSA O INSUFICIENTE DE LA DEMANDANTE Y COSA JUZGADA, CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y RECONVENCIÓN

El 17 de febrero del año 2011, la emplazada María Salomé Guadamur Cauti, formula Excepción de Representación Defectuosa o Insuficiente de la Demandante y Cosa Juzgada, Contesta la Demanda y Reconviene la Demanda, conforme a los siguientes fundamentos:

2.1 Formuló Excepción de Representación Defectuosa o Insuficiente de la Demandante y Cosa Juzgada

Fundamentos de Hecho de la Excepción

Primero.- “Refirió que conforme a la Partida Electrónica N° 40070982, Asiento C00002-SUNARP, sobre Sucesión Intestada que corre en el anexo 1-D de la demanda, don Luís Agustín Crespo Navarro, en su calidad de cónyuge supérstite, Luis Eduardo Crespo Black y María del Pilar Crespo Black, los 2 último nombrados en calidad de hijos, han adquirido las acciones de derecho sobre el inmueble que le correspondía a la causante doña Graciela Lucía Black Ruíz de Crespo, es decir, sobre sus derechos y acciones del inmueble en litigio”.

Segundo.- Señala que desde que se emitió la declaración de herederos como únicos y universales a Don Luís Agustín Crespo Navarro, Luis Eduardo Crespo Black y María del Pilar Crespo Black, (Sucesión de Graciela Lucía Black Ruíz de Crespo), los que se encuentran registrados en la Partida Electrónica N° 40070982, éstos no han procedido a la visión y participación de los bienes inmuebles heredados de la causante, en consecuencia, en esta partida en mención únicamente están registrados como herederos y de haber adquirido acciones y derechos de la causante, sin especificar, a cuál de ellos, le corresponde cada sección o parte de la propiedad del inmueble, de tal manera, que dichos herederos no están registrados o sus derechos no están inscritos como **copropietarios**.

Tercero.- “Asimismo refiere que por los fundamentos expresado en el acápite segundo, la presente demanda de reivindicación de inmueble y pago de indemnización necesariamente han tenido que accionar los tres herederos y no

únicamente la accionante María del Pilar Crespo Black, es más, no ha adjuntado poder alguno para litigaren representación de los otros 2 coherederos”.

Fundamentos Jurídicos de la Excepción

La emplazada amparó la excepción en los artículos 75, 424, inc. 11 y 425 del C.P.C.

Los medios Probatorios de la Excepción

El mérito de la Partida Electrónica N° 40070982, Asiento C00002.SUNARP, que corre en el Anexo 1-D de la demanda, pues con claridad y precisión están consignados únicamente como herederos únicos y universales las siguientes personas: Don Luís Agustín Crespo Navarro, Luis Eduardo Crespo Black y María del Pilar Crespo Black, como es de verse no están consignados como copropietarios, por lo que peticiona que se sirva merituar esta prueba que corre en el Anexo 1-D de la demanda; indicando la emplazada, que con la mencionada prueba se demuestra que la demanda adolece de uno de los requisitos indispensable del acto procesal, que es la participación de todos los integrantes de la **Sucesión Graciela Lucía Black Ruíz**, motivo por el cual, la Excepción se encuentra dentro de los alcances de la **Representación Defectuosa o Insuficiente de la Demandante**, por lo tanto, pide al señor Juez, que se sirva declarar fundada la excepción, consecuentemente se anule todo lo actuado y dando por concluido el proceso, conforme está dispuesto en el art. 451 inc. 5 del C.P.C.

2.2 Contestación de la Demanda

Asimismo contestó la demanda en el término de Ley, la misma que negó y contradijo en todos sus extremos, solicitando que en su momento oportuno se declare infundada dicha acción más la condena de costas y costos del proceso, en mérito de los siguientes fundamentos de hecho y derecho:

Fundamentos de Hecho de la Contestación de la Demanda

Primero.- Indica que es cierto todo lo expuesto en los puntos primero y segundo de los fundamentos de hecho de la demanda, por cuanto de buena fe la recurrente cumplió en celebrar dicho contrato compra venta con los padres de la demandante,

en tal situación el contrato tiene total vigencia, por ser el contrato ley entre las partes.

Segundo.- “Lo expresado en el punto tercero de los fundamentos de hecho de la demanda de igual modo resulta ser verdad, por cuanto con los vendedores Luis Agustín Crespo Navarro y doña Graciela Lucía Black Ruiz de Crespo, por ante el centro de conciliación “ACORDEMOS” con fecha 23 de Mayo del año 2008, mediante Acta de Conciliación Extrajudicial N° 01645-05-2008, arribaron a un acuerdo conciliatorio total habiéndose la recurrente comprometido en el punto I de esta Acta, a cancelar la suma de US \$ 10,000.00 dólares más tardar el día 31 de mayo del 2008”.

Tercero.- El caso es , lo expuesto en el punto cuarto de los fundamentos de hecho de la demanda, es totalmente falso, por cuanto, la recurrente ha dado fiel cumplimiento a la obligación mencionada en el punto precedente, por lo que a la fecha de la contestación de la demanda no adeuda absolutamente nada a la sucesión Graciela Lucía Black Ruíz de Crespo, conformada por don Luís Agustín Crespo Navarro, Luís Eduardo Crespo Black, por lo que le causa extrañeza e indignación esta pretensión de querer sorprender a juzgado, con la única finalidad de querer enriquecerse ilícitamente, vía su juzgado, no por los verdaderos titulares de la acción, sino únicamente por la persona de María del Pilar Crespo Black.

Cuarto.- “Es más señor Juez, los fundamentos de hecho del punto cuarto de esta demanda está totalmente distorsionado, por cuanto se refiere al párrafo c) del contrato, este párrafo como autónomo no existe en el contrato y se refiere a que la recurrente no pagó las cuatro cuotas de US \$ 230.00 cada una, estas cuotas fueron totalmente canceladas, conforme lo probará más adelante, la condición extrajudicial fue por la falta de pago de US \$ 10,000.00 conforme esta precisado en el inc. b) del contrato de fecha 31 de diciembre del 2006 y del Acta de Conciliación Extrajudicial N° 01645-05-2008, acordado conforme a dicho compromiso la recurrente ha cumplido en depositar el integro de la suma adeudada en la cuenta de ahorro N° 08-024-301649 en moneda extranjera dólares del Banco de la Nación a favor de doña Graciela Lucía Black Ruiz de Crespo, depósito con que han estado perfectamente de acuerdo, razón por la cual, no han protestado en lo absoluto su disconformidad o supuesto incumplimiento de la deuda, si es así la deuda a la fecha se encuentra totalmente cancelada, por lo que esta pretensión no tiene ningún sustento legal”.

Quinto.- Si bien es cierto que la demandante manifiesta en el punto cuarto de los fundamentos de hecho de su demanda que mis padres optaron por resolver de pleno derecho el contrato de compra venta de fecha 31 de diciembre del 2006, mediante Carta Notarial de fecha 12 de setiembre del 2008...” esta argucia no tiene sustento legal, por cuanto, hasta la fecha el precio total del inmueble materia de la presente controversia se encontraba totalmente cancelada, por lo que amparado en la Carta Notarial ha sido únicamente con la finalidad de requerirle más dinero a la recurrente, pero no por parte de los verdaderos vendedores, ya que estas personas han sido nobles, sino únicamente por la demandante quien aprovechándose de la edad avanzada de sus señores padres más de 90 años de edad cada uno, los han manipulado para el envío de esta Carta Notarial con la finalidad de lucrarse de un bien que definitivamente ya no les pertenece.

Sexto.- “Que lo expuesto en el punto quinto de los fundamentos de hecho de la demanda resulta ser verdad, pues han sido declarados únicos y universales herederos de la causante doña Graciela Lucía Black Ruíz de Crespo, en tal situación, constituyen la sucesión Graciela Lucía Black Ruíz de Crespo, don Luís Agustín Crespo Navarro, Luís Eduardo Crespo Black y María del Pilar Crespo Black, en este estado de las cosas la presente **demanda ha tenido que ser accionado por la sucesión Graciela Lucía Black Ruiz de Crespo y no únicamente por una de las herederas, por este hecho la presente demanda deberá ser declarada improcedente .**

Fundamentos de hecho de la Pretensión Accesorio de la Indemnización por Supuestos Daños y Perjuicios

Primero.- Lo supuesto en el punto primero de los fundamentos de hecho de su pretensión accesoria de indemnización por daños y perjuicios es totalmente falso, pues sobre el inmueble materia de la presente controversia la recurrente ha adquirido pleno derecho a mérito del contrato de compra-venta de fecha 31 de diciembre del 2006 y por haber cancelado el precio total de inmueble en mención, sí es que esta pretensión antojadiza deberá ser declarada infundada conforme a las pruebas que más adelante actuara.

Segundo.- “De igual modo el segundo fundamento de hecho de esta pretensión es totalmente ilegal , por cuanto la recurrente había cancelado el precio total del inmueble ascendente a la suma de US \$ 23,000.00 dólares según contrato de

compra-venta de inmueble de fecha de 31 de diciembre del 2006, porque la emplezada no ocupa en forma indebida dicho inmueble, por lo que la Sucesión Graciela Lucía Black Ruíz de Crespo, ya no puede hacer uso ni mucho menos el disfrute del bien que los vendedores le enajenaron conforme a Ley, en este estado, el pedido de la accionante que se le indemnice con \$ 30,000.00 dólares, sólo cabe en la alucinación de la actora”.

Tercero.- El tercer punto de su fundamento de hecho de esta pretensión es totalmente irreal por cuanto la recurrente jamás le ha causado daño alguno a la sucesión en mención, muy por el contrario le ha generado un gran beneficio económico, por haber depositado en el Banco de la Nación el precio total de inmueble, máxime que este bien se encontraba abandonado por años sin ningún uso, por estar construido con material antiguo, sin conexión de agua y desagüe y deuda del consumo de agua potable, lo manifestado sobre la resolución del contrato, mediante Carta Notarial, es una decisión unilateral como ilegal, pues habiéndose cancelado el precio pactado no cabe ninguna resolución de contrato, lo alegado en este extremo es con la única finalidad de sorprender al juzgado.

Cuarto.- Lo manifestado en el cuarto punto de los fundamentos de hecho de su pretensión no es más que una falsedad, pues la Sucesión no se ha perjudicado en lo absoluto, como ya se ha manifestado muy por el contrario se ha beneficiado por haberle cancelado la suma de US\$ 23.000.00 dólares, pues este inmueble se encontraba abandonado, no han dado uso absolutamente para nada, pues nadie quería comprar o alquilar, por el hecho de ser una construcción antigua y por estas ubicado en una zona de alta peligrosidad, es decir, un lugar donde pululan una gran cantidad de delincuentes, lo que sucede es que después de cancelar el precio total del inmueble la recurrente ha remodelado totalmente con material de primera calidad, por lo que hoy no ha quedado nada de madera, sus pisos, escaleras, ventanas, puertas y paredes se encuentran enchapados con mayólicas finas importadas, así como, sus instalaciones de servicios higiénicos, habiendo ascendido su valor más allá de los US\$ 80,000.00, es por esta razón, la accionado en forma maliciosa y queriendo sorprende al juzgado pretendiendo resolver el contrato compra venta, con este argumento ilegal, pues la posesión se le ha transferido a la recurrente mediante el contrato de compra venta de fecha 31 diciembre del 2006 por la suma de US\$ 23,000.00 dólares, suma que fue cancelada, por esta razón la sucesión ya no puede disfrutar ni mucho menos pretender querer vender un bien ajeno, por lo que la indemnización solicitada en este extremo debe ser declarada infundada.

Fundamento Jurídico de la Contestación de la Demanda

La emplazada amparó la excepción en los artículos 1220, 1229, 1231 del CC., y en las jurisprudencias contenidas en la Casación N° 1689-97-Callao y la Casación N° 1697-96-Lambayeque.

Asimismo en el artículo N° 442 y demás disposiciones concordantes y conexas, que establecen que está cumpliendo con lo establecido con por la ley.

Medios Probatorios de la Contestación de la Demanda

El mérito de Voucher, de depósitos efectuados a nombre de doña Graciela Black Ruíz de Crespo en el Banco de la Nación, en su Cuenta de Ahorro N° 08-024-301649, en moneda extranjera, un total de 19 comprobantes de pago por un monto total de US\$ 23,000.00 dólares.

2.3 Interpone Reconvención en contra de la Sucesión de Graciela Lucía Black Ruiz de Crespo

La emplazada interpone reconvención en contra de la sucesión de Graciela Lucía Black Ruíz de Crespo, conformada por Luis Agustín Crespo Navarro, Luis Eduardo Crespo Black y María del Pilar Crespo Black, para que cumplan con otorgarle a su favor la Escritura Pública de Compra Venta, sobre el inmueble en litigio, por haber cumplido con cancelar el precio total del inmueble, ascendiendo a la suma de US\$ 23,000.00 dólares.

Fundamento de Hecho de la Reconvención

Primero.- “Con fecha 31 de diciembre del año 2006, celebró contrato privado de compra venta, con la Sociedad Conyugal integrada por la Sra. Graciela Lucía Black Ruíz de Crespo y Luís Agustín Crespo Navarro, por el segundo piso del inmueble ubicado en el Jr. Junín N° 844 del Cercado de Lima de la provincia y departamento de Lima, el mismo que se encuentra debidamente inscrito en la Ficha N° 156523 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (actualmente registrado en la Partida N° 40070982)”.

Segundo.- Mediante contrato privado de compra venta, se cumplió con pagar íntegramente el valor del precio pactado por el inmueble adquirido, por la suma de \$ 23.000.00 dólares americanos, anexando los 19 Voucher de depósito efectuados a nombre de doña Graciela Lucía Black Ruíz de Crespo en el Banco de la Nación, en su cuenta de ahorro N° 08-024-301649 – Moneda Extranjera, que asciende a la suma de \$ 23.000.00 dólares americanos.

Fundamento Jurídico de la Reconvención

La emplazada ampara la reconvención en lo dispuesto en los artículos: 424, 425, 1363, 1412 y 1549 del C.C. Asimismo en los arts. 130 y 445 del C.P.C.

Medios Probatorios de la Reconvención

- El mérito de la copia legalizada del contrato privado de comprar venta del inmueble en litigio. El mérito de las copias legalizadas de los 19 Bouchers, de los depósitos efectuados a nombre de la señora Graciela Lucía Black Ruíz de Crespo, en el Banco de la Nación en su cuenta de ahorro N° 08-024-301649 en moneda extranjera, ascendiendo el monto por la suma total de \$ 23,000.00 dólares americanos, por el pago del inmueble en litigio. El mérito de la copia literal de la Ficha N° 156523 del Registro de Propiedad de Inmueble de la Oficina Registral de Lima (actualmente registrado en la Partida N° 40070982). El mérito de la copia literal de la Partida N° 12537577 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, inscrita también en la Partida N° 40070982 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima. El mérito de la copia certificada del Acta por Inasistencia de una de las partes N° 433-2010 JUS/DNJ-DCMA del Centro de Conciliación El Salvador.

3. FOTOCOPIAS DE RECAUDOS Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS

3.1 FOTOCOPIA DE LA DEMANDA

23
17 DIC 2010
Especialista.
Exp. No.
Escrito No. 01
Sumilla: Interpone demanda
de reivindicación de inmueble
y pago de indemnización.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA

MARIA DEL PILAR CRESPO BLACK, identificada con Documento Nacional de Identidad No. 07914693, domiciliada en Calle Nicolás Alcázar No. 262, Distrito de Pueblo Libre, señalando Domicilio Procesal en la Casilla No. 18269 de la Central de Notificaciones de la Corte Superior de Lima; a Ud. respetuosamente digo:

Que bajo la vía procedimental del PROCESO ABREVIADO, interpongo demanda de REIVINDICACION DE BIEN INMUEBLE e INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS, la cual dirijo contra la persona de MARIA SALOME GUADAMUR CAUTI, a quien se le deberá notificar la presente demanda en su domicilio ubicado en Manzana 35, Lote 19, Bayovar - Canto Grande, Distrito de San Juan de Lurigancho.

PETITORIO DE LA DEMANDA

Que, la presente demanda, es interpuesta bajo la forma de acumulación objetiva originaria, teniendo como pretensión principal, una de REIVINDICACION a fin que la demandada cumpla con entregarme el inmueble de mi co-propiedad, ubicado en el Jr. Junín No. 844, 2do. Piso, Cercado de Lima, el cual corre inscrito en la Partida No. 40070982, del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; y como pretensión accesoria, una de INDEMNIZACIÓN por daños y perjuicios, por un monto no menor a la suma de US \$. 30,000.00 (Treinta Mil Dólares Americanos), con expresa condena de costas y costos del proceso

FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA PRETENSION PRINCIPAL DE REIVINDICACIÓN DE INMUEBLE

Primero. - Es el caso, Señor Juez, que mediante contrato privado de fecha 31 de Diciembre del 2006, mis padres Graciela Lucía Black Ruiz de Crespo y Luis Agustín Crespo Navarro, celebraron con la demandada María Salomé Guadamur Cauti, un contrato de compra venta con reserva de propiedad, respecto del inmueble de su propiedad ubicado en Jr. Junín No. 844, 2do. Piso, Distrito del Cercado de Lima, inscrito en la Ficha No. 156523 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (actualmente trasladada a la Partida No. 40070982), cuya posesión fue entregada a la demandada, al momento de suscripción de dicho contrato, conforme es de verse de lo estipulado en su Cláusula Séptima.



Segundo.- Que, conforme consta de la Cláusula Tercera del contrato antes mencionado, las partes contratantes convinieron el precio de venta, en la suma de US \$.23,000.00 (VEINTITRÉS MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) para ser pagados en cuotas que deberían ser depositadas, en la Cuenta de Ahorros No. 08-024-301649 del Banco de la Nación, en la forma siguiente:

- a) 11 cuotas de US \$. 320.00, las cuales se pagarían los primeros 15 días de cada mes, de Diciembre 2006 a Octubre 2007;
- b) 01 cuota de US \$. 10,000.00, la cual se pagaría el día 30 de Noviembre del 2007;
- c) 11 cuotas de US \$.320.00, las cuales se pagarían los primeros 15 días de cada mes, de Diciembre 2007 a Octubre 2008; y,
- d) 01 cuota de US \$. 5,960.00, la cual se pagaría el día 30 de Noviembre del 2008.

Tercero.- Que, en vista del incumplimiento de la demandada, en el pago de la cuota de US \$. 10,000.00 pactada para el día 30 de Noviembre del 2007, así como de las cuotas de US \$. 320.00, pactadas para los días 15 de los meses de Diciembre, Enero, Febrero, Marzo, Abril y Mayo del 2008, con fecha 23 de Mayo del 2008, mis padres, en calidad de vendedores, y la demandada, en calidad de compradora, celebraron un acuerdo conciliatorio extrajudicial, ante el Centro de Conciliación **ACORDEMOS**, en el cual se acordó, entre otras obligaciones, que la demandada María Salomé Guadamur Cauti, cancelaría la suma de US \$.10,000.00 a más tardar el 31 de Mayo del 2008, sin perjuicio del cumplimiento de los demás obligaciones contractuales.

Cuarto.- Habida cuenta, que luego de suscrito el acuerdo conciliatorio de fecha 23 de Mayo del 2008, la demandada incumplió el pago de 04 de las cuotas de US \$.320.00, convenidas en el párrafo c) del contrato de compra venta celebrado entre las partes, en uso de la facultad que les confería la Cláusula Quinta del referido contrato y en ejercicio de la reserva de propiedad convenida con la demandada, mis padres optaron por resolver de pleno derecho, el contrato de compra venta de fecha 31 de Diciembre del 2006, mediante carta notarial de fecha 12 de Septiembre del 2008, otorgándole a la demandada, el plazo de 72 horas para la desocupación y entrega del inmueble.

Quinto.- En vista del fallecimiento, de mi señora madre Graciela Lucía Black Ruiz de Crespo, la recurrente María del Pilar Crespo Black, así como mi señor padre Luis Agustín Crespo Navarro y mi hermano Luis Eduardo Crespo, hemos adquirido, vía sucesión legal, la calidad de copropietarios del inmueble materia de la presente demanda, encontrándose registrada dicha calidad de copropietaria en la Partida Registral del inmueble materia de litis, No. 40070982 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en mérito a la cual, teniendo la condición de

copropietaria del mismo, procedo a promover la presente acción reivindicatoria a fin que se me entregue, el inmueble que ocupa la demandada.

FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA PRETENSION ACCESORIA DE INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS

Primero.- Que, conforme lo he expresado dentro de los fundamentos de hecho de la pretensión principal de entrega de inmueble, el contrato de compra venta celebrado entre mis padres y la demandada con fecha 31.12.2006, en vista del incumplimiento de pago, por parte de la demandada, de las cuotas correspondientes al precio de venta, fue resuelto por mis padres en su calidad de vendedores, mediante carta notarial de fecha 12.09.2008.

Segundo.- Que, no obstante encontrarse en la obligación de entregar la posesión del inmueble, en mérito a la resolución del contrato de compra venta, la demandada, desde el 19.09.2008 hasta la fecha (02 años y 03 meses aproximadamente), se encuentra indebidamente en su posesión, hecho que viene generando un perjuicio económico a sus legítimos propietarios, al no poder hacer uso y disfrute del mismo, por lo que estimo razonable el pago de una indemnización, ascendente a la suma de US \$30,000.00.

Tercero.- Debo precisar que el **NEXO CAUSAL** entre lo manifestado y los daños causados por la demandada, emergen de la actitud dolosa que ha asumido la demandada, quien se niega a entregar el bien inmueble materia de litis, no obstante tener conocimiento de que el contrato de compra venta de fecha 31.12.2006, quedó resuelto de pleno derecho, en mérito a la carta notarial de fecha 12.09.2010, por lo que se encontraba en la obligación de devolver el inmueble a sus propietarios, lo cual no ha cumplido a la fecha, lo que implica un inejecución de sus obligaciones, en cuyo caso, se encuentra obligada al resarcimiento del daño causado, por la privación física del inmueble y por la imposibilidad de disponer y/o gravar dicho bien, en detrimento del patrimonio al que tienen derecho sus propietarios, por lo que la indemnización por la inejecución de su obligación, resulta procedente, en aplicación imperativa del Art. 1321° del Código Civil vigente.

Cuarto.- Por otro lado, conviene precisar, que la pretensión accesoria de mi demanda, comprende únicamente el pago de una indemnización por daño emergente y lucro cesante.

Con respecto al **daño emergente**, diremos que este se encuentra representado por las pérdidas sufridas en el patrimonio que me corresponde, al no poder hacer uso, disfrute ni explotación del inmueble, por un espacio aproximado de dos años y tres meses, el cual de encontrarse en mi dominio, facilitaría su explotación a favor de sus propietarios por ser un bien común, consecuentemente su no tenencia, ante la renuencia de la demandada de su entrega, determina que responda por los daños y perjuicios, que irroga el retraso de su obligación, conforme lo prescribe el Art. 1336° del Código Civil, por lo que estimo una indemnización por concepto de

daño emergente en la suma de US \$. 10,000.00 (DIEZ MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS)

En lo que respecta al concepto de lucro cesante, corresponde manifestar que los daños y perjuicios ocasionados, al no encontrarse lo propietarios, en posesión del inmueble, ocasiona la imposibilidad de poder disponer del bien, ya sea para efectuar su venta evitando con ello, su mayor depreciación o en todo caso para arrendar el mismo, obteniendo de esta manera, ingresos necesarios para incrementar y mejorar nuestras actividades económicas, por lo que producto de esta imposibilidad manifiesta, se ha dejado de percibir una utilidad, que se estima en la suma de US \$. 20,000.00 (VEINTE MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS).

FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA DEMANDA

La pretensión principal de reivindicación, se ampara en los dispuesto por los siguientes Arts. del Código Civil vigente:

- Art. 923, el cual prescribe que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.
- Art. 979, el cual establece que cualquier copropietario, puede reivindicar el bien común, asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, etc., lo que otorga legitimidad a la recurrente para interponer la presente acción reivindicatoria.
- Art. 1430, el cual establece que en un contrato, puede convenirse expresamente su resolución, cuando una de las partes incumpla la prestación a su cargo establecida con toda precisión, como ocurre en el contrato de compra venta de fecha 31 de Diciembre 2006, en el cual se pactó la facultad de los vendedores de resolver el contrato de pleno derecho, en caso de incumplimiento en el pago de tres armadas del precio de venta.
- Art. 660, el cual establece que desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores, razón por la que bienes y derechos de mi señora madre Graciela Black de Crespo, se transmiten a la recurrente mediante sucesión hereditaria.

En lo que respecta a la pretensión accesoria de indemnización por daños y perjuicios, la misma se ampara en lo dispuesto por el Art. 1321° del Código según el cual, queda sujeto a la indemnización por daños y perjuicios, quien no ejecuta sus obligaciones, por dolo, culpa inexcusable o culpa leve, como corresponde al caso de la demandada, quien viene incumpliendo con restituirme el inmueble de mi propiedad, lo cual me causa un daño emergente y a su vez origina un lucro cesante.

VIA PROCEDIMENTAL

Estando a que la presente demanda, no tiene una vía procedimental propia, solicito que la misma se tramite, bajo la vía del **PROCESO ABREVIADO** conforme lo faculta el Inc. 8) del Art. 486° del Código Procesal Civil.

MONTO DEL PETITORIO

Dada la naturaleza de la acción principal incoada en autos, la cual corresponde a una acción real de entrega de bien inmueble, no resulta necesario establecer monto del petitorio.

COMPETENCIA

Estando a que la presente demanda, corresponde a una acción reivindicatoria que importa el ejercicio de una acción real, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 24° del C.P.C., vuestro Despacho resulta competente, para conocer de la presente demanda, en tanto el inmueble materia de la pretensión, se encuentra ubicado dentro de la jurisdicción del Distrito de Lima Cercado.

MEDIOS PROBATORIOS

- 1.- El mérito del contrato privado de compra venta celebrado con la demandada con fecha 31 de Diciembre del 2006, respecto del inmueble ubicado en el Jr. Junín No. 844, 2do. Piso, Cercado de Lima .
- 2.- El mérito de la Partida No. 40070982, del Registro de Propiedad inmueble de Lima, mediante la cual acredito mi calidad de copropietaria del inmueble ubicado en el Jr. Junín No. 844, 2do. Piso, Cercado de Lima.
- 3.- El mérito de la Partida No. 12537577 del Registro de Sucesión Intestada de Lima, mediante la cual se acredita la transmisión hereditaria, de los derechos y bienes de doña Graciela Black de Crespo, a favor de sus herederos legales, entre ellos, la recurrente.
- 4.- El mérito del acta de conciliación extrajudicial de fecha 23 de Mayo del 2008, mediante la cual se acredita que la demandada se obligó al pago de una cuota de US \$. 10,000.00 al 31 de Mayo del 2008, sin perjuicio del cumplimiento de sus demás obligaciones contractuales..
- 5.- El mérito de la Carta Notarial de fecha 12 de Septiembre del 2008, cursada por mis padres Luis Crespo Navarro y Graciela Black de Crespo, a la demandada, mediante la cual quedó resuelto de pleno derecho, el contrato de compra venta, celebrado con fecha 31 de Diciembre del 2006.

PRIMER OTROSI DIGO.- Hago presente al Despacho, que de conformidad con las disposiciones de la Ley No. 26872, he seguido contra la demandada, el respectivo procedimiento de Conciliación Extrajudicial, ante el Centro de



Conciliación Extrajudicial Justicia, Paz y Bienestar (AJUPABI), el cual concluyó sin acuerdo conciliatorio.

SEGUNDO OTROSI DIGO.- Que, en calidad de Anexos adjunto.

- ANEXO 1-A** Copia del DNI. de la recurrente
- ANEXO 1-B** Copia del Contrato de compra venta de fecha 31 de Diciembre del 2006.
- ANEXO 1-C** Copia literal certificada de la Partida No. 22 52 7577 del Registro de Sucesión Intestada de Lima
- ANEXO 1-D** Copia literal certificada de la Partida No. 40070982 del Registro de Propiedad inmueble de Lima
- ANEXO 1-E** Copia certificada del Acta de conciliación extrajudicial de fecha 23 de Mayo del 2008
- ANEXO 1-F** Copia legalizada de la Carta Notarial de fecha 12 de Septiembre del 2008
- ANEXO 1-G** Copia certificada del Acta de conciliación extrajudicial de fecha 19 de Noviembre del 2010.

TERCER OTROSI DIGO.- Que, adjunto recibo de arancel judicial por ofrecimiento de pruebas, 02 recibos de arancel judicial por derecho de notificación, copia de la demanda y de sus nexos, para la notificación a la demandada

Por tanto:

A Ud., señor Juez, solicito admitir a trámite la presente demanda y en su oportunidad declararla fundada, con expresa condena de costas y costos del proceso.

Lima, 13 de Diciembre del 2010.


Eliseo Ramírez Veldsquez
ABOGADO
Reg. C.A.L. 23583




Guillermo Moreno Elías
ABOGADO
Reg. C.A.L. 11870

3.2 FOTOCOPIA DEL AUTO ADMISORIO

24° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 26289-2010-0-1801-JR-CI-24

MATERIA : REIVINDICACION

ESPECIALISTA : ARGOMEDO GALLEGOS, NINU MELISSA

DEMANDADO : GUADAMUR CAUTI, MARIA SALOME

DEMANDANTE : CRESPO BLACK, MARIA DEL PILAR

Resolución Nro. : Dos

Lima, veintiséis de enero
del dos mil once

Handwritten notes:
28/01/11
Dada cuenta

Dado cuenta la escrito que antecede y estando a lo que se expone: Téngase presente: **AUTOS Y VISTOS y Atendiendo: Primero.-** Que, conforme lo dispone el artículo 171° del Código Procesal Civil "La nulidad se sanciona sólo por causa establecida en la ley. Sin embargo, puede declararse cuando el acto procesal careciera de los requisitos indispensables para la obtención de su finalidad". **Segundo.-** Que, mediante Resolución Número Uno de fecha 23 de siembre del 2010, se declaró improcedente la demanda por falta de interés para obrar, en cuanto no se había cumplido con invitar a conciliar respecto de la pretensión indemnizatoria. **Tercero.-** Que, mediante el escrito que antecede, la parte demandante solicita la nulidad de la Resolución Número Uno, en razón de haber adjuntado como Anexo 1-G, el acta de conciliación extrajudicial que acredita haber cumplido con el procedimiento de conciliación, ordenado normativamente. **Cuarto.-** Que, dentro de éste contexto, de la revisión de autos se advierte que efectivamente, se había cumplido con adjuntar el acta de conciliación que acreditaba el cumplimiento del requisito procesal de conciliación extrajudicial previa; lo cual denota que se ha incurrido en vicio insubsanable que nulifica la resolución de improcedencia. **Quinto.-** Que, en tal efecto, de conformidad con lo dispuesto los artículos 171° del Código Procesal Civil se declara: **NULA la solución Número Uno de fecha 23 de diciembre del 2010;** y renovando el auto procesal afectado, se procede a calificar la demanda en los siguientes términos: **AUTOS Y VISTOS;** Al principal segundo y tercer otrosí, con la tasa procesal y documentos que se acompañan a la demanda; **I CONSIDERANDO:** **Primero:** Que, de la revisión de lo actuado se advierte que el actor cumple con requisitos de admisibilidad, presupuestos procesales de la

PODER JUDICIAL

HILDA SANCERANCO CÁCEDA
JUEZA TITULAR

Vigésimo Cuarto Juzgado Civil de Lima
CORTE SUPLENTE DE JUSTICIA DE LIMA

Handwritten signature:
MINU MELISSA ARGOMEDO GALLEGOS
Especialista Legal



*Declaro
correcto*

acción, previstos en los artículos 424° y 425° del Código Procesal Civil.
Segundo: Que, en aplicación del Principio de Tutela Jurisdiccional efectiva reconocido en el artículo I del Título Preliminar del Código Adjetivo, es posible acoger la demanda a trámite. **Tercero:** Que, la petición se encuentra comprendida en los alcances de lo previsto en el artículo 486° del Código Procesal Civil; por los fundamentos expresados, este Juzgado dispone: **ADMITIR** la demanda interpuesta por **MARÍA DEL PILAR CRESPO BLACK** contra **MARÍA SALOME GUADAMUR CAUTI** sobre **Acumulación Objetiva Originaria de Pretensiones**, teniendo como **pretensión principal REIVINDICACIÓN** y en forma **acesoria INDEMNIZACIÓN por daños y perjuicios**, en vía **ABREVIADA**, en consecuencia córrase traslado de la misma a la emplazada por el término de **DIEZ DÍAS**, bajo apercibimiento de declarársele rebelde; teniéndose por ofrecidos los medios probatorios que se indican, reservándose su actuación y admisión para su oportunidad. **Al primer otro sí, Téngase presente en su oportunidad en cuanto fuere de ley.**

H
.....
HILDA SANCARRANCO CÁCEDA
JUEZA TITULAR
Vigésimo Cuarto Juzgado Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL
Melissa Argomedo Gallegos
.....
NINU MELISSA ARGOMEDO GALLEGOS
Especialista Legal
Vigésimo Cuarto Juzgado Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

3.3 DE LA EXCEPCIÓN DE REPRESENTACIÓN DEFECTUOSA O INSUFICIENTE DE LA DEMANDANTE, CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y RECONVENCIÓN

ESP. LEGAL : ARGOMEDO GALLEGOS

NINU MELISSA

EXP. : 26289 - 2010

CUADERNO : PRINCIPAL

ESCRITO : 01

SUMILLA : PROPONE EXCEPCION:

REPRESENTACION DEFECTUOSA O
INSUFICIENTE DE LA
DEMANDANTE, CONTESTA
DEMANDA Y PRESENTA
RECONVENCIÓN



SEÑOR JUEZ DEL 24° JUZGADO CIVIL DE LIMA

MARIA SALOME GUADAMUR CAUTI,
con DNI N° 08321207, con domicilio real en
Mz. 35 Lote 19 Tercera Zona Bayovar –
Canto Grande – Distrito de San Juan de
Lurigancho, y domicilio procesal en la Av.
Nicolás de Piérola N° 966 Of. 310 Casilla
737 Lima, en los seguidos con María del
Pilar Crespo Black, sobre Reivindicación de
Inmueble y Pago de Indemnización; Ud.
atentamente digo:

Que, en tiempo hábil y en estricto
cumplimiento a lo ordenado por su Juzgado mediante Resolución N° 02 y
en aplicación de los Inc. 3° del Art. 446°, 447° y 448° del Código Procesal
Civil, propongo contra la instaurada la Excepción de:
REPRESENTACION DEFECTUOSA O INSUFICIENTE DE LA

809
Quena

DEMANDANTE Y COSA JUZGADA; a mérito de los siguientes fundamentos de hecho y derecho:

I. EXCEPCION DE REPRESENTACION DEFECTUOSA O INSUFICIENTE DE LA DEMANDANTE.

FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA EXCEPCION:

PRIMERO.- Resulta que conforme a la Partida Electrónica N° 40070982, Asiento C00002-SUNARP, sobre Sucesión Intestada, que corre en el ANEXO 1-D de esta demanda, don Luis Agustín Crespo Navarro, en su calidad de cónyuge supérstite, don Luis Eduardo Crespo Black y doña María del Pilar Crespo Black, los dos últimos en calidad de hijos, han adquirido las acciones de derecho sobre el inmueble que le correspondía a la causante doña Graciela Lucía Black Ruiz, es decir sobre sus derechos y acciones.

SEGUNDO.- El caso es señor Juez, desde la declaración de herederos únicos y universales de: don Luis Agustín Crespo Navarro, don Luis Eduardo Crespo Black y doña María del Pilar Crespo Black, los que se encuentran registrados en la Partida Electrónica N° 40070982, éstos no han procedido a la visión y partición de los bienes inmuebles heredados de la causante; en consecuencia en esta partida en mención únicamente están registrados como herederos y de haber adquirido derechos y acciones de la causante, sin especificar a cuál de ellos corresponde cada una de las propiedades inmuebles; de tal manera que estos herederos no están registrados o sus derechos no están inscritos como **COPROPIETARIOS.**

TERCERO.- Si esto es así, la presente demanda de Reivindicación de Inmueble y Pago de Indemnización

necesariamente han tenido que accionar los tres herederos y no únicamente por doña María del Pilar Crespo Black; tanto más sino ha cumplido en adjuntar poder alguno para litigar en nombre de sus otros coherederos.

81
Quinn

II. FUNDAMENTACION JURIDICA

2.1. EL Inc. 11° del Art. 424° del Código Procesal Civil, es claro y preciso, la demanda debe ser firmada por el demandante en el presente caso por los tres herederos de la causante doña Graciela Lucía Black Ruiz, como son: don Luis Agustín Crespo Navarro, don Luis Eduardo Crespo Black y doña María del Pilar Crespo Black.

2.2. De igual modo el Inc. 3° del Art. 425° del Código Procesal Civil, es claro y preciso: *“La prueba que acredite la representación legal del demandante, si se trata de personas jurídicas o naturales que no pueden comparecer por si mismas”* la verdadera razón el por qué no han suscrito esta demanda es porque el cónyuge supérstite don Luis Agustín Crespo Navarro a la fecha cuenta con más de 95 años de edad, y sin Certificado de Salud Mental; es por esta razón que esta demanda es firmada únicamente por la persona María del Pilar Crespo Black, consecuentemente desnaturalizando la disposición glosada.

2.3. Aún más el Art. 75° del Código Procesal Civil, dispone que para demandar a nombre de otras personas como en el presente caso se requiere de facultades especiales conferidas explícitamente con este fin, debiéndose advertir que el otorgamiento de dichas facultades se rigen por el principio de literalidad, como es de verse tampoco la accionante cuenta con un Poder Especial conforme al artículo glosado.

III. MEDIOS PROBATORIOS DE LA EXCEPCION:

3.1. El mérito de la Partida Electrónica N° 40070982, Asiento C00002-SUNARP, que corre en el **ANEXO 1-D** de la demanda, pues con claridad y precisión están consignados únicamente como herederos únicos y universales las siguientes personas: don Luis Agustín Crespo Navarro, don Luis Eduardo Crespo Black y doña María del Pilar Crespo Black; como es de verse no están consignados como **COPROPIETARIOS**; ruego se sirva merituar esta prueba que corre en el **ANEXO 1-D** de su demanda

En consecuencia, esta solicitud adolece de uno de los requisitos indispensable del acto procesal de la demanda, que es participación de todos los integrantes de la **SUCESION GRACIELA LUCIA BLACK RUIZ** que conforman don Luis Agustín Crespo Navarro, don Luis Eduardo Crespo Black y doña María del Pilar Crespo Black; por lo que el petitorio, los fundamentos de hecho así como los fundamentos jurídicos se encuentran ubicados dentro de los alcances de esta Excepción de **REPRESENTACION DEFECTUOSA O INSUFICIENTE DE LA DEMANDANTE**.

IV. ANEXOS DE LA EXCEPCION:

1A.- Copia simple de la Partida Electrónica N° 40070982, Asiento C00002-SUNARP, que corre en el **ANEXO 1-D** de la demanda.

1B.- Copia de la excepción para la notificación de la demandante.

1C.- Recibo por la suma de S/. 36.00 por concepto de pago de Arancel Judicial, actuación de pruebas.

H
22
Crespo

POR TANTO:

Pido a Ud. señor Juez, se sirva declarar fundada esta excepción, consecuentemente anulando todo lo actuado y dando por concluido el proceso, conforme está dispuesto en el Inc. 5° del Art. 451° del Código Procesal Civil.

PRIMER OTROSI DIGO.- Que, sin perjuicio de la excepción planteada, cumplo a continuación contestar la demanda, solicitando que en su momento oportuno de declare **INFUNDADA** dicha acción más la condena de costas y costos del proceso; a mérito de los siguientes fundamentos de hecho y derecho:

I. FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA - PRINCIPAL

PRIMERO.- Resulta que es cierto todo lo expuesto en los puntos primero y segundo de los fundamentos de hecho de esta demanda, por cuanto de buena fe la recurrente cumplió en celebrar dicho negocio jurídico con los padres de la demandante; en tal situación dicho contrato tiene total vigencia, por ser el contrato ley entre las partes.

SEGUNDO.- Lo expuesto en el punto tercero de los fundamentos de hecho de su demanda de igual modo resulta ser verdad, por cuanto con los vendedores don **LUIS AGUSTIN NAVARRO** y doña **GRACIELA LUCIA BLACK RUIZ de CRESPO**, por ante el Centro de Conciliación "ACORDEMOS" con fecha 23 de Mayo del año 2008, mediante Acta de Conciliación Extrajudicial N° 01645-05-2008, hemos arribado a un acuerdo conciliatorio total habiéndose la recurrente comprometido en el punto 1 de esta Acta, cancelar la suma de **DIEZ MIL DOLARES AMERICANOS (US\$. 10,000.00) a más tardar el día 31 de Mayo del 2008.**

TERCERO.- El caso es, lo expuesto en el punto cuarto de los fundamentos de hecho de su demanda, es totalmente falso, por cuanto la recurrente ha dado fiel cumplimiento a la obligación mencionada en el punto precedente, **por lo que a la fecha no adeudamos absolutamente nada** a la Sucesión **GRACIELA LUCIA BLACK RUIZ de CRESPO conformado por don Luis Agustín Crespo Navarro, don Luis Eduardo Crespo Black y doña María del Pilar Crespo Black**; por lo que nos causa extrañeza e indignación esta pretensión de querer sorprender a su Juzgado, con la única finalidad de querer enriquecerse ilícitamente, vía su Juzgado, no por los verdaderos titulares de la acción, sino únicamente por la persona de **María Pilar Crespo Black**.

CUARTO.- Es más señor Juez, los fundamentos de hecho del punto cuarto de esta demanda está totalmente distorsionado, por cuanto se refiere al párrafo c) del contrato, **este párrafo como autónomo no existe** en el contrato y se refiere a que la recurrente no pagó las cuatro cuotas de US\$. 320.00 cada una, estas cuotas fueron totalmente canceladas, conforme lo probaremos más adelante; la conciliación extrajudicial fue por la falta de pago de US\$. 10,000.00 conforme está precisado en el Inc. b) del contrato de fecha 31 de diciembre del 2006 y del Acta de Conciliación Extrajudicial N° 01645-05-2008-ACORDEMOS; conforme a este compromiso la recurrente **ha cumplido en depositar el integro de la suma adeuda en la cuenta de ahorro N° 08-024-301649-Moneda Extranjera del Banco de la Nación a favor de doña GRACIELA LUCIA BLACK RUIZ de CRESPO,** depósito con que han estado perfectamente de acuerdo, **razón por la cual no han protestado en lo absoluto su disconformidad o supuesto incumplimiento de la deuda; si es así la deuda a la fecha se encuentra totalmente cancelada, por lo que esta pretensión no tiene ningún sustento legal.**

*6
y
secretario*

QUINTO.- Si bien es cierto que la demandante manifiesta en el punto cuarto de los fundamentos de hecho de su demanda que “mis padres optaron por resolver de pleno derecho, el contrato de compra venta de fecha 31 de Diciembre del 2006, mediante Carta Notarial de fecha 12 de Setiembre del 2008...” esta argucia no tiene sustento legal, por cuanto a esta fecha el precio total del inmueble materia de la presente controversia se encontraba totalmente cancelada, por lo que amparado en la Carta Notarial ha sido únicamente con la finalidad de requerirle más dinero a la recurrente, pero no por parte de los verdaderos vendedores, ya que estas personas han sido nobles sino únicamente por la demandante quien aprovechándose de la edad avanzada de sus señores padres más de 93 años de edad cada uno, los han manipulado para el envío de esta Carta Notarial con la finalidad de lucrarse, de un bien que **definitivamente ya no les pertenece**

SEXTO.- Lo expuesto en el punto quinto de los fundamentos de hecho de su demanda resulta ser verdad, pues han sido **declarados únicos y universales herederos de la causante doña GRACIELA BLACK RUIZ de CRESPO**, en tal situación constituyen la Sucesión **GRACIELA LUCIA BLACK RUIZ de CRESPO** conformado por don Luis Agustín Crespo Navarro, don Luis Eduardo Crespo Black y doña María del Pilar Crespo Black; en este estado de cosas la presente demanda ha tenido que ser accionado por la **Sucesión GRACIELA LUCIA BLACK RUIZ de CRESPO** y no únicamente por una de las herederas; por este hecho la presente demanda deberá ser declarada **IMPROCEDENTE**.

II. FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA CONTESTACION A LA PRETENSION ACCESORIA DE INDEMNIZACION POR SUPUESTOS DAÑOS Y PERJUICIOS.

PRIMERA.- Lo expuesto en el punto primero de los fundamentos de hecho de su pretensión accesoria de indemnización por daños y perjuicios es totalmente falso, pues sobre el inmueble materia de la presente controversia la recurrente ha adquirido pleno derecho a mérito del contrato de compra-venta de fecha 31 de Diciembre del 2006 y por haber cancelado el precio total del inmueble en mención; si es así, esta pretensión antojadiza deberá ser declarada **INFUNDADA** conforme a las pruebas que más adelante actuaremos.

SEGUNDA.- De igual modo el segundo fundamento de hecho de esta pretensión es totalmente ilegal, por cuanto la recurrente ha cancelado el precio total del inmueble ascendente a la suma de **VEINTITRES MIL DOLARES AMERICANOS (US\$. 23,000.00)** según contrato de compra-venta de inmueble de fecha 31 de Diciembre del 2006; si es así la recurrente no ocupa en forma indebida dicho inmueble, **por lo que la Sucesión GRACIELA LUCIA BLACK RUIZ ya no puede hacer uso ni mucho menos el disfrute del bien que los vendedores han enajenado conforme a Ley;** en este estado de cosas suma de US\$. 30,000.00 requerida por concepto de indemnización sólo cabe en la alucinación de la accionante.

TERCERA.- El tercero punto de su fundamento de hecho de esta pretensión es totalmente irreal por cuanto la recurrente jamás le ha causado daño alguno a la Sucesión en mención, muy por el contrario le ha generado un gran beneficio económico, por haber depositado en el Banco de la Nación el precio total del inmueble, máxime que este bien se encontraba abandonado por años sin ningún uso, por encontrarse de construcción antigua, sin conexión de agua y desagüe y **deuda del consumo de agua potable;** lo manifestado sobre la resolución del contrato, mediante una carta notarial, **es una decisión unilateral como ilegal,** pues habiéndose cancelado el precio pactado no cabe ninguna

J
86
Graciela

resolución de contrato; lo alegado en este extremo es con la única finalidad de sorprender a su Juzgado.

CUARTA.- Lo manifestado en el cuarto punto de los fundamentos de hecho de su pretensión no es más que una falsedad, pues la Sucesión no se ha perjudicado en lo absoluto, como ya se ha manifestado muy por el contrario se ha beneficiado por haberle cancelado la suma de US\$. 23,000.00, pues este inmueble se encontraba **abandonado, no han dado uso absolutamente para nada, pues nadie quería comprar o alquilar, por el hecho de ser una construcción antigua y por estar ubicado en una zona de alta peligrosidad, es decir un lugar donde pululan una gran cantidad de delincuentes;** lo que sucede es que después de cancelar el precio total del inmueble la recurrente ha remodelado totalmente con materiales de primera calidad, por lo que hoy no ha quedado nada de madera, sus pisos, escaleras, ventanas, puertas y paredes se encuentran enchapados con mayólicas finas importadas así como sus instalaciones de servicios higiénicos, habiendo adquirido su valor más allá de los US\$. 80,000.00; es por esta razón que alucina la resolución contrato y pretende sorprender a su Juzgado con esta argucia ilegal; **pues la posesión se ha transferido a la recurrente mediante el contrato de compra-venta de fecha 31 de Diciembre del 2006 por la suma de US\$. 23,000.00 suma que fue cancelada,** si es así la Sucesión ya no puede disfrutar nada mucho menos pretender querer vender un bien ajeno; por lo que la indemnización solicitada en este extremo debe ser declarada **INFUNDADA.**

**III. FUNDAMENTACION JURIDICA
DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA:**

CODIGO CIVIL:

3.1. Art. 1220°, que reza: “*Se entiende efectuado el pago sólo cuando se ha ejecutado íntegramente la prestación.*” En efecto la recurrente ha cumplido en pagar a los vendedores el íntegro del precio del inmueble materia de la presente controversia.

3.2. Art. 1229°, “*La prueba del pago incumbe a quien pretende haberlo efectuado*” En efecto la recurrente ha cancelado el precio total del inmueble, la suma de US\$. 23,000.00 depositando según convenio pactado con los vendedores, en el Banco de la Nación, la prueba de estos depósitos, los respectivos Bouchers estamos adjuntando en copias legalizadas.

3.3. Art. 1231°, **Presunción de pago total.** “*Cuando el pago debe efectuarse en cuotas periódicas, el recibo de alguna o de la última, en su caso, hace presumir el pago de las anteriores, salvo prueba en contrario.*” En el presente caso la recurrente ha cancelado el precio total del inmueble, y está adjuntando todos los recibos de depósitos efectuados en el Banco de la Nación.

JURISPRUDENCIAS:

3.4. “*El pago o cumplimiento es la realización de la prestación que le proporciona al acreedor el objeto debido para la satisfacción de su interés, al mismo tiempo que extingue el vínculo y libera al deudor.*” CAS. N° 1689-97-CALLAO. El Peruano. 04-08-1998 p. 1512. Por imperio de esta jurisprudencia que tiene fuerza de **Ley**, la recurrente a mérito de haber pagado el precio total del inmueble, **ya no tiene ningún vínculo con los acreedores**; por lo que esta pretensión es totalmente ilegal.

3.5. “*Estando el Art. 1231° del Código Civil, el deudor puede pagar una o algunas de las prestaciones, aunque otras queden insolutas, pero el acreedor puede reechar el pago*”

88
Guerrero

correspondiente a una prestación, habiendo otras anteriormente vencidas y no satisfechas, sin embargo si el acreedor recibe tal pago, otorgando recibo respectivo, la ley presume iuris tantum, a favor del deudor, que las prestaciones anteriores también se hallan pagadas." Cas N° 1697-96-Lambayeque. El Peruano, 03-06-1998, p. 1237. En efecto la recurrente ha pagado cada cuota pactada en el contrato en mención, depositando en el Banco de la Nación, por lo que cuenta con los respectivos recibos otorgados por la acreedora; dichos depósitos la vendedora no ha rechazado en su debida oportunidad, razón por la cual y conforme a la presente jurisprudencia, todos los depósitos efectuados están bien pagados.

CODIGO PROCESAL CIVIL:

3.6. Código Procesal Civil: Los Arts. 442° y de más disposiciones concordantes y conexas; normas que estamos dando el debido cumplimiento.

IV. MEDIOS PROBATORIOS:

4. El mérito de los Bouchers que se adjunta a este recurso, depósitos efectuados a nombre de doña GRACIELA BLACK RUIZ DE CRESPO en el Banco de la Nación, en su Cuenta de Ahorro N° 08-024-301649-Moneda Extranjera, documentos con que acreditamos en forma fehaciente la cancelación total de la deuda; a mérito de las Copias Legalizadas de los Bouchers siguientes:

4.1. N° 5410919-R-1, por la suma de US\$. 3,000.00 de fecha 27 de mayo del 2008. - 2 B

4.2. N° 5442323-R-1, por la suma US\$. 470.00 de fecha 28 de Mayo del 2008. - 2 C

4.3. N° 5441333-R-1, por la suma US\$. 2,500.00 de fecha 28 de Mayo del 2008. - 2 D

4.4. N° 7911143-R-1 por la suma
US\$. 730.00 de fecha 29 de Mayo del 2009.

4.5. N° 7924271-R-1 por la suma
US\$. 1,760.00 de fecha 31 de Mayo del 2009.

4.6. N° 5447681-R-1, por la suma
US\$. 830.00 de fecha 31 de Mayo del 2008.

4.7. N° 7911990-R-1, por la suma
US\$. 670.00 de fecha 31 de Mayo del 2008.

4.8. N° 7924282-R-1, por la suma
US\$. 40.00 de fecha 31 de Mayo del 2008.

TOTAL: DIEZ MIL DOLARES AMERICANOS (US\$. 10,000.00)

De igual forma, adjuntamos en Copia Legalizada los depósitos efectuados a la Cuenta de Ahorro N° 08-024-301649-Moneda Extranjera del Banco de la Nación, a nombre de la persona **GRACIELA BLACK RUIZ DE CRESPO**, las cuotas US\$ 320.00, pactadas para los días 15 de los meses de noviembre, diciembre, enero, febrero, marzo, abril y mayo del 2008, son los siguientes:

4.9. N° 9201509-M-1, por la suma de
US\$. 320.00 de fecha 15 de noviembre del 2007.

4.10. N° 1915453-N-1, por la suma
de US\$. 320.00 de fecha 15 de diciembre del 2007.

4.11. N° 2346402-O-1, por la suma
US\$. 320.00 de fecha 23 de enero del 2008.

4.12. N° 0081622-P-1, por la suma
US\$. 320.00 de fecha 20 de febrero del 2008.

12

90 27

27

26

24

21

4.13. N° 5958101-P-1, por la suma
US\$. 320.00 de fecha 18 de marzo del 2008.

4.14. N° 6596786-Q-1, por la suma
US\$. 320.00 de fecha 19 de abril del 2008.

4.15. N° 3838772-R-1, por la suma
US\$. 320.00 de fecha 21 de mayo del 2008.

Asimismo adjuntamos en Copia
Legalizada los depósitos efectuado a la Cuenta de Ahorro N° 08-024-
301649-Moneda Extranjera del Banco de la Nación, a nombre de la
persona **GRACIELA BLACK RUIZ DE CRESPO**, los depósitos
realizados antes del vencimiento del cronograma de pago pactado, que
vencía el día **31 de Octubre del 2008**; son los siguientes:

4.16. N° 4802130-U-1, por la suma
de US\$. 320.00 de fecha 17 de **Setiembre del 2008.**

4.17. N° 4799491-U-1, por la suma
de US\$. 320.00 de fecha 17 de **Setiembre del 2008.**

4.18. N° 74400911-T-1 por la suma
de US\$. 320.00 de fecha 19 de **Setiembre del 2008.**

4.19. N° 4847066-U-1, por la suma
de US\$. 320.00 de fecha 23 de **Setiembre del 2008.**

En consecuencia señor Juez, con
todos estos documentos adjuntos en Copias Legalizadas, que asciende a la
suma de US\$. 23,000.00, la recurrente ha probado en todos sus extremos
que la deuda mantenida a los acreedores ha quedado totalmente extinguida;
por esta razón la presente demanda deberá ser declarada **INFUNDADA.**

74
92
peruana

IV. ANEXOS DE LA DEMANDA

2A.- Copia simple de DNI de la recurrente

2B.- N° 5410919-R-1, por la suma de US\$. 3,000.00 de fecha 27 de mayo del 2008.

2C.- N° 5442323-R-1, por la suma US\$. 470.00 de fecha 28 de Mayo del 2008.

2D.- N° 5441333-R-1, por la suma US\$. 2,500.00 de fecha 28 de Mayo del 2008.

2E.- N° 7911143-R-1 por la suma US\$. 730.00 de fecha 29 de Mayo del 2009.

2F.- N° 7924271-R-1 por la suma US\$. 1,760.00 de fecha 31 de Mayo del 2009.

2G.- N° 5447681-R-1, por la suma US\$. 830.00 de fecha 31 de Mayo del 2008.

2H.- N° 7911990-R-1, por la suma US\$. 670.00 de fecha 31 de Mayo del 2008.

2I.- N° 7924282-R-1, por la suma US\$. 40.00 de fecha 31 de Mayo del 2008.

TOTAL: DIEZ MIL DOLARES AMERICANOS (US\$ 10,000.00)

De igual forma, adjuntamos en Copia Legalizada los depósitos efectuado a la Cuenta de Ahorro N° 08-024-301649-Moneda Extranjera del Banco de la Nación, a nombre de la persona **GRACIELA BLACK RUIZ DE CRESPO**, y las cuotas US\$ 320.00, pactadas para los días 15 de los meses de noviembre, diciembre, enero, febrero, marzo, abril y mayo del 2008 y los depósitos realizados antes del vencimiento del cronograma de pago pactado, que vencía el día **31 de Octubre del 2008**; son los siguientes:

2J.-N° 9201509-M-1, por la suma de
US\$. 320.00 de fecha 15 de noviembre del 2007.

2K.-N° 1915453-N-1, por la suma de
US\$. 320.00 de fecha 15 de diciembre del 2007.

2L.N° 2346402-O-1, por la suma
US\$. 320.00 de fecha 23 de enero del 2008.

2LL.N° 0081622-P-1, por la suma
US\$. 320.00 de fecha 20 de febrero del 2008.

2M.N° 5958101-P-1, por la suma
US\$. 320.00 de fecha 18 de marzo del 2008.

2N.N° 6596786-Q-1, por la suma
US\$. 320.00 de fecha 19 de abril del 2008.

2Ñ.N° 3838772-R-1, por la suma
US\$. 320.00 de fecha 21 de mayo del 2008.

2O.- N° 4802130-U-1, por la suma de
US\$. 320.00 de fecha 17 de Setiembre del 2008.

2P.- N° 4799491-U-1, por la suma de
US\$. 320.00 de fecha 17 de Setiembre del 2008.

2Q.- N° 74400911-T-1 por la suma
de US\$. 320.00 de fecha 19 de Setiembre del 2008.

2R.- N° 4847066-U-1, por la suma de
US\$. 320.00 de fecha 23 de Setiembre del 2008.

Handwritten signature and initials

POR TANTO:

Sírvase Ud. señor Juez, tener por presentada la contestación de la demanda y en su debida oportunidad declararla infundada dicha demanda, más la condena de costas y costos del proceso.

SEGUNDO OTROSI DIGO.- Que, cumplimos en adjuntar las copias y los recaudos de la presente demanda para la notificación de la accionante.

TERCER OTROSI DIGO.- Que, de igual modo cumplimos en adjuntar el recibo de Arancel Judicial, por concepto de actuación de pruebas y las respectivas Cédulas de Notificación Judicial

CUARTO OTROSI DIGO.- Que, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 80° del Código Procesal Civil, delegamos a los Abogados Dr. Virgilio Palma Velásquez con CAL 13938 y Dr. Carlos Julio Enrique Gutiérrez con CAL N° 51085, las facultades generales establecidas en el Art. 74° del Código Procesal Civil, para tal efecto ratificamos nuestra dirección domiciliaria indicada en el principal del presente escrito, asimismo declaramos estar instruido de la delegación que otorgamos y de sus alcances.

QUINTO OTROSI DIGO.- Que, en vía de **RECONVENCION**, interpongo para que la **SUCESION GRACIELA LUCIA BLACK RUIZ** conformado por Luis Agustín Crespo Navarro, Luis Eduardo Crespo Black y María del Pilar Crespo Black cumplan en otorgar a favor de la recurrente la **ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA - VENTA**, sobre el inmueble ubicado en Jr. Junín N° 844 - 2do. Piso - Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima; por haber cancelado el precio total del inmueble en mención, ascendente a la suma de **VEINTITRES MIL DOLARES AMERICANOS (US\$ 23,000.00)**

46
94
[Handwritten signature]

I. FUNDAMENTOS DE HECHO DE
LA RECONVENCIÓN:

PRIMERO.- Con la **Sociedad Conyugal integrada por la Sra. GRACIELA BLACK RUIZ DE CRESPO y LUIS AGUSTIN CRESPO NAVARRO**, se celebró un contrato privado de compra venta del inmueble, con fecha 31 de diciembre del 2006, ubicado en Jr. Junín N° 844 – 2do. Piso Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, el mismo que se encuentra debidamente inscrito en la Ficha N° 156523, del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (actualmente registrado en la Partida N° 40070982.

SEGUNDO.- Mediante contrato privado de compra venta, se cumplió con pagar íntegramente el valor del precio pactado por el Inmueble adquirido, por la suma de **\$23,000.00 (Veintitrés mil dólares americanos)**, como se detalla a continuación **BOUCHERS, depósitos efectuados a nombre de Doña GRACIELA BLACK RUIZ DE CRESPO** en el Banco de la Nación, en su cuenta de Ahorro N° 08-024-301649 – Moneda Extranjera, que asciende a la suma de \$23,000.00 (Veintitrés mil dólares americanos), pagados de la siguiente manera:

• **11 (once) cuotas de (\$320.00)**

1. N° 8864233-G-1, por la suma de US\$. 320.00 de fecha 16 de enero del 2007.
2. N° 586626-G-1, por la suma de US\$. 320.00 de fecha 07 de febrero del 2007.
3. N° 6291018-H-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 07 de marzo del 2007.
4. N° 9802092-H-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 15 de marzo del 2007.

Handwritten notes:
17
95
[Signature]

5. N° 1177996-I-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 16 de abril del 2007.
6. N° 5044258-J-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 15 de mayo del 2007.
7. N° 9770374-J-1, por la suma US\$. 250.00 de fecha 15 de junio del 2007.
8. N° 9774380-J-1, por la suma US\$. 70.00 de fecha 15 de junio del 2007.
9. N° 1098661-L-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 31 de julio del 2007.
10. N° 8564812-L-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 17 de agosto del 2007.
11. N° 4066984-M-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 26 de setiembre del 2007.
12. N° 3701753-N-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 15 de octubre del 2007.

TOTAL: TRES MIL QUINIENTOS VEINTE DOLARES AMERICANOS (US\$. 3,520.00)

- Según Conciliación Extrajudicial, cancelado con fecha 31 de mayo del 2008 la suma de DIEZ MIL DOLARES AMERICANOS (\$10,000.00), pagados de la siguiente manera:

1. N° 5410919-R-1, por la suma de US\$. 3,000.00 de fecha 27 de mayo del 2008.
2. N° 5442323-R-1, por la suma US\$. 470.00 de fecha 28 de Mayo del 2008.
3. N° 5441333-R-1, por la suma US\$. 2,500.00 de fecha 28 de Mayo del 2008.

4. N° 7911143-R-1, por la suma US\$. 730.00 de fecha 29 de Mayo del 2008.

5. N° 7924271-R-1, por la suma US\$. 1,760.00 de fecha 31 de Mayo del 2008.

6. N° 5447681-R-1, por la suma US\$. 830.00 de fecha 31 de Mayo del 2008.

7. N° 7911990-R-1, por la suma US\$. 670.00 de fecha 31 de Mayo del 2008.

8. N° 7924282-R-1, por la suma US\$. 40.00 de fecha 31 de Mayo del 2008.

TOTAL: DIEZ MIL DOLARES AMERICANOS (US\$. 10,000.00)

• **11 (once) cuotas de TRESCIENTOS VEINTE DOLARES AMERICANOS (\$320.00).**

1. N° 9201509-M-1, por la suma de US\$. 320.00 de fecha 15 de noviembre del 2007.

2. N° 1915453-N-1, por la suma de US\$. 320.00 de fecha 15 de diciembre del 2007.

3. N° 2346402-O-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 23 de enero del 2008.

4. N° 0081622-P-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 20 de febrero del 2008.

5. N° 5958101-P-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 18 de marzo del 2008.

6. N° 6596786-Q-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 19 de abril del 2008.

7. N° 3838772-R-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 21 de mayo del 2008.

8. N° 4802130-O-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 17 de setiembre del 2008.
9. N° 4799491, por la suma US\$. 320.00 de fecha 17 de setiembre del 2008.
10. N° 74000911-T-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 19 de setiembre del 2008.
11. N° 4847066-O-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 23 de setiembre del 2008.

TOTAL: TRES MIL QUINIENTOS VEINTE DOLARES AMERICANOS (US\$. 3,520.00).

• **Cuota de \$5,960.00**

1. N° 3052437-V-1, por la suma de US\$. 320.00 de fecha 14 de octubre del 2008.
2. N° 8000221-W-1, por la suma US\$. 2,000.00 de fecha 01 de diciembre del 2008.
3. N° 3293548-A-2, por la suma US\$. 2,000.00 de fecha 11 de mayo del 2009.
4. N° 7773294-B-2, por la suma US\$. 500.00 de fecha 13 de julio del 2009.
5. N° 7772020-B-2, por la suma US\$. 1,000.00 de fecha 10 de julio del 2009.
6. N° 3753417-C-2, por la suma US\$. 140.00 de fecha 24 de julio del 2009.

TOTAL: CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA DOLARES AMERICANOS (US\$. 5,960.00)

RESUMEN DE TOTAL DE LOS PAGOS

\$. 3,520.00
\$. 10,000.00
\$. 3,520.00

\$ 5,960.00

\$ 23,000.00 (VEINTITRES MIL DOLARES AMERICANOS)

III. FUNDAMENTACION JURIDICA:

Amparo el presente recurso en lo dispuesto por el artículo 1412° del Código Civil, que determina la procedencia de la solicitud judicial a fin de que las partes cumplan con la formalidad requerida; artículo 1549° del texto sustantivo citado, que señala la obligación de la parte vendedora de perfeccionar la transferencia de la propiedad; artículo 1363° del cuerpo legal mencionado, que indica los efectos del contrato entre las partes y sus herederos; artículo 546° del Código Procesal Civil, que señala la tramitación del presente proceso; artículo 424° y 425° del Código Civil Adjetivo que establece los requisitos de admisibilidad y procedencia de la presente demanda; artículo 130° del Código Procesal Civil que indica la formalidad y el Art. 445° del Código Procesal Civil: "La Reconvención se propone en el mismo escrito en que se contesta la demanda, en la forma y con los requisitos para esta, en lo que corresponda".

IV. MEDIOS PROBATORIOS

4.1. El mérito de la copia legalizada contrato privado de compra venta del inmueble ubicada Jr. Junín N° 844 – 2do. Piso – Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima. Con lo que demuestro la existencia del contrato de compra venta que solicito su protocolización.

4.2. El mérito de la copias legalizadas de los **BOUCHERS**, depósitos efectuados nombre de Doña **GRACIELA BLACK RUIZ DE CRESPO** en el Banco de la Nación, en su cuenta de Ahorro N° 08-024-301649 – Moneda Extranjera, que

21
94
[Handwritten signature]

asciende a las suma de \$23,000.00 (Veintitrés mil dólares americanos).

Con lo que acredito que el inmueble ubicada Jr. Junín N° 844 – 2do. Piso – Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, ha sido cancelado totalmente, son los siguientes:

4.2.1. N° 8864233-G-1, por la suma de US\$. 320.00 de fecha 16 de enero del 2007.

4.2.2. N° 586626-G-1, por la suma de US\$. 320.00 de fecha 07 de febrero del 2007.

4.2.3. N° 6291018-H-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 07 de marzo del 2007.

4.2.4. N° 9802092-H-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 15 de marzo del 2007.

4.2.5. N° 1177996-I-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 16 de abril del 2007.

4.2.6. N° 5044258-J-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 15 de mayo del 2007.

4.2.7. N° 9770374-J-1, por la suma US\$. 250.00 de fecha 15 de junio del 2007.

4.2.8. N° 9774380-J-1, por la suma US\$. 70.00 de fecha 15 de junio del 2007.

4.2.9. N° 1098661-L-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 31 de julio del 2007.

4.2.10. N° 8564812-L-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 17 de agosto del 2007.

4.2.11. N° 4066984-M-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 26 de setiembre del 2007.

4.2.12. N° 3701753-N-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 15 de octubre del 2007.

22
100
cens

4.2.13. N° 5410919-R-1, por la suma de US\$. 3,000.00 de fecha 27 de mayo del 2008.

4.2.14. N° 5442323-R-1, por la suma US\$. 470.00 de fecha 28 de Mayo del 2008.

4.2.15. N° 5441333-R-1, por la suma US\$. 2,500.00 de fecha 28 de Mayo del 2008.

4.2.16. N° 7911143-R-1, por la suma US\$. 730.00 de fecha 29 de Mayo del 2008.

4.2.17. N° 7924271-R-1, por la suma US\$. 1,760.00 de fecha 31 de Mayo del 2008.

4.2.18. N° 5447681-R-1, por la suma US\$. 830.00 de fecha 31 de Mayo del 2008.

4.2.19. N° 7911990-R-1, por la suma US\$. 670.00 de fecha 31 de Mayo del 2008.

4.2.20. N° 7924282-R-1, por la suma US\$. 40.00 de fecha 31 de Mayo del 2008.

4.2.21. N° 9201509-M-1, por la suma de US\$. 320.00 de fecha 15 de noviembre del 2007.

4.2.22. N° 1915453-N-1, por la suma de US\$. 320.00 de fecha 15 de diciembre del 2007.

4.2.23. N° 2346402-O-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 23 de enero del 2008.

4.2.24. N° 0081622-P-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 20 de febrero del 2008.

4.2.25. N° 5958101-P-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 18 de marzo del 2008.

4.2.26. N° 6596786-Q-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 19 de abril del 2008.

23

101
Cecilia
Cecilia

4.2.27. N° 3838772-R-1, por la suma
US\$. 320.00 de fecha 21 de mayo del 2008.

4.2.28. N° 4802130-O-1, por la suma
US\$. 320.00 de fecha 17 de setiembre del 2008.

4.2.29. N° 4799491, por la suma
US\$. 320.00 de fecha 17 de setiembre del 2008.

4.2.30. N° 74000911-T-1, por la
suma US\$. 320.00 de fecha 19 de setiembre del 2008.

4.2.31. N° 4847066-O-1, por la suma
US\$. 320.00 de fecha 23 de setiembre del 2008.

4.2.32. N° 3052437-V-1, por la
suma de US\$. 320.00 de fecha 14 de octubre del 2008.

4.2.33. N° 8000221-W-1, por la
suma US\$. 2,000.00 de fecha 01 de diciembre del 2008.

4.2.34. N° 3293548-A-2, por la
suma US\$. 2,000.00 de fecha 11 de mayo del 2009.

4.2.35. N° 7773294-B-2, por la
suma US\$. 500.00 de fecha 13 de julio del 2009.

4.2.36. N° 7772020-B-2, por la
suma US\$. 1,000.00 de fecha 10 de julio del 2009.

4.2.37. N° 3753417-C-2, por la
suma US\$. 140.00 de fecha 24 de julio del 2009.

Con los **BOUCHERS** mencionados en los puntos precedentes acredito en todos sus extremos que se ha cancelado la suma de \$ 23,000.00 (**VEINTITRES MIL DOLARES AMERICANOS**), suma que ha aceptado y recabado conforme el contrato, materia de la presente controversia.

24
102
Cuenta
de

4.3. El merito de la Copia Literal, Ficha. N° 156523 del Registro de Propiedad de Inmueble de la Oficina Registral de Lima (actualmente registrado en la Partida N° 40070982). De donde se desprende el inmueble propiedad de la **Sociedad conyugal integrada por la Sra. GRACIELA BLACK RUIZ DE CRESPO Y LUIS AGUSTIN CRESPO NAVARRO**, Vendedores que se enajeno mediante el contrato privado de compra venta que se solicita su protolización.

28
10
agosto
Jus

4.4. El merito de la Copia Literal de la Partida N° 12537577 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, inscrita también en la Partida N° 40070982, del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima. De donde se desprende la **SUCESIÓN INTESTADA LUIS AGUSTIN CRESPO NAVARRO, LUIS EDUARDO CRESPO BLACK y MARIA DEL PILAR CRESPO BLACK**, contrato privado de compra venta que se solicita su protolización.

4.5. El merito de la Copia Certificada del **ACTA POR INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES N° 433-2010 JUS/DNJ-DCMA**, del Centro de Conciliación "EL SALVADOR".

V. ANEXOS:

3A.- Copia simple del documento de identidad de la recurrente.

3B.- Copia *simple* del Contrato Privada de Compra Venta que se solicita su protocolización.

3.C.- Copia Literal de Registro de la Propiedad Inmueble Ficha N°156523 y la Partida N° 40070982.

26
104
cuenta
cuenta

3D.- Copia Literal de la Partida N° 12537577 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima e inscrita en la Partida N° 40070982 del Registro de Propiedad de Inmueble de Lima.

3E.- N° 8864233-G-1, por la suma de US\$. 320.00 de fecha 16 de enero del 2007.

3F.- N° 586626-G-1, por la suma de US\$. 320.00 de fecha 07 de febrero del 2007.

3G.- N° 6291018-H-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 07 de marzo del 2007.

3H.- N° 9802092-H-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 15 de marzo del 2007.

3I.- N° 1177996-I-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 16 de abril del 2007.

3J.- N° 5044258-J-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 15 de mayo del 2007.

3K.- N° 9770374-J-1, por la suma US\$. 250.00 de fecha 15 de junio del 2007.

3L.- N° 9774380-J-1, por la suma US\$. 70.00 de fecha 15 de junio del 2007.

3LL.- N° 1098661-L-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 31 de julio del 2007.

3N.- N° 8564812-L-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 17 de agosto del 2007.

3Ñ.- N° 4066984-M-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 26 de setiembre del 2007.

3O.- N° 3701753-N-1, por la suma US\$. 320.00 de fecha 15 de octubre del 2007.

3P.- N° 5410919-R-1, por la suma de US\$. 3,000.00 de fecha 27 de mayo del 2008.

3Q.- N° 5442323-R-1, por la suma
US\$. 470.00 de fecha 28 de Mayo del 2008.

3R.- N° 5441333-R-1, por la suma
US\$. 2,500.00 de fecha 28 de Mayo del 2008.

3S.- N° 7911143-R-1, por la suma
US\$. 730.00 de fecha 29 de Mayo del 2008.

3T.- N° 7924271-R-1, por la suma
US\$. 1,760.00 de fecha 31 de Mayo del 2008.

3U.- N° 5447681-R-1, por la suma
US\$. 830.00 de fecha 31 de Mayo del 2008.

3V.- N° 7911990-R-1, por la suma
US\$. 670.00 de fecha 31 de Mayo del 2008.

3W.- N° 7924282-R-1, por la suma
US\$. 40.00 de fecha 31 de Mayo del 2008.

3X.- N° 9201509-M-1, por la suma
de US\$. 320.00 de fecha 15 de noviembre del 2007.

3Y.- N° 1915453-N-1, por la suma de
US\$. 320.00 de fecha 15 de diciembre del 2007.

3Z.- N° 2346402-O-1, por la suma
US\$. 320.00 de fecha 23 de enero del 2008.

4A.- N° 0081622-P-1, por la suma
US\$. 320.00 de fecha 20 de febrero del 2008.

4B.- N° 5958101-P-1, por la suma
US\$. 320.00 de fecha 18 de marzo del 2008.

4C.- N° 6596786-Q-1, por la suma
US\$. 320.00 de fecha 19 de abril del 2008.

4D.- N° 3838772-R-1, por la suma
US\$. 320.00 de fecha 21 de mayo del 2008.

27
105
Cuentas
Cerradas

4E.- N° 4802130-O-1, por la suma
US\$. 320.00 de fecha 17 de setiembre del 2008.

4F.- N° 4799491, por la suma US\$.
320.00 de fecha 17 de setiembre del 2008.

4G.- N° 74000911-T-1, por la suma
US\$. 320.00 de fecha 19 de setiembre del 2008.

4H.- N° 4847066-O-1, por la suma
US\$. 320.00 de fecha 23 de setiembre del 2008.

4I.- N° 3052437-V-1, por la suma de
US\$. 320.00 de fecha 14 de octubre del 2008.

4J.- N° 8000221-W-1, por la suma
US\$. 2,000.00 de fecha 01 de diciembre del 2008.

4K.- N° 3293548-A-2, por la suma
US\$. 2,000.00 de fecha 11 de mayo del 2009.

4L.- N° 7773294-B-2, por la suma
US\$. 500.00 de fecha 13 de julio del 2009.

4LL.- N° 7772020-B-2, por la suma
US\$. 1,000.00 de fecha 10 de julio del 2009.

4N.- N° 3753417-C-2, por la suma
US\$. 140.00 de fecha 24 de julio del 2009.

4Ñ.- Copia Certificada del Acta de
Inasistencia de una de las Partes N°433- 2010, otorgado por el Centro de
Conciliación "EL SALVADOR".

4O.- Recibo de pago del arancel
judicial respectivo.

4P.- ~~UNA~~ copias del presente recurso
y sus anexos para la notificación de ~~LA~~ demandada

4Q.- ~~DES~~ juegos de cédulas de
notificación.

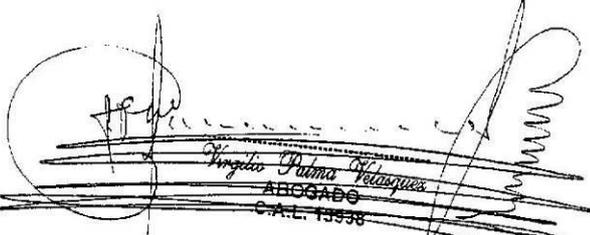
28
196
cuanto
gato

POR TANTO:

Sírvase, Señor Juez, admitir a trámite la presente reconvencción, según su naturaleza, por ofrecidos mis medios probatorios y declarar en su oportunidad FUNDADA la misma.

SEXTO OTROSI DIGO.- Que, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 80° del Código Procesal Civil, delegamos a los Abogados Dr. Virgilio Palma Velásquez con CAL 13938 y Dr. Carlos Julio Enrique Gutiérrez con CAL N° 51085, las facultades generales establecidas en el Art. 74° del Código Procesal Civil, para tal efecto ratificamos nuestra dirección domiciliaria indicada en el principal del presente escrito, asimismo declaramos estar instruido de la delegación que otorgamos y de sus alcances.

Lima, 16 de Febrero del 2011.


Virgilio Palma Velásquez
ABOGADO
C.A.E. 13938




CARLOS J. ENRIQUE GUTIERREZ
CONTADOR PÚBLICO COLEGIADO
MAT 306P1

29
Cecilia
Jarama

3.4 DE LA RESOLUCIÓN N° 3, MEDIANTE EL CUAL, SE DECLARA IMPROCEDENTE LA EXCEPCIÓN DE REPRESENTACIÓN DEFECTUOSA O INSUFICIENTE DE LA DEMANDA Y COSA JUZGADA

EXPEDIENTE : 26289-2010
CUADERNO : PRINCIPAL
RESOLUCIÓN : TRES

Lima, Doce de abril

Del dos mil once.-

18/04
J
108
Escrito
Guada

Dado cuenta en la fecha, el escrito que antecede y las instrumentales que se adjuntan: Téngase presente y por **APERSONADO** al proceso a la demandada María Salome Guadamur Cauti y por señalado su domicilio real y procesal conforme lo indica; y **ATENDIENDO: PRIMERO:** Que, el inciso 3° del artículo 491° del Código Procesal Civil señala que el término para interponer las excepciones o defensas previas es de cinco días contados desde la notificación de la demanda o de la reconvencción; **SEGUNDO:** Que, conforme puede apreciarse del cargo de notificación obrantes en autos la citada demandada ha sido notificado debidamente con el escrito de demanda y resolución admisorias en fecha tres de febrero del presente año; conforme se corrobora del cargo de notificación obrante a fojas 41; sin embargo, como se aprecia del escrito que antecede la demandada presenta su escrito de excepciones en fecha diecisiete de febrero del año en curso, esto es fuera del término previsto; por lo cual de conformidad con la norma antes citada; **SE DISPONE: DECLARAR IMPROCEDENTE** por extemporáneo las Excepciones de Representación Defectuosa o Insuficiente de la Demanda y Cosa Juzgada, presentada por la citada demandada. **AL PRIMER OTROSI:** Téngase presente y **ATENDIENDO: PRIMERO:** Que, se advierte del escrito que antecede que la demandada cumple con contestar la demanda dentro del término previsto en el inciso 5° del artículo 491 del Código Procesal Civil. **SEGUNDO:** Que, como se aprecia del presente escrito reúne los requisitos señalados en el artículo 442° y 444° del Código Adjetivo; téngase por **CONTESTADA LA DEMANDA**, en los términos expresados.

HILDA SANCARRANCO CHUEDA
JUEZA TITULAR
Vigésimo Tercero Juzgado Civil de Lima
Corte Superior de Justicia de Lima

PODER JUDICIAL

NINU MELISA ARGOMEDO GALTÉS
Especialista Legal
23° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
Corte Superior de Justicia de Lima

teniéndose por ofrecidos los medios probatorios que señalan, reservándose su calificación para la etapa correspondiente. **AL SEGUNDO Y TERCER OTROSÍ DIGO:** Téngase presente. **AL CUARTO Y SEXTO OTROSÍ:** Téngase presente y por delegadas las facultades que se confieren por la demandada a favor del letrado que se indica para efecto de que pueda ejercer su defensa en la presente causa. **AL QUINTO OTROSÍ:** Téngase presente y **ATENDIENDO: PRIMERO:** Que, mediante escrito que antecede la parte demandada solicita reconvención de la demanda a fin de que el demandante otorgue a su favor la escritura pública de compraventa sobre el inmueble ubicado en Jirón Junín N° 844 2do piso Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, fundamentando su pedido en que ha cancelado el precio total del inmueble en la suma de \$ 23,000.00 (Veintitrés Mil Dólares Americanos). **SEGUNDO:** Que, el segundo párrafo del artículo 445° del Código Procesal Civil, señala que la reconvención es admisible si no afecta la competencia, ni la vía procedimental original. **TERCERO:** Que, conforme a la norma antes glosada, se debe señalar que la pretensión principal de los presentes autos es un proceso de reivindicación con una pretensión accesoria de indemnización, las mismas que se tramitan en la vía procedimental abreviada; sin embargo, la pretensión de otorgamiento de escritura pública tiene vía procedimental propia, conforme a lo dispuesto en el artículo 1412° del Código Civil. **CUARTO:** Que, a mayor abundamiento, es de apreciar que el documento que se pretende elevar a escritura pública, no contiene los elementos de los que se pueda inferir la cancelación del precio que se pretende adicionar en la pretensión reconviniendo, la misma que deberá ser materia de una obligación de hacer que tenga dicho propósito y donde se puedan acuar los medios probatorios presentados con tal fin. Finalmente, de lo expuesto se infiere que no existiría conexidad entre la pretensión de restitución de la posesión con la reivindicación de un

107
[Handwritten signature]

PÓDER JUDICIAL

III DA SANCARRANCO SACEDA

JUEZA TITULAR

Magistrado Tercero Juzgado Civil de Lima

Magistrado Cuarto Juzgado de Justicia de Lima

[Handwritten signature]
 Especialista Legal
 10° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima



contratote compraventa con cancelación de precio; por cuyos fundamentos, no resulta amparable la reconvención solicitada por la parte demandada; por las consideraciones anotadas, **SE DECLARA IMPROCEDENTE** la reconvención solicitada por la demandada.

110
Cuent
Jury

HILDA SANCHEZ FRANCO CAJEDA
JUEZA TITULAR
Vigésimo Tercero Juzgado Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

MARILISA ARCE ROSA CUELLAR
Especialista Legal
13º Juzgado Especializado de la Corte Superior
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

3.5 DE LA RESOLUCIÓN N° 4, MEDIANTE EL CUAL, SE DECLARA SANEADO EL PROCESO

EXPEDIENTE : 26289-2010

CUADERNO : PRINCIPAL

RESOLUCIÓN : CUATRO

Lima, diez de junio

Del dos mil once.-

Dado cuenta del escrito que antecede y estando a lo que se expone; Téngase presente. **AUTOS Y VISTOS; y ATENDIENDO: PRIMERO:** Que, la validez de la relación jurídico procesal se establece en virtud a la etapa del saneamiento del proceso, a fin de determinar la concurrencia de las condiciones de la acción y los presupuestos procesales exigidos por la norma adjetiva civil, advirtiendo de autos que estas exigencias se cumplen en el presente proceso. **SEGUNDO:** Que, de lo actuado en el presente proceso, se advierte que no existen excepciones, ni defensas previas pendiente de resolver, y tampoco se han configurado elementos de otra naturaleza que afecten la relación jurídico procesal; pudiéndose observar la concurrencia de los presupuestos procesales y las condiciones de la acción; por lo que se dispone expedir el auto de saneamiento procesal conforme a lo dispuesto por el artículo 468 del Código Procesal Civil modificado por la Única disposición modificatoria del Decreto Legislativo 1070, publicada el veintiocho de junio del dos mil ocho, en tal virtud se resuelve declarar **SANEADO EL PROCESO**, y en consecuencia la existencia de una relación jurídica procesal válida y continuando con la secuela del proceso: **REQUIERASE** a las partes a fin de que dentro del plazo de **TRES DÍAS** cumplan con proponer sus puntos controvertidos materia del presente proceso; bajo apercibimiento de ser fijados por esta Judicatura en su rebeldía.

PODER JUDICIAL

HILDA SANCARRANCO CACEDA
JUEZA TITULAR
Vigésimo Tercero Juzgado Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

NINU MELISA ARGOMEDO GALLEGOS
Especialista Legal
23º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

20/06/2011 09:48

Pag 1

*20/06/11**Estado
Alcalde*

3.6 DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA PRIVADO

ANEXO N° 1-BL / 7

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA

Conste por el presente, el Contrato de Compraventa, que celebran de una parte La Sociedad Conyugal integrada por la Sra. **GRACIELA BLACK RUIZ DE CRESPO**, de nacionalidad peruana, identificada con DNI N° 079915063, ama de casa, casada con **LUIS AGUSTIN CRESPO NAVARRO**, de nacionalidad peruana, comerciante, identificado con DNI N° 06014170, con domicilio para estos efectos en Torre Tagle 2475, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, a quienes en adelante se le llamará "LOS VENDEDORES"; y de la otra parte; **María Salome Guadamur Cauti**, de nacionalidad peruana, identificada con DNI N° 08321207, profesional, soltera, con domicilio para estos efectos en la Mz. 35 Lote 19 Bayovar Canto Grande del Distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, a quien en adelante se le llamará "LA COMPRADORA" en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO:

LOS VENDEDORES son propietarios del inmueble, ubicado en Jr. Junin N°844.- 2do. Piso, Cercado de Lima, que corre inscrito en la Ficha N° 156523, del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao, en adelante EL INMUEBLE, y cuyo linderos y áreas son las que aparecen en la partida Electrónica N°.....

SEGUNDO:

LOS VENDEDORES da en venta real y enajenación perpetua a favor de LA COMPRADORA, EL INMUEBLE descrito en la cláusula anterior. La venta es AD-CORPUS por lo que las partes convienen en renunciar al derecho que les corresponde de solicitar el aumento o reducción del precio de venta, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1577 del Código Civil.

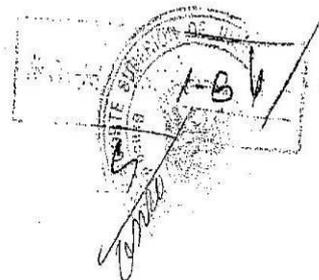
TERCERO:

El precio pactado libremente por las partes es de US \$ 23,000.00 (Veintitrés mil y 00/100 Dólares Americanos). Asimismo declaran que entre el precio de venta y EL INMUEBLE que se enajena existe justa y perfecta equivalente y por lo tanto se hacen mutua gracia y reciproca donación de cualquier exceso o diferencia de valor que no advirtieran en este acto.

LOS VENDEDORES, de común acuerdo con LA COMPRADORA, acepta que el precio se a pagado de la siguiente forma:

- a. 11 (once) cuotas de \$320 (Trescientos veinte y 00/100 dólares americanos) a pagar en los primeros quince días de cada mes, las cuales serán entregados a LOS VENDEDORES, depositándolo en la cuenta de ahorros N° 08-024-301649 del Banco de la Nación; a partir del mes de diciembre del 2006 hasta octubre del 2007.
- b. 01 (uno) cuota de \$10,000 (Diez mil y 00/100 dólares americanos), el día 30 de noviembre del 2007, será entregado a LOS VENDEDORES, depositándolo en la cuenta de ahorros N° 08-024-301649, del Banco de la Nación.
- c. 11 (once) cuotas de \$320 (Trescientos veinte y 00/100 dólares americanos) a pagar en los primeros quince días de cada mes, las cuales serán entregados a LOS VENDEDORES, depositándolo en la cuenta de ahorros N° 08-024-301649 del Banco de la Nación; a partir del mes de diciembre del 2007 hasta octubre del 2008.
- d. 01 (uno) cuota de \$5,960 (Cinco mil novecientos sesenta y 00/100 dólares americanos), el día 30 de noviembre del 2008, será entregado a LOS VENDEDORES, depositándolo en la cuenta de ahorros N° 08-024-301649, del Banco de la Nación.

Las partes acuerdan libremente que las armadas que constituyen el saldo del precio no generarán intereses compensatorios.



CUARTO:

La venta es sin limitación alguna y comprende todo lo que de hecho y por derecho le corresponde al inmueble vendido, aires, vuelos, usos, mejoras, suelos, costumbres, zonas comunes, servidumbres, entradas y salidas.

QUINTO:

Las partes, en virtud a la suscripción del presente contrato, acuerdan, a favor de LOS VENEDORES, pactar la reserva de propiedad al amparo del artículo 1583, del Código Civil.

El incumplimiento del pago de 03 armadas consecutivas o no, en la fecha pactada, establecidos en la Cláusula Tercera y conforme al artículo 1561 del Código Civil, otorga a LOS VENEDORES, el derecho a resolver de pleno derecho el presente contrato por lo que queda expresamente acordado que, hasta la cancelación total del precio pactado LOS VENEDORES, no perderá el derecho a la resolución de este contrato y el ejercicio del pacto de reserva de propiedad.

SEXTO:

Queda expresamente entendido por las partes que, por el pacto de reserva de propiedad, LA COMPRADORA no puede transferir, gravar o afectar EL INMUEBLE bajo ningún concepto, conducta que de verificarse conllevara a la resolución de pleno derecho de esta compraventa.

El incumplimiento de esta Cláusula dará origen a la resolución automática del contrato, sin derecho o devolución de los pagos efectuados por parte del Vendedor.

SETIMO:

LOS VENEDORES, hace entrega de EL INMUEBLE a LA COMPRADORA en el momento de suscripción del Contrato, con la instalaciones habilitadas de los servicios de agua, desagüe, energía eléctrica, circunstancia con la que declara estar plenamente conforme.

1-B
N/A
6
ms

OCTAVO:

LOS VENEDORES, declaran que los derechos y acciones que les corresponden sobre el inmueble que enajenan, se encuentran libres de todo gravamen, carga, medida judicial o extrajudicial que limite o restrinja su disposición, obligándose no obstante lo declarado al saneamiento en caso de evicción conforme a ley.

NOVENA:

LOS VENEDORES, declara haber cancelado totalmente el Impuesto Predial correspondiente al año 2006, siendo obligación de **LA COMPRADORA**, a partir de la fecha de suscripción de la presente contrato de compraventa, el pago de tributos municipales así como de cualquier otro tributo que grave a **EL INMUEBLE** y que sea devengado con posterioridad a la firma de este documento siendo responsabilidad de **LOS VENEDORES** la cancelación de todos aquellos tributos que se hubieran devengado con anterioridad a la fecha del mismo.

DECIMO:

Los contratantes señalan como sus domicilios los consignados en la introducción de este contrato. Cualquier variación de domicilio para su validez deberá ser comunicada notarialmente entre las partes, debiendo estar situado el nuevo domicilio dentro del radio urbano de la ciudad de Lima.

DECIMO PRIMERO:

Los Contratantes se someten a la competencia territorial de los Jueces y Tribunales de Lima, señalando como domiciliados los fijados en la introducción de este contrato.

DECIMO SEGUNDA:

Las partes acuerdan que efectuado el último pago de US\$ 5,960 (Cinco mil novecientos sesenta y 00/100 dólares americanos) el 30 de noviembre del 2008, se procederá a la

3.7 DE LA PARTIDA N° 12537577 DE DECLARATORIA DE HEREDEROS

ATENCION N° 01822906 Recibo N° 2010-87-00029322 COPIA LITERAL Partida N° 12537577

 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° IX, SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 12537577
INSCRIPCIÓN DE SUCESIÓN INTESTADA	

REGISTRO DE SUCESION INTESTADA
RUBRO : DECLARATORIA DE HEREDEROS
A00001

CAUSANTE: GRACIELA LUCIA BLACK RUIZ DE CRESPO

Por Acta Notarial de fecha 27.08.2010, extendida ante el Notario Público de Lima Renzo Alberti Sierra, se declaró como herederos de la causante a: su cónyuge superstite LUIS AGUSTIN CRESPO NAVARRO y a sus hijos LUIS EDUARDO y MARIA DEL PILAR CRESPO BLACK.- El título fue presentado el 27/08/2010 a las 03:25:30 PM horas, bajo el N° 2010-00635535 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/36.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00043327-51.-LIMA, 02 de Setiembre de 2010.

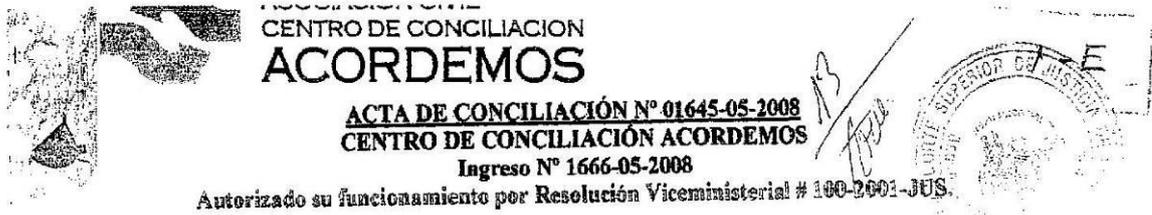

ELDER BEATRIZ MARRANZA LAMAN
Registral N° 12537577
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Copia Certificada
Sin Inscripción al Dorsal
No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
Hora : 8:00 AM

Zona Registral N° IX - Sede Lima
PUBLICIDAD
Oficina Zonal Cercado de Lima
14 DIC. 2010
ENTREGADO

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:14/12/2010 16:07:31 Pagina 2 de 2
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

3.9 DEL ACTA DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL N° 01645-05-2008



En la Ciudad de Lima, siendo las 11:00 a.m. del día Viernes 23 de Mayo del 2008, ante mí Ricardo Javier Bellina de los Heros identificado con documento nacional de identidad N° 07269032, en mi calidad de Conciliador debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia mediante la acreditación # 1834 se presentaron con el objeto que les asista a solución de su conflicto Luis Agustin Crespo Navarro identificado con documento nacional de identidad N° 06014170 y Graciela Black Ruiz de Crespo identificada con documento nacional de identidad N° 07915063 ambos domiciliados en Torre Tagle N° 2475, Pueblo Libre y la Invitada Maria Salome Guadamur Cauti debidamente identificada con documento nacional de identidad N° 08321207, domiciliada en Jiron Junin N° 844 - 2do. Piso, Lima y en Manzana 35, Lote 19, Bayovar, Canto Grande, San Juan de Lurigancho, con el objeto de llevar a cabo la Audiencia de Conciliación solicitada.

Iniciada la Audiencia de Conciliación se procedió a informar a las partes sobre el procedimiento de conciliación, su naturaleza, características, fines y ventajas. Asimismo, se señaló a las partes las normas de conducta que deberán observar. A continuación las partes manifestaron lo siguiente:

DESCRIPCIÓN DE LA CONTROVERSIA:

Que la parte invitada restituya al solicitante el inmueble sito en el Jr. Junin N° 844, segundo piso, cercado de lima y pague de la suma de US\$ 10,000.00, por concepto de indemnización por los daños y perjuicios irrogados por el incumplimiento

ACUERDO CONCILIATORIO:

Considerando los hechos señalados y las propuestas formuladas por las partes y/o el Conciliador, se conviene en celebrar un Acuerdo Conciliatorio en torno a la controversia de las partes conciliantes en los siguientes términos:

- 1.- Las partes acuerdan que la Invitada Maria Salome Guadamur Cauti cancelará la suma de diez mil dólares (US\$ 10,000.00) a mas tardar el 31 de mayo del 2008. Sin perjuicio del cumplimiento de las demás obligaciones contractuales.
- 2.- En el caso de no cumplimiento del pago mencionado y de los demás pagos que contiene el contrato de compra venta, la Invitada procederá a entregar el inmueble a los Invitantes propietarios, a mas tardar el 15 de junio del 2008.
- 3.- En caso de incumplimiento del pago acordado los Invitantes propietarios tendrán expedito su derecho de demandar el pago de la indemnización por daños y perjuicios solicitada.

Leído el texto anterior, siendo las 11:30 a.m. los conciliantes manifiestan su conformidad con el mismo, en señal de lo cual firman la presente Acta.

 Luis Agustin Crespo Navarro
 Graciela Black Ruiz de Crespo
 Maria Salome Guadamur Cauti

CALLE ALCALÁ 119 3º PISO, MIRAFLORES
(ALT. 29 Y 30 DE AV. BENAVIDES)
TELFs.: 4481502, 2718563, 4491768
E-MAIL: ACORDEMOS@BONUS.COM.PE

3.10 DE LA CARTA NOTARIAL DE FECHA 12 DE SETIEMBRE DEL 2008

NOTARIA
CLARA CARNERO AVALOS
NICOLAC DE PIEROLA 938
(PORTALES DE LA PLAZA SAN MARTIN)
TELF: 7152710 TELF: 7152711

13 / 11 / 2008

ANEXO N° 10 / 1.5

Lima, 12 de Setiembre 2008

CARTA NOTARIAL.

Sra. María Salome Guadamur Cauti
Jr. Junín 844 – 2do piso – Lima

NOTARIA EDUARDO LAOS DE LAMA
CARTA NOTARIAL N° 107238

15 SEP 2008

Este Documento no ha sido redactado en esta Notaría

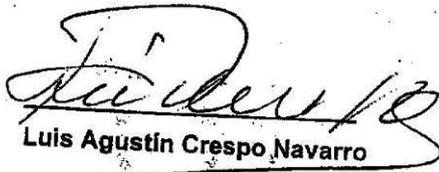
De nuestra consideración:

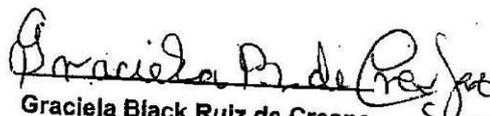
La presente tiene como objeto poner en vuestro conocimiento que damos por resuelto y terminado el contrato y convenio de compra venta que suscribiéramos con Ud. Su fecha de 31 de diciembre del 2006, por el inmueble sito en el **Jr. Junín 844 – 2do piso – Lima**, debiendo desocuparlo en el plazo máximo de 72 horas a partir de la fecha, y abonar por concepto de lucro cesante e indemnización por daños y perjuicios la suma de \$ 10.00 dólares americanos.

En efecto conforme aparece del acta de conciliación 01645-05-2008 su fecha 23 de mayo del 2008 ante el conciliador Dr. Ricardo Javier Bellina de los Heros, Ud. se comprometió en el acuerdo puntos 1, 2 y 3, a cancelar sus obligaciones pendientes, y a la fecha ya adeuda más de 4 cuotas a razón de \$ 320.00 dólares cada una y encaso de no hacerlo se comprometió a devolvernos el inmueble. Como ha incumplido los pagos procedemos a iniciar la correspondiente demanda de desocupación del inmueble y al pago correspondiente de daños y perjuicios ya precisados.

Atentamente

María Guadamur Cauti
DNI 78321207


Luis Agustín Crespo Navarro
DNI N° 06014170


Graciela Black Ruiz de Crespo
DNI N° 07915063

NOTARIA LAOS DE LAMA
Jr. Santa Domingo N° 291 - Jesús María
TEL 461-8523 / 463-5000

3.11 DEL ACTA DE CONCILIACIÓN N° 361-2010

COPIA CERTIFICADA

CENTRO DE CONCILIACION JUSTICIA, PAZ Y BIENESTAR
"AJUPABI"

Autorizado su funcionamiento por Resolución Viceministerial No. 198-2001-JUS
Av. Nicolás de Piérola No. 1131 Of. 201 Cercado de Lima Telf. 4289688

EXP. N° 333-2010

ACTA DE CONCILIACIÓN N° 361-2010

En la ciudad de Lima, distrito del Cercado de Lima, el día 19 de Noviembre del 2010, siendo las 4.30 pm, ante mí Pablo Antonio Yaranga Barraza, identificado con DNI No. 07502670, en mi calidad de Conciliador Extrajudicial debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia con Registro N° 17295 y Registro de Especialidad en Asuntos de Carácter Familiar N° 1507, se presentaron la parte solicitante MARIA DEL PILAR CRESPO BLACK, identificada con DNI No. 07914693, con domicilio en la Calle Nicolás Alcázar No 262, del distrito de pueblo Libre, provincia y departamento de Lima; y la parte invitada MARIA SALOME GUADAMUR CAUTI, con domicilio en Manzana 35, lote 19, Bayovar, Canto Grande, del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; con el objeto de que les asista en la solución de su conflicto. Iniciada la audiencia de Conciliación se procedió a informar a las partes sobre el procedimiento conciliatorio, su naturaleza, características fines y ventajas. Asimismo se señaló a las partes las normas de conducta que deberán observar.

HECHOS QUE DAN LUGAR A LA CONTROVERSIA:

Los hechos que dan lugar a la controversia se detallan en la solicitud de conciliación que se acompaña y que forma parte integrante de la presente acta, conforme lo dispone el Art. 16 literal g. de la Ley de Conciliación modificada por Decreto Legislativo No. 1070.

DESCRIPCION DE LA CONTROVERSIA:

Que, la parte invitada MARIA SALOME GUADAMUR CAUTI, cumpla con entregar a la parte solicitante MARIA DEL PILAR CRESPO BLACK el inmueble ubicado en el Jr. Junín No. 844, 2do. Piso, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida No. 40070982 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; así como el pago de una indemnización por daños y perjuicios, ascendente a la suma de US\$ 30,000.00 (TREINTA MIL DOLARES AMERICANOS).

FALTA DE ACUERDO:

Habiéndose llevado a cabo la audiencia de conciliación e incentivado a las partes a buscar soluciones satisfactorias para ambas, lamentablemente no llegaron a adoptar acuerdo alguno, por lo que se da por finalizado la audiencia y el procedimiento conciliatorio.

Leído el texto, los conciliantes manifiestan su conformidad con el mismo, siendo la hora 4.40 pm, del mismo día, en señal de lo cual firman la presente Acta.

Centro de Conciliación
Justicia Paz y Bienestar
Conciliación al Reverso



Pablo Antonio Yaranga Barraza
CONCILIADOR EXTRAJUDICIAL
REG. 17295
MATERIA DE FAMILIA REG. 1507

Pablo Antonio Yaranga Barraza
ABOGADO
REG. C.A.L. 19119


MARIA DEL PILAR CRESPO BLACK


MARIA SALOME GUADAMUR CAUTI

3.12 DEL ACTA DE DEFUNCIÓN DE LUÍS AGUSTÍN CRESPO NAVARRO



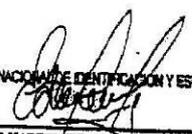
ANEXO - 5A
23
CARRERA
FACULTAD

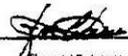
REGISTRO NACIONAL DE IDENTIFICACION Y ESTADO CIVIL
ACTA DE DEFUNCIÓN

FECHA/HORA DE FALLECIMIENTO 24 DE MAYO DE 2011 / 16:00 hrs.
LOCALIDAD LIMA / LIMA / PUEBLO LIBRE (14 01 17 000)
LUGAR DE OCURENCIA CLINICA STELLA MARIS

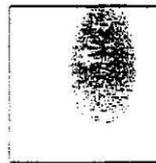
DATOS	FALLECIDO
Proponedores	LUIS AGUSTIN
Primer Apellido	CRESPO
Segundo Apellido	NAVARRO
Documento de Identidad	DNI/E 06014170
Edad	95 AÑOS
Nacionalidad	PERUANA
Lugar de Nacimiento	LIMA / LIMA / LIMA (14 01 01 000)
Padre	ANSELMO CRESPO
Madre	EUFEMIA NAVARRO

FECHA DE REGISTRO 25 DE MAYO DE 2011
OFICINA REGISTRAL LIMA / LIMA / SAN BORNIA (14 01 40 000)
DECLARANTE JOSE LIBERTO CARRERA RAMOS
DOCUMENTO DE IDENTIDAD DNI/E 0564257
REGISTRADOR CIVIL FERNANDEZ ARES CURENAGA, EDUARDO MARTIN
UNI 09504934
OBSERVACIONES

REGISTRO NACIONAL DE IDENTIFICACION Y ESTADO CIVIL

EDUARDO MARTIN FERNANDEZ ARES CURENAGA
Registrador Civil


Firma del Declarante

Firma del Registrador



4. SÍNTESIS DEL AUTO DE SANEAMIENTO

El 10 de junio del 2011, mediante la Resolución N° 4, el Juez advirtiendo de autos que no existían excepciones ni defensa previas pendientes de resolver y tampoco se habían configurado elementos de otra naturaleza que afecten la relación jurídica procesal, en tal virtud, resolvió declarar saneado el proceso, y en consecuencia la existencia de una relación jurídica procesal válida y continuando con la secuela del proceso: requirió a las partes a fin de que dentro del plazo de 3 días cumplan con proponer sus puntos controvertidos materia del presente proceso, bajo apercibimiento de ser fijados por su judicatura en su rebeldía.

5. SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN

El Juez no propuso fórmula conciliatoria al tener en consideración que ya se había realizado extrajudicialmente.

6. ADMISIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS

Asimismo el señor Juez admitió los siguientes medios probatorios:

De la parte demandante María del Pilar Crespo Black:

- 1) Se admitió el mérito probatorio de los documentos precisados en los puntos 1, 2, 3, 4, y 5 del ofertorio de fojas 27, obrantes de fojas 03 a 15.

De la demandada María Salomé Guadamur Cauti:

- 1) Se admitió el mérito probatorio de los documentos precisados en los puntos 4.1 a 4.19 de su ofertorio de fojas 89 a 91 corrientes de fojas 49 a 53.

7. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL

VIGÉSIMO TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA

EXPEDIENTE : 26239-2010
DEMANDANTE : MARÍA CRESPO BLACK
DEMANDADO : MARÍA GUADAMUR CAUTI
MATERIA : REIVINDICACIÓN Y OTRO
JUEZ : HILDA SANCARRANCO CÁCEDA
ESPECIALISTA LEGAL : NINU MELISSA ARGOMEDO GALLEGOS

*170
Crespo
Causa*

RESOLUCIÓN NÚMERO ONCE

*54/12
2-*

Lima, treinta de noviembre
del dos mil once.-

VISTOS, resulta de autos de fojas 23 a 28 subsanada a fojas 35 y 36, doña María del Pilar Crespo Black interpone demanda de Reivindicación del inmueble situado en el Jirón Junín N° 844 segundo piso distrito del Cercado de Lima, e Indemnización de Daños y Perjuicios hasta por la suma de \$ 30,000 (treinta mil dólares americanos), la misma que dirige contra María Salomé Guadamur Cauti. Fundamenta su petitorio en que a través de contrato privado de fecha 31 de diciembre del 2006, sus padres Graciela Lucía Black Ruiz Crespo y Luis Agustín Crespo Navarro celebraron con la demandada un contrato de compraventa con reserva de propiedad respecto del inmueble materia de litigio inscrito en la Ficha N° 156523 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, entregándole la posesión del citado inmueble conforme a lo acordado en la cláusula séptima. Asimismo, se convino la forma de pago, la que incumplió la demandada, dado que no pagó la segunda cuota correspondiente a \$ 10,000 (diez mil con 00/100 dólares americanos) pactado para el 30 de noviembre del 2007 así como de las cuotas pactadas de diciembre del 2007 y de enero a mayo del 2008, razón por la cual en fecha 23 de mayo del 2008 se llegó a un acuerdo conciliatorio extrajudicial a través del cual se acordó que la demandada cancelaría la suma de \$ 10,000 a más tardar el 31 de mayo del 2008 sin perjuicio del cumplimiento de las demás obligaciones contractuales. Sin embargo, la demandada incumplió el acuerdo conciliatorio, dado que no cumplió con el pago de de 04 de las cuotas de \$ 320.00 convenidos en el párrafo c) del contrato de compraventa celebrado entre las partes; dando lugar a que sus padres dieran por resuelto el contrato y lo hicieran de

HILDA SANCARRANCO CÁCEDA
JUEZA TITULAR
Vigésimo Tercero Juzgado Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

Ninu Melissa Argomedo Gallegos
NINU MELISSA ARGOMEDO GALLEGOS
Especialista Legal
23º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima

conocimiento de la demandada a través de carta notarial de fecha 12 de setiembre del 2008, otorgándole un plazo de 72 horas para que desocupe el inmueble. Finalmente, como consecuencia del fallecimiento de su madre Graciela Black Ruiz, y habiéndose nombrado como miembros de la sucesión intestada correspondiente a la accionante así como a su hermana y a su padre, es que ha procedido a interponer la demanda en su calidad de copropietaria del inmueble. Respecto de la pretensión indemnizatoria que cuantifica el \$ 30,000, señala que \$ 10,000 corresponden a daño emergente y \$ 20,000 a lucro cesante. Fundamenta jurídicamente en los artículos 923°, 1430° y 660° del Código Civil. Admitida la demanda mediante resolución dos de fecha 26 de enero del 2011, ésta es absuelta por la demandada a través de su escrito corriente de fojas 79 a 107, donde formula la excepción de representación defectuosa, contesta la demanda y reconviene; siendo de apreciar que la excepción y la reconversión fueron declaradas improcedentes por extemporáneas. Mediante resolución siete del 05 de agosto del 2011 se fijaron como puntos controvertidos: 1) Determinar, si la demandada ha incumplido con el pago del precio en las fechas pactadas en el acuerdo conciliatorio de fecha 23 de mayo del 2008; dando lugar a la restitución del inmueble materia de litigio; y 2) Determinar, si la demandada se encuentra ocupando de manera indebida el inmueble sito en Jirón Junín N° 844 segundo piso Cercado de Lima, ocasionando a la accionante lucro cesante y daño emergente, en proporción a los montos peticionados por dichos conceptos. Asimismo, se procedió a admitir los medios probatorios ofrecidos por las partes, solicitando que se adjunten copia legalizada y legible de los documentos que ha presentado la demanda; después de lo cual y efectuados los alegatos de ley, el estado del proceso es el de expedir sentencia **CONSIDERANDO:**

Primero.- Que, del contenido del petitorio se desprende una acumulación objetiva originaria de las pretensiones de Reivindicación, a efectos que la demandada cumpla con restituir el inmueble situado en el Jirón Junín N° 844 segundo piso distrito del Cercado de Lima; y, accesoriamente, una Indemnización hasta por la suma de \$ 30,000 (treinta mil dólares americanos) por los daños y perjuicios sufridos.

Segundo.- Que, en principio, es de considerar que la actuación de la demandada se remarca en el derecho que le atribuye el artículo 979° del Código Civil, en cuanto miembro de la Sucesión Intestada Graciela Black Ruiz de Crespo, como se desprende del asiento A00001 de la Partida Registral N° 12537577 que en copia literal obra a fojas 09. Siendo de apreciar que su causante Graciela Black Ruiz de Crespo celebró conjuntamente con su cónyuge Luis Agustín Crespo Navarro, en calidad de

PODER JUDICIAL

HILDA SAMOFRANCO CAGEDA

JUEZA TITULAR

Vigésimo Tercero Juzgado Civil de Lima

CORTE SUPLENTE DE LA JUZGADA DE

vendedores, a favor de doña María Salomé Guadamur Cauti, el contrato de compra venta de fecha 31 de diciembre del 2006 inserto en copia simple no impugnada de fojas 03 a 08, repetido de fojas 55 a 59, respecto del inmueble ubicado en Jirón Junín N° 844 segundo piso Cercado de Lima, e inscrito en la Partida Registral N° 156523; conviniendo el precio en la suma de \$ 23,000 (veintitrés mil con 00/100 dólares americanos) que serían pagados por la compradora demandada, de la siguiente forma: a) 11 cuotas de \$ 320.00 (trescientos veinte con 00/100 dólares americanos) cada una, con vencimiento los primeros quince días de cada mes, **a partir del mes de diciembre del 2006 hasta octubre del 2007**; b) 01 cuota de \$ 10,000 (diez mil con 00/100 dólares americanos) a pagar el 30 de noviembre del 2007; c) 11 cuotas de \$ 320.00 (trescientos veinte con 00/100 dólares americanos) cada una, con vencimiento **los primeros quince días de cada mes, a partir del mes de diciembre del 2007 hasta octubre del 2008**; d) 01 cuota de \$ 5,900.00 (cinco mil novecientos con 00/100 dólares americanos) **a pagar el 30 de noviembre del 2008**. Cuotas que en su totalidad serían depositadas en la cuenta de ahorros N° 08-024-301649 del Banco de la Nación.

Tercero.- Que, asimismo, se observa a fojas 13, copia certificada del Acta de Conciliación N° 01645-05-2008 efectuada en fecha 23 de mayo del 2008 ante el Centro de Conciliación Acordemos, en el cual don Luis Agustín Crespo Navarro, doña Graciela Black de Crespo y doña María Salomé Guadamur Cauti, toman los siguientes acuerdos: 1) Las partes acuerdan que la invitada María Salomé Guadamur Cauti cancelará la suma de \$ 10,000 (diez mil con 00/100 dólares americanos) a más tardar el 31 de mayo del 2008. **Sin perjuicio del cumplimiento de las demás obligaciones contractuales**; 2) En el caso de no cumplimiento del pago mencionado y de los demás pagos que contiene el contrato de compraventa, la invitada procederá a entregar el inmueble a los invitantes propietarios, a más tardar el 15 de junio del 2008; 3) En caso de incumplimiento del pago acordado los invitantes propietarios tendrán expedito su derecho de demandar el pago de la indemnización por daños y perjuicios solicitada. Al respecto, resulta pertinente relevar que el citado acuerdo está específicamente referido a la demora en el pago de la cuota de \$ 10,000.00 que debía haber pagado la demandada el 30 de noviembre del 2007; quedando expresamente establecido la **vigencia de las demás obligaciones contenidas en el contrato del 31 de diciembre del 2006 y que se encuentran contenidas en los acápites c) y d) de la cláusula tercera.**

Cuarto.- Que, para efectos de determinar si procede la devolución del inmueble solicitado por la accionante, resulta necesario determinar previamente la validez de la

PODER JUDICIAL

AILDA SANCHEZ RAMIRO CACEDA

JUEZA TITULAR

Vigésimo Tercero Juzgado Civil de Lima

CORTE SUPLENTE

PODER JUDICIAL

NINU MELISA ARGUEDO GALEGOS
Especialista Legal
23º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima

resolución contractual asumida por los vendedores a través de carta notarial remitida el 15 de setiembre del 2008, la misma que se produjo, conforme a lo señalado por la accionante en su demanda, como consecuencia del incumplimiento en el pago de 04 cuotas de \$ 320.00 (trescientos veinte con 00/100 dólares americanos) cada una establecidas en el acápite c) del contrato de compraventa, las mismas que tenían como vencimiento los primeros 15 días de cada mes, respecto de los meses de diciembre del 2007 y de enero a octubre del 2008.

Quinto.- Que, en este orden de ideas, considerando que constituye el sustento del contradictorio de la demandada, el haber cancelado el íntegro de las obligaciones contraídas, de las copias de los recibos de depósito efectuados en el Banco de la Nación y que en copia legalizada obran de fojas 49 a 51, se infiere que éstos corresponderían a cuotas vencidas en el 2007, siendo que las realizadas en el mes de mayo por montos mayores a \$ 320.00 corresponderían al pago fraccionado de la cuota de \$ 10,000 materia del acuerdo conciliatoria y que posteriormente serían nuevamente presentadas en el proceso conforme se detallará a continuación.

A fojas 63 y 64, obran las copias correspondientes a depósitos efectuados los meses de junio a octubre del 2007, esto es, cuotas distintas a las requeridas; mientras que los consignados en copia simple a fojas 65 y 66 y parcialmente repetidas a fojas 50, corresponden a depósitos efectuados en mayo del 2008 por un total de \$ 10,000 (diez mil con 00/100 dólares americanos), de lo cual se infiere que están destinadas a cancelar la cuota impaga y por la que se convino el acuerdo conciliatorio del 23 de mayo del 2008 (\$ 10,000 a pagar a más tardar el 31 de mayo del 2008).

Siendo de apreciar que a fojas 67 corre copia de recibos de depósitos efectuados el 15 de diciembre del 2007, así como el 20 de febrero y 23 de enero del 2008; a fojas 68 corre únicamente legibles y completos, los recibos del 18 de marzo y 21 de mayo del 2008; y a fojas 69 el recibo del depósito efectuado el 23 de setiembre del 2008; siendo que a fojas 70 obra copia del depósito efectuados el 14 de octubre del 2008; asimismo, a fojas 139 y 140 (como consecuencia del pedido formulado a través de resolución siete) corre copia legalizada de los depósitos efectuados el 19 de abril del 2008 y 17 de setiembre del 2008. Debiendo precisar que los recibos de depósitos efectuados el 11 de mayo del 2009 por la suma de \$/ 2,000.00; 10 de julio del 2009 por suma de \$ 1,000.00; 13 de julio del 2009 por la suma de \$ 500.00; 24 de julio del 2009 por la suma de \$ 140.00; y, 01 de diciembre del 2009 por \$ 2,000.00 corresponderían a cuotas distintas de las pactadas en el inciso c) de la cláusula tercera.

PODER JUDICIAL

HILDA SANGARRANCO CACEDA
JUEZA TITULAR
Vigésimo Tercero Juzgado Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

HILDA SANGARRANCO CACEDA
JUEZA TITULAR
Vigésimo Tercero Juzgado Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

y que corresponderían a la cuota referida a \$ 5,960 establecida en la cláusula d) del contrato de compraventa.

Sexto.- Que, del análisis efectuado en el considerando que antecede, se desprende que a la fecha de remisión de la carta notarial el 15 de setiembre del 2008 recepcionada el día 16 del mismo mes y año, conforme al cargo en copia legalizada obrante a fojas 16 y 16 vuelta, la demandada adeudaba las cuotas correspondientes a los meses de **abril, junio, julio, agosto y setiembre del 2008** a razón de \$ 320.00 (trescientos veinte con 00/100 dólares americanos) cada una; considerando para ello, que el plazo de vencimiento de cada cuota era el día 15 cada mes; en tal efecto, los depósitos efectuados el 17 y 23 de setiembre así como el 14 de octubre del 2008, no solo se realizaron fuera del plazo establecido (primeros quince días de cada mes), sino cuando la demandada ya tenía pleno conocimiento de la resolución efectuada a mérito de lo dispuesto en la cláusula quinta del contrato de compraventa, y cuando ya la relación obligatoria se encontraba extinguida a mérito de la decisión adoptada por los vendedores contractuales y puesta en su conocimiento a través de la carta notarial antes referida.

*By
correct
signature*

Séptimo.- Que, dentro de éste contexto, habiéndose producido la resolución del contrato, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 1372° del Código Civil, en cuyo mérito procede la devolución del inmueble materia de litigio, solicitado por la accionante y que es materia del presente proceso. En lo que respecta a la demandada, deberá solicitar la devolución de los montos que acredite haber efectuado con posterioridad a la fecha en la que le fue notificada la resolución contractual, en vía de acción.

Octavo.- Que, en referencia a la pretensión accesoria de indemnización, es de considerar que si bien hubo incumplimiento por parte de la demandada de las obligaciones a su cargo, conforme se ha precisado en los considerandos precedentes, la demandante no ha presentado medio probatorio alguno destinado a acreditar la existencia de los daños correspondientes a daño emergente y lucro cesante invocados.

Pudiéndose advertir que ésta se ha limitado a señalar arbitrariamente los montos de \$ 10,000 y \$ 20,000, respectivamente, sin siquiera precisar en que han consistido los daños sufridos y menos los parámetros que ha tenido para su cuantificación; razón por la cual no es posible la aplicación de la valorización equitativa dispuesta en el artículo 1332° del Código Civil en cuanto no hay probanza de daño alguno; por cuyos fundamentos y a mérito de lo expuesto:

PODER JUDICIAL
HILDA ANCA FRANCO CACEDA
JUEZA TITULAR
Vigésimo Tercero Juzgado Civil de Lima
Corte Superior de Justicia de Lima

PODER JUDICIAL

ELISA ARGOMEBO GALLEGOS
Especialista Legal
Especializada en lo Civil de Lima
CORTE DE JUSTICIA DE LIMA

FALLO: Declarando FUNDADA la pretensión de REIVINDICACIÓN contenida en la demanda corriente de fojas 25 a 28 subsanada a fojas 35 y 36 interpuesta por MARÍA DEL PILAR CRESPO BLACK; en consecuencia la demandada MARÍA SALOMÉ GUADAMUR CAUTI deberá desocupar el inmueble situado en el Jirón Junín N° 844 segundo piso distrito del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, en el plazo de ley; e INFUNDADA la pretensión de Indemnización por Daños y Perjuicios; con costos y costas.-

PODER JUDICIAL

[Signature]
HILDA SANCARRANCO CACEDA
JUEZA TITULAR
Vigésimo Tercero Juzgado Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

[Signature]
MIRU MELBA MONTANO GALIPELLO
Especialista Leg. I
11º Juzgado Especializado Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

8. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

Sétima Sala Civil C.S.J. LIMA
CRONICAS JUDICIALES
Resol. N°: S-463
Fecha: 20/07/19

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SÉPTIMA SALA CIVIL

Expediente N° 249-2012 (26289-2010)

Demandante: **María del Pilar Crespo Black**
Demandado: **María Salome Guadamur Cauti**
Materia: **Reivindicación y Otro**

Resolución N° 09
Miraflores, dieciocho de julio
de dos mil doce.-

VISTOS:

Interviniendo como ponente el Juez superior **Díaz Vallejos**. Viene en apelación la sentencia expedida mediante resolución número once de fecha 30 de noviembre de 2011 que obra de fojas ciento setenta a ciento setenta y cinco, en el extremo que declara fundada la pretensión de reivindicación contenida en la demanda corriente de fojas veintitrés a veintiocho, subsanada a fojas treinta y cinco y treinta y seis, interpuesta por María Del Pilar Crespo Black, y ordena que la demandada María Salomé Guadamur Cauti desocupe el inmueble situado en el Jirón Junín N° 844 segundo piso distrito del Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima; con costos; y, -----

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, la demandada en su escrito de apelación de fojas ciento ochenta y nueve y siguientes, alega: que los vendedores con fecha 15 de setiembre de 2008 le enviaron una carta notarial para que desocupe el inmueble materia de litis en el plazo de 72 horas, resolución unilateral que es ilegal porque así no estaba pactado en el contrato, siendo que el Código Civil ordena un término perentorio de 15 días para satisfacer la prestación, en caso

contrario queda resuelto; que conforme a los vouchers que obran en el expediente en copias legalizadas, se dio cumplimiento a la obligación adquirida y en el tiempo estipulado en el contrato, cancelando la totalidad de las cuotas vencidas con fecha 23 de setiembre de 2008, entonces deviene la sentencia en legal en todos los extremos; que la reserva de propiedad prevista en el artículo 583 del Código Civil no opera, toda vez que ha cancelado el precio total del inmueble, adquiriendo automáticamente el derecho de propiedad del bien. -----

SEGUNDO.- Que, del petitorio de la demanda que corre de fojas veintitrés a veintiocho, aparece que la demandante peticiona, como pretensión principal, la reivindicación del inmueble situado en el Jirón Junín N° 844 segundo piso, distrito de Cercado de Lima. -----

TERCERO.- Que, la demandante en su escrito de demanda sostiene, que la demandada incumplió el pago de 04 de las cuotas convenidas en el párrafo c) del contrato de compra venta celebrado entre las partes, por lo que en uso de la facultad que les confería la cláusula quinta del referido contrato y en ejercicio de la reserva de propiedad convenida con la demandada, sus padres optaron por resolver de pleno derecho el contrato de fecha 31 de diciembre de 2006, mediante carta notarial de fecha 12 de setiembre de 2008, otorgándole a la demandada el plazo de 72 horas para la desocupación y entrega del inmueble (punto cuarto de los fundamentos fácticos de su demanda; por su parte la demandada en su escrito de contestación de la demanda de fojas setenta y nueve y siguientes afirma, que a la fecha de la carta notarial el precio total del inmueble se encontraba totalmente cancelado (punto quinto de la contestación). -----

CUARTO.- Que, del contrato de compra venta que corre tres a siete, se advierte que con fecha 31 de diciembre de 2006 doña Graciela Black Ruiz de Crespo y don Luis Agustín Crespo Navarro dieron en venta a doña María

Handwritten mark

Salomé Guadamur Cauti el inmueble sito en el Jirón Junín N° 844-2do. Piso-Cercado de Lima; estableciéndose en la cláusula tercera el precio de US\$ 23,000.00 dólares americanos, que sería abonado de la siguiente forma:

Handwritten signature

- a. 11 (once) cuotas de \$320 (Trescientos veinte y 00/100 dólares americanos) a pagar en los primeros quince días de cada mes, las cuales serán entregados a LOS VENDEDORES, depositándolo en la cuenta de ahorros N° 08-024-301649 del Banco de la Nación; a partir del mes de diciembre del 2006 hasta octubre del 2007.
- b. 01 (uno) cuota de \$10,000 (Diez mil y 00/100 dólares americanos), el día 30 de noviembre del 2007, será entregado a LOS VENDEDORES, depositándolo en la cuenta de ahorros N° 08-024-301649 del Banco de la Nación.
- c. 11 (once) cuotas de \$320 (Trescientos veinte y 00/100 dólares americanos) a pagar en los primeros quince días de cada mes, las cuales serán entregados a LOS VENDEDORES, depositándolo en la cuenta de ahorros N° 08-024-301649 del Banco de la Nación; a partir del mes de diciembre del 2007 hasta octubre del 2008.
- d. 01 (uno) cuota de \$5,960 (Cinco mil novecientos sesenta y 00/100 dólares americanos), el día 30 de noviembre del 2008, será entregado a LOS VENDEDORES, depositándolo en la cuenta de ahorros N° 08-024-301649 del Banco de la Nación.

De otro lado, en la cláusula quinta del contrato, se pactó: "Las partes, en virtud a la suscripción del presente contrato, acuerdan, a favor de los vendedores, pactar la reserva de propiedad al amparo del artículo 1583 del Código Civil.

Handwritten signature

El incumplimiento del pago de 03 armadas consecutivas o no, en la fecha pactada, establecidas en la Cláusula Tercera y conforme al artículo 1561 del Código Civil, otorga a LOS VENDEDORES, el derecho a resolver de pleno derecho el presente contrato por lo que queda expresamente acordado que,

Handwritten signature or initials in the top right corner.

hasta la cancelación total del precio pactado los vendedores, no pederán el derecho de resolución de este contrato y el ejercicio del pacto de reserva de propiedad". (El resaltado y subrayado es nuestro). -----

QUINTO: Que, estando a lo expuesto por las partes en sus escritos postulatorios -que se glosa en el tercer considerando de la presente resolución- y a lo pactado en el contrato, resulta necesario establecer la validez de la resolución del contrato, para ello se debe determinar si a la fecha de remisión de la mencionada carta notarial, la compradora -hoy demandada- había incumplido o no con el pago de tres cuotas convenidas en el numeral c) de la cláusula tercera del contrato de compra venta; siendo necesario señalar que al haber convenido las partes la resolución de pleno derecho conforme al artículo 1430 del Código Civil no resulta necesario otorgar un plazo de quince días para satisfacer la prestación como erróneamente sostiene la apelante. -----

SEXTO: Que, de las copias legalizadas de las boletas de depósito en efectivo efectuadas en la Cuenta N° 08-024-301649 correspondiente a doña Graciela Black Ruiz de Crespo, que corren de fojas cincuenta y uno a cincuenta y tres y que no han merecido cuestionamiento alguno, se advierte lo siguiente:

	N° Boleta	Fecha de depósito	Monto
1.	9201509-M-1	15 de Noviembre de 2007	US\$ 320.00
2.	1915453-N-1	15 de Diciembre de 2007	US\$ 320.00
3.	2346402-O-1	23 de Enero de 2008	US\$ 320.00
4.	0081622-F-1	20 de Febrero de 2008	US\$ 320.00
5.	5958101-P-1	18 de Marzo de 2008	US\$ 320.00
6.	6596786-Q-1	19 de Abril de 2008	US\$ 325.00
7.	3838772-R-1	21 de Mayo de 2008	US\$ 320.00
8.	4802130-U-1	17 de Setiembre de 2008	US\$ 320.00

Large handwritten signature or initials on the left side of the page, spanning across the text blocks.

9.	4799491	17 de Setiembre de 2008	US\$ 320.00
10.	7400911-T-1	19 de Setiembre de 2008	US\$ 320.00
11.	4847066-U-1	23 de Setiembre de 2008	US\$ 320.00

SÉTIMO.- Que, conforme al numeral c) de la cláusula tercera del citado contrato, las partes acordaron el pago de 11 (once) cuotas de \$320.00 dólares americanos, a partir del mes de diciembre del 2007 hasta octubre del 2008, pagos que debía efectuar la compradora en los primeros quince días de cada mes, depositando el monto en la cuenta de ahorros N° 08-024-301649 del Banco de la Nación; advirtiéndose de las boletas de pago detalladas en el considerando precedente, que la primera de dichas cuotas que debía pagarse en los primeros quince días del mes de **diciembre de 2007** fue abonada el **15 de noviembre de 2007**, la segunda cuota correspondiente al mes de **enero de 2008** fue cancelada el **15 de diciembre de 2007**, la tercera cuota correspondiente al mes de **febrero de 2008** fue pagada el **23 de enero de 2008**, la cuarta cuota correspondiente al mes de **marzo de 2008** fue abonada el **20 de febrero de 2008**, la quinta cuota correspondiente a **abril de 2008** fue cancelada el **18 de marzo de 2008**, la sexta cuota correspondiente a **mayo de 2008** fue pagada el **19 de abril de 2008**, la séptima cuota correspondiente a **junio de 2008** fue cancelada el **21 de mayo de 2008**, la octava y novena cuotas correspondientes a los meses de **julio y agosto de 2008** fue cancelada el **17 de setiembre de 2008**, la décima cuota perteneciente a **setiembre de 2008** fue abonada el **19 de setiembre de 2008** y la undécima cuota correspondiente a **octubre de 2008** fue cancelada el **23 de setiembre de 2008**.

OCTAVO: Que, de la carta notarial de fecha 12 de setiembre de 2008 que corre a fojas quince, aparece que los vendedores dieron por resuelto el contrato de compra venta, señalando en el segundo párrafo que la compradora

Handwritten signature

a dicha fecha adeudaba más de 4 cuotas a razón de US\$ 320.00 dólares cada, por lo que requirieron la desocupación del inmueble y el pago de los daños y perjuicios; hecho que la actora repite en su demanda al señalar que la demandada incumplió con el pago de 4 de las cuotas convenidas en el párrafo c) del contrato de compra venta, por lo que en uso de la facultad que les confería la cláusula quinta del referido contrato y en ejercicio de la reserva de propiedad convenida con la demandada, sus padres optaron por resolver de pleno derecho el contrato mediante carta notarial de fecha 12 de setiembre de 2008. -----

NOVENO: Que, sin embargo, a la fecha que se cursó la citada carta notarial, esto es el 12 de setiembre de 2008, la compradora adeudaba solamente dos cuotas correspondientes a los meses de **julio y agosto de 2008** que debían ser canceladas el 15 de julio y el 15 de agosto, respectivamente, y recién fueron abonadas el 17 de setiembre de 2008, ya que las cuotas anteriores correspondientes a **mayo y junio de 2008** fueron abonadas el 19 de abril y el 21 de mayo de 2008, respectivamente; de otro lado, la cuota correspondiente al **mes de setiembre de 2008** podía ser cancelada por la compradora hasta el día 15 de setiembre de 2008 conforme a lo pactado en el contrato, por lo que a la fecha de remisión de la carta notarial que data del 12 de setiembre de 2008 aún no había vencido el plazo para el pago de esta cuota; en consecuencia, la resolución de contrato de pleno de derecho a que se refiere la citada misiva no resulta válida al no concurrir el supuesto contenido en el segundo párrafo de la cláusula quinta, es decir, el incumplimiento en el pago de tres armadas consecutivas o no en la fecha pactada, por lo que la presente demanda de reivindicación deviene infundada. -----

DÉCIMO.- Que, resulta necesario precisar que las once primera cuotas a que se refiere el numeral a) de la cláusula tercera del aludido contrato, que debían ser abonadas a partir del mes de diciembre de 2006 hasta octubre del 2007

247
10/04/07
Alba

que no se discuten en este proceso, fueron canceladas por la demandada según aparece de las copias legalizadas de las boletas que corren de fojas sesenta y tres y sesenta y cuatro, las mismas que pasamos a detallar a continuación:

	N° Boleta	Fecha de depósito	Monto
1.	8864233-G-1	16 de Enero de 2007	US\$ 320.00
2.	586626-G-1	07 de Febrero de 2007	US\$ 320.00
3.	6291018-H-1	07 de Marzo de 2007	US\$ 320.00
4.	9802092-H-1	15 de Marzo de 2007	US\$ 320.00
5.	1177996-I-1	16 de Abril de 2007	US\$ 320.00
6.	5044258-I-1	15 de Mayo de 2007	US\$ 320.00
7.	9770374-J-1	15 de Junio de 2007	US\$ 250.00
8.	9774380-J-1	15 de Junio de 2007	US\$ 70.00
9.	1098661-L-1	31 de Julio de 2007	US\$ 320.00
10.	8564812-L-1	17 de Agosto de 2007	US\$ 320.00
11.	4066984-M-1	26 de Setiembre de 2007	US\$ 330.00
12.	3701753-N-1	15 de Octubre de 2007	US\$ 320.00

Respecto a la cuota de US\$ 10,000.00 dólares americanos a que se contrae el numeral b) de la cláusula tercera –que por acuerdo contenido en el acta de conciliación de fojas trece debía ser pagado a más tardar el 31 de mayo de 2008-, sobre el cual tampoco se discute en el presente proceso, la demandada ha cancelado dicha suma conforme aparece de las copias legalizadas de las boletas que obran de fojas cuarenta y nueve a cincuenta; las mismas que se detallan a continuación:

N° Boleta	Fecha de depósito	Monto
-----------	-------------------	-------

Handwritten signature

1.	5410919-R-1	27 de Mayo de 2008	US\$ 3000.00
2.	5442323-R-1	28 de Mayo de 2008	US\$ 470.00
3.	5441333-R-1	28 de Mayo de 2008	US\$ 2500.00
4.	7911143-R-1	29 de Mayo de 2008	US\$ 730.00
5.	5447681-R-1	31 de Mayo de 2008	US\$ 830.00
6.	7924271-R-1	31 de Mayo de 2008	US\$ 1760.00
7.	7911990-R-1	31 de Mayo de 2008	US\$ 670.00
8.	7924282-R-1	31 de mayo de 2008	US\$ 40.00

En relación a la cuota de US\$ 5,960.00 dólares americanos a que se refiere el numeral d) de la cláusula tercera, cuota que tampoco se discute en este proceso, la demandada ha abonado dicho monto conforme aparece de las copias legalizadas de las boletas que obran a fojas setenta, conforme al siguiente detalle:

	N° Boleta	Fecha de depósito	Monto
1.	3052437-V-1	14 de Octubre de 2008	US\$ 320.00
2.	8000221-W-1	01 de Diciembre de 2008	US\$ 2000.00
3.	3293548-A-2	11 de Mayo de 2009	US\$ 2000.00
4.	7773294-B-2	13 de Julio de 2009	US\$ 500.00
5.	3753417-C-2	24 de Julio de 2009	US\$ 140.00
6.	7772020-B-2	10 de Julio de 20089	US\$ 1000.00

DÉCIMO PRIMERO: Que, siendo esto así y estando a lo dispuesto por los artículos 1361 del Código sustantivo y 200 del Código Procesal Civil: -----

DECISIÓN:

Handwritten signature

[Handwritten notes in the top right corner]

REVOCARON la sentencia expedida mediante resolución número once de fecha 30 de noviembre de 2011 que obra de fojas ciento setenta a ciento setenta y cinco, en el extremo apelado que declara fundada la pretensión de reivindicación contenida en la demanda corriente de fojas veintitrés a veintiocho, subsanada a fojas treinta y cinco y treinta y seis, interpuesta por María Del Pilar Crespo Black, y ordena que la demandada María Salomé Guadamur Cauti desocupe el inmueble situado en el Jirón Junín N° 844 segundo piso distrito del Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima; con costos; y, **REFORMÁNDOLA** la declararon **INFUNDADA**, con costas y costos: hágase saber y los devolvieron.- **En los seguidos por María del Pilar Crespo Black con Guadamur Cauti Maria Salome, sobre Reivindicación y Otro.-**

[Handwritten signatures and names of the judges]

ORDONEZ ALCÁNTARA

GALLARDO NEYRA

DÍAZ VALLEJOS

PODER JUDICIAL
CENTRO ADMINISTRATIVO JUDICIAL
SECRETARÍA GENERAL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
26 JUL. 2012

9. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA

293
debe ser
notarial

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

AUTO CALIFICATORIO
CAS. N° 3848-2012
LIMA

Lima, tres de octubre del dos mil doce.-

VISTOS y CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, el recurso de casación de fojas doscientos noventa y uno, de fecha diecisiete de agosto de dos mil doce, interpuesto por doña María del Pilar Crespo Black contra la sentencia de vista de fojas doscientos setenta y uno, de fecha dieciocho de julio de dos mil doce, que revocando la sentencia apelada de fojas ciento setenta, declara Infundada la demanda de Reivindicación y otro, interpuesta por la recurrente, con lo demás que contiene, reúne los requisitos exigidos en los artículos 387 y 388 inciso 1° del Código Procesal Civil, modificados por la Ley número N° 29364.

SEGUNDO.- La recurrente denuncia: _____

i) La contravención a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, alegando que no se han respetado los derechos procesales de las partes. Sostiene que la Sala Superior omitió pronunciarse sobre la valoración del Acta de Conciliación Extrajudicial de veintitrés de mayo de dos mil ocho, en el cual se acredita en forma fehaciente que la demandada se encontraba en la obligación de pagar la suma de diez mil dólares americanos (US\$ 10,000) a más tardar el treinta y uno de mayo de dos mil ocho. Asimismo, que según la referida Sala, el doce de setiembre de dos mil ocho, la demandada solo adeudaba dos cuotas, correspondientes a los meses de julio y agosto de dos mil ocho, cuotas que recién se cancelaron el diecisiete de setiembre de dos mil ocho, por lo que se desestimó la demanda. Sin embargo, la Carta Notarial fechada el doce de setiembre de dos mil ocho, fue remitida el quince de setiembre de ese año y no el doce como equivocadamente sostiene la Sala Superior, siendo recepcionada por el demandado el dieciséis de setiembre de dos mil ocho, esto es vencido el plazo de pago de la décima cuota. Por lo tanto, el pago efectuado se verificó cuando el contrato ya estaba resuelto.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

AUTO CALIFICATORIO
CAS. N° 3848-2012
LIMA

Finalmente, que la Sentencia recurrida contiene una motivación deficiente, pues soslayando la pretensión del demandante con argumentos fuera de contexto, vulnera el artículo 122 inciso 3° del Código Procesal Civil y el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

(i) Denuncia también la Infracción del artículo 1430 del Código Civil, puesto que independientemente de la fecha de remisión de la Carta Notarial que resuelve el contrato de compra venta correspondiente al inmueble materia de proceso, lo cierto es que según el artículo 1430 del Código Civil la resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria, la cual opera sólo cuando dicha decisión sea comunicada a la parte deudora, esto es, cuando la referida parte toma conocimiento de tal decisión mediante notificación válida. Por tanto, si conforme se advierte de la Carta Notarial que se adjunta a la demanda, que fue recepcionada por la demandada el dieciséis de setiembre de dos mil ocho, resulta a todas luces incuestionable, de acuerdo al propio cronograma de pagos esbozado en la sentencia de vista, que a dicha fecha, la demandada no adeudada solo las cuotas correspondientes a los meses de julio y agosto del año dos mil ocho, sino también adeudaba la cuota correspondiente al mes de setiembre de dos mil ocho, cuyo pago pudo ser cancelado por la compradora hasta el quince de setiembre de dos mil ocho.

TERCERO. - El recurso de casación es un medio impugnatorio de carácter extraordinario que solo puede fundarse en el error en la aplicación e interpretación del Derecho objetivo; es decir en una infracción normativa que incida directamente en la decisión impugnada, y no así en el examen de cuestiones referidas a los hechos o a los medios probatorios presentados y actuados durante el transcurso del proceso. La finalidad del recurso de casación es, en este sentido, conforme lo establece el artículo 384 del Código Procesal Civil, la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso

*descu
men
sion*

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**AUTO CALIFICATORIO
CAS. N° 3848-2012
LIMA**

[Handwritten mark]
concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia. Al ser un recurso extraordinario, su interposición requiere claridad y precisión, tanto en la exposición de las razones que fundamentan la infracción normativa como en la sustentación de la incidencia de dicha infracción en la decisión contenida en la resolución impugnada, por tanto, la interposición del recurso de casación no implica una simple expresión de voluntad, ni puede concretarse a una descripción de hechos o mención de normas, sino más bien, supone afirmar y argumentar la existencia de un error al momento de aplicar el derecho objetivo con el que debe resolverse la cuestión controvertida, ello implica necesariamente, no solo diligencia, sino también la exigencia de razonar, concretar y plasmar cómo y por qué la sentencia recurrida incurre en error al aplicar las disposiciones normativas denunciadas en casación.-----

[Handwritten mark]
CUARTO.- La recurrente sostiene en su denuncia reseñada en el punto i); por un lado, la omisión de valoración del Acta de Conciliación Extrajudicial de veintitrés de mayo de dos mil ocho, y por otro, que existe error en la apreciación de la fecha de remisión de la carta notarial mediante la cual la demandante comunica la resolución contractual a la parte demandada. Mientras la Sala Superior señala que fue remitida el doce de setiembre dos mil ocho, la recurrente sostiene que fue recepcionada por la demandada el dieciséis de ese mes y año, cuando ya estaba vencido el plazo para pagar la cuota correspondiente, por lo que el contrato ya estaba resuelto. En ese contexto, en cuanto a la omisión de valoración de la referida Acta de Conciliación, su sola alegación no sustenta infracción alguna, tampoco que dicho medio probatorio, no se haya mencionada en la fundamentación de la sentencia de vista, dado que según el artículo 197 del Código Procesal Civil «[t]odos los medios probatorios son valorados por el juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**AUTO CALIFICATORIO
CAS. N° 3848-2012
LIMA**

expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión». En consecuencia, es deber de la parte al proponer dicha denuncia, sustentar la infracción normativa y su incidencia en la decisión impugnada, razonada y diligentemente. No basta alegar infracción al debido proceso, y no señalar cuál es la incidencia de dicha infracción en la decisión impugnada. En cuanto a la discrepancia de la fecha de la carta notarial, cabe precisar que la verificación de ello, es una cuestión fáctica ajena al recurso de casación, puesto que lo solicitado implica efectuar actividad probatoria, por lo que el recurso en este extremo también deviene en improcedente por haberse incumplido el artículo 388 incisos 2° y 3° del Código Procesal Civil.

QUINTO.- Sobre la denuncia reseñada en el punto ii) si bien la recurrente sostiene que existe infracción del artículo 1430 del Código Civil, los argumentos que sustentan dicha denuncia inciden en cuestiones fácticas ajenas al recurso de casación. Así, la recurrente no sustenta cuál es el sentido erróneo otorgado a la disposición normativa en cuestión, tampoco su aplicación o inaplicación indebida. Al contrario insiste en que esta Sala Suprema valore la Carta Notarial mediante la cual comunicó la resolución contractual a la demandada, así como el cronograma de pagos y su verificación de éstos, aspectos que como se precisó no son susceptibles de ser conocidos en sede casatoria. En resumen, el recurso de casación incide en cuestionar la valoración de los medios probatorios y aspectos fácticos, situaciones ajenas a la actividad casatoria; apreciándose además que la Sentencia de Vista impugnada se encuentra suficientemente motivada tanto jurídica como fácticamente. En consecuencia, el recurso deviene en improcedente también en este extremo, conforme el artículo 388 incisos 2° y 3° del Código Procesal Civil.

*

*Bo
transcrito*

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**AUTO CALIFICATORIO
CAS. Nº 3848-2012
LIMA**

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 392 del Código Procesal Civil: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación de fojas doscientos noventa y uno, de fecha diecisiete de agosto de dos mil doce, interpuesto por doña María del Pilar Crespo Black, **DISPUSIERON** su publicación en el Diario Oficial *El Peruano*; bajo responsabilidad, y los devolvieron, en los seguidos por doña María del Pilar Crespo Black con Guadamar Cauti María Salome, sobre Reivindicación y otro; intervino como ponente, el Juez Supremo señor **Távora Córdova**.-

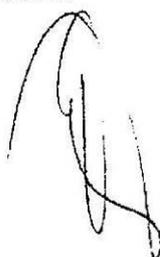
SS.

TÁVARA CÓRDOVA 

RODRIGUEZ MENDOZA 

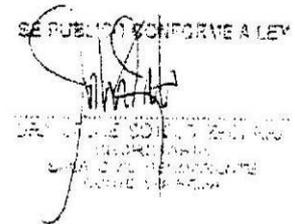
HUAMANI LLAMAS 

CASTAÑEDA SERRANO 

CALDERON CASTILLO 

msm/igp

30 APT 2012

SE PUEDE CONFORME A LEY


10. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS

Efectuado el análisis del Expediente Civil N° 26289-2010, se constató que tiene como materia **la acción reivindicatoria de un inmueble**, que se encuentra normado en el artículo 927 del Código Civil, en tal sentido, se considera las siguientes jurisprudencias de los últimos 10 años:

10.1 Cas. N° 4088 - 2011 – Callao.

“En la casación N° 4088-2011 – Callao, esencialmente se sustenta en que la recurrida no existe error en la motivación desde que ha resuelto la presente acción de reivindicación señalando que el accionante no ha acreditado la propiedad de la construcción, consecuentemente no puede reivindicar, porque el inmueble está constituido por el terreno y la construcción, por lo que, la decisión del Colegiado Superior se ha expedido conforme a ley. El recurso de casación fue declarado improcedente”.

10.2 Cas. N° 2937 – 2011 – Arequipa.

“En la casación N° 2937 – 2011 – Arequipa, la Corte Suprema ha precisado que, en un proceso de mejor derecho de propiedad, el demandado no podrá deducir con éxito una excepción de cosa juzgada alegando que anteriormente al accionante se le ha declarado infundada su demanda de acción reivindicatoria sobre el mismo bien. ¿La razón? Ambas tienen pretensiones de distinta naturaleza jurídica. Los detalles es que la pretensión reivindicadora del bien no es idéntica a la de mejor derecho de propiedad. La primera se dirige contra el poseedor a efectos de que el accionante recupere la posesión del bien, mientras que la segunda solo busca que se declare al demandante como verdadero propietario del bien, siendo indiferente que el demandado se encuentre en posesión del objeto litigioso. Así lo estableció la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente al resolver la casación en referencia, publicada en el diario oficial “El Peruano” del 31 de octubre del 2016. En dicho fallo también se precisó que la acción reivindicatoria es una acción de condena, mientras que el mejor derecho de propiedad es meramente declarativo”.

10.3 Cas. N° 4834 – 2013 – Lima.

“En la casación N° 4834 – 2013 – Lima, esencialmente se sustenta en que uno de los atributos del derecho de propiedad es la reivindicación, entendida inicialmente

como la pretensión real destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien de la que se encuentra privado el propietario, por la persona que solo tiene la calidad de poseedor, sin embargo, en virtud a que por su propia naturaleza el derecho de propiedad excluye la posibilidad de que otra persona alegue idéntico derecho sobre el mismo bien, el ejercicio del atributo reivindicativo comprende también la posibilidad de recuperar la posesión del bien de persona que incluso se atribuye derecho de propiedad, para cuya dilucidación serán aplicables las reglas contempladas en el Código Civil sobre recurso de acreedores, propiedad registral, oportunidad derechos reales y fe pública registral”.

10.4 Cas. N° 663 – 2015 – Cusco.

“La Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema, en la referida casación, declaró que la reivindicación es la acción real por excelencia, por medio del cual, el propietario de un bien solicitada se le restituya la posesión que ostenta la parte demandada, se requiere para que sea fundada la demanda que el accionante acredite fehacientemente su derecho de propiedad y además que la parte demandada no tenga ningún derecho a poseer el bien, lo cual, no ocurre en el caso de autos, porque el derecho de propiedad que tenían los actores se extinguió por expropiación a favor del Estado, conforme a lo previsto por el inciso 3 del artículo 968 del C.C.”.

10.5 Cas. N° 2529 – 2015 – Lima Norte.

“En la casación N° 2529 – 2015 – Lima Norte, esencialmente se fundamenta en que la motivación aparente se evidencia cuando una determinada relación judicial si bien contiene argumentos o razones de derecho o de hecho que justifican la decisión del juzgador, éstos no resultan pertinentes para tal efecto, sino que son falsos, simulados o inapropiados en la medida que en realidad no son idóneos para adoptar dicha decisión”.

10.6 Cas. N° 3130 – 2015 – La Libertad.

“En la referida casación, la principal sustentación es que la reivindicación importa la restitución del bien a su propietario, en atención a ello, para su procedencia debe existir siempre un examen sobre el derecho de propiedad del accionante, dado que la acción reivindicatoria persigue que sea declarado el derecho y que, en consecuencia, le sea restituida la cosa sobre la cual recae, por lo tanto, la

reivindicación implica de manera inseparable, el reconocimiento del dominio y la restitución de la cosa a su propietario, conforme a los artículos 923 y 927 del C.C.”

10.7 Cas. N° 3977 – 2015 – La Libertad.

“La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, en la casación en referencia principalmente la sustenta en que la reivindicación, también procede determinar el mejor derecho de propiedad cuando ambas partes aleguen tener título sobre el bien controvertido, en tanto, carece de sentido postergar la decisión judicial a resultados de lo que se decida en nuevo proceso”.

10.8 Cas. N° 18824 – 2015 – La Libertad.

“En la referida casación, la Corte Suprema, señala que en reitera jurisprudencias que si bien es cierto, la norma no define exactamente los alcances de la acción reivindicatoria, para su ejercicio deben concurrir los siguientes elementos a) Que, se acredite la propiedad del inmueble que se reclama, b) Que, el demandado posea la cosa de manera ilegítima o sin derecho a poseer, y, c) Que, se identifique el bien materia de restitución”.

10.9 Cas. N° 5735 – 2017 – Lima.

“La Corte Suprema en la casación en referencia, su principal sustento es que antes de analizar los requisitos de procedencia, resulta necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal, que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello, que sus fines esenciales constituyen la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema, en este sentido, su fundamentación debe ser clara, precisa y concreta, indicando ordenadamente cuáles son las denuncias que configuran la infracción normativa que incide directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o las precisiones respecto al apartamiento inmotivado del precedente judicial”.

11. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA

Realizado el estudio del Expediente Civil N° 26289-2010, se verificó que la materia versa sobre **reivindicación** que se encuentra previsto en el art. 927 del Libro V, Derechos Reales del Título II La Propiedad del Código Civil, cuya doctrina actual es la siguiente:

11.1 La Propiedad

El derecho a la propiedad: Es el poder legal e inmediato que tiene la persona para **usar, disfrutar, disponer y reivindicar** sobre su propiedad, sin afectar los derechos de los demás ni sobrepasar los límites de la ley.

El art. 2° inc. 16 de la Carta Magna, establece: “Que la propiedad y la herencia se consideran como un derecho fundamental de la persona”.

El art. 70 de la Constitución, garantiza: Que el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad, sino exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

El Código Civil, establece, que: **La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.**

11.1.1 Los Atributos de la Propiedad

El derecho de propiedad confiere a su titular 4 atributos respecto del bien de **usar, disfrutar, disponer y reivindicar**, cada uno de los cuales permite un ejercicio pleno de este derecho.

11.1.2 Las Características de la Propiedad

“La propiedad, tiene las siguientes características: **Es pleno, irrevocable, exclusivo, absoluto, perpetuo y elástico**”.

11.1.3 La transferencia de la propiedad

La transferencia de la propiedad de un bien mueble se efectúa con la **tradicción** a su acreedor, salvo disposición legal diferentes, y la transferencia de la propiedad de bien inmueble, se realiza **con la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él**, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

11.1.4 La propiedad se extingue

La propiedad se extingue, por: adquisición del bien por otra persona, destrucción o pérdida total o consumo del bien, expropiación y abandono del bien durante veinte años, en cuyo caso pasa el predio al dominio del Estado.

11.2 La Posesión

Es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

11.1.2 Clases de Posesión

- a. **Posesión Inmediata.** “Es la posesión actual y temporal, mediante la cual, el poseedor inmediato ejerce un poder de hecho sobre el bien mediante un acto derivado del poseedor mediato, es decir, solo tiene el poseedor un derecho limitado de conservar y disfrutar la cosa, por ejemplo: el arrendatario, usufructuario, comodatario, depositario, acreedor prendario, etc.”
- b. **Posesión Medita.** “Es aquella mediante la cual el poseedor mediato confiere al poseedor inmediato una condición jurídica expresada en un título, creando una relación jurídica por mandato normativo, no podría haber posesión inmediata mientras no exista un poseedor mediato que confiera el título en virtud del cual se puedan deducir diferentes jerarquías y grados de la posesión; ejemplo: Arrendador, usufructuante, etc.”

- c. **El Tenedor**, “Es un servidor, tiene una relación de obediencia con el poseedor inmediato, el poseedor inmediato tiene una relación con el poseedor mediato. El tenedor, es la persona que tiene o goza de un bien por actos de tolerancia del poseedor o por la relación de dependencia que existe respecto al poseedor o propietario del mismo”.
- d. **Posesión Legítima**. “Existe correspondencia neta entre el poder ejercitado y el derecho alegado, es la que emana de un título, derivado de un derecho real, de un negocio jurídico válido, se hace necesario verificar la validez del título y del contenido del derecho transmitido”.
- e. **Posesión Ilegítima**. “Se tiene sin título o por un título nulo, adquirido por un modo insuficiente para adquirir los derechos reales, se adquiere del que no tenía derecho a poseer la cosa o no la tenía para transmitirla”.
- f. **Posesión de Buena Fe**. “Tiene dos elementos: “La ignorancia y el error, de hecho y de derecho y la persuasión de legitimidad. La buena fe es siempre, la justificación para considerar legítima la posesión de quien adquiere mientras no se pruebe lo contrario”.
- g. **Posesión de Mala Fe**. “El poseedor es consciente de que su posesión es ilegítima o cuando procediera con negligencia culpable”.
- h. **Posesión Precaria**. “Es una ficción impuesta por nuestro sistema procesal y que responde a un fin plenamente justificado: el obtener una actuación simplificada de la acción reivindicatoria. Conforme al art. 911 del C.C., establece que la posesión precaria, es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

11.1.3 Extinción de la Posesión

La posesión se extingue por: Tradición, Abandono, Ejecución de resolución judicial y Destrucción total o pérdida del bien.

11.1.4 La Diferencia entre Propiedad y Posesión

El propietario posee un título legal que lo convierte en poseedor legítimo, y está protegido, además de los interdictos y acciones posesorias, en cambio, la posesión es la situación de mera disponibilidad de la cosa, situación de hecho o

de derecho, el poseedor por el transcurso del tiempo, por prescripción adquisitiva de dominio, se puede convertir en propietario.

11.3 Acción Reivindicatoria

La Acción Reivindicatoria, se funda en el **derecho de propiedad**, que concede el jus possidendi, es decir, el derecho a la posesión, lo cual, está regulado en el art. 923 del Código Civil, este derecho a la posesión, es el que se reclama en la acción reivindicatoria, previsto en el art. 927 del C.C. la ha hecho imprescriptible, salvo que el poseedor haya ganado la posesión, es decir, la acción reivindicatoria viene a ser una forma de garantía o una acción garantista del derecho de propiedad, la cual, va a ayudar al propietario a que se le restituya la posesión del bien que es propietario.

Según el art. 927 del C.C., establece que: “La acción reivindicadora es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.

Es una acción real, que la interpone el propietario no poseedor y que tiene que estar dirigida ante el poseedor no propietario o el que no tiene título para poseerlo. Así ante la concurrencia de varios derechos subjetivos cuyo objeto sea un bien jurídico idéntico (un inmueble) determina, cuando tales derechos pertenecen a varios titulares, el conflicto de interés no puede resolverse a rigor de la pretensión reivindicatoria, por lo que su prevalencia el uno respecto al otro, debe determinarse en otra vía, sea por la declaración del mejor derecho de propiedad o alegando las normas de solución de derechos reales.

La Acción Reivindicadora, es una acción real, fue establecida para el dueño de una cosa pueda reclamar la posesión que está en poder de otro, para que esta se le restituya, a través de la acción reivindicatoria, se puede pedir la restitución de bienes ya sean muebles o inmuebles. El titular de esta acción es el propietario de la cosa en contra del actual poseedor, para que este le restituya la posesión. Tradicionalmente se afirma que para la procedencia de la reivindicación se requiere que concurren las condiciones de: Condiciones relativas al actor (legitimación activa), naturalmente no es necesario demostrar la propiedad antes de intentar la acción, pero es necesario invocar el carácter de propietario en la demanda y luego demostrarlo en el curso del proceso y Condiciones relativas al

demandado (legitimación pasiva), la reivindicación sólo puede intentarse contra el poseedor o detentador actual de la cosa.

11.3.1 Elementos

El demandante es el propietario. El demandado es el actual poseedor del bien, pues contra él se dirige la acción, no importa cuánto tiempo lo ha tenido en su poder, sino que en el momento de interponerse la demanda la tiene en su poder y la identificación o singularización de la cosa reivindicada.

11.3.2 Requisitos de la Reivindicación

Que la ejercite el propietario que no tiene la posesión del bien. Que este destinada a recuperar el bien, no el derecho de propiedad. Que el bien este poseído por otro que no sea el dueño y Que el bien sea una cosa determinada.

Todas las reglas del título de la reivindicación, se aplican al que posee a nombre ajeno, reteniendo indebidamente una cosa mueble o inmuebles, aunque lo haga sin ánimo de ser el dueño, es decir, aunque sea mero tenedor, porque la citada disposición, sin hacer excepciones, en forma expresa, amplia, extiende todo lo regulado respecto al poseedor de la cosa ajena, al tenedor de ella.

Con respecto a los requisitos de la acción reivindicatoria, van a ser de uso exclusivo o exclusivamente del que se propone que es el dueño de la propiedad o propietario, el cual, tiene que demostrar su derecho por medio de pruebas, debido a que sobre el recae la acción reivindicante. La carga de la prueba pesa sobre el reivindicante, es decir, el reivindicante está obligado a probar a plenitud que le corresponde el derecho a reivindicar. El demandado solo estaría obligado a probar el justo dominio en caso que lo alegara como excepción.

La reivindicación va a tener posibilidades de ser favorable para el propietario, siempre y cuando este, interponga dicha acción de reivindicación antes de que se cumpla el plazo perentorio de la prescripción adquisitiva de dominio a favor del poseedor.

Al respecto, no se puede confundir con la pretensión de desalojo por ocupante precario, pues se suele desestimar una pretensión de desalojo y considerar que se debe acudir necesariamente a un proceso de reivindicación en dos casos:

- Si es que el proceso se presenta como particularmente complejo, siendo que sus elementos deben dilucidados en un proceso de cognición plena.
- Cuando el demandado tiene o (mejor dicho, alega tener) algún tipo de título vigente y que por ello no es un poseedor precario.

De este modo, entonces se considerarían que hay diferencia de fondo respecto de la pretensión de desalojo y de la pretensión de reivindicación. En una del desalojo) sólo se trata de dilucidar el tema de la precariedad de la posesión, y en el otro cualquier otro tema que requiera una vía más lata.

11.3.3 Bienes Reivindicables

Los inmuebles, inscritos o no inscritos. Los muebles inscritos en los registros de bienes muebles. Los muebles perdidos. Los muebles adquiridos con infracción de la ley penal. Los derechos derivados de la propiedad intelectual.

11.3.4 Bienes no Reivindicables

Son irreivindicables, los bienes muebles adquiridos como propietario con buena fe y a título oneroso, aunque el transferente carezca de derecho para enajenarlos. Son asimismo, irreivindicables las mercaderías compradas en almacenes o tiendas abiertas al público, conforme al art. 85 del C.C. Será irreivindicable el dinero con el que se compre las mercaderías en los almacenes abierto al público. Los títulos valores adquiridos de buena fe. Los billetes de lotería, conforme al art. 1947 del C.C. Las cosas no individualizables y las fungibles. Las universalidades de derecho, como el patrimonio y la herencia en que concurren bienes de diversa naturaleza, tanto cosas como derechos. Los inmuebles registrados con anterioridad al derecho del reivindicante. Son irreivindicables los minerales comprados a personas autorizadas para disponer de ellos. La cuota que tiene el copropietario.

11.3.5 La Prescripción de la Acción Reivindicatoria

Conforme lo establece la doctrina la acción reivindicatoria es imprescriptible, porque el derecho de propiedad no se extingue por el no uso. El derecho de propiedad es perpetua. Solo el aniquilamiento total de la cosa extinguirá el derecho de propiedad.

11.3.6 Efectos de la Reivindicación

Restituir la posesión del bien reclamado: El objeto es que el propietario recupere la posesión del bien de su propiedad. Restituir los frutos a su valor si el poseedor la obtuvo de mala fe: el art 910 del C.C., establece que el poseedor de mala fe está obligado a entregar los frutos percibidos y si no existen a pagar su valor estimado al tiempo que los percibió o debió percibir. Restitución de todos los incrementos: que haya recibió el bien durante la posesión del demandante, si se trata de incrementos naturales. La indemnización de los perjuicios ocasionados con la posesión o detención indebida del bien. Las costas de juicio de reivindicación.

11.4 La Reconvención

La reconvención, también conocida como contra demanda, es aquella demanda que ejerce el demandado, en el mismo proceso judicial, al momento de contestar la demanda de la que ha sido objeto, es decir, el demandado se transforma a su vez en demandante y el demandante en demandado. El efecto de la demanda reconvenicional es que ambas partes se demandan mutuamente. Habrá dos procesos que concluirán con una única sentencia, es decir, la reconvención es la pretensión que al contestar la demanda, formula el demandado contra el actor, de modo que no se limita a oponerse a la acción, sino que a su vez se constituye en contrademandante a efectos que se fallen ambas pretensiones y naturalmente ambas oposiciones, en una misma sentencia. La reconvención será deducida en el mismo escrito de la contestación de la demanda, no es posible hacerlo después.

La demanda de reconvención está contemplada en la ley, por motivos de economía procesal, para evitar una multiplicidad de juicio. De esta manera se evitará el pronunciamiento sentencias contradictorias respecto de pretensiones conexas. En síntesis la acumulación de pretensiones en contra del demandante

es lo que se conoce como reconvencción. El Juzgado que interviene en la demanda principal debe tener competencia para conocer la reconvencción o ser admisible la prórroga de competencia. El Juez debe ser competente por razón de materia para conocer las dos pretensiones.

El Poder Judicial,¹ define “La reconvencción, que es la figura por la que la parte demandada, a contestar la demanda, busca hacer valer la pretensión que tienes contra su demandante. Es una contrademanda, se puede decir que se hacen valer dos pretensiones en una misma acción. Comúnmente conocida como la contrademanda o contradicción. Según Alsina es una “demanda que introduce el demandado en su contestación (...) y constituye un caso de pluralidad de litis en un proceso entre las mismas partes”. Constituye una pretensión, esta vez, planteada por el demandado frente al actor originario (sujeto activo), dándose una acumulación de pretensiones. Acto de petición hecha por el demandado contra el demandante ante el mismo juez y en respuesta a la demanda que se le ha interpuesto, para que ambas sean tramitadas y resultas con la sentencia”.

Para que la demanda de reconvencción produzca efecto no es necesario que se desestimen las pretensiones de la demanda inicial, es decir, la demanda de reconvencción no tiene que atacar directamente a la demanda inicial, de modo que al final el Juez decidirá sobre ambas demandas sin que una excluya a la otra. Si la reconvencción es admitida al proceso, se correrá traslado al demandante, quien deberá responder a la reconvencción dentro del plazo de ley, podrá oponer excepciones y oposiciones, pero la contestación de la reconvencción debe limitarse a las cuestiones incluidas en ella, por ejemplo, si una persona demanda a otra el perfeccionamiento de un contrato de compra-venta, habrá contrademanda si el demandado pretende la resolución del contrato, como se advierte, mientras el demandante pretende perfeccionar una relación contractual, el demandado busca dejarla sin efecto.

La doctrina distingue entre la reconvencción y la contrademanda, sin embargo, el Código Procesal Civil regula lo concerniente a la reconvencción principalmente en el Título II (Contestación y Reconvencción), la sección cuarta (postulación del proceso), en los artículos 443 y 445. Es de rescatar que de conformidad con nuestro ordenamiento procesal, la reconvencción es un caso de acumulación

¹ “Información obtenida el 2 de abril del 2019, de la página web del Poder Judicial: https://historico.pj.gob.pe/servicios/diccionario/diccionario_detalle.asp?codigo=745”

objetiva sucesiva de pretensiones (art. 88 del C.P.C.). Para el maestro Juan Monroy Gálvez ha distinguido muy bien la diferencia entre la reconvencción y la contrademanda como figuras jurídicas independientes y a la vez ligadas, siendo que en los comentarios que realiza sobre la postulación del proceso en su Libro la Teoría General del Proceso. Determina que: “(...) la doctrina distingue los conceptos de reconvencción y contrademanda, aun cuando ambas se sustentan en el principio de economía procesal. Habiéndose interpuesto una demanda y teniendo el demandado alguna pretensión contra el demandante, es conveniente a todos servicio de justicia incluido que dicha pretensión se discuta dentro del mismo proceso, pero **la diferencia se encuentra en el hecho que la reconvencción concede al demandado la facultad de interponer contra el demandante cualquier pretensión, siempre que la vía procedimental lo permita**, sin embargo, **la contrademanda exige que la pretensión que tenga el demandado esté relacionado con la pretensión del demandante de lo contrario no será procedente**². La tendencia contemporánea en la materia es regular únicamente la contrademanda, dado que la pretendida economía procesal que recomienda la reconvencción, se diluye contradictoriamente en la práctica, provocando un gasto o consumo mayor de tiempo y esfuerzo. El código, reconociendo las ventajas de la contrademanda, la ha regulado exclusivamente, pero dado que el concepto reconvencción tiene un profundo arraigo en el quehacer forense nacional, ha mantenido el nombre como se aprecia del art. 445 (...)”.

La reconvencción podrá deducirse en el mismo escrito de la contestación de la demanda y en el mismo plazo, en la forma prescrita para la demanda. Fuera de esta oportunidad no podrá deducirse, quedando a salvo su derecho para hacerlo valer en proceso distinto.

² Información obtenida el 2 de abril del 2019, de la página web: El Terno no Hace al Abogado: www.el-terno.com/colaboradores/Jorge-Espino/Sobre-la-reconvencción-y-a-contrademanda.html”

12. SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL

12.1 Síntesis de la Demanda

La información correspondiente a este ítem, se encuentra descrita en el Punto I. Síntesis de la Demanda del presente.

12.2 Resolución que Declara Improcedente la Demanda

El 23 de diciembre del 2010, el Juez con la Resolución N° 1, **declaró improcedente la demanda**, la misma que la sustentó en el siguiente fundamento: “Que el accionante carecía de interés para obrar de naturaleza procesal, entendiéndose como tal el agotamiento de los medios necesarios para obtener su pretensión, por cuanto no ha agotado todos los mecanismos procesales pertinentes antes de acudir en vía de acción ante el órgano jurisdiccional, ya que tal acta de conciliación extrajudicial adjunta como anexo 1-E, no se advierte que se haya invitado a conciliar por la suma de \$ 30,000.00 dólares americanos, por cuyos fundamentos y conforme a la previsión dispuesta en el art. 6 de la Ley de Conciliación, modificada por el Decreto Legislativo N° 1070 concordante con el inciso 2) del art. 427° del cuerpo legal acotado.

El 17 de enero del 2011, la accionante con el respectivo escrito, solicitó **la Nulidad de la Resolución N° 1 de fecha 23 de diciembre del 2010**, la que sustentó en que el Acta de Conciliación que acredita haber cumplido con el procedimiento de conciliación extrajudicial previo a la interposición de la demanda de reivindicación de inmueble e indemnización material de autos, no se encuentra constituida por el Anexo 1-E, sino por el Anexo 1-G de la demanda, expedida por el Centro de Conciliación Extrajudicial Justicia, Paz Y Bienestar – AJUPABI con fecha 18 de noviembre del 2010, conforme a lo expuesto en el Primer Otro Digo de la demanda, se advierte que al momento de calificar la demanda se ha incurrido en error de apreciación, por lo tanto, peticona que se meritúe el Anexo 1-G, por constituir el Acta que acredita su legítimo interés para obrar, y por ende, se admita la demanda a trámite.

12.3 Auto Admisorio de la Demanda

Con fecha 26 de enero del 2011, el Juez considerando que mediante escrito la parte demandante solicita la nulidad de la Resolución N° 1, en razón de haberse adjuntado como Anexo 1-G, el Acta de Conciliación extrajudicial que acredita haber cumplido con el procedimiento de conciliación ordenado normalmente, lo que efectivamente fue constatado que se había cumplido con adjuntar el Acta de Conciliación que acreditaba el cumplimiento del requisito procesal de conciliación extrajudicial previa, lo cual, denota que se ha incurrido en vicio insubsanable que nulifica la resolución de improcedencia, por tal razón, declaró nula la resolución N° 1 de fecha 23 de diciembre 2010, y renovando el acto procesal afectado, dispuso admitir la demanda interpuesta por María del Pilar Crespo Black contra María Salomé Guadamur Cauti sobre acumulación objetiva originaria de pretensiones, teniendo como pretensión principal la reivindicación y en forma accesoria la indemnización por daños y perjuicios, en la vía de proceso abreviado, corriendo traslado a la parte demandada para que cumpla con contestar la demanda en el término de 10 días, bajo apercibimiento de declararse en rebeldía, teniéndose por ofrecido los medios probatorios que se indican, reservándose su actuación y admisión para su oportunidad.

12.4 Síntesis de la Excepción de Representación Defectuosa o insuficiente de la Demandante y Cosa Juzgada, Contestación de la Demanda y Reconvención

Este ítem se encuentra desarrollado en el Punto II del presente resumen.

12.5 Resolución que Absuelve la Excepción, la Contestación de la Demanda y la Reconvención

El 12 de abril del año 2011, el señor Juez emite la resolución N° 3, en la que se tiene por apersonada al proceso a la Demandada María Salomé Guadamur Cauti, asimismo teniendo en consideración el art. 491 inc. 3 del C.P.C., que señala que el término para interponer excepciones o defensas previas es de **5 días contados desde la notificación de la demanda o de la reconvención**, en tal sentido, se ha verificado que el escrito de la excepción de fecha 17 de febrero del año 2011, se presentó fuera del término previsto, por lo que dispuso: **declarar improcedente por extemporáneo las Excepciones de Representación Defectuosa o Insuficiente de la Demanda y Cosa Juzgada**; y respeto al escrito

de contestación de la demanda reúne los requisitos señalados en el art. 442 y 444 del C.P.C., por lo tanto, declara: tenerse por **Contestada la Demanda**, teniéndose por ofrecido los medios probatorios que señalan, reservándose su calificación para la etapa correspondiente, asimismo **declaró improcedente la reconvencción solicitada por la demandada**, la que sustentó en el art. 445 del C.P.C., que señala que la reconvencción es admisible si no afecta la competencia ni la vía procedimental original y el proceso de reivindicación con una pretensión accesoria de indemnización, la misma que se tramita en la vía procedimental abreviada, sin embargo, la pretensión de otorgamiento de escritura pública tiene vía procedimental propia, conforme a lo dispuesto en el art. 1412 del C.C., por la que no resulta amparable la reconvencción solicitada por la parte emplazada.

12.6 Síntesis del Auto de Saneamiento

El 10 de junio del 2011, mediante la Resolución N° 4, el Juez advirtiendo de autos que no existían excepciones ni defensa previas pendientes de resolver y tampoco se habían configurado elementos de otra naturaleza que afecten la relación jurídica procesal, en tal virtud, **resolvió declarar saneado el proceso**, y en consecuencia la existencia de una relación jurídica procesal válida y continuando con la secuela del proceso: requirió a las partes a fin de que dentro del plazo de 3 días cumplan con proponer sus puntos controvertidos materia del presente proceso, bajo apercibimiento de ser fijados por su judicatura en su rebeldía.

12.7 Síntesis de la Audiencia de Conciliación

El Juez no propuso formula conciliatoria al tener en consideración que ya se había realizado extrajudicialmente.

12.8 Síntesis de la Audiencia de Prueba y Fijación de los Puntos Controvertidos

El 5 de agosto del 2011, el Juez mediante la Resolución N° 7, admitió los siguientes medios probatorios:

De la parte demandante María del Pilar Crespo Black:

Se admitió el mérito probatorio de los documentos precisados en los puntos 1, 2, 3, 4, y 5 del ofertorio de fojas 27, obrantes de fojas 03 a 15.

De la demandada María Salomé Guadamur Cauti:

Se admitió el mérito probatorio de los documentos precitados en los puntos 4.1 a 4.19 de su ofertorio de fojas 89 a 91 corrientes de fojas 49 a 53.

Asimismo el señor Juez fijó los siguientes puntos controvertidos:

- 1) Determinar si la demandada ha cumplido con el pago del saldo del precio en las fechas pactadas en el acuerdo conciliatorio de fecha 23 de mayo del 2008, dando lugar a la restitución del inmueble materia de litigio.
- 2) Determinar, si la demandada se encuentra ocupando de manera indebida el inmueble, ubicado en el Jr. Junín N° 844 segundo piso del Cercado de Lima, ocasionando a la accionante lucro cesante y daño emergente, en proporción a los montos peticionados por dichos conceptos.

12.9 Alegatos presentadas por la Demandada

Siendo sus principales fundamentos de su alegato, que la demandada ha cumplió con lo convenido en el contrato compra-venta del inmueble en litigio, pagado el total del valor del inmueble, que ascendía a la suma de \$ 23,000.00 dólares, por cuotas que fueron depositadas a la cuenta de ahorros N° 08-024-301649 del Banco de la Nación, por lo tanto, se encontraba en posesión legítima del bien, no generando perjuicio económico como pretende hacer creer la accionante, situación que deberá tenerse presente al momento de resolver.

Asimismo refiere que la accionante en el punto quinto de los fundamentos de hecho de su demanda manifiesta que: “En vista del fallecimiento de su señora madre Graciela Lucía Black Ruíz de Crespo, la recurrente María del Pilar Crespo Black, así como, su señor padre Luís Agustín Crespo Navarro y su hermano Luís Eduardo Crespo Black, habían adquirido, en vía de sucesión legal la calidad de copropietarios del inmueble materia de la presente demanda...”, que dicha demanda data de fecha 13 de diciembre del 2010, sin embargo, el verdadero vendedor don Luís Agustín Crespo Navarro, con fecha 24 de mayo del 2011, ya había fallecido, suceso del cual, la accionante no ha acreditado con la respectiva Acta de Defunción, menos con la inscripción ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) en la Partida N° 40070982, por este hecho no tiene pleno derecho para ejercer la institución de reivindicación para sí, menos a

nombre de terceras personas, por lo que, en ese extremo la demanda deberá ser **declarada improcedente**.

El 27 de setiembre del 2011, el señor Juez, tiene por presentado los alegatos de la emplazada, dentro del plazo establecido en el C.P.C., AL OTROSI: que sin perjuicio de lo cual y siendo que la presente demanda ha sido presentada por la parte demandante en calidad de condómina del inmueble materia de litis, a mérito de lo previsto en el art. 979 del C.C., no resulta relevante para los presentes autos el fallecimiento de don Luís Agustín Crespo Navarro, **debiendo continuar la causa conforme a su estado**, por lo cual, déjese los autos en el Despacho para sentenciar.

12.10 Sentencia del Vigésimo Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima

El señor Juez del 23° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, con fecha 30 de noviembre del 2011, emitió fallo: **Declarando fundada la demanda** de reivindicación, interpuesta por María del Pilar Crespo Black, en consecuencia, la demandada María Salomé Guadamur Cauti, tenía que desocupar y restituirle el inmueble ubicado en el Jr. Junín N° 844 segundo piso, del distrito del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, en el plazo de Ley, asimismo infundada la pretensión de indemnización por daños y perjuicios, con costos y costas; sentencia que el Juez sustentó principalmente en los siguientes fundamentos:

- Que **al haberse producido la resolución del contrato de compra-venta del inmueble en litigio**, resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 1372 del C.C., en cuyo mérito procede la devolución del inmueble materia de litis, solicitado por la accionante y que es materia del presente proceso. En lo que respecta a la demandada deberá solicitar la devolución de los montos que acredite haber efectuado con posterioridad a la fecha en la que fue notificada con la Carta Notarial, la resolución contractual, en vía de acción.
- Que, en referencia a la pretensión accesoria de indemnización, es de considerar que si bien hubo incumplimiento por parte de la demandada de las obligaciones a su cargo, conforme se ha apreciado en los considerandos precedentes, la demandante no ha presentado medio probatorio alguno destinado a acreditar la existencia de los daños correspondientes a daño emergente ni lucro cesante invocados. Pudiéndose advertir que la accionante sólo se ha limitado a señalar arbitrariamente los montos de \$ 10,000 y \$ 20,000

respectivamente, sin siquiera precisar en que han consistido los daños sufridos y menos los parámetros que ha tenido para su cuantificación, razón por la cual, no es posible la aplicación de la valoración equitativa dispuesta en el art. 1332 del C.C., en cuanto no hay probanza de daño alguno.

12.11 Recurso de Apelación

El 13 de diciembre del 2011, la emplazada al no estar conforme con la sentencia de primera instancia, interpuso **recurso de apelación**, la cual, la sustentó en los siguientes fundamentos:

Que los vendedores con fecha 15 de setiembre del 2008 le envían a la recurrente una carta notarial, la misma que fue recepcionada el día 16 del mismo mes y año, con los falsos fundamentos expuestas en ella, aún más grave conminando a la recurrente a que desocupe el inmueble materia de la presente controversia en el plazo de 72 horas, resolución unilateral que es ilegal en todos sus extremos, por cuanto, tal término no se ha pactado en el contrato celebrado con los vendedores, hecho que viola lo dispuesto en el art. 1429 del C.C., que a la letra reza: “En el caso del art. 1428 la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor a 15 días, bajo apercibimiento de que en caso contrario el contrato queda resuelto...”, como es de verse el plazo otorgado de 72 horas contraviene a una norma de rango superior, si bien, es cierto que el contrato es ley entre las partes, sin embargo, sus acuerdos no pueden contravenir o violar a una ley, como es el C.C., que ordena un término perentorio de 15 días para que se satisfaga la prestación, caso contrario queda resuelto el contrato.

Que, el Juez no valoró los vouchers del Banco de la Nación, adjuntos en la contestación de la demanda con los que la recurrente acreditaba el haber cumplido con pagar el total del precio pactado por la compra venta del inmueble en litigio, que asciende a \$ 23,000.00.

El 5 de enero del 2012, el Juez con la resolución N° 12, dispone conceder apelación con efecto suspendido, elevando los actuados para conocimiento de la Corte Superior de Justicia de Lima.

La Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, corre traslado del escrito de apelación, por el plazo de 10 días a la demandante para que la absuelva.

La accionante absuelve el traslado del escrito de apelación, dentro del plazo de ley, contradiciéndola en todo sus extremos, la que sustentó especialmente en que la resolución del contrato se realizó en mérito a lo dispuesto en su cláusula quinta, de puro derecho en concordancia con lo establecido en los arts. 1561 y 1430 del C.C., asimismo incurre en error al citar la aplicación del art. 1562 del C.C., la que ha sido modificada por la Ley N° 27420.

La Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, admitieron los citados medios probatorios ofrecidos en el anotado recurso de apelación, siendo pruebas que no requiere actuación, conforme al estado del proceso.

12.12 Sentencia de la 7ma. Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima

El 18 de julio del 2012, el Colegiado de la 7ma. Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, emitió fallo: **revocando la sentencia de primera instancia y reformándola** declararon **infundada la demanda**, con costas y costos, y los devolvieron; sentencia que fue sustentó principalmente en los siguientes fundamentos:

Que, del contrato de compra venta, se advierte que con fecha 31 de setiembre del 2008 doña Graciela Black Ruíz de Crespo y don Luís Agustín Crespo Navarro, dieron en venta a doña María Salomé Guadamur Cauti el inmueble en litigio, estableciéndose en la cláusula tercera el precio de US\$ 23,000.00 dólares americanos, que serían abonados de la siguiente forma:

- 11 (Once) cuotas de \$ 320 dólares americanos, a pagar en los primeros quince días de cada mes, las cuales serán entregados a los vendedores depositándolos en la cuenta de ahorros N° 08-024-301649 del Banco de la Nación, a partir del mes de diciembre del 2006 hasta octubre del 2007.
- 01 (Una) cuotas de \$ 10,000.00 dólares americanos, a pagar el 30 de noviembre del 2007, será entregado a los vendedores, depositándolo en la cuenta de ahorros N° 08-024-301649 del Banco de la Nación.
- 11 (Once) cuotas de \$ 320 dólares americanos, a pagar en los primeros quince días de cada mes, las cuales serán entregados a los vendedores

depositándolos en la cuenta de ahorros N° 08-024-301649 del Banco de la Nación, a partir del mes de diciembre del 2007 hasta octubre del 2008.

- 01 (Una) cuotas de \$ 5,960.00 dólares americanos, a pagar el día 30 de noviembre del 2008, será entregado a los vendedores, depositándolo en la cuenta de ahorros N° 08-024-301649 del Banco de la Nación.

De otro lado, en la cláusula quinta del contrato, se pactó: "Las partes en virtud a la suscripción del presente contrato acuerdan a favor de los vendedores, pactar la reserva de la propiedad al amparo del art. 1583 del C.C. El incumplimiento del pago de 3 armadas (cuotas) consecutivas o no, en fecha pactada, establecidas en la Cláusula Tercera y conforme al art. 1561 del C.C., otorgaba a los vendedores el derecho a resolver el contrato de pleno derecho, por lo que quedo expresamente acordado que, hasta la cancelación total del precio pactado los vendedores, no perderán el derecho de resolución del contrato y el ejercicio del pacto de reserva de propiedad.

Que, estando a lo expuesto por las partes en sus escritos postulatorios que se glosa en el tercer considerando de la presente resolución y a lo pactado en el contrato, resulta necesario establecer la validez de la resolución del contrato, para ello se debe determinar si a la fecha de remisión de la mencionada carta notarial, la compradora hoy demandada había incurrido o no con el pago de 3 cuotas convenidas en el numeral c) de la cláusula tercera del contrato de compra venta, siendo necesario señalar que al haber convenido las partes la resolución de pleno derecho conforme al art. 1430 del C.C., no resulta necesario otorgar un plazo de 15 días para satisfacer la prestación como erróneamente sostiene la apelante.

Que, de las copias legalizadas de las boletas de depósito en efectivo efectuadas en la Cuenta N° 08-024-301649 correspondiente a doña Graciela Black Ruíz de Crespo, y que no han merecido cuestionamiento alguno, se demostró que la emplazada María Salomé Guadamur Cauti, había cumplido con pagar la totalidad del precio pactado por la compra venta del inmueble en litigio, que ascendía a \$ 23,000.00 dólares americanos.

Que, la demandada en su escrito de apelación alega, que los vendedores con fecha 15 de setiembre del 2008 le enviaron una carta notarial para que desocupe

el inmueble materia de litis en el plazo de 72 horas, resolución unilateral que es ilegal, porque así no estaba pactado en el contrato, siendo que el Código Civil, ordena un término perentorio de 15 días para satisfacer la prestación, en caso contrario quedaba resuelto el contrato, que conforme a los vouchers que obran en el expediente en copias legalizadas, se dio cumplimiento a la obligación adquirida y en el tiempo estipulado en el contrato, cancelando la totalidad de las cuotas vencidas con fecha 23 de setiembre del 2008, entonces deviene la sentencia en ilegal en todos los extremos, que la reserva de propiedad prevista en el art. 1583 del C.C. no opera, toda vez que se ha cancelado el precio total del inmueble, que asciende a la suma de \$ 23,000.00 dólares americanos, adquiriendo automáticamente el derecho de propiedad del bien.

Que, de la carta notarial de fecha 12 de setiembre del 2008, aparece que los vendedores dieron por resuelto el contrato de compra venta, señalando en el segundo párrafo que la compradora a dicha fecha adeudaba más de 4 cuotas a razón de \$ 320.00 dólares americanos cada una, por lo que requirieron la desocupación del inmueble y el pago de los daños y perjuicios, hecho que la actora repite en su demanda al señalar que la demandada incumplió con el pago de 4 de las cuotas convenidas en el párrafo c) del contrato de compra venta, por lo que en uso de la facultad que les confiere la cláusula quinta del referido contrato y en ejercicio de la reserva de propiedad convenida con la emplazada, sus padres optaron por resolver de pleno derecho el contrato mediante carta notarial de fecha 12 de setiembre del 2008.

Que, sin embargo, a la fecha que se cursó la citada carta notarial esto es el 12 de setiembre del año 2008, la compradora adeudaba solamente 2 cuotas correspondientes a los meses de julio y agosto del 2008, que debían ser canceladas el 15 de julio y el 15 de agosto respectivamente, y recién fueron abonadas el 17 de setiembre del 2008, ya que las cuotas anteriores correspondían a mayo y junio del 2008 fueron abonadas el 19 de abril y el 21 de mayo del 2008 respectivamente, de otro lado, la cuota correspondiente al mes de setiembre del 2008 podía ser cancelada por la compradora hasta el 15 de setiembre del 2008, conforme a lo pactado en el contrato, por lo que, a la fecha de remisión de la carta notarial que data del 12 de setiembre del 2008, aún no había vencido el plazo para el pago de esta cuota, en consecuencia, la resolución del contrato de pleno derecho a que se refiere la citada misiva no resulta válida al no concurrir el supuesto contenido en el segundo párrafo de la cláusula quinta, es

decir, el incumplimiento en el pago de tres armadas consecutivas o no, en la fecha pactada, por lo que la presente demanda de reivindicación deviene infundada.

12.13 Recurso de Casación

La actora al no estar de acuerdo con la sentencia, interpuso recurso de casación en contra de la sentencia de segunda instancia, la que fundamentó principalmente en la infracción normativa derivada de la inaplicación de la norma de derecho material establecida en el art. 1430 del C.C., recurso impugnatorio que le fue concedido y siendo elevado a la Corte Suprema.

12.14 Fallo de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema

El Colegiado de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, emitió fallo: **declarando improcedente el recurso de casación**, interpuesta por doña María del Pilar Crespo Black, dispusieron su publicación en el Diario Oficial “El Peruano”, y los devolvieron; sentencia que fue sustentó principalmente en los siguientes fundamentos:

Que, la recurrente sostiene en su demanda y en su recurso de casación, por un lado, la omisión de valoración del Acta de Conciliación Extrajudicial de fecha 23 de mayo del 2008, y por otro lado, que existe error en la apreciación de la fecha de remisión de la Carta Notarial mediante la cual la demandante comunica la resolución contractual a la parte demandada. Mientras **la Sala Superior señala que fue remitida el 12 de setiembre del 2008**, la recurrente sostiene que **fue recepcionada por la demandada el 16 de setiembre del 2008**, cuando ya estaba vencido el plazo para pagar la cuota correspondiente, por lo que el contrato ya estaba resuelto. En este contexto, en cuanto a la omisión de la valoración de la referida Acta de Conciliación, su sola alegación no sustenta infracción alguna, tampoco que dicho medio impugnatorio, no se haya mencionada en la fundamentación de la sentencia de vista, dado que según el art. 197 del C.P.C. todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoradas esenciales y determinantes que sustentan su decisión. En consecuencia, es deber del parte al proponer dicha denuncia, sustentar la infracción normativa y su incidencia en la decisión impugnada, razonada y diligentemente. No basta alegar infracción al debido proceso y no

señalar cuál es la incidencia de dicha infracción en la decisión impugnada. En cuanto a la discrepancia de la fecha de la Carta Notarial, cabe precisar que la verificación de ello, es una cuestión fáctica ajena al recurso de casación, puesto que lo solicitado implica efectuar actividad probatoria, por lo que el recurso en este extremo también deviene en improcedente por haberse incumplido el art. 388 incisos 2 y 3 del C.P.C.

Que, sobre la denuncia señalada en el punto II) si bien la recurrente sostiene que existe infracción del art. 1430 del C.C., los argumentos que sustentan dicha denuncia inciden en cuestiones fácticas ajenas al recurso de casación. Así la recurrente no sustenta cual es el sentido erróneo otorgado a la disposición normativa en cuestión, tampoco su aplicación o inaplicación indebida. Al contrario insiste en que esta Sala Superior valore la Carta Notarial mediante la cual comunicó la resolución contractual a la demandada, así como, el cronograma de pagos y su verificación de estos aspectos que como se precisó no son susceptibles de ser conocidos en sede casatoria. En resumen el recurso de casación incide en cuestionar la valoración de los medios probatorios y aspectos fácticos, situaciones ajenas a la actividad casatoria, apreciándose además que la sentencia de vista impugnada se encuentra suficientemente motivada tanto jurídica como fácticamente. En consecuencia, el recurso deviene en improcedente, también en este extremo, conforme al art. 388 incisos 2 y 3 del C.P.C.

El 07 de noviembre del 2012, por encargo del señor Presidente de la Suprema Sala Civil, con el Oficio N° 3848-2012-S-SCP-CS, remiten al Juez del 23° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, los principales autos en los seguidos por María del Pilar Crespo Black en contra de María Salomé Guadamur Cauti, sobre reivindicación, para su conocimiento y se cumpla con lo ejecutoriado.

El 13 de diciembre del 2012, el señor Juez del 23° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, da por devueltos los presentes autos de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema y estando a lo que se expone en la sentencia de vista de fecha 18 de julio del 2012, que revoca la sentencia de fecha 30 de noviembre del 2011, en el extremo que declara fundada la pretensión de reivindicación y reformándola la declara infundada, con costas y costos del proceso, por lo cual, dispone cumplirse lo ejecutoriado, con conocimiento de las partes.

13. OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA

Realizado el análisis del expediente en estudio, se constató que durante su tramitación se incurrió en alguna deficiencia y contradicción entre las instancias, conforme la siguiente opinión analítica:

- 13.1 Que, la demanda fue mal planteada, porque sólo se consignó como la accionante a doña María del Pilar Crespo Black, sin embargo, conforme consta en la Partida Electrónica N° 40070982 de la SUNARP, están considerados como herederos únicos y universales las personas: Don Luís Agustín Crespo Navarro, Luis Eduardo Crespo Black y María del Pilar Crespo Black, no habiéndose consignado en la demanda a los 2 primeros de los nombrados, quienes también eran copropietarios (coherederos) del inmueble en litigio, por lo tanto, la demanda adolecía de uno de los requisitos indispensable del acto procesal, que es la participación de todos los integrantes de la **Sucesión Graciela Lucía Black Ruíz**, motivo por el cual, la excepción interpuesta por la demandada por **representación defectuosa o insuficiente de la demandante**, estaba bien planteada, pero fue declarada improcedente por haberse interpuesto en forma extemporánea, sin embargo, por este hecho la demanda debió ser declarada improcedente.
- 13.2 Que, de la secuela del proceso se desprende que la demandante María del Pilar Crespo Black, tenía pleno conocimiento que la emplazada María Salomé Guadamur Cauti, había cumplido con pagar la totalidad del precio pactado por la compra venta del inmueble en litigio, que ascendía a la suma de \$ 23,000.00 dólares americanos, lo que quedó demostrado con las copias legalizadas de las boletas de depósito en efectivo efectuadas en la cuenta N° 08-024-301649 del Banco de la Nación, correspondiente a doña Graciela Black Ruíz de Crespo, y que no merecieron cuestionamiento alguno, sin embargo, la accionante en forma maliciosa y tratando de sorprender a los administradores de justicia, se presume que presentó la demanda de reivindicación con la única intención de salir beneficiada con la restitución del inmueble.
- 13.3 Asimismo se ha podido observar que, de la Carta Notarial de fecha 12 de setiembre del 2008, se aprecia que los vendedores dieron por resuelto el contrato de compra venta, al amparo de la quinto cláusula, porque la compradora a esa fecha le adeudaba más de 4 cuotas a razón de \$ 320.00 cada una, por lo que, le requirieron la desocupación del inmueble y el pago de los daños y perjuicios, hecho que la actora repite en su demanda al señalar que la demandada incumplió

con el pago de 4 de las cuotas convenidas en el párrafo c) del contrato de compra venta, por lo que en uso de la facultad que les confiere la cláusula quinta del referido contrato y en ejercicio de la reserva de propiedad convenida con la emplazada, sus padres optaron por resolver de pleno derecho el contrato mediante la indicada Carta Notarial, sin embargo, a la fecha que se cursó la citada carta notarial esto es el 12/09/2008, la compradora adeudaba solamente 2 cuotas correspondientes a los meses de julio y agosto del año 2008, que debían ser canceladas el 15 de julio y el 15 de agosto respectivamente, y recién fueron abonadas el 17/09/2008, ya que las cuotas anteriores correspondían a mayo y junio del 2008 fueron abonadas el 19 de abril y el 21 de mayo del 2008 respectivamente, por otro lado, la cuota correspondiente al mes de setiembre del 2008 podía ser cancelada por la compradora hasta el 15 de setiembre del 2008, conforme a lo pactado en el contrato, por lo que, a la fecha de remisión de la carta notarial que data del 12/09/2008, aún no había vencido el plazo para el pago de esta cuota, en consecuencia, la resolución del contrato de pleno derecho a que se refiere la citada Carta Notarial no resulta válida al no concurrir el supuesto contenido en el segundo párrafo de la cláusula quinta del contrato, es decir, el incumplimiento en el pago de tres cuotas consecutivas o no, en la fecha pactada, por lo que la presente demanda de reivindicación deviene” infundada.

- 13.4 Del análisis efectuado al expediente civil en estudio, no estoy de acuerdo con la sentencia de los Magistrados de la 7ma. Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por no haber actuado con objetividad en sus decisiones, al haber fallado revocado la sentencia de primer grado que declaró fundada la demanda de reivindicación, y reformándola declararon infundada la demanda.
- 13.5 Estoy de acuerdo con la sentencia de primera instancia, porque fue sustentada con arreglo a ley, habiéndose demostró que la emplazada pagó la totalidad del precio pactado en el contrato de compra venta del predio en litigio, que ascendía a la suma de \$ 23,000.00, y porque la Carta Notarial que le fue remitida a la emplazada el día 12/09/ 2008, cuando aún no había vencido el plazo para el pago de la cuota cuestionada, cuyo plazo para el pago era hasta el día 15/09/2008, es decir, faltaban 3 día para el vencimiento de la fecha de pago, en consecuencia, la resolución del contrato de pleno derecho a que se refiere la citada Carta Notarial no resulta válida; sentencia que posteriormente fue confirmada con el fallo de la Corte Suprema, que declaró improcedente el recurso de casación.

CONCLUSIONES

Analizado el expediente en estudio, se constató que la demanda se tramitó en doble instancia y en recurso extraordinario de casación, conforme al siguiente detalle:

Que, la demanda fue interpuesta el 20 de diciembre del año 2011, por doña María del Pilar Crespo Black, ante el 23° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, en contra de María Salomé Guadamur Cauti, por acción reivindicatoria del 2do. piso del inmueble, ubicado en el Jr. Junín N° 844-Cercado de Lima, inscrito en la Partida N° 40070982 de la SUNARP.

Que, de la secuela del proceso, en primera instancia se **declaró fundada la demanda**, en consecuencia, la emplazada debía desocupar el inmueble en litigio en el plazo de ley y restituirla a los propietarios, e **infundada la pretensión por daños y perjuicios**; la demandada al no estar conforme con la sentencia, interpuso recurso de apelación, la cual, le fue concedida y elevada a la Corte Superior de Justicia de Lima, la que revocó la sentencia de primera instancia y **reformándola declararon infundada la demanda**, la actora al no estar de acuerdo con la sentencia interpone recurso de casación, la que le fue concedida y elevada a la Corte Suprema de Justicia de la República, la que **declaró improcedente el referido recurso impugnatorio**, interpuesto por la accionante; en consecuencia, finalmente con la ejecutoria suprema se demostró que la emplazada cumplió con lo pactado en el contrato compra-venta del inmueble en litigio, pagado el total del valor del inmueble, que ascendía a la suma de \$ 23,000.00 dólares americanos, por cuotas que fueron depositadas a la cuenta de ahorros N° 08-024-301649 del Banco de la Nación, por lo tanto, se encontraba en posesión legítima del predio por ser la propietaria, dejándose a salvo su derecho para que solicite el otorgamiento de la escritura pública.

Asimismo se verificó que en trámite del expediente en estudio se incurrió en las deficiencias y contradicciones, que se detallan en el punto 13 del presente trabajo de suficiencia profesional.

RECOMENDACIONES

Que, ante las frecuentes contradicciones entre las instancias y la Corte Suprema de Justicia de la República, se recomienda que se dicten cursos y diplomados de actualización dirigidos a Magistrados, Jueces y a los operadores de justicia de los órganos jurisdiccionales, con la finalidad de que administren justicia en forma eficiente.

Que, los plenos casatorios y las jurisprudencias deberían ser normadas de obligatorio cumplimiento en todos procesos judiciales.

REFERENCIAS

- Avendaño J. (1990) *Derechos Reales, 2da. Edición*. Lima. Editorial PUCP.
- Águila G. (2013). *El ABC del Derecho Procesal Civil*. Lima: Ediciones San Marcos.
- Cuadros V. (1995). *Derechos Reales. Tomo IV*. Lima. Editorial Cultural Cuzco.
- Hinostroza, A. (2000). *Procesos Sumarísimos. Doctrina y Jurisprudencia*. Lima. Ed. Gaceta Jurídica.
- MINJUS. (2019). *Constitución Política del Perú*. Lima. [Recuperado de la página Web del SPIJ: <http://spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp>]. (Consultado el 2 de abril de 2019).
- MINJUS. (2019). *Código Civil*. [Recuperado de la página Web del SPIJ: [Spijlibre.minjus.gob.pe/normas_libre/main.asp](http://spijlibre.minjus.gob.pe/normas_libre/main.asp)]. (Consultado el 2 de abril de 2019).
- MINJUS. (2019). *Código Procesal Constitucional*. [Recuperado de la página Web del SPIJ: [Spijlibre.minjus.gob.pe/normas_libre/main.asp](http://spijlibre.minjus.gob.pe/normas_libre/main.asp)]. (Consultado el 2 de abril de 2019).
- Miranda, M. (1995). *Derecho de los contratos - Teoría y prácticas*. Lima. Ed. Jurídica.
- Sánchez - Palacios, M. (2008). *El ocupante precario - Doctrina y Jurisprudencia Casatoria. 2da Edición*. Limas. Juristas Editores.