

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMERICAS

FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
EXPEDIENTE CIVIL Nº 01278-2011 “SUMARISIMO”
PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO

INTEGRANTE: PAÚL JUNIORS RAMIREZ BRONCANO

ASESORA: GIULIANA CHUMPITAZ HUANCA

LINEA DE INVESTIGACIÓN: DERECHO CIVIL

LIMA, 2019

DEDICATORIA

El presente trabajo de investigación principalmente lo dedico a Dios, por darme la fe y esperanza y fuerza de conseguir los anhelos de mi corazón.

A mis padres, por su amor incondicional, por su trabajo y esfuerzo en todos estos años dedicados a mí, gracias a ustedes he logrado estar aquí y convertirme en lo que soy ahora. Me llena de orgullo satisfacción saber que soy su hijo, son los mejores padres.

A mis hermanas(os) por estar siempre conmigo, por todo su aprecio y apoyo moral que me brindaron a lo largo de mi vida.

A todas las personas que me apoyaron entre amigos y familiares, y que hicieron que el presente trabajo se realice con éxito.

A mis maestros que me abrieron la puerta de sus conocimientos para forjar mi carácter y mi aprendizaje a la largo del proceso estudiantil.

AGRADECIMIENTO

Para empezar, quiero agradecer a Dios por su amor y todas las bendiciones que nos ha brindado a mí y a mi familia, por ser mi guía y mi fuente de inspiración.

Agradezco también a mis padres, que nunca dejaron de creer en mí, que con su apoyo, amor y enseñanza transmitidos me impulsaron a alcanzar mis sueños y metas profesionales.

Agradezco a mis hermanas(os) por todo el cariño y la paciencia que me tuvieron, que con su consejo y preocupación hicieron que mis metas profesionales se vuelva realidad.

De igual forma mis agradecimientos a la Universidad Peruana de las Américas, a toda la Facultad de Derecho, y a mis maestros en especial al Doctor Sergio Chuez y Robert Coz quienes con la enseñanza de sus valiosos conocimientos hicieron que pueda forjarme día tras día como un profesional, gracias por su amistad.

Resumen

En esta breve investigación se elaborará una pequeña exposición referido a un proceso Sumarísimo de Desalojo por Ocupante Precario, mediante la cual se optó hacer un recuento de toda la Litis procesal del Expediente N° 01278-2011, referido más profundamente al tema las Clausulas Resolutorias de un Contrato de Compra-Venta de un bien inmueble, para analizar su alcance y validez en la manifestación de voluntad de cada una de las partes contratantes y los efectos jurídicos que traerían consigo tanto en la etapa pre-judicial como en la judicial, para ello se estudiaran los respectivos dispositivos legales que versan sobre el tema de “dejar sin efecto un contrato” en cada una de las instancias del proceso, así como en las cada una de las sentencias que ponen fin al proceso, para un correcto análisis jurídico en su aplicación.

Palabras Clave

Proceso de Desalojo, demanda, proceso civil, audiencia única, restitución, posesión, posesión precaria, propiedad, carta notarial.

Abstract

In this brief investigation a small exposition will be elaborated with reference to a process of Eviction Per Precarious Occupant, by means of which it was decided to make a recount of all the procedural Litis of the File N ° 01278-2011, referred more deeply to the topic the Resolutive Clauses of a Purchase-Sale Contract for a real estate property, to analyze its scope and validity in the manifestation of the will of each one of the contracting parties and the legal effects that they would bring with them both in the pre-judicial and judicial stages, for this purpose the respective legal devices that deal with the issue of "canceling a contract" will be studied in each of the instances of the process, as well as in each of the sentences that end the process, for a correct legal analysis in its application.

Keywords

Eviction process, lawsuit, civil process, single hearing, restitution, possession, precarious possession, property, notarial letter.

Tabla de Contenidos

Dedicatoria:	ii
Agradecimiento:	iii
Resumen.....	iv
Abstract.....	v
Tabla de Contenidos.....	vi
INTRODUCCIÓN.....	vii
I. EL PROCESO CIVIL N° 01278-2011 EN LA PRIMERA INSTANCIA.....	1
1.1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA	1
1.2. SÍNTESIS DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA.....	3
1.3. HECHOS QUE FUNDAMENTAN LA CONTESTACION DE LA DEMANDA	3
A.- FOTOCOPIAS DE LOS RECAUDOS, PIEZAS Y MEDIOS PROBATORIOS DE LA PARTE DEMANDANTE.....	7
B.- FOTOCOPIAS DE LOS RECAUDOS, PIEZAS Y MEDIOS PROBATORIOS DE LA PARTE DEMANDADA	45
1.4. SÍNTESIS DEL AUTO DE SANEAMIENTO	97
1.5. AUDIENCIA ÚNICA	97
1.5.1. Tacha:.....	97
1.5.2. Excepciones y Defensas Previas:	98
1.6. DEL OFRECIMIENTO DE PAGO Y CONSIGNACIÓN	98
C.- FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA	100
D.- FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA.....	113
E.- FOTOCOPIA DE LA CASACIÓN N° 3701-2014	125
II. JURISPRUDENCIA	130
III. DOCTRINA	136
IV. SINSTESIS Y OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL Y LA LITIS	144
CONCLUSIONES	
RECOMENDACIONES	
REFERENCIAS	

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación tiene como finalidad llevar a cabo todo el cauce de la Litis procedimental del Proceso Civil N° 01278-2011 en las diferentes etapas procesales, para poder identificar el origen del conflicto y como este llego a las diversas instancias jurisdiccionales, para llevar a cabo su tratamiento jurídico conforme a las reglas del Derecho Procesal.

La importancia del presente proceso radica en el estudio de las Clausulas Resolutorias y los efectos que tiene la misma para dejar sin efecto un contrato eficazmente celebrado. Este trabajo muestra cómo se llevó a cabo las bases de la contratación, cuáles fueron las causas del desacuerdo, que mecanismos legales se utilizó para dejar sin efecto el contrato, y como fue evolucionando el conflicto desde la postulación de la pretensión procesal plasmada en una demanda hasta la decisión conferidas en las respectivas sentencias que ponen fin al proceso.

La importancia de estudiar e investigar el tema de las Clausulas Resolutorias es que muchas veces nosotros como contratantes no conocemos el cauce procesal de dejar sin efecto un contrato, y por eso en muchas ocasiones no reclamamos, ya que podríamos estar en algunos casos frente a una cláusula abusiva que favorece únicamente al vendedor, y nosotros tendríamos que soportar indebidamente con todas las cargas y gastos que conlleve el presente contrato, y al no verificar si verdaderamente se activó eficazmente el mecanismo legal idóneo para dejar sin efecto el contrato, el vendedor podría aprovecharse de nuestro desconocimiento y sacar ventaja del mismo.

El presente proceso guarda estrecha relación con el IV Pleno Casatorio Civil, para ser más precisos la Casación N° 2195-2011 – Ucayali, que estableció un precedente para los procesos de Desalojo por Ocupante Precario, referidos a los temas de las clases de posesión y su

alcance jurídico, a quien consideramos precario y el dispositivo legal que lo contempla, en que momento el título del poseedor precario adolece de un vicio insubsanable que no le otorga protección jurídica, y más aún para el presente caso, sentó las bases para establecer el modo en que debe operar las Clausulas Resolutorias, cual es el mecanismo legal para su activación, en que momento podemos optar por esta herramienta legal, y lo peligroso que conlleva el dejar sin efecto un contrato, que es justamente lo que analizo a profundidad la sentencia de segunda instancia.

En nuestro país es común que abunden estos tipos de procesos, pero para su correcto tratamiento procesal, es necesario no solo aplicar la norma al pie de la letra sino más bien analizar cada caso en concreto, y verificar si efectivamente el supuesto de hecho calza en la norma jurídica aplicable para el presente caso aplicando las reglas procesales adecuadas para su correcto desenvolvimiento en las diferentes etapas del proceso civil, esto se analizara a lo largo del presente proceso, y se establecerá el uso del criterio interpretativo de la norma.

I. EL PROCESO CIVIL N° 01278-2011 EN LA PRIMERA INSTANCIA

1.1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA

Mediante fecha 20 de setiembre del año 2011, en el Juzgado Mixto de Lurín, distrito Judicial de Lurín se presentó la demanda de Desalojo por ocupante Precario, en donde el accionante es la Promotora Inmobiliaria y Constructora Villa Uripa S.A.C., en atención a los medios de prueba que presenta, demanda a la señorita Cintya Bañares Ángeles, para que proceda a desalojar el Lote N° 15 de la Manzana “B”, del Programa de Habilitación Urbana “Residencial Clara Luisa de Pachacamac”, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, la cual se encuentra en posesión precaria por la demandada quien no ha cumplido con restituir el referido bien inmueble, no obstante haberse extinguido de pleno derecho el título de su posesión, por resolución del contrato de compra-venta suscrito entre las partes, motivo del incumplimiento de contrato por parte de la demandada, que corresponde al pago de la parte proporcional de la Obra de Electrificación ejecutada, disposición ligada al referido contrato y de obligatorio cumplimiento.

Los hechos anteceden en que la promotora mediante un contrato de compra y venta de bien inamovible procede a vender la porción de superficie razón del conflicto (ejecutando a través Programa de Habilitación Urbana de carácter progresivo, denominado “RESIDENCIAL CLARA LUISA DE PACHACAMAC”) a la demandada, la cual según los fundamentos presentados por la parte demandante incumplió la Cláusula Décimo Segunda del contrato, que señala que la demandada se comprometía a firmar el respectivo contrato, y a pagar la parte proporcional de la obra de Electrificación Definitiva del citado programa, ejecutada por la empresa, ya que se encuentra obligada por disposición expresa de la Cláusula contractual mencionada, razón por la cual la parte demandante, mediante carta notarial de

fecha 30 de abril 2010, cumplió con darle preaviso antes de ejecutar la resolución contractual; y que no habiendo cumplido la demandada con honrar su compromiso de pago, procedió a cursarle la Carta Notarial de fecha 12 julio de 2010, comunicándole que el contrato había quedado resuelto de pleno derecho a partir de la fecha, siendo su obligación restituir el Lote de Terreno.

Que mediante conciliación extrajudicial seguido ante el CENTRO DE CONCILIACIÓN DEFENSORES DE LA PAZ "DEPAZ", la demandada no asistió a la Audiencia de Conciliación en dos invitaciones, por lo que se levantó el Acta de fecha 12 de julio de 2010; siendo así, que al no llegar a ninguna solución, la Constructora se vio en la necesidad de ejercer su pretensión procesal, llevando el referido proceso a instancias jurisdiccionales.

Sus fundamentos de derecho fueron las siguientes:

- Artículos 911, 923 y 1318 del Código Civil.
- Artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil.
- Demás normas jurídicas concordantes.

Medios probatorios y anexos:

1. Copia Literal actualizada, de la Partida Electrónica correspondiente del bien razón del conflicto.
2. Plano de trazado y Lotización del Programa de Habitación Urbana "Residencial Clara Luisa de Pachacamac".
3. Copia de la Resolución Gerencial con fecha 19 de diciembre de 2008, mediante la cual se aprueba el Proyecto de Habitación Urbana "Clara Luisa de Pachacamac".
4. Original del Contrato Privado de compra venta del respectivo terreno.

5. Original del Acta de Entrega del respectivo lote.
6. Original del Mensaje Notarial con fecha 30 de abril del año 2010, mediante la cual se realizó el preaviso.
7. Original del Mensaje Notarial de fecha 12 de julio de 2010, por la cual se comunica la resolución del respectivo contrato.
8. Copia Certificada del Acta de Conciliación.
9. Arancel Judicial por Ofrecimiento de Prueba.
10. Copia de DNI del señor Leoncio Quesada Espinoza (representante de la empresa).
11. Copia actualizada de la Vigencia de la representación del Gerente General.

1.2. SÍNTESIS DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

Esta fue interpuesta con fecha 07 de febrero del 2012, en la cual Cintya Bañares Ángeles, se apersona al proceso, formula tacha, excepciones y contesta la referida solicitando se declare infundada la demanda.

1.3. HECHOS QUE FUNDAMENTAN LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

La demandada señala que la solicitud de conciliación formulada por VILLA URIPA SAC acerca de la restitución del lote del terreno, carece de eficacia probatoria, ya que la misma fue atendida por el centro de conciliación Defensores de la Paz cuyo Representante Legal es Manuel Martin Lagos Albinagorta, quien a su vez es el abogado de la parte demandante; con lo que queda en evidencia el interés del presente proceso de desalojo a través del procedimiento Conciliatorio, ya que los procedimientos conciliatorios que se realizan en dicho Centro de Conciliación deben ser con el único objetivo de ejercer la dirección de los procesos llevados a Conciliación, por lo que en el presente caso resulta contrario a los

ideales que rigen el procedimiento Conciliatorio, toda vez que quienes brindan servicios de conciliación están imposibilitados de ser juez, árbitro, testigo, abogado o perito en el proceso que se lleve a cabo como resultado de la Audiencia de Conciliación que haya terminado con o sin la asistencia de ambas partes, de acuerdo a lo establecido en el artículo 26 del D.S. N° 014-2008-JUS que aprueba el reglamento de ley de conciliación.

Asimismo, mediante la Carta Notarial con fecha 22 de julio del año 2010, la demandante comunico el rechazo de la resolución contractual, ya que según objeta no está obligada a firmar contrato sin que antes le hagan presente los proyectos que fundamentan los gastos del contrato de electrificación, toda vez que según la Resolución de Gerencia expedida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac en ningún apartado de su contenido establece la aprobación de dichos proyectos, ya que según informa estos deberán ser aprobados por Luz del Sur, por lo que el demandante al solicitar la suscripción del contrato aún no contaba con los referidos proyectos de electrificación aprobados, y por ese mismo motivo no pudo justificar los supuestos gastos.

Cabe mencionar, que la demandada en cumplimiento a su obligación ha realizado los pagos de manera puntual hasta la cuota con fecha de vencimiento 08 de Julio del 2010, sin embargo, posterior a ello, esta se presentó ante la Agencia del Banco Continental a fin de realizar el pago subsiguiente, pero la entidad bancaria le comunicó que la dicha Cuenta había sido suspendida y/o cancelada, por lo con el fin de justificar su pago, informo que los siguientes pagos se realizarían en otra cuenta de forma provisional.

Sin embargo, la accionante se negó a recibir los pagos posteriores, por lo que a la demandada no le quedó otra alternativa que realizar un proceso de Ofrecimiento de Pago y Consignación (Expediente N° 1169-2011) ante el Juzgado de Paz Letrado de Lurín contra VILLA URIPA SAC.

Sus fundamentos de derecho fueron las siguientes:

- Ley N° 26872 – Ley de Conciliación.
- Artículos 243, 300, 442, 443 446, 451 del Código Procesal Civil.
- Artículo 911 del Código Civil.
- Demás normas jurídicas concordantes.

Medios probatorios de la contestación:

- Captura del Reporte de Consultas de Centro de Conciliación “DEPAZ” a través de la página web del Ministerio de Justicia.
- Copias de la demanda de Desalojo por Ocupante Precario.
- Copia del acta de Conciliación Extrajudicial N° 288-2011.
- Copia del Mensaje Notarial con fecha 22 de julio del año 2010, por la cual se rechazó la resolución contractual.
- Copia del Mensaje Notarial con fecha 12 de julio del año 2010, mediante el cual el demandante afirma contar con los proyectos definitivos; sin embargo la Resolución de Gerencia solo constituye el punto de partida para el inicio de la ejecución de obras de Habilitación Urbana.
- El mérito de la copia simple de la Audiencia de Ofrecimiento de Pago y Consignación del Expediente N° 1169-2011.
- Copia Certificada de la Denuncia Policial por Conexiones Clandestinas y Peligrosas.
- El mérito de la carta dirigida Luz del Sur, denunciando conexiones indebidas y peligrosas.
- El mérito de 02 Recibos de Consumo Eléctrico, correspondientes a los pagos de servicios respecto al mes de Noviembre 2009 y Junio 2010.
- Copia de DNI de Cintya Bañares.

- Arancel Judicial por Ofrecimiento de Pruebas.

Mediante fecha 10 del mes agosto de 2012, la accionante absuelve el traslado de tacha y excepción señalando que el abogado Manuel Martin Lagos Albinagorta no es el representante legal del referido centro de Conciliación, prueba de ello se presentó el proveído 843-2008, documento que acredita la renuncia del mismo como director.

Asimismo, rechazaron la excepción de oscuridad o ambigüedad al momento de presentar la demanda, toda vez que el contrato de compra venta, ha quedado resuelto mediante la carta notarial con fecha 12 de julio del año 2010, según lo dispuesto en la cláusula décimo sétima, que establece la causal de resolución automática del contrato, el cual incluye firmar los contratos de ejecución de las obras de Habilitación Urbana, por lo que queda evidenciado el incumplimiento por parte de la demandada, ya que esta disposición fue pactada satisfactoriamente entre ambas partes en el acuerdo del respectivo bien, y es su incumplimiento lo que dio lugar a la resolución contractual, no existiendo ningún abuso de derecho, por lo tanto la demanda de desalojo es totalmente clara y precisa al momento de establecer su pretensión procesal.

**A.- FOTOCOPIAS DE LOS RECAUDOS, PIEZAS Y MEDIOS PROBATORIOS DE
LA PARTE DEMANDANTE**

ANEXO 90 L^o V

776
6
Sun

SUNARP

REGISTRARÍA NACIONAL DE LIMA SUR PARA PUBLICACIONES

COPIA LITERAL

PREDIO RURAL PREDIO CLARA LUISA - MATRIZ CLARA LUISA NUMERO DE PARCELA CATASTRAL 11887 PROYECTO CLARA LUISA - LIMA SUR VALLE LURIN, U.C.

P03159372

DPTO : LIMA PROV: LIMA DIST: PACHACAMAC

Situación : NO CARG/GRAV

Zona Registral N° IX - sede Lim

Código Registral N° IX - Sede Lima ZONAL S.J.L.

Estado: 23 AGO 2011 PARTICIDA ACTIVA

PUBLICIDAD EXPEDIDA

Antecedente Registral : P03159363

Actual(es)

ORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S.A.C RUC 20343810629

Area : 0.00
41,900.00 M2

Registral(es) :

REFERENCIAS :

- INSCRIPCIÓN DE COMPRA VENTA AS. 00001
Acto de Presentación Nro. 1998-03042667 del 17/11/1998 a horas 19:18:54
Registrador Público VILLANUEVA RIVERA, VICTOR RAUL
Fecha de Traslado 19/11/1998
- INSCRIPCIÓN DE SUCESION INTESTADA AS. 00002
Acto de Presentación Nro. 2005-00100614 del 28/02/2005 a horas 15:02:58
Registrador Público AVILA GONZALES, GLADYS RAQUEL
Fecha de Inscripción 06/04/2005
- INSCRIPCIÓN DE SUCESION INTESTADA AS. 00003
Acto de Presentación Nro. 2005-00100614 del 28/02/2005 a horas 15:02:58
Registrador Público AVILA GONZALES, GLADYS RAQUEL
Fecha de Inscripción 06/04/2005
- INSCRIPCIÓN DE COMPRA VENTA AS. 00004
Acto de Presentación Nro. 2005-00204565 del 29/04/2005 a horas 10:30:35
Registrador Público GUERRERO AGUIRRE, LIZ ARABELA
Fecha de Inscripción 10/06/2005
- INSCRIPCIÓN DE HIPOTECA AS. 00005
Acto de Presentación Nro. 2005-00204565 del 29/04/2005 a horas 10:30:35
Registrador Público GUERRERO AGUIRRE, LIZ ARABELA
Fecha de Inscripción 10/06/2005
- ANCELACION DE HIPOTECA AS. 00006
Acto de Presentación Nro. 2010-00176832 del 09/03/2010 a horas 16:30:24
Registrador Público AZPARRENT VARGAS, CARLOS
Fecha de Inscripción 16/03/2010

Coste(n) título(s) pendiente(s)

Registrador que suscribe deja constancia que la información transcrita en 7 páginas corresponde literalmente al contenido de la partida registral que corre en los archivos de este registro.

Se emite el presente certificado a las 12:17:43 horas del día 23 de Agosto del 2011.

GUILLERMO DAWID MENCUZA AGUILAR
CERTIFICADOR
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Nº: 2011-00048002 Derechos: S/. 42.00 Cajero : JUAREZ GOMEZ CAROL JOVITA

Oficina Registral : LIMA SUR

23/08/2011 12:17:43

Página 1 de 7

SUNARP

COPIA LITERAL

Zona Registral N° IX - Sede Lima

PREDIO RURAL PREDIO CLARA LUISA - MATRIZ CLARA LUISA NUMERO DE PARCELA G-18 CODIGO CATASTRAL 11887 PROYECTO CLARA LUISA - LIMA SUR VALLE LURIN, U.C. 11887

PO3159372

DPTO: LIMA PROV: LIMA DIST: PACHACAMAC Situación: NO CARG/GRAV

Zona Registral N° IX - Sede Lima ZONA SUR Estado: PARTIDA ACTIVA

23 AGO. 2011

PUBLICIDAD EXPEDIDA

0001

Inscripción : TRASLADO DE COMPRA VENTA

Titular(es) del Predio :

BAUTISTA, ESTELA (NN0398042667-01-01) - Casado (a)
MEYA, MAURO (NN0398042667-01-02) - Casado (a)

Título(s) que da(n) mérito a la inscripción :

COPIA AUTENTICADA F. 7380 24/12/1998 - DENEGADO DEL AMPARO PARCIAL
N° 18275 N° 18275 19/11/1998 FIDEJUMBO AUTENTICO PARCIAL

VENA OTORGADA POR COMPLEJO AGRO-INDUSTRIAL DE LURIN EPS
ESC. PUB.: 02.02.84 PRECIO S/659.883.00 DPG.
PRESENTACION: 26.12.85 HORA: 12.21 TOMO: 279
AS.: 18275
INSCRITO EL: 03.01.86 POR EL REGISTRADOR:
DR ARTEMIO CARRANZA BOZA

Acto de presentación N° 0398042667 del 17/11/1998 a horas 19:18:54
Registrador VILLANUEVA RIVERA VICTOR PAUL.
Acto de Traslado de Inscripción 19/11/1998.

[Handwritten Signature]
VICTOR PAUL VILLANUEVA RIVERA
Registrador Titulo N°
CARRANZA BOZA

[Handwritten Signature]
GUILLERMO DAVID MENDOZA AGUILAR
CERTIFICADOR
Zona Registral N° IX - Sede Lima

SUNARP

INDEPENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

COPIA LITERAL

Zona Registral N° IX - Sede Lim

PREDIO RURAL PREDIO CLARA LUISA - MATRIZ CLARA LUISA NUMERO DE PARCELA G-18 CODIGO
CATASTRAL 11887 PROYECTO CLARA LUISA - LIMA SUR VALLE LURIN, U.C. 11887

P03159372

DPTO : LIMA PROV: LIMA DIST: PACHACAMAC

Situación : NO CARG/GRAV

Estado : PARTIDA ACTIVA

PARCELA

Nro 00002

Zona Registral N° IX - Sede Lima
ZONAL S.J.L.

23 AGO. 2011

**PUBLICIDAD
EXPEDIDA**

Asiento N° 00002

Descripción : INSCRIPCION DE SUCESION INTESTADA

PROPIETARIO - TITULAR :

HEREDERO - TITULAR :

CAUSANTE :

IGUAVE BAUTISTA VDA. DE BOTELLO, ESTELA - VIUDO(A) L.E. 07867574

BOTELLO IGUAVE, PEDRO - S/D

BOTELLO IGUAVE, ROLANDO - S/D

BOTELLO IGUAVE, ROSA ESTELA - S/D

BOTELLO IGUAVE, ADELA ESTELA - S/D

BOTELLO IGUAVE, MARCO - S/D

BOTELLA MILLA, MAURO CLAUDIO - S/D

Fecha de Transferencia : 31/01/1992

Títulos que dan mérito a la Inscripción

1. SOLICITUD N° 6 28/02/2005 ROSA ESTELA BOTELLO IGUAVE

PEDRO BOTELLO IGUAVE, ROLANDO BOTELLO IGUAVE, ROSA ESTELA BOTELLO IGUAVE, ADELA ESTELA BOTELLO IGUAVE Y MARCO BOTELLO IGUAVE, ADQUIEREN LOS DERECHOS Y ACCIONES QUE SOBRE EL PRESENTE PREDIO CORRESPONDIAN A MAURO CLAUDIO BOTELLO MILLA, FALLECIDO EL 31-01-1992 AL HABER SIDO DECLARADOS SU HEREDEROS MEDIANTE ACTA NOTARIAL DE FECHA 08-02-2005, EXTENDIDA ANTE NOTARIA DE LIMA MONICA C. SALVATIERRA SALDANA.

LA SUCESION INTESTADA SE ENCUENTRA INSCRITA EN LA PARTIDA ELECTRONICA 11716733 DEL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES - SUCESION INTESTADA DE LA ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

Asiento de presentación Nro.

2005 - 00100614 del 28/02/2005 a horas 15:02:58

Arancel : SI. 72.00

Recibo(s)

2005-07-00005819,2005-05-00006336

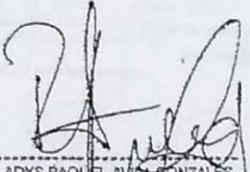
Registrador Público

AVILA GONZALES, GLADYS RAQUEL

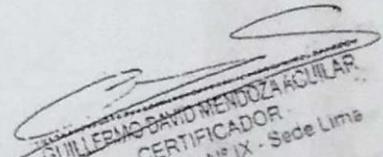
Fecha de Inscripción

06/04/2005

Oficina Registral : LIMA SUR


GLADYS RAQUEL AVILA GONZALES
Registrador Público
Zona Registral N° IX-Sede Lima

fundo asiento fondo asiento


GUILLERMO DAVID MENDOZA ACULAR
CERTIFICADOR
Zona Registral N° IX - Sede Lima

SUNARP

MINISTERIO DE ECONOMIA NACIONAL
EX-LIN REGISTRO DE BIENES PUEBLOS

COPIA LITERAL

Zona Registral N° IX - Sede Lim

PREDIO RURAL PREDIO CLARA LUISA - MATRIZ CLARA LUISA NUMERO DE PARCELA G-16 CODIGO
CATASTRAL 11887 PROYECTO CLARA LUISA - LIMA SUR VALLE LURIN, U.C. 11887

P03159372

DPTO : LIMA PROV: LIMA DIST: PACHACAMAC

Situación : NO CARG/GRAV

Estado : PARTIDA ACTIVA

Zona Registral N° IX - Sede Lima
ZONAL S.J.L.

23 AGO. 2011

PUBLICIDAD
EXPEDIDA

Parcela

N° 00003

Asiento N° 00003

Descripción :

INSCRIPCION DE SUCESION INTESTADA

- CAUSANTE :
- HEREDERO - TITULAR :

IGUAVE BALTISTA VDA. DE BOTELLO, ESTELA - VIUDO(A) L.E. 07687971
 BOTELLO IGUAVE, PEDRO - S/D
 BOTELLO IGUAVE, ROLANDO - S/D
 BOTELLO IGUAVE, ROSA ESTELA - S/D
 BOTELLO IGUAVE, ADELA ESTELA - S/D
 BOTELLO IGUAVE, MARCO - S/D
 AGUILAR IGUAVE, MARGARITA - S/D
 CARACOSME IGUAVE, ANA MARIA - S/D
 CARACOSME IGUAVE, IGNACIO PABLO - S/D
 CARACOSME IGUAVE, JUANA RAYMUNDA - S/D
 CARACOSME IGUAVE, MARCELINA - SOLTERO(A) L.E. 05009163

Fecha de Transferencia :

25/08/2001

Títulos que dan mérito a la inscripción

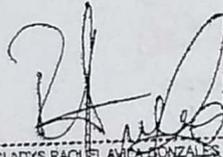
SOLICITUD N° 6 28/02/2005 ROSA ESTELA BOTELLO IGUAVE
 DECLARACION JURADA I.V.P.P. 10/03/2005 AÑO 2001 - HOJA Nº - PU - COPIA AUTENTICADA POR FEDATARIO
 OTROS 28/02/2005 CONSTANCIA DE NO ADEUDO DE IMPUESTO PREDIAL - MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACHACAMAC
 MARGARITA AGUILAR IGUAVE, ANA MARIA CARACOSME IGUAVE, IGNACIO PABLO CARACOSME IGUAVE, JUANA RAYMUNDA CARACOSME IGUAVE, MARCELINA CARACOSME IGUAVE, PEDRO BOTELLO IGUAVE, ROSA ESTELA BOTELLO IGUAVE, ADELA ESTELA BOTELLO IGUAVE Y MARCO BOTELLO IGUAVE, ADQUIEREN LOS DERECHOS Y ACCIONES QUE SOBRE EL PRESENTE PREDIO CORRESPONDIAN A ESTELA IGUAVE DE BOTELLO, FALLECIDA EL 25-09-2001 AL HABER SIDO DECLARADOS SU HEREDEROS MEDIANTE ACTA NOTARIAL DE FECHA 08-02-2005, EXTENDIDA ANTE NOTARIA DE LIMA MONICA C. SALVATIERRA SALDAÑA.
 LA SUCESION INTESTADA SE ENCUENTRA INSCRITA EN LA PARTIDA ELECTRONICA 11416250 DEL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES - SUCESION INTESTADA DE LA ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

Asiento de presentación Nro.
 Recibo(s)
 Registrador Público
 Fecha de Inscripción

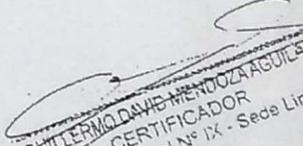
2005 - 00100614 del 28/02/2005 a horas 16:02:58
 2005-07-00005819.2005-05-00006336
 AVILA GONZALES, GLADYS RAQUEL
 06/04/2005

Arambol: S/. 72.00

Oficina Registral : LIMA SUR


 GLADYS RAQUEL AVILA GONZALES
 Registrador Público
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

Indicaciones de inscripción de bienes inmuebles...


 GUILLERMO DAWE MENDOZA AGUILERA
 CERTIFICADOR
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

SUNARP

AGENCIA NACIONAL DE REGISTRO PÚBLICO

Zona Registral N° IX - Sede Lim

COPIA LITERAL

PREDIO RURAL PREDIO CLARA LUISA - MATRIZ CLARA LUISA NUMERO DE PARCELA G-18 CODIGO CATASTRAL 11887 PROYECTO CLARA LUISA - LIMA SUR VALLE LURIN, U.C. 11887

P03159372

DPTO : LIMA PROV: LIMA DIST: PACHACAMAC

Situación : NO CARG/GRAV

Estado: PARTIDA ACTIVA
Zona Registral N° IX - Sede Lima
ZONAL S.J.L.
23 AGO. 2011
PUBLICIDAD EXPEDIDA

Parcela

00004

Asiento N° 00004
Descripción :

INSCRIPCION DE COMPRA VENTA

VENDEDOR : BOTELLO IGUAVE, PEDRO - S/D
VENDEDOR : BOTELLO IGUAVE, ROLANDO - S/D
VENDEDOR : BOTELLO IGUAVE, ROSA ESTELA - S/D
VENDEDOR : BOTELLO IGUAVE, ADELA ESTELA - S/D
VENDEDOR : BOTELLO IGUAVE, MARCO - S/D
VENDEDOR : AGUILAR IGUAVE, MARGARITA - S/D
VENDEDOR : CARACOSME IGUAVE, ANA MARIA - S/D
VENDEDOR : CARACOSME IGUAVE, IGNACIO PABLO - S/D
VENDEDOR : CARACOSME IGUAVE, JUANA RAYMUNDA - S/D
VENDEDOR : CARACOSME IGUAVE, MARCELINA - S/OLTERO(A) L.E. 09009183
COMPRADOR - TITULAR : PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S.A.C RUC 20343810629
Monto de Transferencia : \$ 320,000.0000
Forma de Pago de la transferencia : A PLAZOS
Fecha de Transferencia : 15/02/2005
Porcentaje de cuota ideal : 100 %

Hechos que dan mérito a la inscripción

1. ESCRITURA PUBLICA N° KDX.12319 22/04/2005 DRA. ANA MARIA ALZAMORA TORRES - NOTARIA PUBLICA DE LIMA (LIMA)
COPIA CERTIFICADA 28/04/2005 DECLARACION JURADA: HR-PR-PU-AÑO 2005, CONSTANCIA DE NO ADEUDO - DRA. ANA MARIA ALZAMORA TORRES - NOTARIA PUBLICA DE LIMA (LIMA)
COPIA CERTIFICADA 30/05/2005 LIQUIDACION DEL IMPUESTO DE ALCABALA, RECIBO DE PAGO DE ALCABALA - DRA. ANA MARIA ALZAMORA TORRES - NOTARIA PUBLICA DE LIMA (LIMA)
PEDRO, ROLANDO, ROSA ESTELA, ADELA ESTELA, Y MARCO BOTELLO IGUAVE ASIMISMO MARGARITA AGUILAR IGUAVE Y ANA MARIA, IGNACIO PABLO, JUANA RAYMUNDA Y MARCELINA CARACOSME IGUAVE, TRANSFIEREN EL PRESENTE PREDIO A FAVOR DE: PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S.A.C., PRECIO DE VENTA: US\$320,000.00 DOLARES AMERICANOS, ASI CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA DE FECHA: 22.04.2005, EXTENDIDA ANTE NOTARIA PUBLICA DE LA CIUDAD DE LIMA: DRA. ANA MARIA ALZAMORA TORRES.-

Asiento de presentación Nro. 2005 - 00204565 del 29/04/2005 a horas 10:30:35 Arancel : S/. 4,501.17
Recibo(s) 2005-08-00013293, 2005-08-00019365
Registrador Público GUERRERO AGUIRRE, LIZ ARABELA
Fecha de inscripción 10/05/2005 Oficina Registral : LIMA SUR

Liz Guerrero Aguirre
LIZ GUERRERO AGUIRRE
Registrador Público (e)
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Indice asiento indice asiento

Guillermo David Mendoza Aguilár
GUILLERMO DAVID MENDOZA AGUILAR
CERTIFICADOR
Zona Registral N° IX - Sede Lima

SUNARP

DEPENDENCIA NACIONAL
DE REGISTROS PÚBLICOS

COPIA LITERAL

Zona Registral N° IX - Sede Lima

PREDIO RURAL PREDIO CLARA LUISA - MATRIZ CLARA LUISA NUMERO DE PARCELA G-18 CODIGO
CATASTRAL 11887 PROYECTO CLARA LUISA - LIMA SUR VALLE LURIN, U.C. 11887

P03159372

DPTO : LIMA PROV: LIMA DIST: PACHACAMAC

Situación : NO CARG/GRAV

Estado : PARTIDA ACTIVA

PARCELA

00006

Zona Registral N° IX - Sede Lima
ZONAL S.J.L.
23 AGO. 2011
PUBLICIDAD
EXPEDIDA

Asiento N° 00006

Descripción :
Asiento afectado :

CANCELACION DE HIPOTECA
00005

- ACREEDOR : CARACOSME IIGUAVE DE CAMAYO, MARCELINA - CASADO(A) D.N.I. 09009163
- ACREEDOR : CARACOSME IIGUAVE, JUANA RAYMUNDA - SOLTERO(A) D.N.I. 06008755
- ACREEDOR : CARACOSME IIGUAVE, IGNACIO PABLO - SOLTERO(A) D.N.I. 09324298
- ACREEDOR : CARACOSME IIGUAVE DE ESPINO, ANA MARIA - CASADO(A) D.N.I. 06720538
- ACREEDOR : BOTELLO IIGUAVE, ADELA ESTELA - SOLTERO(A) D.N.I. 07894245
- ACREEDOR : BOTELLO IIGUAVE, ROLANDO - SOLTERO(A) D.N.I. 43772167
- ACREEDOR : BOTELLO IIGUAVE, PEDRO - SOLTERO(A) D.N.I. 06562983
- ACREEDOR : BOTELLO IIGUAVE, MARCO - CASADO(A) D.N.I. 40032637
- ACREEDOR : BOTELLO IIGUAVE, ROSA ESTELA - SOLTERO(A) D.N.I. 09010123
- ACREEDOR : AGUILAR IIGUAVE, MARGARITA - SOLTERO(A) D.N.I. 80518411

Títulos que dan mérito a la inscripción

1 ESCRITURA PÚBLICA N° KARDEX: 18163 25/02/2010 NOTARIO: SELMO IVÁN CARCAUSTO TAPIA (LIMA)

LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA: Se levanta la hipoteca registrada en el asiento 0005 de la presente partida electrónica, por haberlo declarado así su acreedores hipotecarios, MARCELINA CARACOSME IIGUAVE, JUANA RAYMUNDA CARACOSME IIGUAVE, IGNACIO PABLO CARACOSME IIGUAVE, ANA MARIA CARACOSME IIGUAVE, ADELA ESTELA BOTELLO IIGUAVE, ROLANDO BOTELLO IIGUAVE, PEDRO BOTELLO IIGUAVE, MARCO BOTELLO IIGUAVE, ROSA ESTELA BOTELLO IIGUAVE, MARGARITA AGUILAR IIGUAVE, según consta de la Escritura Pública del 25/02/2010 otorgada ante Notario de Lima, Selmo Iván Carcausto Tapia.

Asiento de presentación Nro. 2010-00176832 del 08/03/2010 a horas 16:30:24 Arancel : S/. 1,179.81
 Recibo(s) 2010-29-00004244,2010-93-00008235
 Registrador Público AZPARRENT VARGAS, CARLOS Oficina Registral : LIMA SUR
 Fecha de inscripción 16/03/2010

[Signature]
REGISTRADOR PÚBLICO
AZPARRENT VARGAS
D.R.L.C.

findeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasiento

[Signature]
GUILLERMO DANIEL MENDOZA AGUIAR
CERTIFICADOR
Zona Registral N° IX - Sede Lima



ANEXO 10 G^o

Municipalidad Distrital de Pachacamac

Primer Distrito Turístico del Perú y Santuario Ecológico Intangible

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 226 -2008-MDP/GDUR

Pachacamac, 19 DIC. 2008

EL GERENTE DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACHACAMAC

VISTO:

El expediente administrativo 1918-2006 de fecha 17.05.2006 y el anexo C de fecha 08-05-2007, seguido por la Promotora Inmobiliaria y Constructora Villa Uripa S.A.C., representado por su Gerente General Sr. Leoncio Quesada Espinoza, quien solicita la Aprobación de la **Habilitación Urbana Nueva con Construcciones Simultanea y Celebrar Contratos de Venta Garantizada del terreno de 41,900.00 m².**, constituida por la Parcela U.C. 11887 - Anterior - U.C. 06084 - Actual, que forma parte del predio Rural Clara Luisa N° de Parcela G-18 Proyecto Clara Luisa, Distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima, Cuya Propiedad corre inscrita en la ficha N° P03159372, del Registro de Propiedad de Inmuebles de la Oficina Registral de Lima

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política del Perú en su artículo 194° (modificado por la Ley N° 27680) establece que las Municipalidades son órganos de Gobierno Local y tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

Que, la ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, ha establecido que es función exclusiva de la Municipalidad Distrital en materia de Organización del espacio físico y uso del suelo, normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos, licencias y realizar fiscalizaciones de **habilitaciones urbanas.**

Que en relación a acogimiento al Silencio Administrativo Positivo por parte del recurrente, de conformidad con los artículos (3° y 4°) de la ley general de habilitaciones Urbanas, N° 26878, dicho acto constituye una facultad del administrado para poder, si así lo desea, considerar por **aprobado su Proyecto de Habilitación Urbana presentado a consideración de la Municipalidad.**

Que, según Texto Único de Procedimientos Administrativos, aprobado por Ordenanza N° 013-2007-MDP/C de fecha 21.06.2007 en el ítem 3.233 de Aprobación de Habilitación Urbana Nueva y Venta Garantizada de Lotes con Construcción Simultanea, se encuentra establecido el Silencio Administrativo Positivo, pasado los (60) días del plazo establecido para el citado procedimiento.

Que, con informe N° 461-2008-MDP/GDUR-SGOPHU de fecha 17.12.2008 la Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas señala que la **petición formulada por el administrado se encuentra enmarcado en la Ley 26878 Ley General de Habilitaciones Urbanas y en el Art 11° del Decreto de Alcaldía N° 079-MML, Norma que regula los procedimientos de Habilitaciones Urbanas para la Provincia de Lima, además señala que el citado proyecto reúne las características normativas de la zonificación RDM Zona Residencial de Densidad Media y no se encuentra Afecto a vías de carácter Metropolitano,** opinando que es necesario el dictamen legal a efectos de determinar si procede otorgar la aprobación del Proyecto de **habilitación Urbana vía Silencio Administrativo Positivo Solicitado por el administrado.**

Que, mediante informe N° 498-MDP/OAJ del 18.12.2008 la Oficina de Asesoría Jurídica, señala que la entidad no ha cumplido con el pronunciamiento correspondiente en el plazo establecido en el Art. 3° de la ley 26878 Ley General de Habilitaciones Urbanas, debiendo aplicarse el Silencio Administrativo Positivo (Ley 29060) y aprobarse de forma automática, por voluntad expresa de la Ley en los términos que fueron solicitados y poner fin al procedimiento, sin perjuicio de la nulidad de oficio prevista en el Art. 202° de la antes glosada norma.

Que, estando los fundamentos expuestos en la parte considerativa y en uso de las facultades conferida por el inciso 3.6.1 del Capítulo II del Artículo 79° de la Ley N° 27972,



Municipalidad Distrital de Pachacamac

Primer Distrito Turístico del Perú y Santuario Ecológico Intangible

Ley Orgánica de Municipalidades y Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley 29060 – Ley del Silencio Administrativo así como de conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 26878 – Ley General de habilitaciones Urbanas, Decreto de Alcaldía de Lima N° 079-MML, Decreto Supremo N° 010-2005-VIVIENDA, Ordenanza N° 836-MML y por el Reglamento Nacional de Edificaciones.

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- APROBAR, el Plano de Trazado y Lotización signado con el N°04-2008-MDP/GDUR-SGOPHU del Proyecto de Habilitación Urbana Nueva **Vía Silencio Administrativo Positivo**, solicitado por la Promotora Inmobiliaria y Constructora Villa Urípa S.A.C., para uso Residencial de Densidad Media del terreno de 41,900.00 m²., constituida por al Parcela U.C. 11887 – anterior - U.C. 06084 – Actual, que forma parte del Predio Rural Clara Luisa N° de Parcela G-18 Proyecto Clara Luisa, Distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima.

ARTICULO SEGUNDO.- DISPONER los Aportes Reglamentarios para Habilitaciones con fines residenciales como lo establece la Ordenanza 836-MML de Lima Metropolitana, cediendo los siguientes Aportes Reglamentarios:

Aportes Reglamentarios	%	Ord. 836-MML m ² .	Proyecto m ² .	Déficit m ² .
Recreación Publica	7%	2933.00	3270.00	0.00
SERPAR	2%	838.00	838.00	0.00
Ministerio de Educación	2%	838.00	0.00	838.00
FOMUR	1%	419.00	0.00	419.00
Municipalidad Distrital	2%	838.00	0.00	838.00

ARTICULO TERCERO.- AUTORIZAR a la Promotora Inmobiliaria y Constructora Villa Urípa S.A.C., para ejecutar en el plazo de 18 meses contados a partir de la fecha de notificación de la Resolución, **las obras de Habilitación Urbana**, teniendo en cuenta lo siguiente:

DISEÑO: se hará según el siguiente cuadro de Áreas:

Área Total Bruta	41,900.00 m ²
Área Vivienda	23,604.23 m ²
Área de Aportes	4,108.00 m ²
Área de vías	14,187.77 m ²

Pavimentos.- Las características de las obras de Pavimentación serán las siguientes:

Sub-Rasante.- Para conseguir un suelo estabilizado y teniendo listo el corte a nivel de sub-rasante, será necesario efectuar una evaluación de la superficie del terreno natural eliminando el que contenga restos orgánicos, escarificando y mejorando su calidad en un espesor de 0.20m. mediante la adición de material granular, mezclándose con riesgos sucesivos y cercanos al óptimo contenido de humedad, hasta alcanzar como mínimo 95% de la Densidad de Proctor Modificado de Laboratorio para un índice C.B.R. mínimo de 20. Las partículas sólidas de esa capa tendrán un diámetro máximo de 2°.

Base.- Posterior a la capa anterior debe colocarse una capa de base afirmada de 0.20., de espesor, compactado proveniente de cantera seleccionada, que contenga proporciones adecuada de material gruesos (con diámetro máximo de 1 ½", finos y gigantes en proporción adecuada).

La mezcla y compactación se efectuara con riesgos sucesivos cercanos al óptimo contenido de humedad y hasta alcanzar como mínimo el 98% de la densidad Proctor Modificado de Laboratorio para un índice de C.B.R. de 80.

Se procurara una superficie lisa y uniforme con el conveniente bombeo del centro de los extremos, cuidando mantener el nivel de las tapas de buzones para la aplicación de una futura capa asfáltica de 2° de espesor.

Municipalidad Distrital de Pachacámac

Primer Distrito Turístico del Perú y Santuario Ecológico Intangible

Veredas.- serán de concreto de calidad $f_c = 175 \text{ kg/cm}^2$ de 0.10 m. de espesor y construidas sobre un terraplén de material seleccionado de buena calidad y debidamente nivelado y compactado. El acabado será con mezcla de cemento y arena fina, preparado en proporción 1:2 y de un centímetro de espesor. Bruñido cada 1.00 metro y con juntas cada cinco metros, el desnivel de la acera con relación a la calzada terminada será de 0.20 m. los radios de los abanicos en las esquinas será de 6.00 m.

Sardineles.- En el extremo libre de la vereda en contacto con la berma se construirá un sardinel de concreto de dimensiones 0.15 m. x 0.45 m. mínimo, deberán ser vaciados total e independientemente de la losa de la vereda, de tal manera que cuando se ejecuten reparaciones no se comprometa al sardinel, la calidad de concreto será de $f_c = 175 \text{ kg/cm}^2$

Rampas Peatonales.- En los extremos de los abanicos de la aceras, se construirán rampas peatonales, que conectaran los niveles superiores de las aceras y las calzadas, de conformidad con las normas técnica NTE U.190 adecuación urbanística para personas con discapacidad, aprobadas por R.M. N° 069-2001-MTC/15.04 de fecha 07 de Febrero de 2001.

Obras sanitarias.- serán ejecutadas de conformidad con los proyectos de Agua Potable y Alcantarillado que serán aprobados por SEDAPAL.

Electricidad.- Los interesados deberán poner en conocimiento de la Empresa concesionaria, la fecha de inicio y término de las obras, las mismas que se ejecutaran de acuerdo con los proyectos que serán aprobados por LUZ DEL SUR.

ARTICULO CUARTO.- AUTORIZAR a la Promotora Inmobiliaria y Constructora Villa Uripa S.A.C: las Venta Garantizada de los Lotes de Viviendas así como ejecutar Construcciones Simultáneas en los Lotes conformantes de la Habilitación Urbana correspondiente al área útil de vivienda de 23,604.23 m² y la Inscripción provisional individualizada de los lotes de terreno de la habilitación urbana nueva denominada "Residencial Clara Luisa de Pachacamac" debiendo insertar en las cláusulas de los contratos de compra-venta la obligación del propietario de cancelar los déficit de aportes, que serán redimidos en dinero al Ministerio de Educación, FOMUR, Municipalidad de Pachacámac hasta antes de la recepción de las obras, en consecuencia queda como garantía y carga inscrita en el registro de las Propiedad Inmuebles de Lima los Lotes 07,08,19,20 de la Manzana C.

ARTICULO QUINTO.- ENCARGAR a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, a través de las Subgerencias que la conforman, dar cumplimiento a lo establecido en la presente Resolución.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACHACÁMAC
 Sr. JUAN CARLOS VILLALBA FIGUEROA
 GERENTE DE GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL

PICVUSAC
20343810629

ANEXO 10 H (PICVUSAC)

REG. MERC. 0301351

Oficina: Av. Las Palmas Cuadra 1 Mercado "Las Palmas" tienda 10 - Pachacamac Teléfono: 791-7244 / 9884-4111

CONTRATO DE COMPRAVENTA

Conste por Presente Documento el Contrato de Compraventa que celebran de una parte la PROMOTORA MOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S.A.C. (PICVUSAC), con R.U.C. N° 20343810629, inscrita en la Ficha N° 03013588 del Registro Mercantil de Lima, con domicilio real y legal sito en Av. Las Palmas Cuadra 1 Mercado "Las Palmas" Tienda 10, Distrito de Pachacamac, debidamente representada por su Director Gerente, Sr. Leoncio Quesada Espinoza, identificado con DNI. N° 09201753, a quienes en adelante se denominarán "LOS VENDEDORES", y de la otra parte el Señora **CINTYA BAÑARES ÁNGELES**, identificada con DNI N° 41046107, domiciliado en: Pasaje Paraíso Manzana D Lote 17 Asociación Canevaro de Surco. Distrito de San Juan de Miraflores, a quien en adelante se le denominará "LA COMPRADORA", los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO.- "LOS VENDEDORES" son propietarios de la Parcela N° G-18 Unidad Catastral N° 11887. Ubicado en el Predio Clara Luisa. Distrito de Pachacamac Provincia y Departamento de Lima. Cuya Propiedad corre inscrita en la ficha N° P03159372. del Registro de Propiedad de Inmuebles de la Oficina Registral de Lima.

SEGUNDO.- "LOS VENDEDORES", vienen ejecutando un Programa de Vivienda y Comercio de Tipo Progresivo, sobre el inmueble descrito en la Cláusula Primera, denominado "RESIDENCIAL CLARA LUISA DE PACHACAMAC", cuyo estado actual es de condición rústico y que por su parte "LA COMPRADORA", declara conocer a su entera satisfacción la situación físico legal del lote de terreno así como el nivel en que se encuentra los tramites iniciados respecto de la Habilitación Urbana, tales como el Proyecto de Vías solicitado por la Autoridad Competente, Electrificación, Agua Potable, Alcantarillado, Pistas y Veredas, encontrándose dicho predio dentro del Distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima.

TERCERO.- "LA COMPRADORA", conviene en adquirir la superficie del lote de terreno rústico signado como el Lote N° 15 de la Mz. "B" del Programa de Vivienda y Comercio "RESIDENCIAL CLARA LUISA DE PACHACAMAC", cuya área de terreno rústico es de **120.00 mt²**, comprendiendo además las entradas, salidas, linderos, usos, costumbres y servidumbres, y en general todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde, cuyos linderos y medidas perimétricas son las siguientes:

Lote "B" Lote N° 15. Área de 120.00 mt².

Por el frente, con la Calle 2, con 8.00 M.L.

Por el frente, entrando con el lado derecho, con el Lote N° 14, con 15.00 M.L.

Por el frente, entrando con el lado izquierdo, con el Lote N° 16, con 15.00 M.L.

Por el fondo, con parte del lote N° 26, con 8.00 M.L.

La extensión superficial, de linderos y medidas perimétricas del lote de terreno materia del presente Contrato estarán supeditados a los reajustes definitivos que consten en el Plano de Replanteo que apruebe la Autoridad competente, al concluir la ejecución total de las Obras de Habilitación Urbana, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el **Art. 1574**, del Código Civil.

En caso de que el área vendida resultara menor, "LOS VENDEDORES" deducirán esa diferencia de área en las ultimas cuotas que integran el precio de venta financiado, representadas por las ultimas letras de cambio debidamente aceptadas por "LA COMPRADORA".

Si el área resultara mayor, "LOS VENDEDORES" comunicarán este hecho a "LA COMPRADORA", mediante carta cursada a su respectivo domicilio, otorgándole un plazo de Treinta (30) días hábiles para que procedan a efectuar dicho pago por la diferencia del precio de venta pactado, a consecuencia de la mayor área.

Asimismo de presentarse las diferencias de áreas antes referidas, se procederá a suscribir las Cláusulas Adicionales pertinentes a fin de modificar los linderos y medidas perimétricas.

CUARTO.- "LA COMPRADORA", declara como cierto el estado civil que se indica en el exordio del presente. En todo caso, "LA COMPRADORA" manifiesta que el bien inmueble materia del presente contrato de compraventa, para todos los efectos, se reputa como un bien social, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 110° del Código Civil.

QUINTO.- De común acuerdo se establece que "LA COMPRADORA", se obliga a respetar los retiros reglamentarios previstos en la ley o los que le exija la Autoridad Competente, para la Construcción de su vivienda. El cumplimiento de dichas exigencias, serán de exclusiva responsabilidad de "LA COMPRADORA". Asimismo cualquier tipo de acciones o manipulación sobre el terreno o aires ajeno al suyo SE HARÁN SÓLO CON LA AUTORIZACIÓN DE "LOS VENDEDORES".

C. Bañares

USAC

0043810629

(PICVUSAC)

REG. MERC. 03013

Oficina: Av. Las Palmas Cuadra 1 Mercado "Las Palmas" tienda 10 - Pachacamac Teléfono: 791-7244 / 9864-4111

Indicador
100 DÓLARSuscripción
AMERICANO
Gran Letras

1	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/03/2,011.
2	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/04/2,011.
3	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/05/2,011.
4	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/06/2,011.
5	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/07/2,011.
6	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/08/2,011.
7	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/09/2,011.
8	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/10/2,011.
9	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/11/2,011.
10	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/12/2,011.
11	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/01/2,012.
12	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/02/2,012.
13	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/03/2,012.
14	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/04/2,012.
15	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/05/2,012.
16	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/06/2,012.
17	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/07/2,012.
18	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/08/2,012.
19	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/09/2,012.
20	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/10/2,012.
21	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/11/2,012.
22	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/12/2,012.
23	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/01/2,013.
24	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/02/2,013.
25	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/03/2,013.
26	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/04/2,013.
27	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/05/2,013.
28	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/06/2,013.
29	US \$/. 92.00 (Noventa y Dos Dólares Americanos)	08/07/2,013.

SEPTIMO.- Queda expresamente establecido que las letras de cambio debidamente aceptados por "LA COMPRADORA", se sujetan para todos los efectos legales a la nueva ley de títulos y valores. Asimismo, cancelado el precio total del referido Lote de Terreno por "LA COMPRADORA", "LOS VENDEDORES" se comprometen a **entregar la respectiva Constancia de Cancelación.**

ACTAVO.- En el improbable caso que "LA COMPRADORA", no cumpla con el pago puntual de tres (03) letras consecutivas o alternadas en los plazos fijados, descritas en las cláusulas precedentes, de conformidad con el artículo 1561 del Código Civil, "LOS VENDEDORES" podrán optar por:

Resolver el presente contrato de pleno derecho, de conformidad con el Artículo 1428 del Código Civil. A este efecto, "LOS VENDEDORES" deberán **comunicar su decisión de resolver el presente contrato mediante** Carta notarial a "LA COMPRADORA", dando a conocer que ha hecho valer la presente cláusula resolutoria, procediendo al Descuento total de la cuota inicial a favor de la Empresa, como penalidad por incumplimiento del contrato mas gastos administrativos; y de las letras aportadas será devuelto con el 25% de descuento por concepto de daños y perjuicios ocasionados a la empresa. Con respecto al saldo, este será devuelto a los 60 días posteriores de la venta del Lote de terreno cuyo contrato fue resuelto, en un número de cuotas iguales a los aportados por "LA COMPRADORA" y sin incluirse interés de ninguna clase. De esta manera se dará por **terminado toda relación comercial y contractual por incumplimiento del contrato**, quedando "LOS VENDEDORES" debidamente facultados para **disponer de inmediato el lote de terreno materia del presente Contrato de compraventa.** Así mismo convienen ambas partes que en el caso que se resuelva el presente contrato **todas las obras y/o mejoras de cualquier naturaleza que "LA COMPRADORA" hubiera introducido en el Lote materia de venta quedará en beneficio de "LOS VENDEDORES" sin obligación de reembolso** por parte de ésta de ninguna clase.

Exigir a "LA COMPRADORA", el inmediato pago del saldo del precio pactado **dándose por vencidas todas las cuotas incorporadas en las letras de cambio que estuvieran pendientes de pago.**

Las partes declaran que "LOS VENDEDORES" **perderán el derecho de optar por la Resolución del contrato si "LA COMPRADORA", ha pagado mas del noventa y cinco por ciento (95%) del precio materia del presente Contrato de Compraventa de conformidad con en Artículo 1562 del Código Civil.**

USAC

(PICVUSAC)



0349810629

REG. MERC. 03013588

Oficina: Av. Las Palmas Cuadra 1 Mercado Las Palmas Tienda 10 - Pachacamac Teléfono: 791-7244 / 8884-4111

227-

ACTA DE ENTREGA DE LOTE DE TERRENO RUSTICO

o y mo
os por o
mater
olirse c
mática.
definitiv
niento po
y la ejec
cantari
definitivo
la firma
ción de
DORES
a conce
todo ti
clientes
ntre
matena
de devol
nunciand
si
definitiv
habilitac
de genere
mente
Super
de le asig
Obras
ca del P
usen al
tar e
- Ge
es de Ab

En este por el presente documento, EL ACTA DE ENTREGA DE LOTE DE TERRENO RUSTICO que suscribe PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S.A.C. (PICVUSAC), con R.U.C. N° 0349810629, inscrita en la Ficha N° 139037 del Registro Mercantil de Lima, con domicilio real y legal sito en Las Palmas S/N Mercado Las Palmas Tienda 10, Distrito de Pachacamac, Lima, debidamente representada por el Director Gerente, Sr. Leoncio Quesada Espinoza, identificado con DNI. N° 09201753, a quienes en adelante se les denominarán "LOS VENDEDORES", y de la otra parte, Señora CINTYA BAÑARES ÁNGELES, identificada con DNI. N° 41046107, con domicilio real sito en: Pasaje Paraíso Manzana D Lote 17 Asociación Barrio de Surco, Distrito de San Juan de Miraflores, a quien en adelante se le denominará "LA COMPRADORA", en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO - "LOS VENDEDORES", entregarán a "LA COMPRADORA" en calidad de Prestación el lote de terreno rústico con un área total de 120.00 mt2, signado como el lote N° 15, de la Mz. "B", del PROGRAMA DE VENTA Y COMERCIO "RESIDENCIAL CLARA LUISA DE PACHACAMAC". Hasta que haya sido cancelado el Lote de terreno rústico "LOS VENDEDORES" se reservan el derecho sobre ella (Artículo 1583 del C.C.), sus linderos y medidas perimétricas son las siguientes.

- s° Lote N° 15. Área de 120.00 mt2.
- al frente, con la Calle 2, con 8.00 M.L.
- al frente, entrando con el lado derecho, con el Lote N° 14, con 15.00 M.L.
- al frente, entrando con el lado izquierdo, con el Lote N° 16, con 15.00 M.L.
- al fondo, con parte del lote N° 26, con 8.00 M.L.

SEGUNDO - De común acuerdo se establece que "LA COMPRADORA", se obliga a respetar los retiros elementarios previstos en la ley o los que le exija la Autoridad Competente y el R.N.C., para la Construcción de su Vivienda. El cumplimiento de dichas exigencias, será de exclusiva responsabilidad de "LA COMPRADORA".

TERCERO - El lote de terreno que se entrega se encuentra en estado rústico, quedando pendiente la Habilitación Urbana que se realizará en forma progresiva oportunamente en coordinación con las entidades correspondientes, previo pago por la ejecución de la Habilitación Urbana que será de cargo de "LA COMPRADORA".

CUARTO - Por la presente Acta de Entrega de terreno rústico se deja constancia de que "LA COMPRADORA" recibe el lote de terreno rústico a su entera satisfacción, quien recibe previamente a la verificación de las medidas perimétricas antes señaladas.

QUINTO - "LA COMPRADORA" en virtud del Contrato suscrito con "LOS VENDEDORES" con fecha 08 días antes de Abril del 2,007, renuncia por voluntad propia a todo tipo de derecho de asociación que le asigna la Constitución con el único propósito de no interferir con los tramites, gestiones y obras de habilitación Urbana que la Promotora Inmobiliaria PICVUSAC viene ejecutando respetando así la Cláusula DÉCIMO PRIMERO y DÉCIMO SEGUNDO del referido Contrato (Art. 1428, 1429, 1430 del C. C.). Siendo constancia única para acreditar la voluntad de "LA COMPRADORA" la firma y huella digital puesta al final de la Pte. Acta de Entrega de Lote de terreno rústico.

SEXTO - "LA COMPRADORA" tiene pleno conocimiento a la entrega del Lote de terreno, que el sitio y tanque que lo harán solo dentro del Lote que vienen adquiriendo

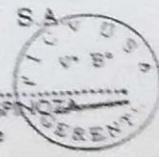
SEPTIMO - Ambas partes acuerdan que en caso de RESOLUCIÓN AUTOMÁTICA por falta de pago o incumplimiento en cualquiera de las cláusulas del Contrato de Compra-Venta, "LA COMPRADORA" se compromete a desocupar el Lote en un plazo máximo de 30 días. Autorizando así, una vez vencido el plazo, a "LOS VENDEDORES" el desalojo automático. Siendo constancia única para acreditar este hecho la firma y huella digital de "LA COMPRADORA" puesta al final del Pte. Documento.

En señal de conformidad y aceptación suscribimos ambas partes, por duplicado en Lima, a los 08 días antes de Abril del año 2,007.

Cintya Bañares
CINTYA BAÑARES ÁNGELES
DNI. N° 41046107

"LA COMPRADORA"

N° 09201753
PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA
"VILLA URIPA" S.A.
LEONCIO QUESADA ESPINOZA
Director Gerente



24
Ateneo

USAC (PICVUSAC)
 20343810629 ANEXO 10 No
 Oficina: Av. Las Palmas Cuadra 1 Mercado "Las Palmas" tienda 10 - Pachacamac; Teléfono: 267-6586 / 761-7244 -26-
 04/03 ey
 Factura N° 34110
 Carta Múltiple N° 022-2009 - G/PICVUSAC
CARGO
 NOTARIA CÁDIZ DE 2010 TOYA
 Lima, 26 de Abril del 2010
 Av. Revolución
 Sector 3 Coq. 7 Ma. M
 Lote 18 Villa El Salvador
 Telfs. 287-0488 287-7637
 30 ABR 2010
 Carta Notarial N° 22333
 850am

Señor(a).
 CINTYA BAÑARES ANGELES.
 DNI N° 41046107.
 Manzana B Lote 15 Programa de Vivienda "Residencial Clara Luisa" (altura de Campo Santo "Parques del Paraíso" - a una cuadra del ultimo paradero de Empresa de Transporte Urbano ETUPSA línea 73-1 / 73-B). Distrito de Pachacamac.

De Nuestra especial consideración:

Por la presente nos permitimos hacerle llegar nuestros mas cordiales saludos con ocasión de invitarle a pasar por nuestras oficinas para suscribir el contrato de electrificación, a que se refiere la cláusula décimo segunda del contrato de compra-venta suscrita por usted con nuestra representada con fecha 08 de Abril del 2007.

Al respecto debemos manifestarle que por el contrato de compra-venta antes mencionado usted adquirió el lote de terreno N° 15 de la manzana "B" de Nuestro Programa de Vivienda "Residencial Clara Luisa de Pachacamac" con un área de 120.00 M2. por el precio US\$ 7,200.00 dólares americanos, en cómodas cuotas de US\$ 92.00 dólares americanos mensuales.

Ahora bien, en la cláusula décimo segunda del contrato en referencia usted se comprometió "a firmar los contratos individuales de los proyectos y la ejecución de las obras de habilitación urbana", siendo una de estas obras la electrificación de nuestra habilitación urbana en la que tiene adquirido su lote de terreno.

Nuestra Empresa Promotora Inmobiliaria Y Constructora Villa Uripa S.A.C., en cumplimiento de su compromiso de ejecutar las obras de habilitación urbana, por ahora, las referidas obras de electrificación, ha iniciado su ejecución con la colocación de los postes para el tendido del cableado de las redes de suministro de energía eléctrica publica con conexiones domiciliarias, con el financiamiento de recursos económicos propios; por lo que le invitamos a pasar por nuestras oficinas, sito en Av. Las Palmas Cuadra 1 Mercado Las Palmas Tienda 10. Distrito De Pachacamac, para suscribir su respectivo contrato de electrificación, cuyo costo asciende a la suma de US\$ 850.00 dólares americanos, que serán pagados en 7 armadas en cómodas cuotas de: US\$ 100.00 dólares americanos mensuales, con una mínima cuota inicial de: US\$ 150.00 dólares americanos.

En consecuencia, como quiera que la ejecución de las obras de electrificación son esenciales para el desarrollo de nuestra habilitación urbana en la que tiene adquirido su lote de terreno, nos permitimos concederle a usted un plazo hasta el 15.05.2010, para suscribir su respectivo contrato de electrificación con Nuestra Empresa. En caso que usted no suscribiera el referido contrato, la Empresa se acogerá y hará efectiva la cláusula décimo séptimo del contrato de compra-venta, que consiste en resolver dicho contrato con la consiguiente obligación de devolver el lote de terreno adquirido y recibir de nuestra parte la devolución de las sumas pagadas a cuenta del precio, menos las retenciones, dentro de las condiciones y plazos convenidos en dicho contrato.

En la seguridad de encontrar su compromiso y su decidida participación en la suscripción del contrato de electrificación, en beneficio del desarrollo de nuestra habilitación urbana, aprovechamos la ocasión para expresarle los sentimientos de nuestra mayor consideración.

Atentamente

PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA
 "VILLA URIPA" S.A.C.
 Leoncio Quesada Espinoza
 LEONCIO QUESADA ESPINOZA
 Director Gerente

WUSAC
ANEXO
CARGO
REG. MERC. 00072000
20-
FACTURA N° 3820
Carta Notarial N° 2247-0
12 JUL 2008
Carta Notarial N° 22793

Carretera Ant. Los Palmares-Corinto y Hito No. 1 "Los Palmares" Corinto - Pinar del Rio. Teléfono: 207-2820 / 704-7200

Sección de Contabilidad
 Los Palmares, C. Pinar del Rio
 Teléfono: 207-2820 / 704-7200

patrona)
CINTYA BARRALES ANGELER
 DNI N° 49046167.
 Parcela B Lote 16 Programa de Vivienda "Residencial Clave Luces" (Urbanización "Parque del Pinar") - a sus órdenes del último paradero de Empresa de Transporte Urbano
ETURBA línea 73-1 / 73-83, Distrito de Pinar del Rio.

De Nuestra especial consideración:

Por la presente, le brindamos nuestros saludos con la ocasión de informarle que hemos decidido **RESOLVER EL CONTRATO DE PLENO DERECHO**, amparándonos en el artículo 1429 del Código Civil, toda vez que al no verse reflejado su compromiso de pago de la firma de los Contratos de Habilitación Urbana (Contratos de Electrificación), así como abonar el saldo respectivo del importe por los respectivos proyectos, y contrario a lo que usted afirma, la empresa cuenta con la aprobación de los Proyectos de Habilitación Urbana, la cual se aprobó mediante Resolución Gerencial N° 228-2008-MDP/GDUR de fecha 19 de diciembre de 2008, por lo tanto conforme a lo que estipula el contrato en su Cláusula N° 12 "son de cargo y cuenta de Los COMPRADORES el pago y/o financiamiento por trámites de anexión, resolución de alcaldía, independización de lotes, así como de los proyectos y la ejecución de las obras de habilitación urbana correspondientes a las redes de electrificación, (...)", disposición por la cual su persona estuvo de acuerdo y consciente del contenido del contrato, firmo el mismo en señal de conformidad; en ese sentido, no tenemos más opción que cursarle la respectiva Carta Notarial informándole que el Contrato queda resuelto a partir de la fecha.

Asimismo, le invitamos a nuestras oficinas a efectos de recibir la devolución del importe pagado, menos descuento pactado según contrato materia de Resolución, siendo ahora su obligación restituimos el respectivo lote, del cual viene poseyendo indebidamente en contravención de la norma.

Finalmente, le comunicamos que cualquier depósito que realice en nuestra cuenta después de haberse recepcionado la presente Carta de Resolución, no será tomado en cuenta, debido a ello la inmobiliaria no se hará responsable.

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente

LEONOR QUESADA ESPINOSA
 VILLAS URBANIZADAS S.R.L.
 Leonor Quesada Espinosa
 LEONOR QUESADA ESPINOSA
 Directora General

[Handwritten signature]

CENTRO DE CONCILIACION DEFENSORES DE LA PAZ "DEPAZ"

AUTORIZADO POR RVM N° 314 - 2001 - JUS

EXPEDIENTE N° 0059-11

ACTA DE CONCILIACION POR INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES

ACTA N° 0067 - 11

En la ciudad de Lima, siendo las 10:00 a.m. del día Viernes 18 de Marzo del 2011, ante mi
MANUEL MARTIN LAGOS ALBINAGORTA, identificado con DNI N° 09643936, en mi calidad
de Conciliador debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia mediante la acreditación N°
4999, se presentó la PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S. A.
C. (PICVUSAC), debidamente representado por Gerente General LEONCIO QUESADA
ESPINOZA identificado con DNI N° 09201753, según facultades inscritas en la Partida N°
03013588, del Registro de Personas Jurídicas, de los Registros Públicos, con domicilio en la
Av. Las Palmas, Cuadra 1, Mercado Las Palmas, Tienda N° 10, José Gálvez - Pachacamac,
Provincia y Departamento de Lima; a efectos que le asista en la solución de un conflicto
con LITA ELENA FERNANDEZ PEREZ, quien fue invitada a conciliar mediante comunicación
que se le dejó en el domicilio ubicado en la Mz. B, Lote 25, Residencia Clara Luisa de
Pachacamac, (altura del Campo Santo Parques del Paraíso, Ex Fundo Clara Luisa), Provincia y
Departamento de Lima.

INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES:

Habiéndose citado a las partes para la realización de la Audiencia de Conciliación en dos
oportunidades: la primera, el día Miércoles 09 de Marzo del 2011, a horas 10:00 a.m. con la
sola asistencia de la parte solicitante; y la segunda, el día de hoy Viernes 18 de Marzo del 2011,
a horas 10:00 a.m., Y NO HABIENDO ASISTIDO A LA PRIMERA Y SEGUNDA
CONVOCATORIA la parte INVITADA constituida por LITA ELENA FERNANDEZ PEREZ, se
dio por concluido el procedimiento de conciliación.

Por esta razón extendiendo la presente Acta dejando expresa constancia que la conciliación no
pudo realizarse por este hecho y que las controversias sobre las que se pretendía conciliar
eran las siguientes:

DESCRIPCIÓN DE LAS CONTROVERSIAS:

ESTABLECER EL PEDIDO DE LA PARTE SOLICITANTE CONSTITUIDA POR LA
PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S. A. C. (PICVUSAC), DE
SOLICITAR A LA PARTE INVITADA CONSTITUIDA POR LITA ELENA FERNANDEZ PEREZ:

1. **LA RESTITUCION DE LA POSESION** DEL LOTE DE TERRENO N° 25, DE LA
MANZANA "B", DEL PROGRAMA DE VIVIENDA Y COMERCIO "RESIDENCIAL
CLARA LUISA DE PACHACAMAC", DEL DISTRITO DE PACHACAMAC, AL HABER

CENTRO DE CONCILIACION DEFENSORES DE LA PAZ "DEPAZ"

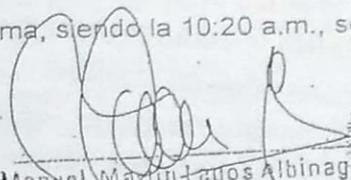
AUTORIZADO POR RVM N° 314 - 2001- JUS

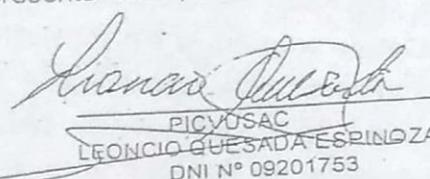
124
certificado 2-9

OPERADO LA RESOLUCION DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA
CELEBRADO CON FECHA 01 DE AGOSTO DEL 2007, PROCEDIENDO AL
DESALOJO Y ENTREGA DEL TERRENO.

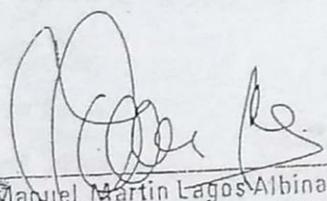
2. EL PAGO DE UNA INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS ASCENDENTE A
LA SUMA DE S/10,000.00 (DIEZ MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES).

En Lima, siendo la 10:20 a.m., se expide la presente Acta que consta de DOS HOJAS.


Manuel Martín Lagos Albinagorta
CONCILIADOR REG. 4999
Centro de Conciliación Defensores de la Paz
"DEPAZ"


PICUSAC
LEONCIO QUESADA ESPINOZA
DNI N° 09201753

Se adjunta a la presente Acta, copia certificada de la solicitud y constancia de notificación
adjuntándose dicha documentación en cumplimiento de lo establecido en el al Artículo 16 inciso
G de la Ley de Conciliación Extrajudicial.


Manuel Martín Lagos Albinagorta
ABOGADO C.A.L. 31747
Centro de Conciliación Defensores de la Paz
"DEPAZ"

ANEXO 1.1.º x2
 CENTRO DE CONCILIACION DEFENSORES DE LA PAZ
 "DEPAZ"

AUTORIZADO POR RVM N° 314 - 2001 - JUS

EXPEDIENTE N° 330 - 11

ORIGINAL
 TA, SIENDO
 INATARIA
 CARTA Y
 UMENTOS

COYUADOR REG. 1169
 Conciliador Defensores de la Paz
 Gustavo Adolfo Euribe Sotelo

ACTA DE CONCILIACION POR INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES

ACTA N° 288 - 11

En la ciudad de Lima, siendo las 11:30 a.m. del día Viernes 09 de setiembre del 2011, ante mi **GUSTAVO ADOLFO EURIBE SOTELO**, identificado con DNI N° 07734463, en mi calidad de Conciliador debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia mediante la acreditación N° 1169, se presentó la **PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S. A. C. (PICVUSAC)**, debidamente representado por Gerente General **LEONCIO QUESADA ESPINOZA** identificado con DNI N° 09201753, según facultades inscritas en la Partida N° 03013588, del Registro de Personas Jurídicas, de los Registros Públicos, con domicilio en la Av. Las Palmas, Cuadra 1, Mercado Las Palmas, Tienda N° 10, José Gálvez - Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima; a efectos que le **asista en la solución de un conflicto con CINTYA BAÑARES ANGELES**, quien fue invitada a conciliar mediante comunicación que se le dejó en su domicilio ubicado en el Lote N° 15 de la Manzana "B" del Programa de Vivienda y Comercio "Residencial Clara Luisa de Pachacamac", Provincia y Departamento de Lima.

INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES:

Habiéndose citado a las partes para la realización de la Audiencia de Conciliación en **dos** oportunidades: la primera, el día Miércoles 31 de Agosto del 2011, a horas 10:30 a.m. con la sola asistencia **de la parte solicitante**; y la segunda, el día de hoy Viernes 09 de Setiembre del 2011, a horas 11:30 a.m., Y NO HABIENDO ASISTIDO A NINGUNA DE LAS SESIONES CONVOCADAS la parte INVITADA **constituida por CINTYA BAÑARES ANGELES**, se dio por concluido el procedimiento de conciliación.

Por esta razón extendiendo la presente **Acta dejando expresa constancia que la conciliación no pudo realizarse por este hecho y que las controversias sobre las que se pretendía conciliar eran las siguientes:**

CENTRO DE CONCILIACION DEFENSORES DE LA PAZ "DEPAZ"

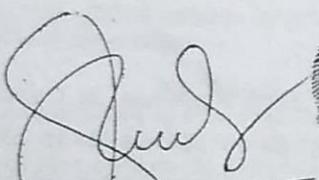
AUTORIZADO POR RVM N° 314 - 2001 - JUS

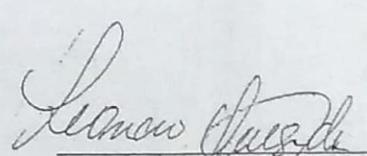
DESCRIPCIÓN DE LAS CONTROVERSIAS:

ESTABLECER EL PEDIDO DE LA PARTE SOLICITANTE CONSTITUIDA POR EL LA PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S. A. C. (PICVUSAC), DE SOLICITAR A LA PARTE INVITADA CONSTITUIDA POR CINTYA BAÑARES ANGELES:

1. EL **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**, DEL BIEN INMUEBLE CONSTITUIDO POR EL LOTE DE TERRENO N° 15, DE LA MANZANA "B", CON UN ÁREA DE 120.00 M2 DEL PROGRAMA DE VIVIENDA Y COMERCIO "RESIDENCIAL CLARA LUISA DE PACHACAMAC", DEL DISTRITO DE PACHACAMAC, RPOVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.
2. EL **PAGO DE UNA INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS ASCENDENTE A US \$7,200.00** (SIETE MIL DOSCIENTOS CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS), O SU EQUIVALENTE EN MONEDA NACIONAL ASCENDENTE EN S/. 21,600.00 (VEINTIUN MIL SEISCIENTOS Y 00/100 NUEVOS SOLES).

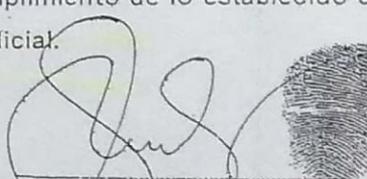
En Lima, siendo la 11:50 a.m., se expide la presente Acta que consta de DOS HOJAS.


Gustavo Adolfo Euribe Setelo
CONCILIADOR REG. 1169
Centro de Conciliación Defensores de la Paz
"DEPAZ"


PICVUSAC
LEONCIO QUESADA ESPINOZA
DNI N° 09201753

Se adjunta a la presente Acta, copia certificada de la solicitud y constancia de notificación adjuntándose dicha documentación en cumplimiento de lo establecido en el al Artículo 16 inciso G de la Ley de Conciliación Extrajudicial.

26872


Gustavo Adolfo Euribe Setelo
CONCILIADOR REG. 1169
Centro de Conciliación Defensores de la Paz
"DEPAZ"

- 316

CENTRO DE CONCILIACION DEFENSORES DE LA PAZ "DEPAZ"

AUTORIZADO POR RVM N° 314 - 2001 - JUS

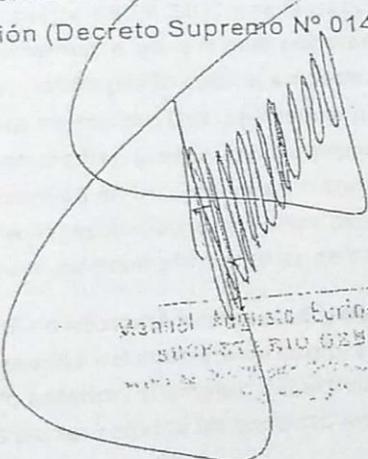
20
JUS

EXPEDIENTE N° 330 - 11
ACTA N° 288 - 09

CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN

Por medio de la presente yo MANUEL AUGUSTO EURIBE SOTELO (identificado con DNI N° 07734464, en mi calidad de Secretario General de este Centro de Conciliación, Certifico que en el presente procedimiento conciliatorio, seguido entre LA PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S. A. C. (PICVUSAC), Y CINTYA BAÑARES ANGELES sobre DESALOJO E INDEMNIZACIÓN, se han realizado las notificaciones de acuerdo a lo preceptuado en el Art. 17° del Reglamento de la Ley de Conciliación (Decreto Supremo N° 014-2008-JUS); Doy fe.

LIMA, 09 DE SETIEMBRE DEL 2011


 Manuel Augusto Euribe Sotelo
 SECRETARIO GENERAL
Centro de Conciliación Defensores de la Paz



 Banco de la Nación

BANCO DE LA NACION

COMPROMISO DE PAGO
PODER JUDICIAL

CENTRO : 67000
REPARTICION DEL PODER JUDICIAL

DOCUMENTO: I. ELECT/DAT NRO: 0020751
VENC. FOL: 20100001
JUZGADO MIXTO DIST. JUD. LURAN
N. EXPORTE.: 012062011
MONTO S/.: *** 4924,00

Poder Judicial
Juzgado Mixto
Poder de Lira
20 SET. 2011
MESA DE PARTES
RECIBIDO

396.106-9 amercion 9600 2197 0076 10-02-00

00091F8 CLIENTE

6547782 40-3 *antes de retirarse de la ventanilla*

[Faint, illegible stamp or watermark]



FICHA RUC : 20343810629
PROMOTORA INMOB.Y CONSTR.VILLA URIPA SA
CIR- COMPROBANTE DE INFORMACIÓN REGISTRADA
Número de Transacción : 60404591

Lote:
376818

Información General del Contribuyente

Folio: 13

Apellidos y Nombres ó Razón Social	: PROMOTORA INMOB.Y CONSTR.VILLA URIPA SA
Tipo de Contribuyente	: 25 -SOCIEDAD ANONIMA
Fecha de Inscripción	: 24/03/1997
Fecha de Inicio de Actividades	: 23/04/1997
Estado del Contribuyente	: ACTIVO
Dependencia SUNAT	: 0023 - I.R.LIMA-MEPECO
Condición del Domicilio Fiscal	: HABIDO.

Datos del Contribuyente

Nombre Comercial	: -
Actividad Económica Principal	: 45207 - CONSTRUCCION EDIFICIOS COMPLETOS.
Actividad Económica Secundaria 1	: -
Actividad Económica Secundaria 2	: -
Sistema Emisión Comprobantes de Pago	: MANUAL
Sistema de Contabilidad	: MANUAL
Código de Profesión / Oficio	: -
Actividad de Comercio Exterior	: SIN ACTIVIDAD
Número Fax	: -
Teléfono Fijo 1	: -
Teléfono Fijo 2	: -
Teléfono Móvil 1	: -
Teléfono Móvil 2	: -
Correo Electrónico 1	: -
Correo Electrónico 2	: -

Domicilio Fiscal

Departamento	: LIMA
Provincia	: LIMA
Distrito	: CARABAYLLO
Tipo y Nombre Zona	: P.J. EL PROGRESO, 2DO SECTOR
Tipo y Nombre Vía	: CAL. GRAL LUIS SANCHEZ CERRO
Nro	: 104
Km	: -
Mz	: -
Lote	: -
Dpto	: -
Interior	: -
Otras Referencias	: COSTADO DE COMISARIA EL PROGRESO
Horario de Notificación	: 9 AM A 5 PM
Condición del inmueble declarado como Domicilio:	: -
Fiscal	

Datos de la Empresa

Fecha Inscripción RR.PP	: 23/04/1997
Número de Partida Registral	: 03013588
Tomo/Ficha	: 139037
Folio	: -
Asiento	: -

Copias de Ficha RUC- CIR (Constancia de Información Registrada)

original 2 de 3
 3
 JG - JA

Origen de la Entidad : NACIONAL
 País de Origen : -

Registro de Tributos Afectos

Tributo	Afecto desde	Beneficios			
		Exoneración	Convenio	Desde	Hasta
IGV - OPER. INT. - CTA. PROPIA	23/04/1997	-	-	-	-
VENTA 3RA. CATEGOR. - CTA. PROPIA	23/04/1997	-	-	-	-

Representantes Legales

Tipo y Número de Documento	Apellidos y Nombres	Cargo	Fecha de Nacimiento	Fecha Desde
DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD - D9201753	QUESADA ESPINOZA LEONCIO Dirección	GERENTE GENERAL Ubigeo	12/09/1938 Teléfono	04/04/1997 Correo

Establecimientos Anexos

Código	Tipo	Denominación	Ubigeo	Domicilio	Otras Referencias	Cond. Legal
0001	SUCURSAL	-	LIMA LIMA	MCDO. INVERSIONES LAS PALM PACHACAMAC AV. LAS PALMAS Mz B Lote 20 Int 10	SECTOR 2- VILLA POETA J. GALVEZ	ALQUILADO

Importante

Descentralización de Servicios : Hemos puesto a su disposición los Centros de Servicios al Contribuyente, ubicados en los siguientes distritos : Callao, Lima Cercado, Comas, San Isidro, San Martín, y Santa Anita, donde podrá realizar sus trámites o Consultas con mayor rapidez y comodidad

Puede obtener mayor información en SUNAT VIRTUAL www.sunat.gov.pe, o en la central de consultas 0-801-12-100.

Ahora sólo deberá solicitar su Autorización de Impresión de Comprobantes de Pago a través de las imprentas conectadas al sistema SUNAT OPERACIONES EN LINEA - SOL.

Señor Contribuyente, solicite su código de usuario y clave de acceso al sistema SUNAT OPERACIONES EN LINEA; con ellos, podrá realizar sus transacciones desde la comodidad de su hogar, empresa o cualquier otro punto a través de INTERNET

Los comprobantes de pago que tiene en su poder podrán usarse temporalmente hasta que se agote el stock. En tal sentido Ud. debe consignar en ellos, de modo legible y mediante cualquier mecanismo, la nueva dirección del domicilio fiscal o establecimiento correspondiente

CONTRIBUYENTE, REPRESENTANTE LEGAL O PERSONA AUTORIZADA
 LOS DATOS SON CONSIGNADOS EN CALIDAD DE DECLARACIÓN JURADA Y EXPRESAN LA VERDAD

DEPENDENCIA SUNAT
 Fecha: 10/04/2007
 Hora: 15:21

Apellidos y Nombres

Firma

Huella digital

Sello y Firma del Ras

Tipo y Nro. de Documento :

ATENCION N° 01323405 Recibo N° 2011-80-00014672

Partida N° 03013588

CERTIFICA LA VIGENCIA DEL GERENTE GENERAL: LEONCIO QUESADA ESPINOZA, CUYO NOMBRAMIENTO CONSTA REGISTRADO EN EL ASIENTO B00001 Y SUS FACULTADES EN EL ASIENTO B00001 DE LA PARTIDA REGISTRAL N° 03013588 REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA, 23/08/2011. ATENCION N° 1323405. =====

ANEXO y/o Do



SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 03013588

INSCRIPCION DE SOCIEDADES ANONIMAS PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S.A.C.

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS RUBRO : AUMENTO DE CAPITAL Y MODIF. DEL ESTATUTO B00001

Por ESCRITURA PUBLICA del 19/04/2005 otorgada ante el NOTARIO SALGADO PADILLA AMADEO FELIPE en la ciudad de LIMA y Lima General 18/04/2005 se acordó la adecuación a la Ley General de Sociedades y la modificación del estatuto en los siguientes términos: ART. 1°.- La sociedad se denomina PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S.A.C.; ART. 2°.- La sociedad tiene como objeto social dedicarse a la compra y venta de terrenos para viviendas, casa, casa huerto, arbolado, administración de inmuebles, bienes raíces, correajes, estudios y proyectos de habitación urbana, construcción de viviendas, construcción de mercado o centros comerciales y galerías en general. También podrá participar en licitaciones de obras públicas y privadas, asesoría técnica y dirección de todo nivel; ART. 3°.- Domicilio Lima; ART. 4°.- Duración indefinida, inició actividades el 22/08/96; ART. 5°.- El capital social es de S/ 1,000.00 representado por 1,000 acciones de un valor nominal de S/ 1.00 cada una íntegramente pagadas y totalmente pagadas; ART. 12°.- La sociedad tiene como organos a la Junta General de Accionistas y la Gerencia. No tiene Directorio.- Representante de la junta general, conforme a la Ley General de Sociedades.- ART. 21°.- La sociedad se administra por uno o más gerentes; ART. 22°.- El Gerente General puede realizar los siguientes actos: Facultad de Administración.- Administrar los bienes muebles e inmuebles de la sociedad, arrendándolos; Facultades para Comprar, Vender y Gravar.- Adquirir o transmitir a título gratuito u oneroso toda clase de bienes muebles o inmuebles; suscribir activa o pasivamente contratos en los que se graven bienes con prenos, anticresis o hipoteca, así como sus cancelaciones; Facultades Judiciales y Administrativas.- Representar a la sociedad ante toda clase de autoridades con las facultades de los Arts. 44° y 75° del Código Procesal Civil; Facultades Bancarias.- Abrir y cerrar cuentas corrientes, a plazos o de cualquier otro género, girar contra ellas, transferir fondos de ellas, efectuar retiros o sobregiros en cuentas corrientes con o sin garantía prendaria, hipotecaria, aval, y/o fianza en todo tipo de instituciones bancarias y/o financieras o en cualquier tipo de instituciones de crédito, contratar cajas de seguridad, abrirlas, operarlas o cerrarlas, girar, endosar, cobrar, avalar, descontar, depositar, retirar, cobrar, prestar, aceptar, renovar, cancelar, o dar en garantía o en procuración, según su naturaleza letras de cambio, pagares, vales, cheques y en general todo tipo de títulos valores, así como cualquier otro documento mercantil y/o civil incluyendo pólizas, conocimientos de embarque, cartas porte, cartas de crédito, certificados, warrants, incluyendo su constitución, fianzas y/o avales, celebrar activa, pasivamente contratos de mutuo con instituciones bancarias, financieras o con cualquiera otra persona natural o jurídica con o sin garantías, dar en prenda, constituir hipotecas, otorgar avales, y cualquier otra garantía aun a favor de terceros, para afianzar obligaciones crediticias, financieras y/o comerciales; en general podrá celebrar todo tipo de obligaciones de crédito con las que garantice u obtenga beneficio a favor de la empresa y/o para terceros, comprar, vender, arrendar, permutar, donar bienes sean muebles o inmuebles, transigir y condonar obligaciones, celebrar convenios arbitrales y todo tipo de contratos de leasing, factoring, joint venture, franchising, underwriting, fideicomiso, compra y venta de acciones, facturas, vales, pagarés y letras de cambio, incluidas letras hipotecarias, constituir empresas, intervenir en licitaciones y/o concursos públicos, firmar toda clase de contratos; Facultades Societarias.- Suscribir acciones y/o

VIGENCIA

Nota: No existen Titulos Suspendidos o Pendientes de Inscripción

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:23/08/2011 12:24:23 Pagina 2 de 3 No existen Titulos Pendientes y/o Suspendidos

Zona Registral N° IX - Sede Lima Subgerencia de Divin y Mean de Partes 23 AGO 2011 LEONCIO QUESADA ESPINOZA SERVICIO RAPIDO Zonal San Juan de Larijanscho

JUAN JOSE JANAMPA CRISTOBAL ABOGADO CERTIFICADOR Zona Registral N° IX Sede Lima

ATENCION N° 01323405 Recibo N° 2011-80-00014672 Partida N° 03013588

SE CERTIFICA LA VIGENCIA DEL GERENTE GENERAL: LEONCIO QUESADA ESPINOZA, CUYO NOMBRAMIENTO CONSTA REGISTRADO EN EL ASIENTO B00001 Y SUS FACULTADES EN EL ASIENTO B00001 DE LA PARTIDA REGISTRAL N° 03013588 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURDICAS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA, 23/09/2011. ATENCION N° 1323405.



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX, SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 03013588

**INSCRIPCION DE SOCIEDADES ANONIMAS
PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S.A.C.**

participaciones en las sociedades por fundarse o ya fundadas, aportando los bienes necesarios para pagar las acciones, pudiendo asumir cargos administrativos; representar a la sociedad ante las empresas y/o sociedades en las cuales sea socia.- Asimismo, se acordó ratificar en el cargo de Gerente General a Leoncio Quesada Espinoza (D.N. N° 09201753).- Libro de Actas N° 01, legalizado ante Notario Dr. Amadeo Felipe Domingo Padilla, con fecha 07/01/98, bajo el N° 2027-98. El título fue presentado el 20/09/2005 a las 03:34:07 PM horas, bajo el N° 2005-00188235 del TomoDiario 0461 Derechos S/48.00 con Recibo N° Numero(s) 00005801-66 00019849-11.- Lima, 06 de Mayo del 2005.

JAIMES VILLAS
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Copia Certificada
Sin Inscripción al Dorsó
No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
A Horas : 8:00 AM

JUAN JOSE SANAMPA CRISTOBAL
ABOGADO CERTIFICADOR
Zona Registral N° IX Sede Lima

Zona Registral N° IX - Sede Lima
Subsección de Diario y Mesa de Parte

23 AGO 2011

ENTREGADO
SERVICIO GRAFICO
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Pág. Solicitados : Todos IMPRESION:23/08/2011 12:24:23 Pagina 3 de 3

147
148
asent

SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ANOTACION DE INSCRIPCION

REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
REGISTRAL LIMA

TITULO N°	:	2012-01078408
Fecha de Presentación	:	29/11/2012

deja constancia que se ha registrado lo siguiente :

ACTO	PARTIDA N°	ASIENTO
OTORGAMIENTO DE PODER DE	03013588	C0001
SOCIEDAD ANONIMA		

Informa que han sido incorporados al Índice de Mandatarios la(s) siguiente(s) persona(s):

Partida N° 03013588 QUESADA ESPINOZA LEONCIO (APODERADO)

Derechos pagados : S/22.00 nuevos soles, derechos cobrados : S/22.00 nuevos soles
Derechos por devolver : S/0.00 nuevos soles.
Recibo(s) Número(s) 00000381-27 00030725-86. LIMA, 24 de Febrero de 2013

[Firma]
GLADYS MALINDA PUENTE ARRIETA
 Registrador Público
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

SUNARP
 SUPERINTENDENCIA NACIONAL
 DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
 Zona Registral N° IX - Sede Lima
 Sub Gerencia de Diario y
 Mesa de Partes



SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 03013588

INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANÓNIMAS
PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S.A.C.

REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS
LIBRO : NOMBRAMIENTO DE MANDATARIOS
00001

OTORGAMIENTO DE PODER

POR ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 28/11/2012 OTORGADA ANTE NOTARIO DE LIMA AMADEO FELIPE SALGADO PADILLA, POR ACTA DE JUNTA UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE FECHA 10/11/2012 Y SU REAPERTURA DE FECHA 14/01/2013 DE ACORDÓ:

OTORGAR PODERES EN FAVOR DEL GERENTE GENERAL SR. LEONCIO QUESADA ESPINOSA, IDENTIFICADO CON D.N.I. N°09201753 PARA QUE EN REPRESENTACION DE LA EMPRESA REALICE LOS ACTOS Y FACULTADES SIGUIENTES:

1) FACULTADES DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

EJERCER LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE LA SOCIEDAD PARA PROMOVER LA EJECUCIÓN DE HABILITACIONES URBANAS, CON FINES DE VIVIENDA Y COMERCIO, PARA CUYO EFECTO PODRÁ ADQUIRIR, VENDER, GRAVAR, ARRENDAR Y/O ADMINISTRAR SIN LIMITACIÓN ALGUNA LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES -DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA, FIJANDO EL PRECIO, LAS CONDICIONES Y FORMAS DE PAGO Y HACERLOS EFECTIVO, OTORGANDO LOS CONTRATOS PRIVADOS O PÚBLICOS; EJERCER LA REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD Y LA GESTIÓN DE SUS ACTIVIDADES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS SOCIALES, PUDIENDO CONTRATAR LOS SERVICIOS DEL PERSONAL TÉCNICO, ASESORES, ADMINISTRATIVOS Y DE SERVICIOS NECESARIOS; ESTABLECER EL RÉGIMEN DE LOS SERVICIOS DEL PERSONAL, DE ACUERDO A LAS LEYES, NECESIDADES Y LOS RECURSOS DISPONIBLES DE LA SOCIEDAD; FIJAR SUS HONORARIOS O REMUNERACIONES, SEGÚN SEA EL CASO, PROMOVERLOS, REMOVERLOS, SUSPENDERLOS Y ADOPTAR MEDIDAS DISCIPLINARIAS, CONFORME A LAS DISPOSICIONES LEGALES Y REGLAMENTOS QUE VERSAN SOBRE LA MATERIA; DECIDIR LAS INVERSIONES Y REINVERSIONES; IMPARTIR LAS DIRECTIVAS NECESARIAS SOBRE LA NECESIDAD DE PRESTAR SERVICIOS EFICIENTES Y DE CALIDAD EN LAS ACTIVIDADES DE SU GESTIÓN; DISPONER LA IMPORTACIÓN DE PRODUCTOS, EQUIPOS, MAQUINARIAS, VEHÍCULOS, ACCESORIOS, REPUESTOS Y DEMÁS BIENES Y ENSERES DE USO, PARA LA ACTIVIDAD DE LA EMPRESA; SUSCRIBIR CONVENIOS, CONTRATOS O ACUERDOS EN UTILIDAD DE LA SOCIEDAD; Y DECIDIR SOBRE LOS ASUNTOS DE SU COMPETENCIA CON CRITERIO DISCRECIONAL Y EN ARMONÍA CON LAS DISPOSICIONES LEGALES, LOS ESTATUTOS, SUS REGLAMENTOS Y DIRECTIVAS, CUIDANDO LOS INTERESES DE LA SOCIEDAD, DANDO CUENTA A LA JUNTA GENERAL, PERIÓDICAMENTE.

2) FACULTADES DE REPRESENTACIÓN ADMINISTRATIVA, JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

EL GERENTE GENERAL ASUME LA REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD Y REALIZARA LA GESTIÓN, DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN, CONFORME A SUS

Página Número 1

148
149
Anterior
nw

SUNARPSUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOSZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 0301358847
15
centee**INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS
PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S.A.C.**

ERES, PARA SOLUCIONAR EL CONFLICTO, ENCONTRÁNDOSE PARA EL
OTO PLENAMENTE AUTORIZADO PARA DECIDIR LOS EXTREMOS SOBRE
QUE DEBE O NO DEBE CONCILIAR EN FUNCIÓN DE LOS INTERESES DE LA
EDAD, ESPECIALMENTE ESTÁ AUTORIZADO PARA SOLICITAR A
CUALQUIER CENTRO DE CONCILIACIÓN LA SUSTANCIACIÓN DEL
PROCEDIMIENTO DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL, EN TODOS LOS CASOS
DETERMINADOS CONFORME A LEY, PARA INICIAR UNA ACCIÓN JUDICIAL,
DEFENSORIA O COMPLEMENTARIA, QUEDANDO PARA ELLO AUTORIZADO A
DECIDIR SOBRE LOS EXTREMOS DE LOS ASUNTOS SOMETIDOS A
CONCILIACIÓN PARA SOLUCIONAR EN TODO O EN PARTE SOBRE LA MATERIA
CONTROVERTIDA Y, EN IGUAL FORMA, PODRÁ CONCURRIR A LAS
CONCILIACIONES EXTRAJUDICIALES PARA RESPONDER EN NOMBRE Y
PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD, SOBRE OFRECIMIENTO DE PAGO POR
SIGNACIÓN, OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA O CUALQUIER OTRA
EXTENSIÓN VINCULADA O DERIVADA DE LAS OBLIGACIONES O CONTRATOS
ESCRITOS, QUEDANDO EN CONSECUENCIA, AUTORIZADO A SUSCRIBIR LAS
INSTANCIAS DE ASISTENCIA A CONCILIACIÓN, LAS ACTAS DE
CONCILIACIÓN, SUSPENSIÓN DEL TRAMITE DE CONCILIACIÓN Y A PRESENTAR
SUSCRIBIR LOS DOCUMENTOS NECESARIOS HASTA CONCLUIR EL
PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO EXTRAJUDICIAL Y RECABAR LAS ACTAS
RESPECTIVAS.

FACULTADES ADMINISTRATIVAS Y LABORALES

AS FACULTADES OTORGADAS, INCLUYEN TAMBIEN LA DE REPRESENTAR A
LA SOCIEDAD ANTE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS DEL GOBIERNO
CENTRAL, GOBIERNOS REGIONALES, GOBIERNOS LOCALES, SUNAT, SUNAD,
COPEI, DEFENSORÍA DEL PUEBLO, FISCALÍA DE LA NACIÓN Y DEMAS
AUTORIDADES DE PRESTACIÓN Y CONTROL DE LOS SERVICIOS PUBLICOS,
PARA FORMULAR TODA CLASE DE PETICIONES, PROMOVER PROCESOS
ADMINISTRATIVOS, INTERPONER TODO TIPO DE RECURSOS, CANCELAR O
RECLAMAR OBLIGACIONES TRIBUTARIAS O POR LOS SERVICIOS PÚBLICOS;
COMO ANTE LAS AUTORIDADES DEL MINISTERIO DE TRABAJO Y
PROMOCIÓN SOCIAL EN LOS PROCESOS LABORALES DE CARÁCTER
ADMINISTRATIVO O JUDICIALES SOBRE DERECHOS ECONÓMICOS LABORALES,
EN LOS PROCESOS DE INSPECCIÓN, EN LAS NEGOCIACIONES COLECTIVAS, Y
EN TODO LO RELATIVO A LAS RELACIONES INDIVIDUALES O COLECTIVAS DE
TRABAJO CONFORME A LOS DISPOSITIVOS LEGALES VIGENTES; CON LAS
DEMAS FACULTADES TRANSCRITAS EN EL PÁRRAFO ANTERIOR CONFORME A
LOS ARTÍCULOS N° 74 Y 75 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL.

FACULTADES BANCARIAS

EL GERENTE GENERAL A SU SOLA FIRMA, PODRÁ REALIZAR APERTURA DE
CUENTA, ABRIR Y CERRAR CUENTAS CORRIENTES, DE AHORRO, A PLAZOS O
CUALQUIER OTRO GÉNERO, GIRAR CONTRA ELLAS, TRANSFERIR FONDOS
DE ELLAS, EFECTUAR RETIROS Y SOBREGIRARSE EN CUENTAS CORRIENTES
CON O SIN GARANTÍA PRENDARIA, HIPOTECARIA, AVAL Y/O FIANZA EN TODO
TIPO DE INSTITUCIONES BANCARIAS Y/O FINANCIERAS O EN CUALQUIER TIPO
DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO; CONTRATAR CAJAS DE SEGURIDAD,

Página Número 3



SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 03013588

152
Cartera

INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANÓNIMAS
PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S.A.C.

ABRIRLAS, OPERARLAS, Y/O CERRARLAS; GIRAR, ENDOSAR, ACEPTAR, PAGAR, DESCONTAR, DEPOSITAR, RETIRAR, COBRAR, PROTESTAR, RECEPTAR, RENOVAR, CANCELAR Y/O DAR EN GARANTÍA O EN PROCURACIÓN, SEGÚN SU NATURALEZA, LETRAS DE CAMBIO, PAGARÉS, VALES, CHEQUES Y, EN GENERAL, TODO TIPO DE TÍTULOS VALORES, ASÍ COMO CUALQUIER OTRO DOCUMENTO MERCANTIL Y/O CIVIL COMERCIAL, INCLUYENDO PÓLIZAS, CONOCIMIENTOS DE EMBARQUE, CARTAS DE PORTE, CARTAS DE CRÉDITO, CERTIFICADOS DE DEPÓSITO, WARRANTS, INCLUYENDO SU CONSTITUCIÓN, FIANZAS Y/O AVALES; CELEBRAR PASIVAMENTE CONTRATOS DE MUTUO, CON INSTITUCIONES BANCARIAS, FINANCIERAS O CON CUALQUIER OTRA PERSONA NATURAL O JURÍDICA, CON O SIN GARANTÍAS; EN GENERAL CELEBRAR TODO TIPO DE OBLIGACIONES DE CRÉDITO, CON LOS QUE LA EMPRESA GARANTICE U OBTENGA BENEFICIO O CRÉDITO A SU FAVOR; CELEBRAR CONVENIOS ARBITRALES Y TODO TIPO DE CONTRATOS LEASING, ARRENDAMIENTO FINANCIERO, FACTORING, JOINT VENTURE, FRANCHISING, CONCESIÓN, KNOW HOW, TRANSFERENCIA DE TECNOLOGÍA, COLABORACIÓN EMPRESARIAL; OTORGAR, SUSTITUIR, DELEGAR Y REVOCAR PODERES; DAR EN PRENDA, CONSTITUIR HIPOTECAS, OTORGAR AVALES, FIANZAS Y CUALQUIER OTRA GARANTÍA, AÚN A FAVOR DE TERCEROS, PARA AFIANZAR OPERACIONES CREDITICIAS, FINANCIERAS Y/O COMERCIALES CON BANCOS, FINANCIERAS, SEGUROS, CAJA DE AHORROS, COOPERATIVAS O CON CUALQUIER OTRA INSTITUCIÓN CREDITICIA Y/O PERSONA NATURAL Y/O JURÍDICA, NACIONAL Y/O EXTRANJERA; EN GENERAL, CELEBRAR TODO TIPO DE OBLIGACIONES DE CRÉDITO A FAVOR DE LA SOCIEDAD; INTERVENIR EN LAS LICITACIONES Y/O CONCURSOS PÚBLICOS EN MATERIA DE SEGURIDAD, ASÍ COMO DE ADJUDICACIONES DIRECTAS; Y FIRMAR TODA CLASE DE CONTRATOS PÚBLICOS O PRIVADOS, SEAN CIVILES O MERCANTILES, TÍPICOS, ATÍPICOS, Y/O PROVENIENTES DE LOS USOS Y COSTUMBRES MERCANTILES Y/O BANCARIAS SIN RESERVA ALGUNA.

Las Actas corren de fojas 36-42/43-44 respectivamente en el Libro denominado Actas N° 01, legalizado el 07/01/1998 ante Notario de Lima Amadeo Felipe Salgado Padilla bajo el N° 2027-98. Así consta en el PARTE NOTARIAL del 28/11/2012 otorgado ante Notario de Lima Amadeo Felipe Salgado Padilla y en la COPIA CERTIFICADA del 30/01/2013 otorgado ante Notario Juan Belfor Zárate Del Pino en la ciudad de LIMA.

El título fue presentado el 29/11/2012 a las 03:43:42 PM horas, bajo el N° 2012-078408 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/22.00 nuevos soles con recibo(s) Número(s) 00000381-27 00030725-86.-LIMA, 24 de Febrero de 2013


GLADYS MALLEA PUENTE ARRIETA
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Página Número 4

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

ATENCION N° 01980887 Recibo N° 2013-15-00041061

Partida N° 03013588

NOTARIA ZARATE DEL PINO

Jr. Lamfa N° 1116 - Lima 1

Tel.: 426-8747 - Telefax: 426-8482

VIGENCIA



ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 03013588

INSCRIPCION DE SOCIEDADES ANONIMAS
PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S.A.C.

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS
RUBRO : NOMBRAMIENTO DE MANDATARIOS
000002

OTORGAMIENTO DE PODER:

POR ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 20/03/2013 OTORGADA ANTE NOTARIO DE LIMA JUAN BELFOR ZARATE DEL PINO, COMPARECE LEONCIO QUESADA ESPINOZA, QUIEN PROCEDE EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S.A.C., A EFECTOS DE NOMBRAR COMO APODERADO DE LA SOCIEDAD A DON CASILGOS LEONCIO QUESADA PERALTA, CON DNI N° 06297362, EJERCERÁ EL CARGO EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE "LA PROMOTORA" Y EN USO DE SUS ACCIONES Y DERECHOS, PARA CUYO EFECTO SE LE OTORGA LAS FACULTADES Y PODER SUFICIENTE Y EFICAZ, COMO SIGUE: PARA QUE REPRESENTE A LA SOCIEDAD ADMINISTRATIVAMENTE PARA QUE REPRESENTE A LA SOCIEDAD ANTE CUALQUIER AUTORIDAD POLICIA, ADMINISTRATIVA, PUBLICA, POLICIAL, MUNICIPAL, REGISTRAL JUDICIAL, FISCALIA, O CUALQUIERA QUE FUESE SU COMPETENCIA EN RAZON DE TERRITORIO O MATERIA Y EN TODAS SUS INSTANCIAS, INCLUSIVE DE SER EL CASO ANTE EL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL Y HASTA ANTE EL TRIBUNAL ARBITRAL, ASI COMO ANTE LAS DEMÁS ENTIDADES PUBLICAS Y PRIVADAS, ESTO ES REPRESENTAR A LA SOCIEDAD EN LOS PROCESOS JUDICIALES DE CARÁCTER CONSTITUCIONAL, CIVIL, PENAL, LABORAL, INICIADOS O POR INICIARSE POR LA SOCIEDAD O CONTRA LA SOCIEDAD, CON LAS FACULTADES GENERALES CONTENIDAS EN EL ARTICULO 74° Y 75° DEL CODIGO PROCESAL CIVIL JUZGANDO, DEMANDAR, RECONVENIR, CONTESTAR LA DEMANDA Y LA RECONVENCION E INTERVENIR, DURANTE TODO EL TRAMITE EN PROCESOS CONTENCIOSOS Y NO CONTENCIOSOS; PROPONER EXCEPCIONES Y DEFENSAS PREVIAS; DESISTIRSE DEL PROCESO Y DE CUALQUIER ACTO PROCESAL; OFRECER MEDIOS PROBATORIOS, CONCILIAR, ABSOLVER POSICIONES, PRESTAR DECLARACION PERSONAL DE PARTE, RECONOCER Y EXHIBIR DOCUMENTOS, OFRECER COTEJOS Y PERICIAS, TACHAR DOCUMENTOS Y ABSOLVER EL TRASLADO DE LAS FOLIAS, FORMULAR Y ABSOLVER EL TRASLADO DE OPOSICIONES, IMPUGNAR ACTOS PROCESALES, OBSERVAR PERICIAS Y LIQUIDACIONES, INTERPONER RECURSOS O MEDIOS IMPUGNATORIOS Y RENUNCIAR A LA INTERPOSICION DE LOS MISMOS; ACUMULAR PROCESOS, PRETENSIONES, SOLICITAR MEDIDAS CAUTELARES Y LA VARIACION Y AMPLIACION DE LAS MISMAS, OFRECER CONTRACAUTELA Y CONCURRIR A LAS AUDIENCIAS DE SANEAMIENTO, CONCILIACION Y PRUEBAS Y A CUALQUIER AUDIENCIA EN LA QUE REALICE ALGUNO O TODOS LOS ACTOS ANTES MENCIONADOS Y A TODA OTRA AUDIENCIA CUALQUIERA SEA SU DENOMINACION O NATURALEZA, CONCURRIR A COMPARENDOS Y DEMÁS DILIGENCIAS Y ACTUACIONES JUDICIALES QUE SE REALICEN EN EL LOCAL DEL JUZGADO O FUERA DE EL, ASI COMO PARA CUALQUIER OTRO ACTO PROCESAL QUE SEA NECESARIO; DEL MISMO MODO PODRÁ EJERCER LAS FACULTADES QUE ANTECEDEN DE ACUERDO A OTRAS NORMAS PROCESALES APLICABLES DE ACUERDO A LOS ASUNTOS MOTIVO DE LA CONTROVERSIA ANTE OTROS FUEROS, ORDINARIOS, EXTRAORDINARIOS Y ESPECIALES, EN LAS QUE LA SOCIEDAD SEA PARTE DEMANDANTE O DEMANDADA.

CUARTA: EL APODERADO PODRÁ REPRESENTAR A LA SOCIEDAD CON TODAS LAS FACULTADES DECISORIAS. DE CONCILIACION EXTRAJUDICIAL.- PODRÁ REPRESENTARLA CON TODAS LAS FACULTADES DECISORIAS ANTE LOS CENTROS DE CONCILIACION O CONCILIADORES AUTORIZADOS, PARA INVITAR AL TRAMITE DE CONCILIACION EXTRAJUDICIAL A LAS PERSONAS NATURALES O JURIDICAS QUE TENGAN CONTROVERSIA SOBRE LOS DERECHOS E INTERESES DE LA SOCIEDAD, PREVIO A CUALQUIER ACCION JUDICIAL A INICIARSE CONFORME A LEY. PARA CUYO EFECTO QUEDA AUTORIZADO A SUSCRIBIR LAS SOLICITUDES O FORMULARIOS DE CONCILIACION; O APERSONARSE Y REPRESENTARLA EN LOS TRAMITES

Página Número 1

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

ESTELAY SABEL RONDON GUILMAN
Abogado
N° de Identificación: 153
Ced. N° 153
Zona Registral N° IX - Sede Lima

COPIA CERTIFICADA
Si inscripion al DPO
No existen Solicitudes Pendientes de Inscripción

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:10/10/2013 15:21:11 Pagina 8 de 9
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
MESA DE PARTES

15 OCT. 2013

ATENCION N° 01980887 Recibo N° 2013-15-00041061

Partida N° 03013588

NOTARIA
PINO
Jr. Lampa N° 1116 - Lima 1
Telf.: 426-8747 - Telefax: 426-8482

NOTARIA ZARATE DEL PINO
Jr. Lampa N° 1116 - Lima 1
Telf.: 426-8747 - Telefax: 426-8482

VIGENCIA

SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX, SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 03013588

ABOGADO
ISABEL RONDON GUERRA
Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima

INSCRIPCION DE SOCIEDADES ANONIMAS
 PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URUPA S.A.C.
 DE CONCILIACION PARA LOS QUE FUERA REQUERIDA LA SOCIEDAD COMO INVITADA, PUDIENDO CONCILIAR
 DE ACUERDO A SUS INTERESES, PARA SOLUCIONAR EL CONFLICTO, ENCONTRÁNDOSE PARA EL EFECTO
 PLENAMENTE AUTORIZADO PARA DECIDIR LOS EXTREMOS SOBRE LOS QUE DEBE O NO DEBE CONCILIAR
 EN FUNCION DE LOS INTERESES DE LA SOCIEDAD, ESPECIALMENTE ESTE APODERADO PARA SOLICITAR A
 CUALQUIER CENTRO DE CONCILIACION LA SUSTANCIACION DEL PROCEDIMIENTO DE CONCILIACION
 EXTRAJUDICIAL, EN TODOS LOS CASOS REQUERIDOS CONFORME A LA LEY PARA INICIAR UNA ACCION
 JUDICIAL PRINCIPAL, ACCESORIA O COMPLEMENTARIA, QUEDANDO PARALELO AUTORIZADO A DECIDIR
 SOBRE LOS EXTREMOS DE LOS ASUNTOS SOMETIDOS A CONCILIACION PARA SOLUCIONAR EN TODO O EN
 PARTE SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA Y, EN IGUAL FORMA, PODRÁ CONCURRIR LAS
 CONCILIACIONES EXTRAJUDICIALES PARA RESPONDER EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD,
 SOBRE OFRECIMIENTO DE PAGO POR CONSIGNACION, OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA O
 CUALQUIER OTRA PRETENSION VINCULADA O DERIVADA DE LAS OBLIGACIONES O CONTRATOS SUSCRITOS,
 QUEDANDO EN CONSECUENCIA AUTORIZADO A SUSCRIBIR LAS CONSTANCIAS DE ASISTENCIA A
 CONCILIACION, LAS ACTAS DE CONCILIACION, SUSPENSION DEL TRAMITE DE CONCILIACION Y A
 PRESENTAR O SUSCRIBIR LOS DOCUMENTOS NECESARIOS HASTA CONCLUIR EL PROCEDIMIENTO
 CONCILIATORIO EXTRAJUDICIAL Y RECABAR LAS ACTAS RESPECTIVAS.
QUINTA: EL APODERADO IGUALMENTE ESTA FACULTADO PARA REPRESENTAR A LA SOCIEDAD ANTE LAS
 AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS, TRASLADANDO LAS FACULTADES ADMINISTRATIVAS Y LABORALES.
SEXTA: EL APODERADO DEBERÁ APERSONARSE EN TODOS LOS PROCESOS JUDICIALES, SEAN CIVILES O
 PENALES EN CURSO, ASI COMO ANTE LOS PROCEDIMIENTOS DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO PENDIENTES,
 EN EL ÉSTADO EN QUE SE ENCUENTREN, A FIN DE ASUMIR LA DEFENSA DE LOS INTERESES DELA
 SOCIEDAD, EJERCIENDO LAS FACULTADES CONFERIDAS EN EL PRESENTE PODER CON LA SOLA
 OBLIGACION DE DAR CUENTA Y MANTENER INFORMANDO A LOS DIRECTIVOS O A LOS SOCIOS REUNIDOS
 EN JUNTA GENERAL O UNIVERAL.
SEPTIMA: EL APODERADO ACEPTA EJERCER LA REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD CON TODA
 RESPONSABILIDAD CONFORME A LOS TERMINOS DEL PODER CONFERIDO EN EL PRESENTE INSTRUMENTO
 EL TÍTULO FUE PRESENTADO EL 25/03/2013, A LAS 03:12:24 PM HORAS, BAJO EL N° 2013-00284877 DEL TOMO
 DIARIO 0492, DERECHOS COBRADOS S/ 22.00 NUEVOS SOLES CON RECIBO(S) NÚMERO(S) 00008861-86.-LIMA,
 05 DE ABRIL DE 2013.

Copia Certificada
Sin perjuicio de los derechos de inscripción

[Firma]
MILAGROS TERESINA SANCHEZ DEDIOS
Registradora Pública
Zona Registral N° IX - Sede Lima



02331096

4/2/11
cuanto y cual

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN

405-11-RENIEC

Describe certifica que a la fecha, obra en el Registro Único de Identificación de las Naturales, la inscripción siguiente :

41046107

R : BAÑARES ANGELES, CINTYA

Nacimiento	: 11/08/1981	Lugar Nacimiento	: LIMA/LIMA/LIMA
Madre	: TEODORA**	Nombre Padre	: SILVESTRE**
	: FEMENINO	Estatura	: 1.49mt.
	: CASADO	Grado Instrucción	: SUPERIOR-1ER AÑO
	: 15/10/1999	Doc. Sustento	: LIBRETA MILITAR N° 2451948816
	: LIMA/LIMA/MIRAFLORES		Grupo Votación : 214973
	: EDUARDO DE HABICH 299**		
Formativa	: **	Motivo Cancelación:	**
Cancelación	: **		

IMPRESIÓN DACTILAR



Izquierda



Derecha

C. Bañares A

Firma

que doy fe, en LIMA a los 28 días del mes de Octubre del 2011
certificación caduca e 27 de Noviembre del 2011
(quier enmendadura o adición invalida el presente documento)

Titante:
QUESADA PERALTA, CARLOS LEONCIO

Jorge Casanova
 JORGE WALTER CASANOVA HIDALGO
 DNI: 10368826
 Certificador
 Jefatura Regional Lima
 RENIEC

Pg: 1/1
Tot.Reg: 1

100413405CLIM450042566620037120111028)



88
colombiano

ROVEÍDO N° 843 -2008-JUS/DNJ-DCMA

raflores, 21 de abril de 2008

Visto, el escrito con registro N° 15756, de fecha 18 de abril 2008, presentado por MANUEL MARTÍN LAGOS ALBINAGORTA, quien comunica a la Dirección de Conciliación Extrajudicial y Medios Alternativos de Solución de Conflictos, su renuncia al Centro de Conciliación DEFENSORES DE LA PAZ - DEPAZ, en el cargo de Director, abogado y conciliador extrajudicial, cargos que ocupó hasta el 28 de marzo de 2008; y considerando: Que, de la revisión de los antecedentes del mencionado Centro de Conciliación, se desprende que MANUEL MARTÍN LAGOS ALBINAGORTA, se encuentra registrado en el cargo de Director del Centro de Conciliación, así como en la relación de abogados y conciliadores extrajudiciales del Centro de Conciliación, razón por la cual SE RESUELVE: TENER PRESENTE, lo comunicado por MANUEL MARTÍN LAGOS ALBINAGORTA, mediante escrito con registro N° 15756, de fecha 18 de abril de 2008, NOTIFIQUESE y ARCHÍVESE en el legajo correspondiente.

Juan José Fernando Lama Muñoz
 Dr. JUAN JOSÉ FERNANDO LAMA MUÑOZ
 Director de la Dirección de Conciliación Extrajudicial y
 Medios Alternativos de Solución de Conflictos
 MINISTERIO DE JUSTICIA

ALFREDO PAJNO SCARPATI, NOTARIO DE LIMA,
 CERTIFICO: QUE LA PRESENTE COPIA GUARDA
 CONFORMIDAD CON EL DOCUMENTO ORIGINAL
 QUE HE TENIDO A LA VISTA. DOY FE.
 LIMA, 09 AGO. 2012



ALFREDO PAJNO SCARPATI
 Notario de Lima

LBA

**B.- FOTOCOPIAS DE LOS RECAUDOS, PIEZAS Y MEDIOS PROBATORIOS DE
LA PARTE DEMANDADA**



Detalle Centro

Centro:	Centro de Conciliación Defensores de la Paz "DEPAZ"	Entidad Promotora:	Ministerio de Justicia y Derechos Humanos
Represnt. Legal:	Manuel Martín Lagos Albino	Código Centro:	91993
Estado Centro:	Activo	Director Centro:	Manuel Martín Lagos Albino
Departamento:	Lima	Municipio:	Lima
Dirección:	Az. Franklin D. Roosevelt 120, Cercado de Lima 15001	Teléfono:	429 0199
Correo Elect.:	defensores.depat@gmail.com	Fax:	
Página Web:			

12:50 9

Expediente :
Especialista :
Principal :
"Desalojo por ocupación precaria"

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO MIXTO DE LURIN:

PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC), con RUC N°20343810629, inscrita en la Partida N° 03013588 del Registro de Perdonas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, representada por su Gerente General señor, LEONCIO QUESADA ESPINOZA, Identificado con DNI. N° 09201753, con domicilio real en la Av. Las Palmas Cuadra uno, Tienda N°10 del Mercado Las Palmas, Urbanización José Gálvez (altura paradero 11 de la avenida Lima), distrito de Pachacamac, provincia y departamento de lima; y señalando como domicilio procesal en la Casilla N° 221, de la Central de Notificaciones de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, a usted con el debido respeto decimos:

EMPLAZAMIENTO

Que en vía de proceso sumarísimo, interpongo demanda de DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA, contra doña CINTYA BAÑARES ANGELES, con DNI N°41046107, a quien se le notificara en su domicilio, en el Lote N° 15, de la Manzana "B", del Programa de Habilitación Urbana con fines de vivienda "Residencial Clara Luisa de Pachacamac" (altura del Campo Santo "Parques del Paraíso", a una cuadra del paradero de la Línea N°73), distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima.

PETITORIO:

1) Se servirá ordenar como pretensión principal, el desalojo de la demandada doña CINTYA BAÑARES ANGELES, del Lote N° 15 de la Manzana "B", del Programa de Habilitación Urbana "Residencial Clara Luisa de Pachacamac", distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, quien se mantiene en posesión precaria y no ha cumplido con restituirnos el referido bien inmueble, no obstante haber fenecido de pleno derecho el título de su posesión, por resolución del contrato de compra-venta suscrito entre las partes, su fecha 08-abr-2,007, por incumplimiento de contrato por la demandada, correspondiente al pago de la parte proporcional de la Obra de Electrificación Definitiva ejecutada, ascendente a la suma de US\$ 850.00.

*Trantoy Siete Folios
(37 F.)*

dólares americanos no obstante de estar obligada por disposición expresa en la Clausula contractual del referido contrato.

- 2) Se servirá disponer que la demandada pague las costas y costos del presente proceso, conforme a ley.

FUNDAMENTOS DE HECHO

- 1) La recurrente PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC), es propietaria del predio "Clara Luisa", Parcela N° G-18, Código o Unidad Catastral N°11887, ubicado en el Valle de Lurín del distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima, con un área de 41,900 m², por haberlo adquirido de su anterior propietaria mediante escritura pública celebrada ante el Notario Público de Lima, Dr. Ana María Alzamora Torres, su fecha 22 de abril del 2,005, cuyo dominio corre inscrito en el Asiento N° 00004 con el Código Predial N° PO3159372 del Registro Predial de Lima.
- 2) Que en el bien inmueble precitado estamos ejecutando un Programa de Habilitación Urbana de carácter progresivo, denominado "RESIDENCIAL CLARA LUISA DE PACHACAMAC", conforme al plano de trazado y lotización signado con el N° 04-2008-MDP/GDUR-SGOPHU, oportunamente aprobado por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, mediante Resolución de Gerencia N° 226-2008-MDP/GDUR, su fecha 19.12.2008.
- 3) Que ahora bien, señor Juez, formando parte integrante del Programa de Habilitación Urbana "Residencial Clara Luisa de Pachacamac", precitado, se encuentra el lote de terreno aun sin independizar, Lote N°15, de la Manzana "B", con un área de 120.00 m², cuyos linderos y medidas perimétricas son como sigue: por el frente con la calle N° 02 con 8.00 ml; por la derecha entrando, con el lote N° 14 con 15.00 ml; por la izquierda entrando con el lote N° 16 con 15.00 ml; y, por el fondo con el lote N°26, con 8.00 ml., como aparece debidamente achurado en el Plano de Lotización de la referida habilitación urbana.
- 4) La recurrente PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC), como vendedora, mediante contrato privado de fecha 08-abr-2,007, dio en compra-venta a favor de la demandada doña CINTYA BAÑARES ANGELES, como compradora, el Lote N° 15, de la Manzana B del Programa de Habilitación Urbana "RESIDENCIAL CLARA LUISA DE PACHACAMAC", distrito de Pachacamac, Provincia y departamento de Lima, descrito precedentemente, por el precio pactado en estado rústico de US\$ 7,200.00

(Siete Mil Doscientos y 00/100 Dólares Americanos), pagaderos como sigue: US\$ 300.00 Dólares Americanos, como cuota inicial a la suscripción del contrato, susceptible de ser descontado en caso de resolución de contrato; y el saldo de US\$ 6,900.00 (Seis Mil Novecientos y 00/100 Dólares Americanos), en 75 (setena y cinco) armadas, para cuyo pago mensual la demandada aceptó igual número de letras de cambio, siendo cada letra de cambio de un monto de US\$ 92.00 dólares Americanos con vencimientos escalonados, conforme se detalla en la cláusula SEXTA del referido contrato de compra-venta.

- 5) Que es el caso, señor Juez, que la demandada no ha cumplido con la obligación pactada en la Cláusula DECIMO SEGUNDA, del Contrato de Compra Venta de Lote de Terreno Rústico suscrito entre las partes con fecha 08 de Abril del año 2,007, por la cual la demandada se comprometió a firmar el respectivo contrato, y a pagar la parte proporcional de la Obra de Electrificación Definitiva del Programa de vivienda "Residencial Clara Luisa de Pachacamac", ejecutada por La Propietaria, Promotora inmobiliaria y Constructora "Villa Uripa" SAC (PICVUSAC), No obstante de estar obligada por disposición expresa de la Clausula contractual mencionada, concordante con la clausula DECIMO SEPTIMA del referido contrato, incumpliendo así con sus Obligaciones Contraídas en el mismo, razón por la cual la recurrente, al amparo de lo prescrito por el artículo 1428° y 1430 del Código Civil, mediante carta notarial N° 22333, de fecha 26 de Abril del 2,010, (Carta Múltiple N°022-2,009-G/PICVUSAC), entregado según certificación el 03 de mayo del año 2,010; cumplimos con darle el preaviso antes de proceder a la resolución del contrato; y, así mismo, la requerimos a fin de que satisfaga su prestación de pago, bajo apercibimiento de que en caso de incumplimiento, el contrato de compra-venta quedaría resuelto en forma automática y de pleno derecho.
- 6) Que no habiendo cumplido la demandada CINTYA BAÑARES ANGELES con honrar su obligación de pago, con fecha 14 de Julio del año 2,010 por intermedio de la NOTARIA CÁCERES OTOYA, y haciendo uso de nuestro derecho, contenida en la clausula DECIMO SEPTIMO, le cursamos la Carta Notarial N°22743, de fecha 12 de Julio del 2.010, comunicándole que "EL CONTRATO HABIA QUEDADO RESUELTO DE PLENO DERECHO A PARTIR DE LA FECHA", carta que le fuera entregada según certificación el 16 de julio del año 2,010 y en la cual también se le indicaba que debía acercarse a nuestras

Oficinas a efectos de recibir la devolución del importe pagado, menos el descuento pactado según contrato materia de la resolución, siendo su obligación restituir el Lote de Terreno, así mismo le hicimos presente que cualquier depósito que haga en nuestra cuenta después de haber recibido nuestra carta de Resolución, la inmobiliaria no se haría responsable, de tal hecho.

- 7) Que la demandada, señor Juez, en la actualidad se encuentra todavía en posesión del inmueble, objeto de la presente acción, pese a que el título (contrato de compra-venta), en cuya virtud ejercía la posesión de dicho inmueble ha fenecido, al haber hecho uso la recurrente de la cláusula resolutoria, por tanto la señora CINTYA BAÑARES ANGELES carece de justo título que le faculte seguir ejerciendo la posesión del terreno de nuestra propiedad, toda vez que la resolución determina la ineficacia del contrato y por tanto ya no existe relación contractual ni comercial alguna que la ligue al referido inmueble, el mismo que debe retornar al patrimonio y posesión de PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC).
- 8) Que en consecuencia, señor Juez, como quiera que en la conciliación extrajudicial seguido ante el CENTRO DE CONCILIACIÓN DEFENSORES DE LA PAZ - "DEPAZ", la demandada al NO haber asistido a la Audiencia de Conciliación en dos invitaciones, por Inasistencia de Una de las Partes, se levanto el Acta N° 288-11, de fecha 09 de Setiembre del 2011. Siendo así que al no arribarse a ninguna solución, nos vemos en la imperiosa necesidad de ejercer nuestro derecho a una tutela jurisdiccional efectiva, invocando a vuestro Despacho se sirva acoger la presente acción, mandarla tramitar como corresponde y, en su debida oportunidad, declararla FUNDADA en todas sus partes, ordenando que la demandada doña CINTYA BAÑARES ANGELES, desocupe el lote N° 15 de la manzana "B" del Programa de Habilitación Urbana "Clara Luisa de Pachacamac", ubicado en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, dentro del Plazo de Ley, bajo apercibimiento de ley.

FUNDAMENTACION JURIDICA:

Fundamentamos nuestro petitorio en lo dispuesto en las siguientes disposiciones del Código Civil:

Artículo 923, que establece la propiedad es el poder jurídico, que permite usar, disfrutar, disponer, y reivindicar un bien.

Artículo 911, que establece claramente que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

Artículo 1318, que señala que procede con dolo quien deliberadamente no ejecuta la Obligación.

Son de aplicación al presente caso, las siguientes disposiciones del Código Procesal Civil:

Artículo 585, que dice que la restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones del Sub-Capítulo 4 (Desalojo), del capítulo II ("Disposiciones Especiales") del Título III ("Proceso Sumarísimo") de la Sección Quinta ("Procesos contenciosos"), del indicado código adjetivo.

Artículo 586, que prescribe que puede demandar el desalojo entre otros, el propietario y que puede ser demandado entre otros, el precario como ocurre en el presente caso.

COMPETENCIA:

En el presente caso, por la materia, es competente el juzgado civil a su cargo, conforme se desprende del tercer párrafo del artículo 547° del CPC, cuando dice que son competentes para conocer el proceso de desalojo los jueces civiles cuando no existe cuantía; por el territorio, la demandada domicilia dentro de la competencia territorial del Juzgado, conforme a lo previsto en el artículo 14° - primer párrafo- del CPC; además, se desprende del inc. 1) del art. 24° del CPC, que es competente a elección del demandante, el juez del lugar en que se encuentre el bien, como en el presente caso; por convención entre las partes es competente vuestro Despacho, por cuanto en el contrato privado de compra-venta del lote de terreno materia de la presente acción, cláusula Décimo Quinta, las partes renunciamos al fuero de nuestros domicilios y convenimos expresamente someternos a la competencia y jurisdicción del Juzgado Especializado en lo Civil del Cono Sur.

MONTO DEL PETITORIO:

La pretensión principal se estima en la suma de US\$ 7,200.00 Dólares Americanos, equivalente en moneda nacional a S/. 19,656.00 Nuevos Soles, al tipo de cambio a la fecha de la demanda de S/. 2.73 Nuevos Soles por cada dólar.

VIA PROCESAL

La presente acción se tramita por la vía sumarísima, conforme a lo previsto en el Art. Artículo 585° del CPC, que dice que la restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo.

MEDIOS PROBATORIOS:

Ofrecemos el merito de los siguientes medios probatorios:

- 1) Copia Literal actualizada, de la Partida Electrónica Código N° P03159372, correspondiente al predio en el que se viene ejecutando el Programa de Habilitación Urbana y comercio "Residencial Clara Luisa de Pachacamac", de la que forma parte integrante el lote N° 15 de la Mz. "B" con un área de 120.00 m², con la cual se acredita que la recurrente es propietaria de la parcela y por consiguiente del lote de terreno sub materia.
- 2) Plano de trazado y Lotización del Programa de Habilitación Urbana "Residencial Clara Luisa de Pachacamac de nuestra propiedad y del que forma parte integrante el lote N° 15 de la Mz. "B", que fue materia de compra-venta a favor de la demandada. Lote debidamente achurado.
- 3) Copia de la Resolución Gerencial N° 226-2008-MDP/GDUR de fecha 19.12.2008, por la que se aprueba el Proyecto de Habilitación Urbana denominada "Clara Luisa de Pachacamac", a que se refiere el plano de lotización precitado.
- 4) Original del Contrato Privado de compra-venta del Lote N°15 de la Mz. "B", del Programa de Vivienda y Comercio "RESIDENCIAL CLARA LUISA DE PACHACAMAC", del distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, celebrado entre la PROMOTORA INMOBILIARIA Y COSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC) y la demandada, su fecha 08.Abr.2007.
- 5) Original del Acta de Entrega del Lote de terreno en referencia, su fecha 08.Abr.2007.
- 6) Original de la carta notarial N° 22333 de fecha 26 de Abril del año 2,010, por la cual le damos el Preaviso y la requerimos que satisfaga su prestación de Firmar, pague y cumpla con su obligación, bajo apercibimiento expreso de que en caso de incumplimiento el Contrato quedaría resuelto.
- 7) Original de la Carta Notarial N°22743, de fecha 12 de Julio del año 2,010, por la cual comunicamos a la demandada que el contrato de compra-venta del lote N° 15 de la Mz. "B", suscrito entre las partes, su fecha 08.04.2007, ha quedado RESUELTO de pleno derecho y se le indica que debía acercarse a nuestras oficinas a efecto de recibir la devolución del importe pagado a la

fecha de la resolución, menos el descuento pactado según contrato materia de la resolución, siendo su obligación la de **restituir** el Lote de Terreno, dentro del plazo de recibida la comunicación.

- 8) Copia Certificada del Acta de Conciliación Extrajudicial ° 288-2011, donde consta que **no se arribó a ningún acuerdo conciliatorio por la Demandada.**

ANEXOS:

1. A. Arancel Judicial por ofrecimiento de prueba
1. B. **Copia legible del DNI N° 09201753** del representante de la empresa.
1. C. Copia del RUC de la recurrente.
1. D. Copia **actualizada de la Vigencia** de la representación del Gerente General de la recurrente. Partida N° 03013588 del Registro de Personas Jurídicas
1. E. **Copia Literal actual de la Partida Electrónica Código N° P03159372,** correspondiente al predio en el que se viene ejecutando el Programa de Habilitación Urbana y comercio "Residencial Clara Luisa de Pachacamac".
1. F. Copia del Plano de trazado y Lotización del Programa de Habilitación Urbana "Residencial Clara Luisa de Pachacamac de nuestra propiedad y del que forma parte integrante el lote N° 15 de la Mz. "B", que fue materia de compra-venta a favor de la demandada.
1. G. Copia de la Resolución Gerencial N° 226-2008-MDP/GDUR de fecha 19.12.2008, por la que se **aprueba el Proyecto de Habilitación Urbana denominada "Clara Luisa de Pachacamac,** a que se refiere el plano de lotización precitado.
1. H. **Original del Contrato Privado** de compra-venta del Lote N°15 de la Mz. "B", del Programa de habilitación Urbana "RESIDENCIAL CLARA LUISA DE PACHACAMAC", del distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, celebrado entre la PROMOTORA INMOBILIARIA Y COSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC) y la demandada, su fecha 08.Abr.2007.
1. I. Original del Acta de Entrega del Lote de terreno en referencia, su fecha 08.04.2007.
1. J: Original de **la carta notarial N° 22333** de fecha 26 de Abril del año 2010, por la cual le **damos el Preaviso y la requerimos** que satisfaga su prestación de pago y cumpla con su obligación contraída en el referido contrato, bajo apercibimiento expreso de que en **caso de incumplimiento el Contrato quedaría resuelto.**

1. K. Original de la Carta Notarial N°22743, de fecha 12 de Julio del año 2,010, por la cual comunicamos a la demandada que el contrato de compra-venta del lote N° 15 de la Mz. "B", suscrito entre las partes, su fecha 08.Abr.2007, ha quedado RESUELTO de pleno derecho.

1. L. Copia Certificada del Acta de Conciliación Extrajudicial N°288-2011, donde consta que no se arribó a ningún acuerdo conciliatorio por la Demandada.

1. M. Papeleta de la Habilitación Profesional del letrado que autoriza la Pte. Demanda.

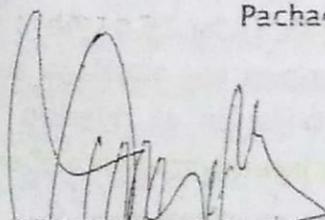
PRIMER OTROSI DECIMOS: Que delego las facultades generales de representación a que se refiere el Artículo 80 del Código Procesal Civil, a favor del Abogado Dr. Manuel Martin Lagos Albinagorta con Reg. CAL N° 31747, con las facultades a que se refiere el Art.74° del citado código, que autoriza la presente y declaro estar instruido acerca de sus alcances, para lo cual ratificamos el domicilio indicado en la introducción del presente escrito, en cuanto al domicilio, requisito para la representación judicial por abogado.

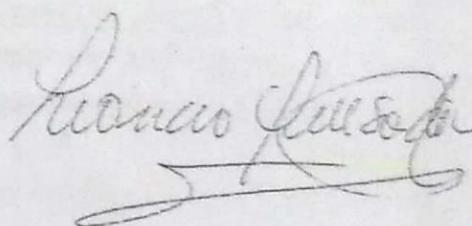
SEGUNDO OTROSI DECIMOS.- Que de conformidad con lo dispuesto por el Art. 138° del CPC, autorizamos al Señor Carlos Quesada Peralta, identificado con DNI N° 08297362, para que concurra al local del juzgado y tenga acceso al Expediente a fin de recabar documentos anexos u otros cuyo desglose y devolución se haya ordenado, retirar exhortos, testimonios, oficios, avisos, partes, cédulas, y similares para diligenciarlos y en general, realizar cualquier otra gestión respecto de la cual fuere suficiente esta autorización.

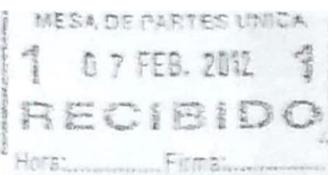
POR TANTO:

Al juzgado solicito se sirva tener por interpuesta la presente demanda y darle el tramite que a su naturaleza corresponde, conforme a derecho y de acuerdo a ley declararla Fundada, en todas sus partes, con expresa condena de costas y costos conforme a ley.

Pachacamac, 20 de Septiembre del año 2,011.


MANUEL M. LAGOS ALBINAGORTA
ABOGADO
REG. C.A.L. 31747





Exp. : N° 01278-2011 CI.
Esp. Leg. : Jorge A. Obregón Lopez.
Escrito : N°01.
Sumilla : SE APERSONA, FORMULA TACHA, EXCEPCIONES Y CONTESTA DEMANDA.

SEÑORA JUEZ DEL JUZGADO MIXTO DE LURIN

CINTYA BAÑARES ANGELES, identificada con DNI N° 41046107, con domicilio real en Mz.B, Lt.15 del Programa de Vivienda y Comercio Residencial Clara Luisa de Pachacámac del Distrito de Pachacámac y domicilio procesal en Av. Las Lilas Mz.U-2, Lote 7, Sector 8, Julio C. Tello, Lurin, en los seguidos por PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S.A.C "PICVUSAC", sobre Desalojo, a Ud., me presento respetuosamente y digo:

Que, habiendo sido notificada por su Despacho con la Demanda, Anexos y Resolución Nro. Dos, que admite a trámite la Demanda de Desalojo por ocupante precario, a través del presente me apersono, a fin de contestar la referida demanda, negando los hechos expuestos, solicitando que en su oportunidad se declare fundada la tacha, fundada las excepciones y/o se declare la improcedencia de la presente demanda, ordenándose el archivo de los actuados.

POR LO TANTO:

Solicito a Ud., Señora Juez tener por apersonada a la recurrente.

PRIMER OTROSI DIGO: De acuerdo al Artículo 300 del Código Procesal Civil, procedo a interponer TACHA contra el Medio Probatorio ofrecido en el punto 8, consistente en la Copia Certificada del Acta de Conciliación Extrajudicial N° 288-2011 - Expediente N° 330-2011, conforme a los siguientes fundamentos de Hecho y Derecho que procedo a exponer:

1.1 FUNDAMENTOS DE HECHO:

1.1.1 Mediante el punto 8 de los fundamentos de hechos de la demanda, la accionante manifiesta que acude a vuestro despacho solicitando tutela

jurisdiccional a razón de no haber llegado a ningún acuerdo en la conciliación extrajudicial.

68
Suelto

1.1.2 Señora Juez, la solicitud de conciliación formulada por la PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S.A.C "PICVUSAC" sobre restitución del Lote de Terreno ubicado en el Lote 15 de la Mz.B del Programa de Vivienda y Comercio "RESIDENCIAL CLARA LUISA DE PACHACAMAC", Distrito de Pachacamac - Expediente N° 329-2011; fue atendida por el Centro de Conciliación Defensores de La Paz "DEPAZ", cuyo Representante Legal es el Conciliador - Abog. Manuel Martin Lagos Albinagorta, con Registro N° 4999.

1.1.3 Que, el Representante Legal del Centro de Conciliación DEPAZ - Conciliador Abog. Manuel Martin Lagos Albinagorta, con Registro N° 4999, a la fecha es Abogado del accionante; con lo que se demuestra el intereses del presente proceso de desalojo desde el procedimiento conciliatorio, conforme se acredita con el PRIMER OTROSI DECIMOS del escrito de demanda, en cuyo texto expresamente señala:

"Delego las facultades de representación a que se refiere el Artículo 80 del Código Procesal Civil, a favor del Abogado Dr. Manuel Martin Lagos Albinagorta con Reg. CAL N° 31747, con las facultades a que se refiere el Art.74 del citado código, que autoriza la presente y declaro estar instruido acerca de sus alcances, para lo cual ratificamos el domicilio indicado en la introducción del presente escrito, en cuanto al domicilio, requisito para la representación judicial del abogado."

1.1.4 Señora Juez, si bien es cierto el Acta de Conciliación ha sido suscrita por el Conciliador Abog. Manuel Augusto Euribe Sotelo, su Despacho deberá tener presente que dicha persona ha sido designada por el Representante Legal - Abog. Manuel Martin Lagos Albinagorta (Actualmente Abogado del Demandante) y en conjunto representan al mismo Centro de Conciliación.

En tal sentido, los procedimientos conciliatorios que se realizan en dicho Centro de Conciliación son con la finalidad de ejercer la defensa de los futuros procesos derivados de los procesos conciliatorios, ello en calidad de Abogado; lo cual resulta contrario a los principios que regulan el

C. Betancur

Roxana P. Santos Solis
ABOGADA
Reg. CAL 46277

procedimiento conciliatorio, a pesar de encontrarse prohibido de acuerdo al Artículo 26 del Decreto Supremo N° 014-2008-JUS que aprueba el Reglamento de la Ley N° 26872, Ley de Conciliación, modificado por Decreto Legislativo N° 1070.

- 1.1.5 En consecuencia Señora Juez, conforme a los argumentos expuestos solicito a su Despacho, se declare FUNDADA la Tacha interpuesta, toda vez que el Acta de Conciliación Extrajudicial N° 287-2011 – Expediente N° 329-2011 carece de eficacia probatoria al haberse realizada de manera concertada y dolosa entre el demandante y del Centro de Conciliación DEPAZ, contraviniendo los principios y normas que regulan el procedimiento conciliatorio; y consecuentemente disponer el archivo de los actuados.

1.2 FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Fundo la presente tacha en merito a lo dispuesto por:

- Ley N° 26872 – Ley de Conciliación, modificado por el DECRETO LEGISLATIVO N° 1070.

"Artículo 12.- Procedimiento y plazos para la convocatoria

Recibida la solicitud, el Centro de Conciliación designará al conciliador al día hábil siguiente, teniendo éste dos días hábiles a fin de cursar las invitaciones a las partes para la realización de la audiencia de conciliación.

(...)

De no concurrir una de las partes, el conciliador señalará una nueva fecha de audiencia notificando en el acto a la parte asistente, respetando los plazos señalados en el párrafo anterior." (el subrayado es nuestro)

- Decreto Supremo N° 014-2008-JUS que aprueba el Reglamento de la Ley N° 26872, Ley de Conciliación, modificado por Decreto Legislativo N° 1070.

"Artículo 15.- Designación del conciliador y actividad conciliatoria

Recibida la solicitud de conciliación, se procederá de conformidad con el artículo 12 de la Ley, para lo cual el centro de conciliación designará al conciliador hasta el día hábil siguiente, pudiendo ser designado el mismo día de recibida la solicitud de conciliación. El Conciliador designado será el encargado de elaborar las invitaciones para la audiencia las cuales deberán ser cursadas dentro de los dos días hábiles siguientes. (...)"

"Artículo 26.- De las limitaciones a los Conciliadores y al personal que brindan servicios en los Centros de Conciliación.

Con posterioridad al procedimiento de Conciliación, quien actuó como Conciliador y los que brindan servicios de Conciliación en el Centro de Conciliación que tramitó el caso respectivo, quedan impedidos de ser juez, árbitro, testigo, abogado o perito en

C. Bejarano

Coaxana G. Santos Solís

Abogada N.º 10957001

RER. CAL. 46277

el proceso que se promueva como consecuencia de la Audiencia de Conciliación que haya culminado con o sin participación de las partes." (el subrayado es nuestro)

"Artículo 48.- De los órganos de dirección del Centro de Conciliación (...)

La Dirección administrativa del Centro estará a cargo del Director, quien deberá ser Conciliador Extrajudicial y representará al Centro de Conciliación, su designación deberá constar en Acta de Asamblea General de Asociados o documento similar.

Son funciones del Director del Centro de Conciliación:

a) Dirigir y coordinar todas las funciones del Centro de Conciliación, sin perjuicio de las funciones que se otorguen al Secretario General del Centro. (...)

La Secretaría General estará a cargo del Secretario General, quien deberá ser Conciliador Extrajudicial y ser designado por el Director del Centro de Conciliación mediante documento expreso o por quien establezca la persona jurídica. Son funciones del Secretario General:

a) Recibir y darle trámite a las solicitudes de conciliación

b) Notificar la invitación a conciliar, cumpliendo lo establecido en el Artículo 17 del presente Reglamento.

(...) (el subrayado es nuestro)

> Código Procesal Civil

"Artículo 243.- Ineficacia por nulidad de documento.-

Cuando en un documento resulte manifiesta la ausencia de una formalidad esencial que la ley prescribe bajo sanción de nulidad, aquél carece de eficacia probatoria. Esta declaración de ineficacia podrá ser de oficio o como consecuencia de una tacha fundada."

"Artículo 300.- Admisibilidad de la Tacha y de la oposición.-

Se puede interponer tacha contra los testigos y documentos. (...)"

> Jurisprudencia

"Exp.: 522-2002, 3ra.Sala Civil de Lima, 23/04/02 (LEDESMA NARVAEZ, Marianella, Jurisprudencia actual, Lima, 2005, T. 6. P. 480)

Los documentos solo pueden ser tachados por falsedad o nulidad de documento, a tenor de los artículos 242 y 243 del Código Procesal Civil; siendo que en el primer caso la tacha ha de prosperar por haber probado su falsedad, en tanto que en el segundo caso solo puede ampararse la tacha cuando en el documento resulte manifiesta la ausencia de una formalidad esencial que la ley prescribe bajo sanción de nulidad.

Sí se cuestiona la falsedad de la firma del declarante, para sustentar la falta de manifestación de voluntad de este y la consecuente nulidad del acto jurídico contenido en el documento, ello puede ser susceptible de ser dilucidado en una vía más lata que el incidente de tacha." (el subrayado es nuestro)

1.3 MEDIOS PROBATORIOS:

Ofrezco los siguientes medios probatorios:

1.3.1 El mérito del Reporte de Consultas de Centro de Conciliación obtenida a través de la Pagina Web del Ministerio de Justicia: <http://sistemas2.minjus.gob.pe/portalCiudadano/consultarCentroConciliacionAction.do>. Acreditando que el Conciliador - Abog. Manuel Martin Lagos Albinagorta, tiene la calidad de Representante Legal del Centro de Conciliación Defensores de La Paz "DEPAZ" ejerciendo el poder de dirección sobre los actos que se realizan en el referido centro de conciliación.

1.3.2 El mérito del escrito de demanda de Desalojo por Ocupante Precario que da inicio al presente proceso, obrante en autos; en cuyo PRIMER OTROSI DECIMOS del escrito de Demanda de Desalojo, designa como Abogado y otorga facultades al Abogado *Dr. Manuel Martín Lagos Albinagorta con Reg. CAL N° 31747*; pese a encontrarse prohibido de acuerdo al Artículo 26 del Decreto Supremo N° 014-2008-JUS que aprueba el Reglamento de la Ley N° 26872, Ley de Conciliación, modificado por Decreto Legislativo N° 1070.

1.3.3 El mérito del Acta de Conciliación Extrajudicial N° 288-2011 – Expediente N° 330-11, expedida por el Centro de Conciliación Defensores de la Paz "DEPAZ", obrante en autos al haber sido ofrecido por la demandante como medio probatorio (punto 8), acreditando que la direccionalidad que ha tenido dicho proceso y por ende dicha acta deviene en nula por no haberse realizado de acuerdo a Ley.

1.4 ANEXOS:

Ofrezco los siguientes anexos:

1.4.1 Reporte de Consultas de Centro de Conciliación obtenida a través de la Pagina Web del Ministerio de Justicia: <http://sistemas2.minjus.gob.pe/portalCiudadano/consultarCentroConciliacionAction.do>.

SEGUNDO OTROSI DIGO: De conformidad al Artículo 446 y 552 del Código Procesal Civil, procedo a interponer **EXCEPCION DE OSCURIDAD O AMBIGÜEDAD EN EL MODO DE PROPONER LA DEMANDA**, a razón que la demanda no es lo suficientemente clara y aunando a ello se ha omitido consignar

circunstancias importantes; conforme a los siguientes fundamentos de Hecho y Derecho que procedo a exponer:

2.1 FUNDAMENTOS DE HECHO:

- 2.1.1 Que, del petitorio de la demanda se desprende que el accionante solicita el **desalojo** del Lote N° 15 de la Manzana B, del Programa de Habilitación Urbana "Residencial Clara Luisa de Pachacámac", distrito de Pachacámac, por mantener el inmueble en **posesión precaria**, al haber fenecido de pleno derecho el título de la posesión por **incumplimiento de contrato por la demandada correspondiente al pago proporcional de la Obra de Electrificación Definitiva ejecutada ascendente a la suma de US\$ 850.00 Dólares Americanos.**
- 2.1.2 Que, conforme a lo expuesto por la accionante se advierte que mediante **Carta Notarial N° 22333 de fecha 30 de Abril del 2010 en el tercer párrafo comunica el inicio de la ejecución de las obras de electrificación, para lo cual invito a la recurrente a suscribir el respectivo contrato de electrificación, cuyo costo asciende a la suma de US\$ 850.00 Dólares Americanos, que serian pagaderos en 7 armadas de US\$ 100.00 Dólares Americanos y una mínima cuota inicial de US\$ 150.00 Dólares Americanos.**
- 2.1.3 Que, como **consecuencia de no haber suscrito el Contrato de Electrificación, el demandante mediante Carta Notarial N° 22743 de fecha 14 de Julio del 2010 de manera unilateral resolvió el Contrato de Compra – Venta de fecha 08 de Abril del 2007.**
- 2.1.4 Que, ante la resolución unilateral del Contrato de Compra – Venta, mi persona a través de la Carta Notarial N° 22796 de fecha 22 de Julio del 2010 **comunico al demandante el rechazo y no admisión de la resolución contractual, además de haber precisado que no estoy obligada a firmar contrato alguno sin haber tenido a la vista los proyectos que justifican los gastos del supuesto Contrato de Electrificación.**
- 2.1.5 Que, asimismo es necesario tener presente que el demandante mediante Carta Notarial N° 23007 de fecha 03 de Septiembre del 2010, en el quinto punto señala que **"Ahora si bien, se ha culminado la etapa de aprobación de los proyectos definitivos, con la resolución de alcaldía en el año 2008,**

C. B. B. B. A.

Roxana P. Saito
 78902700A
 Reg. C.N.E. 46277

corresponde a la empresa la etapa de ejecución de las obras de habilitación urbana, tal y como se obliga en el documento contractual y que por su complejidad se ejecuta en forma progresiva y por sub etapas, por la naturaleza de la misma. (...)"

Al respecto, es necesario precisar que a través de la Resolución de Gerencia N° 226-2008-MDP/GDUR de fecha 19 de Diciembre del 2008, expedida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Pachacámac, lo que se resolvió es:

"Artículo Primero.- APROBAR el Plano de Trazado y Lotización signado con el N° 04-2008-MDP-GDUR-SGOPHU del Proyecto de Habilitación Urbana Nueva Vía Silencio Administrativo Positivo, solicitado por la Promotora Inmobiliaria y Constructora Villa Uripa S.A.C. (...)"

"Artículo Segundo.- DISPONER los Aportes Reglamentarios para Habilitaciones con fines residenciales (...)"

"Artículo Tercero.- AUTORIZAR a la Promotora Inmobiliaria y Constructora Villa Uripa S.A.C para ejecutar en el plazo de 18 meses contados a partir de la fecha de notificación de la Resolución las obras de Habilitación Urbana, teniendo en cuenta lo siguiente:

(...) Electricidad.- Los interesados deberán poner en conocimiento de las Empresa concesionaria la fecha de inicio y termino de las obras, las mismas que se ejecutaran de acuerdo con los proyectos que serán aprobados por LUZ DEL SUR."

"Artículo Cuarto.- AUTORIZAR a la Promotora Inmobiliaria y Constructora Villa Uripa S.A.C las ventas garantizadas (...) y la inscripción provisional individualizada de los lotes de terreno de la habilitación urbana nueva denominada "Residencial Clara Luisa de Pachacámac" (...)"

En consecuencia, conforme a lo detallado se advierte que la referida Resolución General en ninguna parte de su contenido hace referencia a la aprobación de los proyectos definitivos. Aunado a ello si de su propio contenido se precisa que el proyecto de electricidad previamente deberá ser aprobado por Luz del Sur.

C. Botto

Roxana P. Santos Sefis

4/10/2008
967 046 45277

Entonces, la accionante al momento solicitar la suscripción del contrato de electrificación no contaba con los proyectos de electrificación debidamente aprobados, motivo por el cual nunca pudo justificar los supuestos gastos a incurrir.

- 2.1.6 Que, a modo de aclaración preciso a su Despacho que conforme al T.UO del Reglamento de la Ley General de Habilitaciones Urbanas – Decreto Supremo N° 010-2005-VIVIENDA, Gen su literal g) del Artículo 10°, la Solicitud de aprobación de Habilitación Urbana deberá acompañar la Factibilidad de servicios de agua y alcantarillados y de energía eléctrica, la misma que será acreditada con los documentos que otorguen para dicho fin las empresas privadas o entidades públicas o prestadoras de dichos servicios.

Argumento que se encuentra concordado con la Resolución Gerencial N° 018-2002-EM/DGE, que aprueba las "Normas de Procedimientos para la Elaboración de Proyectos y Ejecución de Obras en Sistemas de Distribución y Sistemas de Utilización en Media Tensión en Zonas De Concesión de Distribución" de cuyo punto 8.2.3 establece que es Función del Concesionario de Distribución la emisión del documento de aprobación de los proyectos según corresponda.

- 2.1.7 Por ello, se puede concluir que al emitirse la Resolución de Gerencia N° 226-2008-MDP/GDUR de fecha 19 de Diciembre del 2008, constituye el punto de partida para el inicio de la ejecución de las obras de Habilitación Urbana, pero dicho acto administrativo no constituye el documento que acredita la aprobación de los Proyectos, toda vez que como lo ha indicado la propia resolución y lo ha señalado expresamente las normas, compete a otra entidad o persona la aprobación de los referidos proyectos.

- 2.1.8 Por lo tanto Señora Juez, la suscrita no pudo firmar contrato alguno por cuanto nunca se exhibió o se justificó los gastos y/o costo del referido proyecto.

E incluso el demandante tampoco ha cumplido con presentar como medio probatorio de su pretensión:

- 1.- Copia del Proyecto de Electrificación debidamente aprobado.

2.- El Contrato de Electrificación que la suscrita se negó a firmar.

2.1.9 En consecuencia Señora Juez, solicito a su Despacho tener presente que la suscrita **en ningún momento se ha negado a firmar contrato alguno**, y por la razón de haberse efectuado observaciones es que motiva la presente acción; que si bien asiste algún derecho a las partes la decisión de resolución unilateral **constituye un abuso de derecho**.

2.1.10 Por lo expuesto Señora Juez, acudo a su Despacho a fin de solicitar se declare Fundada la presente excepción, con la finalidad que el accionante **exponga los motivos por el cual no ha cumplido con adjuntar los medios probatorios necesarios que fundamentan su pretensión**, como la copia del Proyecto Aprobado y Contrato de Electrificación.

2.2 FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Fundo la presente excepción en merito a lo dispuesto por:

➤ Código Procesal Civil

"Artículo 446.- Excepciones proponibles

El demandado sólo puede proponer las siguientes excepciones:

(...)

4. Oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda.

(...)"

"Artículo 451.- Efectos de las excepciones

(...)

1. Suspender el proceso hasta que el demandante subsane los defectos señalados en el auto resolutorio y dentro del plazo que éste fije, si se trata de la excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda.

(...)"

"Artículo 552.- Excepciones y defensas previas

Las excepciones y defensas previas se interponen al contestarse la demanda. Sólo se permite los medios probatorios de actuación inmediata."

➤ **Jurisprudencia**

"Cas. N° 795-9-Lima, El Peruano, 30-03-2001 p.7082)

Las Excepciones son medios formales de defensa a través de los cuales las partes denuncian la inexistencia o presencia defectuosa de un presupuesto procesal de la acción o de una condición de la acción que determinan una relación procesal inválida o la **imposibilidad de pronunciamiento válido sobre el fondo**."

- Ley General de Habilitaciones Urbanas – Decreto Supremo N° 010-2005-VIVIENDA.

"Artículo 10: Solicitud.

La Solicitud de aprobación de Habilitación Urbana se presentará acompañada únicamente de los siguientes documentos:

(...) g) **Factibilidad de servicios de agua y alcantarillados y de energía eléctrica, la misma que será acreditada con los documentos que otorguen para dicho fin las empresas privadas o entidades públicas o prestadoras de dichos servicios.**"

- Resolución Gerencial N° 018-2002-EM/DGE - "Normas de Procedimientos para la Elaboración de Proyectos y Ejecución de Obras en Sistemas de Distribución y Sistemas de Utilización en Media Tensión en Zonas De Concesión de Distribución"

"8.2 Del Concesionario de Distribución:

(...) 8.2.3 Emitir el **documento de aprobación de los proyectos según corresponda. Resolución de aprobación para Sistemas de Distribución y Conformidad de Proyecto para Sistemas de Utilización en Media Tensión.**"

2.3 MEDIOS PROBATORIOS:

Ofrezco los siguientes medios probatorios:

- 2.3.1 El mérito de la copia de la Carta Notarial N° 22796 de fecha 22 de Julio del 2010, mediante el cual se rechazó la resolución contractual, acreditando la petición de contar con el proyecto que justifique los gastos del supuesto Contrato de Electrificación.
- 2.3.2 El mérito del original de la Carta Notarial N° 23007 de fecha 03 de Septiembre del 2010, acreditando que el demandante haciendo alusión a la Resolución de Gerencia N° 226-2008-MDP/GDUR de fecha 19 de Diciembre del 2008, **precisa que cuenta con los proyectos definitivos; sin embargo dicha Resolución solo constituye el punto de partida para el inicio de la ejecución de las obras de Habilitación Urbana.**

2.4 ANEXOS:

Ofrezco los siguientes anexos:

- 2.4.1 Copia de la Carta Notarial N° 22796 de fecha 22 de Julio del 2010.
- 2.4.2 Carta Notarial N° 23007 de fecha 03 de Septiembre del 2010

de manera provisional en la Cuenta N° 00119330200075679 del Banco Continental.

Por lo que, ante la negativa de recepcionar los pagos por parte de la accionante, la suscrita tuvo que iniciar un proceso de Ofrecimiento de Pago y Consignación ante el Juzgado de Paz Letrado de Lurín, Expediente N° 1169-2011 NC, seguido por mi persona contra la PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S.A.C "PICVUSAC", a fin de que autorice de Ofrecimiento de Pago y Consignación de las cuotas 40 al 56 del Contrato Privado de Compra - Venta de Lote de Terreno Rustico.

Proceso judicial que ha culminado satisfactoriamente con la Audiencia de Ofrecimiento de Pago y Consignación de fecha 10 de Enero del 2012, donde se emitió la Resolución N° CUATRO autorizando las consignaciones efectuadas mediante los Certificados de Depósito Judicial:

Depósito Judicial	Importe (Dólares Americanos)	Cuota según Contrato
N° 2011005200754	US\$ 92.00	40
N° 2011005200755	US\$ 92.00	41
N° 2011005200756	US\$ 92.00	42
N° 2011005200757	US\$ 92.00	43
N° 2011005200758	US\$ 92.00	44
N° 2011005200759	US\$ 92.00	45
N° 2011005200760	US\$ 92.00	46
N° 2011005200845	US\$ 92.00	47
N° 2011005200846	US\$ 92.00	48
N° 2011005200847	US\$ 92.00	49
N° 2011005200848	US\$ 92.00	50
N° 2011005200849	US\$ 92.00	51
N° 2011005200850	US\$ 92.00	52
N° 2011005200851	US\$ 92.00	53
N° 2011005200932	US\$ 92.00	54
N° 2011005201021	US\$ 92.00	55
N° 2011005201152	US\$ 92.00	56

3.1.4 Que, Señora Juez he tenido a bien en precisar el presente hecho con la finalidad de acreditar que la recurrente cumple con las obligaciones

posición del Termino o
la upids. del J.

contraídas, siempre y cuando no perjudiquen o pongan en riesgo su propia subsistencia por constituir el abuso de algún derecho.

- 3.1.5 Que, el accionante a través de la Carta Notarial N° 22743 de fecha 14 de Julio del 2010 pretender resolver unilateralmente el Contrato de Compra - Venta de fecha 08 de Abril del 2007, a razón que la suscritor se negó a firmar el Contrato de Electrificación, por el hecho de haber solicitado los proyectos que justifican el gasto, ascendente a US\$ 850.00 Dólares Americanos, conforme a la Carta Notarial N° 22796 de fecha 22 de Julio del 2010, mediante el cual se comunico al demandante el rechazo de la resolución contractual.
- 3.1.6 Señora Juez, hasta la fecha no se ha recepcionado respuesta a la petición de tener a la vista los proyectos de obra de Electrificación debidamente aprobado, el mismo que deberá de contener la estructura de costos y que justificarian la suscripción del referido contrato y que por contener una prestación económica debería ser valorada por mi persona con la finalidad de ver la forma de pago, toda vez que dicho accionante tiene conocimiento que tengo una familia que depende económicamente de la suscrita.
- 3.1.7 Señora Juez, la accionante se ampara en el hecho de contar con la Resolución de Gerencia N° 226-2008-MDP/GDUR de fecha 19 de Diciembre del 2008, pero ello no constituye un instrumento de aprobación de los Proyectos de Electrificación, toda vez que de su propio contenido se advierte que el Proyecto de Electrificación deberá de contar con la aprobación de Luz del Sur.

Incluso, el T.UO del Reglamento de la Ley General de Habilitaciones Urbanas - Decreto Supremo N° 010-2005-VIVIENDA, en su literal g) del Artículo 10°, es claro en señalar que la Solicitud de aprobación de Habilitación Urbana deberá acompañar la Factibilidad de servicios de agua y alcantarillados y de energía eléctrica, la misma que será acreditada con los documentos que otorguen para dicho fin las empresas privadas o entidades públicas o prestadoras de dichos servicios.

Asimismo la Resolución Gerencial N° 016-2002-EM/DGE, que aprueba las "Normas de Procedimientos para la Elaboración de Proyectos y Ejecución de

C. B. B. B. B.

Roxana P. Santos Solís

09/06/2014
Reg. C.R.C. 1277

Obras en Sistemas de Distribución y Sistemas de Utilización en Media Tensión en Zonas De Concesión de Distribución" de cuyo punto 8.2.3 establece que es Función del Concesionario de Distribución la emisión del documento de aprobación de los proyectos según corresponda.

Aunado a ello Señora Juez, el demandante tampoco ha cumplido con presentar como medio probatorio de su pretensión:

- 1.- Ficha Registral donde figure inscrita la Habilitación Urbana, de acuerdo al Artículo Cuarto de la Resolución de Gerencia N° 226-2008-MDP/GDUR de fecha 19 de Diciembre del 2008.
- 2.- Copia del Proyecto de Electrificación debidamente aprobado.
- 3.- El Contrato de Electrificación que la suscrita se negó a firmar.
- 4.- Carta de comunicación escrita a la Municipalidad correspondiente informando de la conclusión de las obras.

3.1.8 En consecuencia Señora Juez, conforme a los argumentos expuestos solicito a su Despacho tener presente que la suscrita en ningún momento se ha negado a firmar contrato alguno, lo único que se ha solicitado al demandante es la justificación del monto a cancelar por concepto de la obra de electrificación.

3.1.9 Que, asimismo como un acto de represalia hacia la suscrita, el demandante efectuó el corte de Energía Eléctrica que venía efectuando en calidad de venta, lo cual se encuentra acreditado con los siguientes documentos:

- Copia Certificada N° 469-2010 de la Constatación Policial de fecha 06 de Agosto del 2010.
- Denuncia por Conexiones indebidas peligrosas y reventa de fluido eléctrico efectuado ante Luz del Sur, con fecha 21 de Julio del 2011.
- 02 Recibos de Consumo de Suministro Eléctrico, correspondiente a los Pagos de Servicios respecto al mes de Noviembre 2009 y Junio 2010.

C. Batista

Roxana G. Santos Solís
 2009-10-11
 Reg. C.U.E. 45277

3.1.10 Señora Juez, queda demostrado que el Contrato Privado de Compra - Venta de fecha 08 de Abril del 2007 continua vigente en todos sus extremos, por lo tanto no es precario quien ostente un título vigente.

En consecuencia:

➤ No procede demandar el desalojo por ocupante precario contra quien afirma poseer con título, porque no es ésta la vía para discutir la validez del mismo. La venta, el usufructo, el arrendamiento, subarrendamiento, el comodato o cualquier otro acto jurídico que suponga una titularidad en el ejercicio de la posesión deben ser cuestionados en la vía distinta del proceso sumarísimo, donde se afirme, pruebe y evalúe, los hechos que son materia de la controversia.

➤ Si el demandante es el propietario debe acreditar su título de propiedad sobre el bien y todas sus partes integrantes (como son las edificaciones, plantaciones, etc.), correspondiendo al demandado probar que la posesión que ostenta se ampara en un título justificativo para poseer, es decir, demostrar que no es precario. Si el demandado acredita que también tiene la calidad de propietario o copropietario o que es propietario de la edificación más no del terreno, no es precario, por lo que la demanda de desalojo deviene en improcedente. Consecuentemente, en el proceso sumarísimo de desalojo no se discute ni delibera sobre el derecho de propiedad u otro derecho real, sino solamente si el demandado posee o no con título. La propiedad no está protegida con el proceso de desalojo, sino con la acción reivindicatoria o la de mejor derecho de propiedad.

3.1.11 Por lo que solicito a su Despacho, se declare infundada la demanda interpuesta, en consideración a los argumentos expuestos en la contestación de demanda, disponiendo el archivo definitivo de los actuados.

3.2 FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Fundo la presente excepción en merito a lo dispuesto por:

➤ Código Civil

"Artículo 911.- *Posesión Precaria*

La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o el que se tenía ha fenecido."

C. Batista

Roxana P. Santos Solís
Abogada
R.F. CAL 46277

➤ Código Procesal Civil

"Artículo 442.- Contestación y Reconvencción

Al contestar el demandado debe:

1. Observar los requisitos previstos para la demanda, en lo que corresponda (...)"

"Artículo 443.- Plazo para la contestación y reconvencción

El plazo para contestar y reconvenir es el mismo y simultáneo."

➤ Jurisprudencia

"Cas. N° 1780-99

Si el demandante acredita ser propietario del terreno, pero no de la edificación existente, entonces su título es deficiente."

"Cas. N° 1830-99 – Cono Norte

Si los demandantes son propietarios del terreno pero no de la edificación, previamente debe definirse la situación de la propiedad de ésta, en el proceso que corresponda por lo que no es pertinente aplicar a la edificación lo dispuesto en los arts. 911 y 923, no siendo posible proceder al desalojo de sólo el terreno."

➤ Ley General de Habilitaciones Urbanas – Decreto Supremo N° 010-2005-VIVIENDA.

"Artículo 10: Solicitud.

La Solicitud de aprobación de Habilitación Urbana se presentará acompañada únicamente de los siguientes documentos:

(...) g) Factibilidad de servicios de agua y alcantarillados y de energía eléctrica, la misma que será acreditada con los documentos que otorguen para dicho fin las empresas privadas o entidades públicas o prestadoras de dichos servicios."

➤ Resolución Gerencial N° 018-2002-EMDGE - "Normas de Procedimientos para la Elaboración de Proyectos y Ejecución de Obras en Sistemas de Distribución y Sistemas de Utilización en Media Tensión en Zonas De Concesión de Distribución"

"8.2 Del Concesionario de Distribución:

(...) 8.2.3 Emitir el documento de aprobación de los proyectos según corresponda. Resolución de aprobación para Sistemas de Distribución y Conformidad de Proyecto para Sistemas de Utilización en Media Tensión."

3.3 MEDIOS PROBATORIOS:

Ofrezco los siguientes medios probatorios:

- 3.3.1 El mérito del Expediente N° 1169-2011 NC, seguido por la suscrita contra la PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S.A.C

"PICVUSAC", sobre Autorización de Ofrecimiento de Pago y Consignación; el mismo que deberá ser solicitado al Juzgado de Paz Letrado de Lurín, por guardar relación con la pretensión del presente proceso y por consiguiente se acredita que hasta la fecha se ha cumplido con cancelar todas las cuotas y/o armadas acordadas en el Contrato de Compra - Venta.

- 3.3.2 El merito de la Copia Certificada N° 469-2010 de la Constatación Policial de fecha 06 de Agosto del 2010 y Denuncia por Conexiones indebidas peligrosas y reventa de fluido eléctrico efectuado ante Luz del Sur, con fecha 21 de Julio del 2011, acreditando que el accionante en represalia de no firmar el contrato de electrificación procedió a efectuar el respectivo corte de energía eléctrica.
- 3.3.3 El merito de 02 Recibos de Consumo de Suministro Eléctrico, correspondiente a los Pagos de Servicios respecto al mes de Noviembre 2009 y Junio 2010, acreditando que el accionante suministraba energía eléctrica sin autorización de Luz del Sur y como represalia de no firmar el contrato de electrificación procedió a efectuar el respectivo corte.

3.4 ANEXOS:

Ofrezco los siguientes anexos:

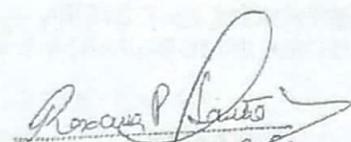
- 3.4.1 Copia del DNI de la suscrita.
- 3.4.2 Copia Certificada N° 469-2010 de la Constatación Policial de fecha 06 de Agosto del 2010 y Denuncia por Conexiones indebidas peligrosas y reventa de fluido eléctrico efectuado ante Luz del Sur, con fecha 21 de Julio del 2011.
- 3.4.3 02 Recibos de Consumo de Suministro Eléctrico, correspondiente a los Pagos de Servicios respecto al mes de Noviembre 2009 y Junio 2010
- 3.4.4 01 Arancel Judicial por Ofrecimiento de Pruebas.
- 3.4.5 01 Arancel Judicial por Ofrecimiento de Excepciones, Defensas Previas, etc.
- 3.4.6 02 Cédulas de Notificación.

CUARTO OTROSI DIGO: Que, en ejercicio que me confieren los artículos 72°, 74°, 75° y 80° del Código Procesal Civil, confiero las facultades de representación a

la letrada que suscribe el presente escrito, a efectos de que me represente en todos los actos procesales; asimismo dejo constancia que me encuentro instruida de los alcances y efectos de la representación que otorgo.

CB
act
del

Lurín, 07 de Febrero del 2012.


Roxana P. Santos Solís
ABOGADA
Reg. C.A.L. 46277



ANEXO 1.1. x2
 CENTRO DE CONCILIACION DEFENSORES DE LA PAZ
 "DEPAZ"

AUTORIZADO POR RVM N° 314 - 2001 - JUS

EXPEDIENTE N° 330 - 11

ORIGINAL
 A, SIENDO
 INATARIA
 CARTA Y
 UMENTOS

GUSTAVO Adolfo Euribe Sotelo
 CONCILIADOR REG- 1169
 "Activo de Conciliación Defensores de la Paz"

ACTA DE CONCILIACION POR INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES
 ACTA N° 288 - 11

En la ciudad de Lima, siendo las 11:30 a.m. del día Viernes 09 de setiembre del 2011, ante mi **GUSTAVO ADOLFO EURIBE SOTELO**, identificado con DNI N° 07734463, en mi calidad de Conciliador debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia mediante la acreditación N° 1169, se presentó la PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S. A. C. (PICVUSAC), debidamente representado por Gerente General LEONCIO QUESADA ESPINOZA identificado con DNI N° 09201753, según facultades inscritas en la Partida N° 03013588, del Registro de Personas Jurídicas, de los Registros Públicos, con domicilio en la Av. Las Palmas, Cuadra 1, Mercado Las Palmas, Tienda N° 10, José Gálvez - Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima; a efectos que le **asista en la solución de un conflicto con CINTYA BAÑARES ANGELES**, quien fue invitada a conciliar mediante comunicación que se le dejó en su domicilio ubicado en el Lote N° 15 de la Manzana "B" del Programa de Vivienda y Comercio "Residencial Clara Luisa de Pachacamac", Provincia y Departamento de Lima.

INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES:

Habiéndose citado a las partes para la realización de la Audiencia de Conciliación en **dos** oportunidades: la primera, el día Miércoles 31 de Agosto del 2011, a horas 10:30 a.m. con la sola asistencia **de la parte solicitante**; y la segunda, el día de hoy Viernes 09 de Setiembre del 2011, a horas 11:30 a.m., Y NO HABIENDO ASISTIDO A NINGUNA DE LAS SESIONES CONVOCADAS la parte INVITADA **constituida por CINTYA BAÑARES ANGELES**, se dio por **concluido el procedimiento de conciliación.**

Por esta razón extendiendo la presente Acta **dejando expresa constancia que la conciliación no pudo realizarse por este hecho y que las controversias sobre las que se pretendía conciliar eran las siguientes:**

CENTRO DE CONCILIACION DEFENSORES DE LA PAZ "DEPAZ"

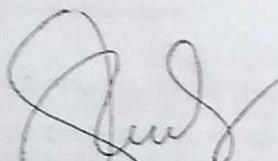
AUTORIZADO POR RVM N° 314 - 2001 - JUS

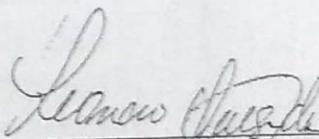
DESCRIPCIÓN DE LAS CONTROVERSIAS:

ESTABLECER EL PEDIDO DE LA PARTE SOLICITANTE CONSTITUIDA POR EL LA PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S. A. C. (PICVUSAC), DE SOLICITAR A LA PARTE INVITADA CONSTITUIDA POR CINTYA BAÑARES ANGELES:

1. EL **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**, DEL BIEN INMUEBLE CONSTITUIDO POR EL LOTE DE TERRENO N° 15, DE LA MANZANA "B", CON UN ÁREA DE 120.00 M2 DEL PROGRAMA DE VIVIENDA Y COMERCIO "RESIDENCIAL CLARA LUISA DE PACHACAMAC", DEL DISTRITO DE PACHACAMAC, RPOVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.
2. EL **PAGO DE UNA INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS ASCENDENTE A US \$7.200.00** (SIETE MIL DOSCIENTOS CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS), O SU EQUIVALENTE EN MONEDA NACIONAL ASCENDENTE EN S/. 21,600.00 (VEINTIUN MIL SEISCIENTOS Y 00/100 NUEVOS SOLES).

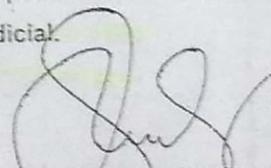
En Lima, siendo la 11:50 a.m., se expide la presente Acta que consta de DOS HOJAS.


 Gustavo Adolfo Euribe Sotelo
 COORDINADOR REG. 1169
 Centro de Conciliación Defensores de la Paz
 "DEPAZ"



 PICVUSAC
 LEONCIO QUESADA ESPINOZA
 DNI N° 09201753


Se adjunta a la presente Acta, copia certificada de la solicitud y constancia de notificación adjuntándose dicha documentación en cumplimiento de lo establecido en el artículo 16 inciso G de la Ley de Conciliación Extrajudicial.

26372


 Gustavo Adolfo Euribe Sotelo
 COORDINADOR REG. 1169
 Centro de Conciliación Defensores de la Paz
 "DEPAZ"


- 316

CENTRO DE CONCILIACION DEFENSORES DE LA PAZ "DEPAZ"

AUTORIZADO POR RVM N° 314 - 2001 - JUS

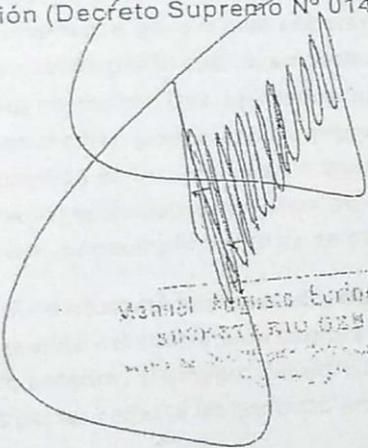
20
11

EXPEDIENTE N° 330 - 11
ACTA N° 288 - 09

CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN

Por medio de la presente yo MANUEL AUGUSTO EURIBE SOTELO (identificado con DNI N° 07734464, en mi calidad de Secretario General de este Centro de Conciliación, Certifico que en el presente procedimiento conciliatorio, seguido entre LA PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S. A. C. (PICVUSAC), Y CINTYA BAÑARES ANGELES sobre DESALOJO E INDEMNIZACIÓN, se han realizado las notificaciones de acuerdo a lo preceptuado en el Art. 17° del Reglamento de la Ley de Conciliación (Decreto Supremo N° 014-2008-JUS); Doy fe.

LIMA, 09 DE SETIEMBRE DEL 2011


 Manuel Augusto Euribe Sotelo
 SECRETARIO GENERAL
Centro de Conciliación Defensores de la Paz



02/08/10
 Boleto 7 S220

CARGO

Lima, 22 de julio del 2,010

NOTARIA CACERES OTOYA

Av. Revolución

Sector 3 Grupo 7 Mz. M

Villa El Salvador

Telfs. 237-0436 237-7637

22 JUL 2010

Carta Notarial N° 22743

Señores:
 PROMOTORA INMOBILIARIA VILLA URIPA S.A.C. (PICVUSAC)
 Av. Las Palmas cuadra 1 mercado "Las Palmas" tienda 10-Pachacámac
 Telf. 7917244 altura Paradero 11 Av. Lima José Gálvez.

ATENCIÓN: LEONCIO QUESADA ESPINOZA - DIRECTOR GERENTE

De mi mayor consideración:

Por medio de la presente me dirijo a Uds. En relación a su carta notarial N° 22743 enviada por la notaria Cáceres Otoya, fechada por Uds. El 12 de julio del 2,010.

No admito la carta de resolución automática del contrato ni la devolución del lote de terreno, toda vez que de acuerdo a la cláusula Décimo segunda del contrato de compra-venta de los terrenos ubicado en la Mza. B N° 15 del programa de vivienda Clara Luisa de Pachacámac con fecha 08.04.2007 y redactado por Uds. son de cargo del comprador los costos referidos previamente, para lo cual deberán presentar los proyectos definitivos de habilitación urbana a razón por lo cual, al amparo del artículo 1426 del código civil No estoy obligada a asumir los costos por Uds. señalados ni a la firma del contrato de electrificación si Uds. Previamente no me han presentado los proyectos definitivos de habilitación urbana. Por tal motivo no he incurrido en incumplimiento contractual alguno y no me encuentro en situación que motive la resolución automática del contrato ni la devolución del terreno, toda vez que hasta la fecha, el incumplimiento es de parte de Uds.

Si no obstante lo expresado, tienen aún dudas, deberán interpretar la cláusula décimo segunda del contrato de compra-venta redactado por Uds. Tal como lo hemos hecho en el párrafo anterior, al amparo del artículo 1401 del código civil que establece que: cuando una de las partes redacta un contrato en caso de duda, se interpreta a favor de la otra.

No esta demás señalar que si fuera perturbada en relación a la posesión del terreno ubicado en la Mza. B N° 15 de la Residencial Clara Luisa de Pachacámac cuya posesión tengo como Uds. Lo han reconocido en su carta múltiple N° -022-2009-G/PICVUSAC, me veré obligada a iniciar las acciones civiles y penales que me permite la ley. Si es que Uds. se niegan a recibir los pagos tal como lo refieren en su carta notarial, le manifiesto que, el retardo del pago no será imputable a mi. Pero si Uds. Insisten en su actitud de acuerdo a los artículos 1230, 1233 y 1155 del código civil mi obligación de pagarles se extinguirá, en consecuencia esta será cancelada.

De otro lado le señalo que lamentablemente recién tengo conocimiento que el terreno objeto de la compra-venta se encontraba hipotecado, ello jamás me fue

24
39
Concentrado

comunicado al momento de la firma del contrato; es decir que Uds. Me vendieron un terreno estando hipotecado sin comunicármelo; si bien finalmente en el mes de marzo de este año se ha levantado la carga, esta actitud le resta credibilidad a su comportamiento, siendo ello la razón de lo expresado anteriormente.

Atentamente

CINTYA BAÑARES ANGELES

D.N.I. 41046107

Mg/arcip

[Faint, mostly illegible text, possibly a list or table, with some yellow highlights]

PUSAC
20343810629

PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S.A.C.

(PICVUSAC)



REG. MERC. 0301358

Oficina: Av. Las Palmas Cuadra 1 Mercado "Las Palmas" tienda 10 - Pachacamac Teléfono: 257-5586 / 791-7244

LIMA, 31 DE AGOSTO DEL 2010

NOTARIA CACERES OTOYA

Av. Revolución
Santo "Parques del Paraíso" a una
Lote 18 Villa El Salvador
Tel. 287-0488 287-7637

03 SEP 2010

2300#

PRESENTE
DIRECCIÓN
NDO LAS
TADO DE
A DICE
MENTOS

PARA
BAÑARES ANGELES
B Lote 15 Programa de Vivienda "Residencial Clara Luisa". (Altura de Campo Santo "Parques del Paraíso" a una
del ultimo paradero de Empresa de Transporte Urbano ETUPSA línea 73-1 / 73B).
PACHACAMAC

De nuestra especial consideración:

Por la presente nos referimos a las cartas notariales enviadas a nuestra representada, sobre resolución de contrato, la **negativa de entregar letras pagadas**, negativa de suscribir el contrato de obras de electrificación definitiva y pagos de letras de cambio.

Al respecto debemos manifestarle que en el caso de nuestra Habilitación Urbana "Residencial CLARA LUISA", la empresa, Lo **requirió mediante carta notarial y en reiteradas oportunidades para que pase por nuestras oficinas a suscribir su respectivo contrato de ELECTRIFICACIÓN DEFINITIVA**, que a la fecha han cumplido en suscribir, más del 92% de CLIENTES adquirientes de los lotes de terreno del programa "Residencial CLARA LUISA".

Sin embargo, usted a la fecha **no ha cumplido con su obligación contractual de suscribir el contrato de elaboración, ejecución y ejecución de obras de electrificación Definitiva**, a fin de pagar la parte proporcional del costo de la referida obra, el costo total de la Obra terminada ha sido asumida por nuestra representada, asumiendo usted una posición negativa representada que cumplirá con su obligación cuando hayamos cumplido con los proyectos definitivos de habilitación urbana, cuyo efecto interpreta **erróneamente la cláusula DÉCIMA SEGUNDA** del contrato de compra-venta, suscrito entre las contratantes, dejándose llevar por **terceras personas que esperamos no sea un paso erróneo para usted**, sino un paso abogado a su derecho.

Desde nuestro punto de vista, nuestra representada tiene por política la disposición y obligación legal de informar, comunicar, expresar de la manera mas gentil, siendo transparentes en ello sobre **costos de los lotes**, la situación físico del predio en venta, y sobre la ejecución de tipo progresivo, para su libre elección de decisión, lo cual dejamos a discreción de ello en los respectivos Contratos de COMPRA-VENTA, que **suscribe cada uno de nuestros Clientes** con nuestra representada, eso lo sabe usted y todos los clientes de la empresa. SIN EMBARGO le comunicamos que la empresa **culminó la ejecución técnica de dichos proyectos de habilitación urbana definitivo** con la aprobación de la Municipalidad Distrital de Pachacamac, como aparece en la Resolución de Gerencia N° 2606-2008 MDP/GDUR del Año 2008, que resuelve aprobar el **trazo y lotización signado con el N° 04-2008 MDP/GDUR-SGOPHU**, del Proyecto de Habilitación Urbana para uso residencial de densidad media del terreno de cuatro hectáreas, constituida por la parcela que forma parte del predio rural Clara Luisa del distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, autorizándose a LA PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC, la ejecución de las obras de habilitación urbana con construcción simultanea de obras en los lotes integrantes del programa.

Así bien, se **ha culminado la etapa de aprobación de los proyectos definitivos**, con la resolución de alcaldía en el año 2008, responde a la empresa la etapa de ejecución de las obras de habilitación urbana, tal y como se obliga en el documento actual y que por su complejidad **se ejecuta en forma progresiva por sub etapas**, por la naturaleza de la misma. SIENDO en el caso la ejecución de las Obras de Electrificación Pública y Privada con conexiones domiciliarias, para cuyo efecto todos los **clientes de los lotes de terreno en el programa deben firmar su respectivo contrato de ejecución de obras de electrificación definitiva**, para dar cumplimiento a la obligación de lo pactado en el contrato de compra-venta en cuestión, para que usted se comprometa a pagar el costo de dichas obras, a fin de iniciar próximamente la ejecución de las obras de



PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S.A.C.

(PICVUSAC)



REG. MERC. 03013588

Oficina: Av. Las Palmas Cuadra 1 Mercado "Las Palmas" tienda 10 - Pachacamac Teléfono: 257-6586 / 791-7244

...table y alcantarillado, que igualmente como los proyectos de electrificación definitiva también han sido aprobados, los que fueron presentados al ministerio cuyo expediente N° 27944, con la respectiva aprobación fue transferido a la Municipalidad de Pachacamac, puesto que por parte de ellos a la fecha no tienen proyección de expansión para nuestro sector, cuya suscripción del respectivo contrato y pago correspondiente, **SE COMUNICARA** igualmente con la debida anticipación en su debido momento.

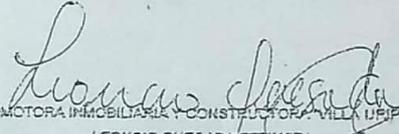
La negativa de parte suya a suscribir el contrato de electrificación y a iniciar el pago respectivo por tal motivo significa para el programa la postergación de la subsiguiente obra, en grave perjuicio de todos los clientes propietarios de lotes que si están cumpliendo con sus pagos en forma puntual, **CONTRAVINIENDO USTED CON SUS OBLIGACIONES QUE CONTRAJÓ EN EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA**, postergándose USTED MISMO A PARTIR DE AHORA PERDIENDO EL DERECHO SOBRE LO ADQUIRIDO a partir de la Resolución. Habiendo incurrido por tal negativa en la presente resolución expresa a que se refiere el Art. 1430° del Código Civil, concordante con cláusula DÉCIMA SEGUNDA del contrato suscrito con usted, razón por la cual la empresa con todo derecho ha procedido a cursarle la *carta notarial de resolución de contrato de compra-venta*, por no cumplir con sus Obligaciones Contraídas en el referido contrato y que con su actitud solo perjudica su situación legal en cuestión.

No obstante lo expuesto, precedentemente la empresa ha tomado la decisión de participarle lo siguiente: (1) **QUE LAS LETRAS DE CAMBIO CUYOS PAGOS SE HAN REALIZADO** en el banco con anterioridad a la resolución del contrato, están a vuestra disposición para recogerlos en nuestras oficinas Av. Las Palmas Cdra. 01, mercado Las Palmas Tda. Pachacamac, de lunes a viernes a horas 11:30 a.m., a 4:00 p.m., cuando usted lo estime conveniente; (2) **QUE LOS PAGOS EFECTUADOS EN EL BANCO CON POSTERIORIDAD A LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO, SE CONSIDERAN COMO PAGOS INDEBIDOS**, por lo tanto los pagos resultan de su exclusiva responsabilidad; (3) **QUE LA ÚNICA POSIBILIDAD** en que la empresa pueda reconsiderar la resolución del contrato de compra-venta del lote N° 15 de la Mz. B, su fecha 08.04.2007, es que usted se acerque a nuestras oficinas y firme y cumpla así con sus **Obligaciones Contraídas** en el Referido contrato a fin de no perjudicarse y perjudicar a los demás integrantes del programa.

En consecuencia, señora Cintya Bañares Angeles, como quiera que los contratos suscritos se fundamentan en la buena fe y común intención de las partes contratantes, no puede usted creer que con su rebeldía está haciendo un bien o un favor a alguien, pues los costos de la ejecución de cada una de las etapas de las obras se trasladan al propietario de los lotes de terreno, para que este cumpla con pagar la parte que le corresponde, pues a tenor de lo dispuesto en el Art. 1148° del C.C. "el obligado a la ejecución de un hecho debe cumplir la prestación en el plazo y modo pactado o, en su defecto, en los exigidos por la naturaleza de la obligación o las circunstancias del caso", de manera que tenga a bien reflexionar sobre el asunto y decidir lo que mejor convenga a sus intereses: la decisión es suya.

No esperamos encontrar acogida pero si unos minutos de su reflexión, nos despedimos de Usted.

Atentamente


 PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA S.A.C.
 LEONCIO QUESADA ESPINOZA
 Director Gerente

USAC (PICVUSAC)
ANEXO
 REG. MERC. 63072000
 20-
 Factura N° 3420
 CARGO
 Carta Notarial N° 22793
 12 JUL 2008
 Carta Notarial N° 22793

Carretera Av. Los Pájaros Ciudad y Barrio "Los Pájaros" Zona 17 - Guatemala Teléfono 222-3289 / 704-7288

Señor(a):
CITYA BARAHONA ANGILER
 DNI N° 49040107.
 Situación El Lote 16 Programa de Vivienda "Residencial Cien Luces" (Urbanización "Parques del Pájaros" - a un costado del mismo paradero de Empresa de Transporte Urbano ITUPBA líneas 73-1 / 73-2). Distrito de Panzós.

De Mayor especial consideración:

Por la presente, le brindamos nuestros saludos con la ocasión de informarle que hemos decidido **RESOLVER EL CONTRATO DE PLENO DERECHO**, amparándonos en el artículo 1429 del Código Civil, toda vez que al no verse reflejado su compromiso de pago de la firma de los Contratos de Habilitación Urbana (Contratos de Electrificación), así como abonar el saldo respectivo del importe por los respectivos proyectos, y contrario a lo que usted afirma, la empresa cuenta con la aprobación de los Proyectos de Habilitación Urbana, la cual se aprobó mediante Resolución Gerencial N° 225-2008-MD P/GOUR de fecha 19 de diciembre de 2008, por lo tanto conforme a lo que estipula el contrato en su Clausula N° 12 "son de cargo y cuenta de Los COMPRADORES el pago y/o financiamiento por trámites de anexión, resolución de alcaldía, independización de lotes, así como de los proyectos y la ejecución de las obras de habilitación urbana correspondientes a las redes de electrificación, (...)" disposición por la cual su persona estuvo de acuerdo y consciente del contenido del contrato, firmo el mismo en señal de conformidad; en ese sentido, no tenemos más opción que cursarle la respectiva Carta Notarial informándole que el Contrato queda resuelto a partir de la fecha.

Asimismo, le invitamos a nuestras oficinas a efectos de recibir la devolución del importe pagado, menos descuento pactado según contrato materia de Resolución, siendo ahora su obligación restituimos el respectivo lote, del cual viene poseyendo indebidamente en contravención de la norma.

Finalmente, le comunicamos que cualquier depósito que realice en nuestra cuenta después de haberse recepcionado la presente Carta de Resolución, no será tomado en cuenta, debido a ello la inmobiliaria no se hará responsable.

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente

SECCION DE INGENIERIA E INSTRUCTORA
WILLA CRIPPA S.A.S.
[Firma]
LEONDO GUESADA ESPINOZA
 Director General

[Firma]

Expediente : 1169-11NC
Secretaria : Consuelo La Rosa

127
Aprobado
2012

AUDIENCIA DE OFRECIMIENTO DE PAGO Y CONSIGNACIÓN

AS
Cinto
2012

Lurin, a los Diez días del mes de Enero del año Dos Mil Doce, siendo las Nueve y Quince de la mañana, se apertura la AUDIENCIA DE ACTUACION Y DECLARACION JUDICIAL en los seguidos por doña CINTYA BAÑARES ANGELES contra la demandada PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION VILLA URIPA SAC -PICVUSAC sobre OFRECIMIENTO DE PAGO Y CONSIGNACIÓN, bajo la dirección del señor Juez del Juzgado de Paz del distrito de Lurin, Juez Titular Doctor CARLOS ALBERTO O'DONOVA BLANCO, en la intervención de la Secretaria que da cuenta. En este acto comparece la parte solicitante doña CINTYA BAÑARES ANGELES identificada con DNI N° 41046107, asistida por su abogada defensora, la doctora Roxana Pilar Santos Solís con registro CAL N° 46277 y de la otra parte don LEONCIO QUESADA ESPINOZA identificada con DNI N° 09201753, en calidad de Gerente General de la entidad demandada Promotora Inmobiliaria y Construcción Villa Uripa SAC. -PICVUSAC, asistido por su abogado defensor, el doctor Manuel Martín Lagos Albinagorta con registro CAL N° 31747 a efectos de realizarse la audiencia programada en autos; previo juramento de Ley se da inicio a la presente audiencia.

SANEAMIENTO PROCESAL: Que, efectuándose nuevamente la revisión de los presente autos, se puede verificar que no se ha deducido excepciones ni defensas previas, por lo que se declara: SANEADO EL PROCESO Y LA EXISTENCIA DE UNA RELACION JURIDICA PROCESAL VALIDA ENTRE LAS PARTES.

En este estado se verifica que mediante escrito de fecha Veintinueve de Diciembre último, la emplazada formula contradicción a la consignación, ofreciendo como medios probatorios los indicados en los Puntos Uno a Cinco de la mencionada contradicción formulada, sin absolución escrita de la misma y acto seguido se emite la siguiente: RESOLUCIÓN NUMERO CINCO: AUTOS Y VISTOS; y

ATENDIENDO: PRIMERO: Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 804 del Código Procesal Civil el ofrecimiento debe consistir en cumplir la prestación en la audiencia respectiva, lo cual lo ha efectuado la solicitante mediante el Certificado de Depósito Judicial Número 2011005200754, Certificado de Depósito Judicial Número 2011005200755, el Certificado de Depósito Judicial Número 2011005200756, Certificado de Depósito Judicial Número 2011005200757, Certificado de Depósito Judicial Número 2011005200758, Certificado de Depósito Judicial Número 2011005200759, Certificado de Depósito Judicial Número 2011005200760, Certificado de Depósito Judicial Número 20115200714, Certificado de Depósito Judicial Número 2011005200845, Certificado de Depósito Judicial Número 20115200847, Certificado de Depósito Judicial Número 2011005200848, Certificado de Depósito Judicial Número 2011005200849, Certificado de Depósito Judicial Número 20115200850, Certificado de Depósito Judicial Número 2011005200851, Certificado de Depósito Judicial Número 2011005200932, Certificado de Depósito Judicial Número 2011005201021, Certificado de Depósito Judicial Número 2011005201152 Y Certificado de Depósito Judicial N° 2012005200021 por la suma de Noventa y Dos y 00/100 Dólares Americanos cada una de estas; totalizando la suma de UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS CON 00/100 DOLARES AMERICANOS; **SEGUNDO:** Que, el artículo 809 del Código Adjetivo señala que si el emplazado contradice el ofrecimiento dentro de los cinco días de notificado el juez sólo autorizara el ofrecimiento, **TERCERO:** Que, siendo ello así y en aplicación de la norma legal

PODER JUDICIAL

Carlos O'Donova Blanco
CARLOS O'DONOVA BLANCO
JUEZ
Juzgado de Paz Letrado de Lurin
ORDEN SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

Leoncio Quesada Espinoza
LEONCIO QUESADA ESPINOZA

MANUEL LAGOS ALBINAGORTA



92
122
centesimal
des
121
Carpas
Valdivia

acotada, este juzgado dispone: Téngase por **AUTORIZADA** las
naciones mediante Certificado de Depósito Judicial Número 2011005200754,
gado de Depósito Judicial Número 2011005200755, el Certificado de Depósito
al Número 2011005200756, Certificado de Depósito Judicial Número
05200757, Certificado de Depósito Judicial N° 2011005200758, Certificado de
posito Judicial Número 2011005200759, Certificado de Depósito Judicial Número
005200760, Certificado de Depósito Judicial N° 20115200714, Certificado de
posito Judicial Número 2011005200845, Certificado de Depósito Judicial N°
5200847, Certificado de Depósito Judicial Número 2011005200848, Certificado
Depósito Judicial Número 2011005200849, Certificado de Depósito Judicial N°
5200850, Certificado de Depósito Judicial N° 2011005200851, Certificado de
posito Judicial N° 2011005200932, Certificado de Depósito Judicial N°
1005201021, Certificado de Depósito Judicial N° 2011005201152 Y Certificado
Depósito Judicial N° 2012005200021 por la suma de Noventa y Dos y 00/100
ares Americanos cada una de estas; totalizando la suma de UN MIL
CIENTOS CINCUENTA Y SEIS CON 00/100 DOLARES AMERICANOS; sin
nunciarse sobre sus efectos y por concluido el proceso sin resolver la
nradicción quedando a salvo el derecho de las partes para que lo hagan valer en
proceso contencioso respectivo.-----
lo que concluyo la Audiencia, firmándola los comparecientes, después de
lo hizo el señor Juez por ante mi de lo que doy fe.-

PODER JUDICIAL

C. O'Donova
Carlos O'Donova Blanco
JUEZ
Juzgado de Paz Letrado de Lurin
Corte Superior de Justicia de Lima

C. B. B. B.



Lionel



Roxana P. Santos
Roxana P. Santos Solis
ABOGADA
Reg. C.J.L. 45277

Manuel
MANUEL M. L. ALBIRAGORTA
ABOGADO
Reg. C.J.L. 31747

[Signature]
CONSEJO LA PENA PERUANA
SECRETARIA PENAL (B)
Juzgado de Paz Letrado de Lurin
Corte Superior de Justicia de Lima
PODER JUDICIAL

DEPOSITO JUDICIAL / ADMINISTRATIVO

139
contabil
rec

Nº 2013005200547

US\$ *****92.00

LA NACION ha recibido en calidad de DEPOSITO JUDICIAL
de NOVENTIDOS Y 00/100 DOLARES

PROMOTORA INMOB. Y CONSTR. VILLA URIPA SA
BARARES ANGELES CINTYA
BARARES ANGELES CINTYA

JUICIO : CONSIGNACION
JUZGADO MIXTO -LURIN

Nº 0003463313
7001501

IVAN M. TAGLE CALIXTO
Funcionario - 0275026
Jefe Unidad Operaciones

JUNIO 2013

548306 10:33

2400

JORGE LUCAS VILLAMONTE SENAVIDES
Céd. 0148059

BANCO DE LA NACION

No escribir ni firmar debajo de esta línea

00003212# 098 018# 0003463313#

DEPOSITO JUDICIAL / ADMINISTRATIVO

Notación
de todos

Nº 2013005200546

US\$ *****92.00

LA NACION ha recibido en calidad de DEPOSITO JUDICIAL
de NOVENTIDOS Y 00/100 DOLARES

PROMOTORA INMOB. Y CONSTR. VILLA URIPA SA
BARARES ANGELES CINTYA
BARARES ANGELES CINTYA

JUICIO : CONSIGNACION
JUZGADO MIXTO -LURIN

Nº 0003463312
7001501

IVAN M. TAGLE CALIXTO
Funcionario - 0275026
Jefe Unidad Operaciones

JUNIO 2013

8337990 10:29

2400

JORGE LUCAS VILLAMONTE SENAVIDES
Céd. 0148059

BANCO DE LA NACION

No escribir ni firmar debajo de esta línea

00003212# 098 018# 0003463312#

Nación
Banco de todos

DEPÓSITO JUDICIAL / ADMINISTRATIVO

Nº 2013005200545

US\$ *****92.00

DE LA NACION, ha recibido en calidad de DEPÓSITO JUDICIAL
de : NOVENTIDOS Y 00/100 DOLARES

PROMOTORA INMOB. Y CONSTR. VILLA URIPA SA
TE : BANARES ANGELES CINTYA
E : BANARES ANGELES CINTYA

JUICIO : CONSIGNACION
JUZGADO MIXTO -LURIN

JUNIO 2013
0334512 10:27 2400

JORGE LUCAS VILLAMONTE BENAVIDES
Cód. 0148059

NF 0003463311
700150116
IVAN M. TAGLE CALISTO
Funcionario - 0275926
Jefe Unidad Operaciones

BANCO DE LA NACION

No escribir ni firmar debajo de esta línea

00983212 098 018 0003463311

Nación
Banco de todos

DEPÓSITO JUDICIAL / ADMINISTRATIVO

Nº 2013005200691

US\$ *****92.00

DE LA NACION, ha recibido en calidad de DEPÓSITO JUDICIAL
de : NOVENTIDOS Y 00/100 DOLARES

PROMOTORA INMOB. Y CONSTR. VILLA URIPA SA
E : BANARES ANGELES CINTYA
E : BANARES ANGELES CINTYA

JUICIO : CONSIGNACION
JUZGADO MIXTO -LURIN

JULIO 2013
0560035 17:21 2400

LUIS A. ZALAN CHING
Funcionario - 0287555
Administrador (e)

NF 0003463458
700150116

BANCO DE LA NACION

No escribir ni firmar debajo de esta línea

00983212 098 018 0003463458

Banco de la Nación

INFORME DE LA COMISARIA

COMISARIA POLICIAL - INTER SUR 3

DE LA COMISARIA DEL DISTRITO DE

4117900-3-1

Verifique su dinero antes de retirarse de la comisaria

SUMILLA Nº.- 1642.- HORA.- 21:35 - FECHA 18 JUL. 2011 POR D/C/P.-
 CONEXIONES INDEVIDAS PELIGROSAS Y REVENTA DE FLUIDO ELECTRICO.-
 Policía Nacional del Perú s/n. El día de la fecha a las horas 19:15 aprox. La señora
 Cintya Bañares Angeles identificada con DNI Nº 41046107, se apersono a la Comisaria de
 Pachacamac a efectos de entablar la denuncia a la Promotora Inmobiliaria constructora
 Villa Unga (PICVUCSAC), alegando que la misma viene hace más de 04 años realizando
 la reventa ilícita de fluido eléctrico a través del programa de vivienda "Clara Luisa" de
 Pachacamac, y más aun cobrando hasta el triple del precio normal, proveniente del
 suministro 1514193 que está a nombre de la Sra. Rosa Estela Botello Iguave. La empresa
 ya fue denunciada en anteriores ocasiones, esta realizo corte del servicio eléctrico el día
 02 de febrero de 2011 y a los 07 días volvió a reconectar el fluido eléctrico. Asimismo,
 denunció que las instalaciones internas de la urbanización Clara Luisa que utiliza la
 empresa para dar luz a las casas, son inestables y totalmente precarias y hasta algunas
 conexiones se encuentran colgando hasta 1.5 mts al nivel del suelo siendo un gravísimo
 peligro para todos los vecinos y niños que viven en la zona.

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

Pachacamac, 18 de Julio de 2011

EL INSTRUCTOR

COMISARIO

Pachacamac 18 de julio, 2011
 Denuncio: **conexiones indebidas**
peligrosas y reventa de fluido
eléctrico

3-7
 C.P.
 Sientos

Señores:
 Luz del sur
 Presente.-

Por medio de la presente, es grato dirigirme a Ud. Con el fin de informarles que la promotora inmobiliaria constructora Villa Uripa (PICVUCSAC) viene realizando hace más de 04 años la **reventa ilícita** de fluido eléctrico en el programa de vivienda "Clara Luisa" de Pachacamac cobrando hasta el tripe del precio normal y que proviene del suministro 1514193 a nombre de la Sra. Rosa Estela Botello Iguave.

Esta empresa ya fue denunciada anteriormente y Uds. hicieron el corte el día 02 de febrero del 2011 y a los 7 días la empresa **volvió a reconectarle el fluido eléctrico**, habiéndolos nuevamente denunciados reiteradas veces sin respuesta por parte de Uds.

También quiero denunciar que las partes internas dentro de la urb. Clara Luisa que utiliza esta empresa para dar luz a las casas, **son totalmente precarias y algunas se encuentran colgando hasta 1.5 mts al nivel del suelo** siendo un grave peligro para los vecinos y niños que vivimos en este lugar, ya que con las continuas garuas en la zona es un peligro mortal, tal como lo demuestran las fotos que adjunto a la presente.

Por tal motivo ya cumplimos con informales con esta denuncia, siendo totalmente responsables de cualquier accidente que ocurra en esta zona.

Denuncia que hago en amparo de la **ley N° 25844** ley de Concesiones Eléctricas Artículo 90 Encisos b y c.

Atentamente.

C. Bañares

Cintya Bañares Angeles

DNI 41046107

María Dionisia Abanto Leiva

María Dionisia Abanto Leiva

DNI 08411709

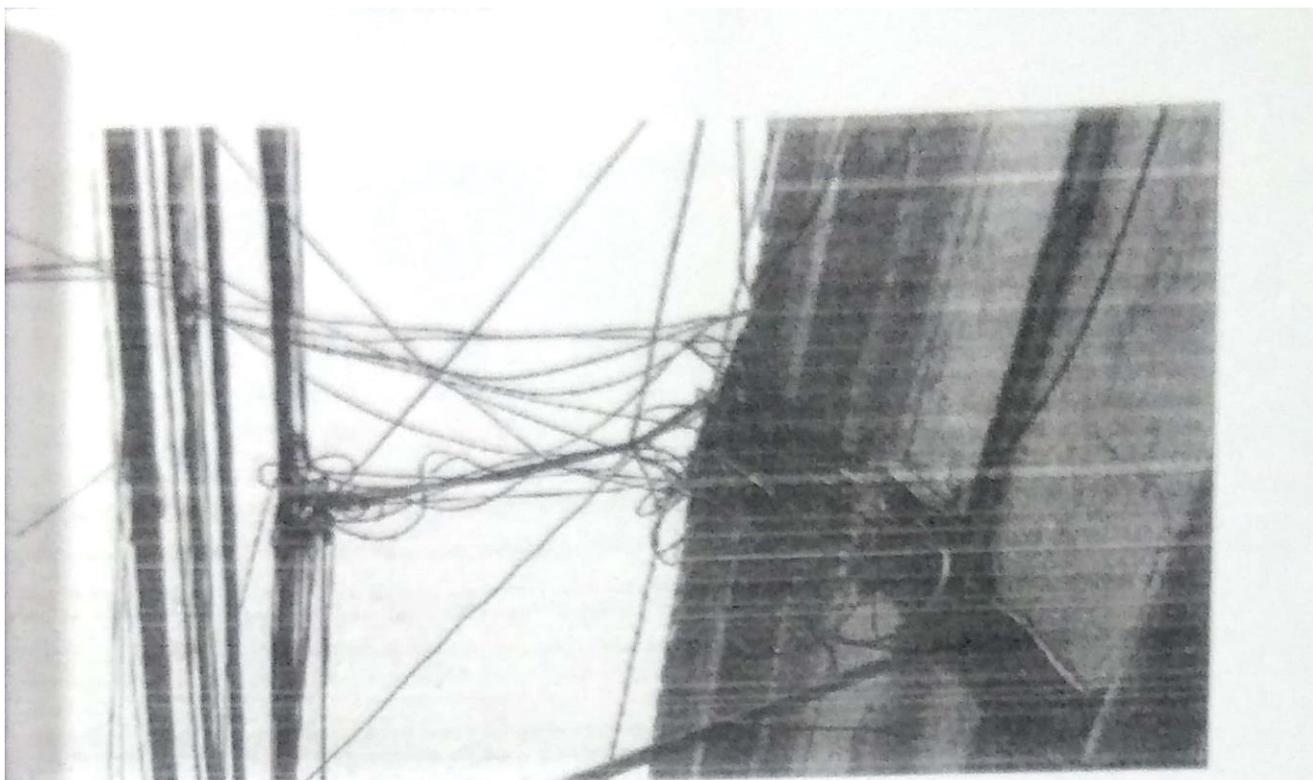
Juanita Iris Ramos Salazar

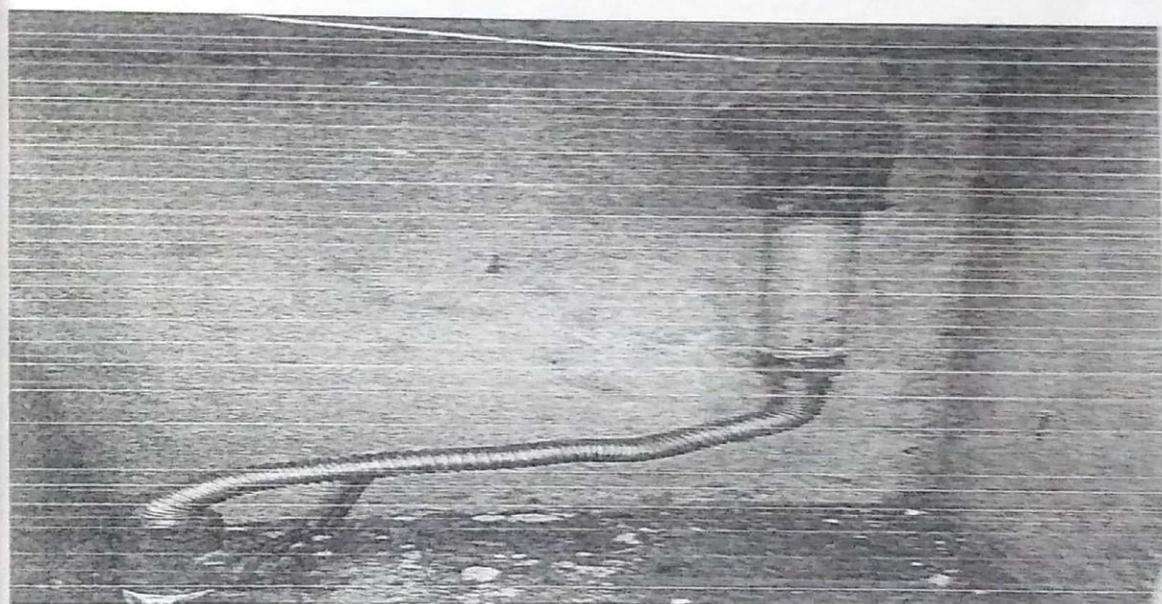
Juanita Iris Ramos Salazar
 DNI 09260408

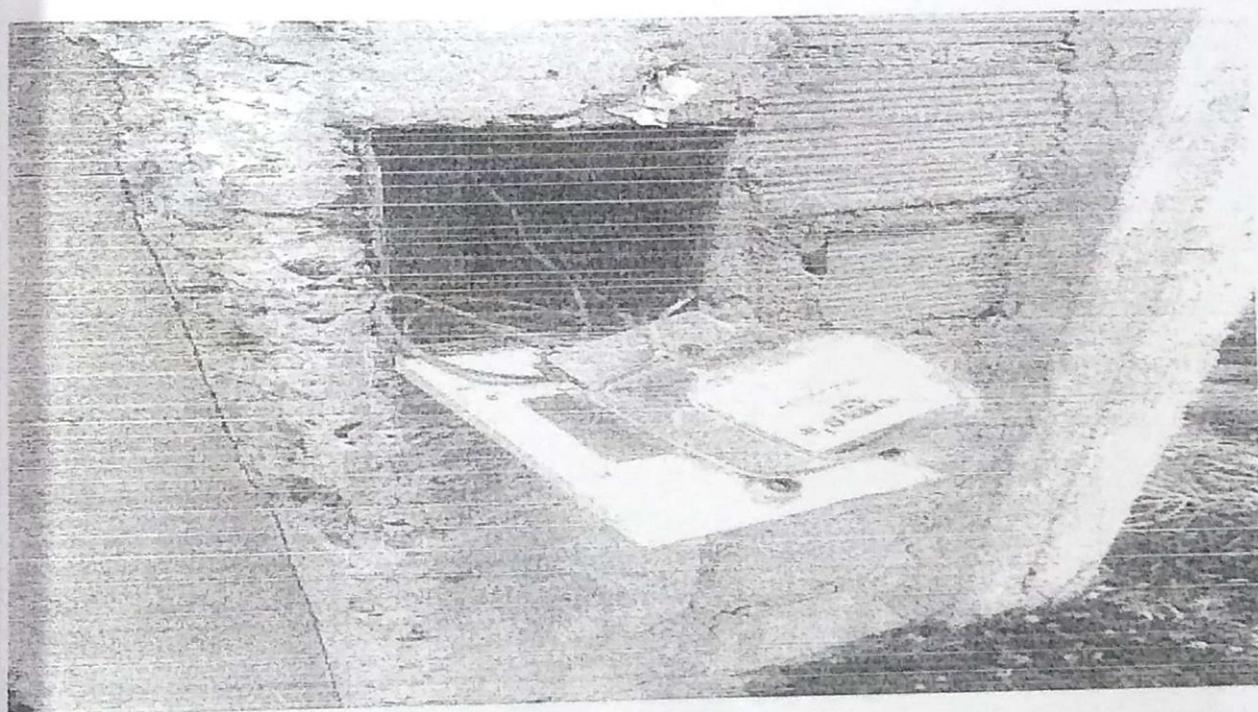


Adjunto: Fotos de instalaciones precarias.

Nota: dejo a conocimiento que cuentan con el fluido eléctrico clandestino desde las 6:00 pm hasta las 5:00 pm de lunes a vienes y domingos feriados todo el día.









27

3.43
6566
2009

CONSUMO DE SUMINISTRO ELECTRICO	
FECHA DE REVISION:	31 DE OCTUBRE DEL 2,009
CLIENTE:	CINTYA BANARES ANGELES (B-15)
CONSUMO EN KWTS.:	86 KILOWATTS
IMPORTE A PAGAR:	S/. 47.50 NUEVOS SOLES
CONSUMO DE AGUA:	S/. 10.00 NUEVOS SOLES
ULTIMO DIA DE PAGO:	14 DE NOVIEMBRE DEL 2,009
FECHA DE CORTE:	16 DE NOVIEMBRE DEL 2,009

CONSUMO DE SUMINISTRO ELECTRICO	
FECHA DE REVISION:	04 DE JUNIO DEL 2,010
CLIENTE:	CINTYA BANARES ANGELES (B-15)
CONSUMO EN KWTS.:	47 KILOWATTS
IMPORTE A PAGAR:	S/. 26.00 NUEVOS SOLES
CONSUMO DE AGUA:	S/. 10.00 NUEVOS SOLES
ULTIMO DIA DE PAGO:	15 DE JUNIO DEL 2,010
FECHA DE CORTE:	16 DE JUNIO DEL 2,010

 FORMULARIO	SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA (Texto Único Ordenado de la Ley N° 27806, Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, aprobado por Decreto Supremo N° 043-2003-PCM)	N° DE REGISTRO 035350

Handwritten notes:
 95.
 Montenegro

FUNCIONARIO RESPONSABLE DE ENTREGAR LA INFORMACIÓN:
 Oficina General de Administración

DATOS DEL SOLICITANTE:

APELLIDOS Y NOMBRES / RAZON SOCIAL Bañares Angeles Cintya		DOCUMENTO DE IDENTIDAD D.N.I./L.M./C.E./OTRO DNI : 41046107	
DOMICILIO			
V.CALLE/JR/PSJ. Calle 2 Mz B Lt 15	N°/DPTO./INT.	DISTRITO Pachacamac	URBANIZACIÓN Residencial clara Luisa
PROVINCIA Lima	DEPARTAMENTO Lima	CORREO ELECTRÓNICO minereci@hotmail.com	TELÉFONO 9865 40901

III. INFORMACION SOLICITADA:
 Constancia de los Representantes Legales del Centro de Conciliación Defensores de la Paz "DEPAZ" desde su creación hasta la fecha con detalles.

IV. DEPENDENCIA DE LA CUAL SE REQUIERE LA INFORMACION:
 Dirección de Conciliación

V. FORMA DE ENTREGA DE LA INFORMACION (marcar con una "X")

COPIA SIMPLE	<input checked="" type="checkbox"/>	DISQUETE	<input type="checkbox"/>	CD	<input type="checkbox"/>	CORREO ELECTRÓNICO	<input type="checkbox"/>	OTRO	<input type="checkbox"/>
--------------	-------------------------------------	----------	--------------------------	----	--------------------------	--------------------	--------------------------	------	--------------------------

APELLIDOS Y NOMBRES Bañares Angeles Cintya C. Bañares	FIRMA	FECHA Y HORA DE RECEPCIÓN 13 de Agosto 2012 03:31 p.m.	 MINISTERIO DE JUSTICIA Oficina de Administ. Documental RECIBIDO 13 AGO. 2012 N° Registro: Hora: Recibido por:
---	-------	--	--

OBSERVACIONES:
 NOTA: PRESENTAR EN ORIGINAL Y COPIA

MINISTERIO DE JUSTICIA
 13 AGO. 2012

Para el cumplimiento de la Ley de Transparencia N° 27806, usted queda notificado para que en el plazo de 7 días útiles se apersona a la Oficina General de Administración para la entrega de la información solicitada, previo pago conforme al TUPA. De ser el caso, la denegatoria se comunicará por escrito.

FECHA DE ENTREGA: 21 AGO. 2012

OFICINA GENERAL DE ADMINISTRACION
 (Tel: 444310 - Anexo 224)



PERU

Ministerio de Justicia
y Derechos HumanosMinisterio de Justicia
y Derechos Humanos"Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú"
"Año de la Integración Nacional y Reconocimiento de nuestra Diversidad"

Lima, 20/09/2012

Oficio N° 375-2012-JUS/DGDP-DCMA

Señora Abogada
AUDIA CENTURION LINO
Directora General Oficina General de Administración
Presente.

Asunto: Solicitud de Acceso a la Información Pública
Ref: Oficio 324-2012-JUS/OGA-TRANSP

De mi consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación al escrito presentado por la señora Cintya Bañares Ángeles, quien solicita se le informe quiénes son los representantes legales del Centro de Conciliación Defensores de la Paz "DEPAZ", desde su creación, a la fecha.

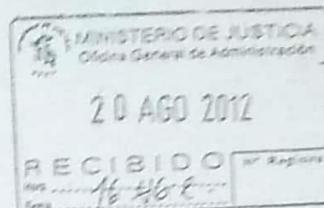
Al respecto, cabe indicar que de acuerdo a los antecedentes documentales que obran en esta Dirección, el señor Manuel Martín Lagos Albinagorta se desempeñó como Director del Centro de Conciliación Defensores de la Paz "DEPAZ" del 17 de octubre de 2001 hasta el 28 de marzo de 2008 y el señor Gustavo Adolfo Euribe Sotelo se viene desempeñando desde el 13 de enero de 2011.

Así también, el señor Manuel Augusto Euribe Sotelo se desempeña como Secretario General desde el 17 de octubre de 2001 a la fecha.

Sin otro particular, quedo de usted,

Atentamente,

Pablo Martín Moran Mejía
Director de Conciliación Extrajudicial y
Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos





PERU

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS

Dirección General de Defensa Pública y Acceso a la Justicia

"Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú"
"Año de la Integración Nacional y Reconocimiento de nuestra Diversidad"

Miraflores,

29 AGO. 2012

CARTA N° 1729-2012-JUS/DGDP-DCMA

Señor

LITA ELENA FERNADEZ PEREZ

Calle 1 Mz. B, Lote 25 Programa de vivienda "Residencial Clara Luísa de Pachacamac"
Pachacamac.-

Ref. : Escrito con Registro N° 037132, de fecha 23 de agosto del 2012

Tengo el agrado de dirigirme a usted, a efecto de comunicarle respecto del escrito de la referencia en cuanto solicita se le informe sobre quiénes son los Representantes Legales, Conciliadores Extrajudiciales y Abogados del Centro de Conciliación Defensores de la Paz "DEPAZ", desde su creación a la fecha.

De acuerdo a los antecedentes documentales que obran en esta Dirección cabe señalar lo siguiente:

El señor Manuel Martín Lagos Albinagorta se desempeñó como Director, Conciliador Extrajudicial y Abogado del 17 de octubre del 2001 hasta el 28 de marzo del 2008; habiendo sido adscrito nuevamente como Conciliador y Abogado al referido Centro de Conciliación desde 13 de enero del 2011 hasta la fecha, según consta en el Proveído N° 181-2011-JUS/DNJ-DCMA.

El señor Gustavo Adolfo Euribe Sotelo se viene desempeñando como conciliador y abogado del 17 de octubre del 2001 a la fecha y en el cargo de Director, desde el 13 de enero del 2011 a la fecha.

El señor Manuel Augusto Euribe Sotelo, se desempeña como Secretario General desde el 17 de octubre del 2001 hasta la fecha; así también, figura que fue presentado como Conciliador Extrajudicial mediante escrito con Registro N° 03623, de fecha 05 de febrero del 2002 encontrándose como Conciliador Extrajudicial en el Registro Nacional Único hasta la fecha.

La señorita LILIANA URCUHUARANGA ARISTA, se desempeñó como Conciliadora Extrajudicial y Abogada, desde el 13 de enero del 2011 hasta el 04 de enero del 2012.

Sin otro particular

Atentamente,

PABLO MARTÍN MORÁN MEJÍA
Dirección de Conciliación Extrajudicial y Mecanismos
Alternativos de Solución de Conflictos
Director
Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

www.minjus.gob.pe

Scipión Llona N° 350
Miraflores - Lima
(511) 204-8020 Anexo 1250

PMM/mgr

2.4. SÍNTESIS DEL AUTO DE SANEAMIENTO

Con fecha 13 de junio del 2012, se tuvo por apersonada al proceso a Cintya Bañares Ángeles, y en ese sentido por contestada la demanda, así como también se tuvo presente la formulación de la tacha y la excepción de ambigüedad en la forma de presentar la demanda; por lo que en conclusión según las reglas establecidas en el artículo 554 de nuestro Código Adjetivo, se señaló fecha para la Audiencia Única.

2.5. AUDIENCIA ÚNICA

Realizándose la audiencia única el 29 de agosto del 2012, se da inicio con la acreditación de las partes (accionante y emplazada), con el objetivo de iniciar la audiencia de saneamiento, el juez ordena al demandante que absuelva las excepciones producidas en su contra:

2.5.1. Tacha:

Al referirnos a la tacha, se entiende su vital función de restarle eficacia a un medio probatorio, mediante la cual la demandada deberá cuestionar la validez de la misma con el objetivo que sea eliminada de la evaluación de los métodos de prueba; es así por medio de la demanda alega que el representante legal del centro de conciliación DEPAZ es el abogado del demandante, para lo cual presente el oficio N° 5875-2012, por la cual se advierte que este mismo tenía el cargo de director del respectivo centro del 17 de octubre de 2001 hasta el 28 de marzo de 2008, por lo que no fue el quien suscribió dicha acta, y al no existir infracción en contravención de la norma citada, se resolvió DECLARAR INFUNDADA la tacha interpuesta por la demandada Cintya Bañares.

2.5.2. Excepciones y Defensas Previas:

A través de la presente, la demandada deduce la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda, ya que alega que esta no es lo suficientemente precisa al carecer de hechos controversiales que fundamentan la defensa de la demandada, como son el hecho que no se negó en ningún momento a firmar contrato, si no que por el contrario, esta estaría dispuesta a firmar siempre y cuando le presentarán la justificación de los gastos del mencionado proyecto. Sin embargo para poder resolver la presente controversia es de vital importancia reconocer los sujetos procesales, quien impulsa su pretensión procesal y contra quien la exige; en el presente caso VILLA URIPA SAC demanda a CINTYA BAÑARES por desalojo por ocupante precario del referido terreno en litigio, ya que la misma se mantiene en posesión precaria hasta la fecha al haberse extinguido el título de su posesión por resolución contractual que corresponde al pago por concepto de la obra de electrificación, y al entender el presente supuesto es claro evidenciar contra quien se demanda y el motivo del porque se demanda, por lo tanto la presente demanda es clara y precisa al proponer los motivos fundamentales por la cual se exige el desalojo, por lo tanto se proclama INFUNDADA la excepción de ambigüedad, y debido a ello saneado el proceso.

2.6. DEL OFRECIMIENTO DE PAGO Y CONSIGNACIÓN

Con fecha 09 de julio de 2013 la demandada Cintya Bañares Ángeles presenta los depósitos judiciales correspondiente al proceso de Ofrecimiento de Pago y Consignación por concepto de las cuotas restantes, las cuales no quiso recibir el accionante, por lo cual a través del presente proceso mediante la resolución N° 05, el Juzgado de Paz Letrado resolvió tener por autorizados los respectivos depósitos, por lo cual solicito que se ponga en conocimiento de la parte demandante.

Sin embargo, mediante Resolución N° 10 de fecha 31 de julio de 2013, el juez declaró IMPROCEDENTE la respectiva solicitud, toda vez que la presente pretensión estaría referida únicamente a la demanda de ofrecimiento de pago y consignación, por lo cual no tendría relación con el proceso de desalojo por ocupante precario, ya que los mismos tienen vertientes procesales distintas que las hacen independientes una de la otra.

C.- FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

PODER JUDICIAL
JUZGADO MIXTO DE LURIN
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR

158
159
Contencioso
sur



EXPEDIENTE : 1278-2011-0-3003-JM-CI-01
MATERIA : DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA
ESPECIALISTA : JORGE OBREGON LOPEZ
DEMANDADO : CINTYA BAÑARES ANGELES
DEMANDANTE : PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA
VILLA URIPA SAC (PICVUSAC)

RESOLUCIÓN N° DOCE

Lurín, cinco de diciembre del
Dos mil trece.-

VISTOS: Los autos seguidos por PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC) contra CINTYA BAÑARES ANGELES sobre DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA, con el Expediente N° 1169-2011-JP-CI acompañado respecto de un proceso no contencioso sobre ofrecimiento de pago y Consignación que se tiene a la vista:

I. PARTE EXPOSITIVA:

UNO: ANALISIS DE LA PRETENSION: Resulta de autos que por escrito de fojas 32 interpone demanda y subsanada la misma a fojas 45, la Empresa PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC), formulando la siguiente pretensión de DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO contra la demandada CINTYA BAÑARES ANGELES, para que cumpla con desocupar el lote de terreno N° 15 Manzana B del Programa de Habitación Urbana "Residencial Clara Luisa de Pachacamac", Provincia y Departamento de Lima; por haber fenecido de pleno derecho el contrato de compra venta y en consecuencia el titulo posesorio.-

DOS: FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA DEMANDA:

ISAÍAS SANCHEZ RAMOS
Juez Suplenumerario
Juzgado Mixto de Lurín
Corte Superior de Justicia de Lima Sur
PODER JUDICIAL

JORGE ANIBAL OBREGON LOPEZ
ESPECIALISTA LEGAL
Juzgado Mixto de Lurín
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR
PODER JUDICIAL

2.1. Se sustenta en el hecho que la empresa es propietaria de la Parcela G-18 Código o U.C. 11887 ubicado en el Valle de Lurín, con un área total de 41,900m² ^{pro} haberlo adquirido de su anterior propietaria, cuyo dominio corre inscrito en el asiento N° 00004 con el Código Predial N° PO3159372 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, en el precitado inmueble se ejecutado un Programa de Habilitación urbana de carácter progresivo denominado "Residencial Clara Luisa de Pachacamac", conforme al plano de trazado y lotización aprobado por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, y en donde celebró con los señora CINTYA BAÑARES ANGELES, un contrato privado de compra venta de lote de terreno Rústico con fecha 08 de abril del 2007, referente al lote de terreno N° 15 de la Mz. B del Programa de Vivienda y Comercio antes mencionada: Precio de venta pactado US\$.7,200.00 dólares, Cuota inicial US\$.300.00 y el Saldo US\$.6,900.00 pagaderos en 75 armadas, representado por igual número de letras de cambio a razón de US\$.92.00 Dólares americanos cada una.

2.2. Que conforme a la Cláusula Décimo Segunda, del contrato de compra venta de fecha 08 de abril del 2007, la demandada ha incumplido con la obligación pactada en dicha cláusula suscrito entre las partes, por la cual la emplazada se comprometía firmar el respectivo contrato de electrificación definitiva del Programa de Vivienda y Comercio "Residencial Clara Luisa de Pachacamac" ejecutada por la propietaria vendedora, no obstante de estar obligada por disposición expresa en la cláusula contractual mencionada, concordante con la cláusula Decimo Séptimo del mismo contrato, incumpliendo así con sus obligaciones contraídas en el respectivo contrato, siendo esta, el pago de la parte proporcional de la obra ejecutada, y ante el incumplimiento incurrido por la compradora respecto del pago de la parte proporcional por la obra ejecutada por los vendedores, la empresa PICVUSAC requirió a la

ISAÍAS SANCHEZ RAMOS
Juez Suplementario
Juzgado Mixto de Lurín
Corte Superior de Justicia de Lima Sur
PODER JUDICIAL

JORGE ANSAL OBREGÓN LOPEZ
ESPECIALISTA LEGAL
Juzgado Mixto de Lurín
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR
PODER JUDICIAL

169
164
admisión

demandada mediante carta múltiple N° 022-2009-G/PICVUSAC de fecha 26 de abril del 2010, entregado el 03 de mayo del 2010 a fin de que cumplan con sus obligaciones contraídas, y ante la negativa de cumplir con sus obligaciones de firmar el contrato de electrificación definitiva y pagar la parte proporcional de la obra, se le comunicó a la demandada la Resolución del referido contrato de pleno derecho, por carta notarial de fecha 142 de julio del 2010, entregada el 16 de julio del 2010 según la certificación efectuada por el Notario Público de Lima, Lorena Cáceres Otoya.-

2.3.No obstante haberse resuelto el contrato la demandada en la actualidad se encuentra todavía en posesión del inmueble, objeto de la presente acción, pese a que el título(contrato de compra venta) en cuya virtud ejercía la posesión de dicho inmueble ha fenecido, al haber hecho uso la recurrente de la clausula resolutoria; por tanto la demandada carece de título que le faculte seguir ejerciendo la posesión del terreno de nuestra propiedad, por cuanto ya no existe relación contractual ni comercial alguna que la ligue al inmueble, más aún si previamente se les invitó al Centro de Conciliación Extrajudicial para la entrega de lote de terreno N° 15 de la Mz. B del Programa de Vivienda "Residencial Clara Luisa de Pachacamac" y no habiendo asistido a la audiencia de conciliación la accionada en dos invitaciones conforme al acta N° 288-11 de fecha 09 de setiembre del 2011; se recurre al Despacho para que se ordene el desalojo a la demandada y la entrega debidamente desocupada del lote de terreno antes referido.-

1.3. Asimismo en la cláusula séptima del acta de entrega, se acordó que en caso de Resolución automática por falta de pago o incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del contrato de compra venta, la compradora (ahora demandada) se compromete a desocupar el lote en un plazo de 30

ISAIAS SÁNCHEZ RAMOS
Juez Supernumerario
Juzgado Mixto de Lurín
Corte Superior de Justicia de Lima Sur
PODER JUDICIAL

JORGE ANIBAL OBREGÓN LOPEZ
ESPECIALISTA LEGAL
Juzgado Mixto de Lurín
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR
PODER JUDICIAL

días, hecho que no han cumplido hasta la fecha; motivo por el cual interpongo la presente acción de demanda de desalojo.-

TRES: DEL TRÁMITE JURISDICCIONAL: Admitida la demanda en la vía proceso sumarísimo mediante resolución dos de fecha 11 de enero del 2011, se corrió traslado de la demanda a la demandada:

CUATRO. FUNDAMENTOS DE LA CONTESTACIÓN:

3.1. A fojas 77, la demandada refiere que en cumplimiento de su obligaciones ha venido realizando los pagos de manera puntual y sin inconvenientes hasta la cuota con fecha de vencimiento 08 de julio del 2010, pero en circunstancias que la suscrita se apersonó a la Agencia del Banco Continental a fin de ejecutar el pago correspondiente, la entidad bancaria informo que la cuenta, **había sido suspendida** y /o cancelada arguyen que tiene justo título con que acreditan ser únicos y exclusivos.

3.2. Ante tal situación la demandada inicio un **proceso no contencioso de ofrecimiento de pago y consignación**, ante el juzgado de Paz Letrado de Lurín, Expediente N° 1169-2001, proceso judicial que ha habría culminado **satisfactoriamente con la resolución cuatro que autorizo** las consignaciones efectuadas, y demás detalles de los depósitos judiciales que se hace mención en el escrito.-

3.3. Por otro lado hace referencia que la accionante a través de la carta notarial N° 22743 de fecha 14 de julio del 2010 pretende resolver **unilateralmente el contrato de compra venta de fecha 08 de abril del 2007** a razón que la suscrita **se negó** a firmar el contrato de electrificación, por el hecho de haber solicitado los proyectos que justifican el gasto ascendente a **US\$850.00 Dólares americanos**, conforme a la carta notarial N° 22796 de fecha 22 de julio del 2010 mediante el cual se comunicó la demandante el rechazo de la resolución contractual; agrega que no se ha recepcionado respuesta a la petición de tener a la vista los proyectos de obra de electrificación debidamente aprobados, el mismo que deberá contener la

ISAÍAS SÁNCHEZ RAMOS
Juez Supernumerario
Juzgado Mixto de Lurín
Corte Superior de Justicia de Lima Sur
PODER JUDICIAL

JORGE AMBAL OBERGON LOPEZ
ESPECIALISTA LEGAL
Juzgado Mixto de Lurín
Corte Superior de Justicia de Lima Sur

162
165
Autos
tu

estructura de costos y que justificaría la suscripción del referido contrato y que por contener una prestación económica debería ser valorada por mi persona con la finalidad de ver la forma de pago.-

1.4. Por otro lado entre otros hechos, refiere que debe tenerse presente que la suscrita en ningún momento se ha negado a firmar contrato alguno, lo único que se ha solicitado al demandante es la justificación del monto a cancelar por concepto de la obra de electrificación y los demás proposiciones que se hace referencia en el escrito.-

CINCO: DE LA AUDIENCIA: Por acta de continuación de audiencia única de fojas 105 se declaró infundada la tacha, la defensa previa y las excepciones; y luego se declaró: A) Saneado el Proceso; B) Se fijó como puntos controvertido: 1) Determinar si procede el desalojo por ocupante precario.-

y habiendo llegado a la etapa procesal correspondiente se procede a emitir la decisión en los términos siguientes:

II. PARTE CONSIDERATIVA:

PRIMERO: El artículo 139° inciso 3) de la Constitución Política del Estado, establece que: "... Son principios y derechos de la función jurisdiccional. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional...". En este mismo sentido, el máximo intérprete de la Constitución ha dejado establecido en la sentencia N° 743-2005-PA/TC, que:

"La tutela judicial efectiva es un derecho constitucional de naturaleza procesal en virtud del cual toda persona o sujeto justiciable puede acceder a los órganos jurisdiccionales, independientemente del tipo de pretensión formulada y de la eventual legitimidad que pueda, o no, acompañarle a su petitoria. En un sentido extensivo, la tutela judicial efectiva permite también que lo que ha sido decidido judicialmente mediante una sentencia, resalte eficazmente cumplido. En otras palabras, con la tutela judicial efectiva no solo se persigue asegurar la participación o acceso del

~~ISAIAS SANCHEZ RAMOS~~
Juez Subnumerario
Juzgado Mixto de Lurin
Corte Superior de Justicia de Lima Sur
PODER JUDICIAL

JORGE ANIBAL OBREGON LOPEZ
ESPECIALISTA LEGAL
Juzgado Mixto de Lurin
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR
PODER JUDICIAL

justiciable a los diversos mecanismos (procesos) que habilita el ordenamiento dentro de los supuestos establecidos para cada tipo de pretensiones, sino que se busca garantizar que, tras el resultado obtenido, pueda verse este último materializado con una mínima y sensata dosis de eficacia".

SEGUNDO: En materia procesal existe una premisa legal tanto para amparar como para desestimar la pretensión, la misma que se encuentra contenida en el artículo 196° del Código Procesal Civil, que habiendo fijado la ley procesal a quien corresponde la carga de probar; en ese sentido cabe precisar que todos los medios probatorios aportados por las partes al presente proceso son valorados por el juzgador de manera conjunta y utilizando su apreciación razonada conforme lo prescribe el artículo 188° del Código Procesal Civil. Sin embargo, dicha valoración no obsta para que al decidir la litis sólo sean determinantes aquellos que resulten trascendentes para dirimir la controversia en atención a lo que prescribe el artículo 197° del mismo cuerpo normativo que recoge el principio de unidad de prueba (153-2001-Lima. Primera Sala Civil Suprema Permanente, 28-03-2008):

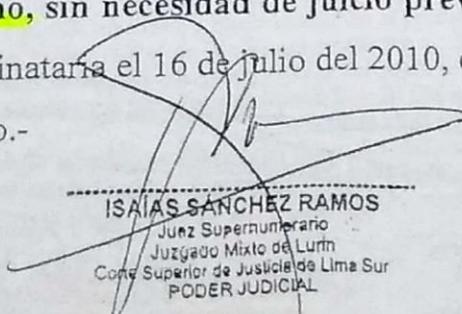
TERCERO: Que, en el caso de los presentes actuados, se advierte que la Empresa demandante PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC), es propietaria del Predio Rural denominado Predio Clara Luis-Matriz Clara Luisa N° de Parcela G-18 Código Catastral 11887 proyecto Clara Luisa-Lima Sur-Valle Lurín, Distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima, cuya propiedad corre inscrita en la ficha N° P03159372 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, conforme se puede apreciar de fojas 06 a fojas 12, en el cual la vendedora demandante ha desarrollado un Programa de Vivienda y comercio "Residencial Clara Luisa de Pachacamac", es así, que la demandada CINTYA BAÑARES ANGELES, adquirió un lote de

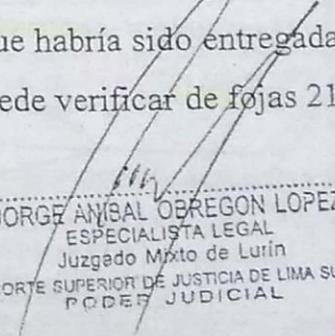
ISAÍAS SÁNCHEZ RAMOS
Juez Suplementario
Juzgado Mixto de Lurín
Corte Superior de Justicia de Lima Sur
PODER JUDICIAL

JORGE ANIBAL OBREGÓN LOPEZ
ESPECIALISTA LEGAL
Juzgado Mixto de Lurín
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR
PODER JUDICIAL

terreno rustico de 120 m² signado como lote N° 15 de la Mz. B. del Programa de Vivienda y Comercio "Residencial Clara Luisa de Pachacamac" cuyo precio a plazo se comprometieron a pagar en cuotas mensuales como se aprecia en el contrato de compra venta de fecha 08 de abril del 2007, que corre a fojas 17 y del acta de entrega de dicho lote que obra a fojas 19, obligándose además entre otras condiciones para el pago y/o financiamiento de la Habilitación a la firma de dicho contrato de compra venta a suscribir los contrato individuales de los proyectos y la ejecución de las obras de habilitación urbana correspondientes a las redes de electrificación, agua potable, alcantarillado y demás que se precisan en la clausula Decimo Segundo del citado contrato de compraventa.-

CUARTO: Compromiso, por el cual, la demandante mediante carta notarial de fecha 26 de abril del 2010, le invitó a la demandada a fin de que concurren a sus oficinas ubicado en las Palmas Cuadra 1 Mercado Las Palmas Tienda 10 Distrito de Pachacamac **a suscribir el respectivo contrato de electrificación, hasta el 15 de mayo del 2010**, en caso que no suscribiera el respectivo contrato de electrificación con la demandante se acogerá y hará efectiva la clausula Decimo séptimo del contrato de compraventa, que consiste en resolver el referido contrato con la consiguiente obligación de devolver el lote de terreno y demás detalles que se precisa en la citada carta notarial, la misma que le ha sido entregado notarialmente a la destinataria el día 03 de mayo del 2010; ante tal situación de renuencia de la demandada, la accionante con fecha 12 de julio del 2010 cursa una nueva carta notarial comunicándole que ha **decidido resolver el contrato de compra venta en forma automática y de pleno derecho, sin necesidad de juicio previo**, carta que habría sido entregada a la destinataria el 16 de julio del 2010, como se puede verificar de fojas 21 y reverso.-


 ISAIAS SANCHEZ RAMOS
 Juez Supernumerario
 Juzgado Mixto de Lurin
 Corte Superior de Justicia de Lima Sur
 PODER JUDICIAL


 JORGE ANIBAL OBREGON LOPEZ
 ESPECIALISTA LEGAL
 Juzgado Mixto de Lurin
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR
 PODER JUDICIAL

164
165
centros
univ

QUINTO: En ese sentido, habiendo quedado resuelto el contrato de compra venta de fecha 08 de abril del 2007, por haberse hecho uso de la resolución expresa de pleno derecho pactado en la cláusula decima séptimo del contrato antes referido y prevista en el artículo 1430 del Código Procesal Civil; ya que la demandada no ha cumplido con la obligación asumida en la cláusula Decimo Segunda del citado mencionado contrato de compra venta; implica ello, que el título que ostentaba la parte demandada ha fenecido de acuerdo al artículo 911 del Código Civil, concordante con el artículo 949 del acotado que establece:

“La sola obligación de enajenar hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.-

Así tenemos, que el artículo 1361° del Código Civil prescribe en forma expresa que: “Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla”. Así por el principio del *pacta sunt servanda*¹ (fuerza vinculatoria de los contratos), los contratos son obligatorios en lo que se haya expresado en ellos, presumiéndose que la declaración expresa en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe de probarlo.

SEXTO: Siendo así, como se ha señalado en los considerandos anteriores se ha producido la resolución extrajudicial del contrato de compraventa de fecha 08 de abril del 2007; esto es, que ha quedado sin efecto el contrato de compra venta, lo que en buena cuenta significa que la misma ha fenecido, por haberse resuelto el reseñado contrato, es evidente que por efecto de la resolución contractual la demandada se ha convertido en poseedor precaria².-

¹ Exp. N° 689-2005. Data 30.000. S.I. Citado en el Código Civil y su Jurisprudencia. Dialogo con la Jurisprudencia. Edición 2007. Pág. 489

² Casación N° 1423-2003 Con norte de Lima publica en el diario Oficial “el Peruano” el 03 de enero del 2005, la Corte Suprema de la República señaló: el artículo 1430 del Cuerpo Legal citado prescribe que puede convenirse

ISAÍAS SANCHEZ RAMOS
Juez Suplenumerario
Juzgado Mixto de Lurín
Corte Superior de Justicia de Lima Sur
PODER JUDICIAL

JORGE ANBAL OBREGON LOPEZ
ESPECIALISTA LEGAL
Juzgado Mixto de Lurín
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR

L.P.O.
 169
 Casatorio
 civil
 L

SETIMO: Estando en ese contexto, en el IV Pleno Casatorio Civil sobre supuestos de posesión precaria, específicamente en el fallo del punto 5.1 establece: En los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto en los artículos 1429 y 1430 del Código Civil. En estos, se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para esto, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o en el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Siendo así, no es necesario exigir la previa resolución judicial del contrato, puesto que la terminación del mismo se acordó en los términos contractuales suscritos por las partes o se realizó bajo las reglas del artículo 1429 ya citado³.-

OCTAVO: En esa línea de análisis, de conformidad al artículo 911 del Cuerpo legal sustantivo, refiere: "la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía a fenecido", por ende, se desprende de la norma acotada lo siguiente: a). Es cuando se está en posesión sin título alguno y b). Cuando teniendo título este hubiere fenecido, pudiendo entender como título fenecido, entre otros, al título que ha quedado resuelto de pleno derecho.-

Por otro lado, la línea jurisprudencial fijada por la Sala Civil de la Corte Suprema de la República, sobre esta materia ha sido uniforme; salvo algunas excepciones, por regla general, los pronunciamientos en sede Casatoria han establecido que resuelto el contrato de compra venta, el comprador que recibió el bien como consecuencia del contrato, quedó

expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión; y que la resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria (...), que siendo ello así, resulta evidente que el título que ostentaba antes el demandando para poseer el inmueble sub litis, ha fenecido, deviniendo entonces su posesión en precaria de acuerdo a lo previsto en el artículo 911 del Código Civil".

³ Tal concepto referido en el fallo del punto 5.1 del Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre ocupante precario, constituye doctrina jurisprudencial vinculante; publicado en el Diario Oficial El Peruano con fecha 14 de agosto del 2013 (Exp. N° 2195-2011-Ucayali).-

ISAÍAS SÁNCHEZ RAMOS
 Juez Superior Operario
 Juzgado Mixto de Lurin
 Corte Superior de Justicia de Lima Sur

JORGE ANIBAL OBREGÓN LÓPEZ
 ESPECIALISTA LEGAL
 Juzgado Mixto de Lurin

privado de título justificativo posesorio, quedando además por ello obligado a restituir el bien materia de la venta, y el comprador luego de la resolución contractual quedó dentro de los alcances del artículo 911 del Código Civil.-

NOVENO: Siendo así, el título fenecido que supone la preexistencia de una relación jurídica que justifica la posesión que se ha extinguido por diversos supuestos, es decir, para que la pretensión planteada tenga éxito resulta necesario acreditar que la emplazada posee indebidamente el predio sub litis; por el contrario si en el proceso se demuestra que tiene un título válido que justifica su posesión, la pretensión deberá ser desestimada, en tanto y en cuanto su título no sea declarado inválido, ineficaz o resuelto, asumiendo que el título está referido a un acto jurídico (acuerdo o convenio); empero, que en este caso, el contrato de compraventa objeto del proceso de desalojo ha fenecido tal como se ha explicado en líneas precedentes.-

DECIMO: Por tanto, en este caso la demandante al haber resuelto el contrato tiene expedito su derecho para solicitar la restitución del predio, dado que el título posesorio de la demandada se encuentra fenecido; situación que se acredita con la carta notarial de fojas 21 y reverso; en esa circunstancia la accionada habiéndose convertido en poseedora precaria está en la obligación de entregar la posesión del predio demandado, respecto del lote de terreno rústico de 120 m² signado como lote N° 15 de la Mz. B. del Programa de Vivienda y Comercio "Residencial Clara Luisa de Pachacamac" Distrito de Pachacamac, tanto más, si la actora es la propietaria tal como se encuentra debidamente acreditada con la partida registral que obra de fojas siete a doce, por lo que de conformidad al artículo 923 del Código Sustantivo, la propiedad es el poder jurídico que permite, usar, disfrutar, disponer, reivindicar un bien y debe ejercerse en

ISAIAS SÁNCHEZ RAMOS
Juez Supernumerario
Juzgado Mixto de Lurin
Corte Superior de Justicia de Lima Sur
PODER JUDICIAL

JORGE AMBAL OBREGÓN LOPEZ
ESPECIALISTA LEGAL
Juzgado Mixto de Lurin
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR
PODER JUDICIAL

158
169
conferencia
nue

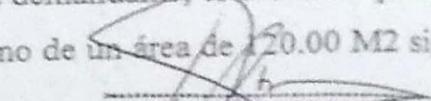
armonía con el interés social y dentro de los límites de la Ley, asimismo el artículo 586 del Código Procesal Civil, señala:

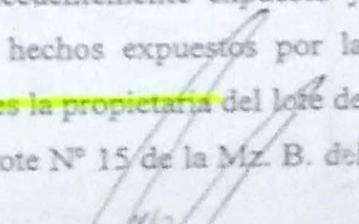
"puede demandar el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio.

Pueden ser demandados: el arrendatario el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución".-

DECIMO PRIMERO: Por su parte la demandada si bien al contestar la demanda ha referido que ha venido cumpliendo con lo pactado en el contrato de compraventa y que contrariamente al demandante no ha cumplido con la habilitación urbana; lo cierto en este caso es que el citado contrato de compraventa se ha resuelto porque la emplazada no ha cumplido con suscribir el contrato individual de los proyectos y la ejecución de las obras de habilitación urbana correspondiente a las redes de electrificación, agua potable, alcantarillado y demás que se precisan en la cláusula Decimo Segundo del citado contrato de compraventa, tal como se comprometió en dicha cláusula decimo segundo del contrato de compraventa de fecha 08 de abril del 2007, tanto más, si bien la demandada refiere que ha venido cumpliendo con lo pactado, pero no ha logrado probar que cumplió con suscribir el contrato de electrificación definitiva tal como se obligó a ello en la cláusula del decima segunda del contrato de compraventa, siendo dicha versión un argumento expositivo de defensa, contrariamente la accionante, ha acreditado su posición expuesta en la demanda con las cartas notariales cursadas que el contrato se resolvió por el citado incumplimiento.-

DECIMO SEGUNDO: Que, estando a lo precedentemente expuesto y habiendo quedado debidamente acreditado los hechos expuestos por la parte demandante, es evidente que la accionante es la propietaria del lote de terreno de un área de 120.00 M2 signado como lote N° 15 de la Mz. B. del


ISAIAS SANCHEZ RAMOS
Juzgado Mixto de Lurin
Corte Superior de Justicia de Lima Sur
Calle 10000


JORGE ANIBAL OREGON LOPEZ
ESPECIALISTA LEGAL
Juzgado Mixto de Lurin

Programa de Vivienda y Comercio "Residencial Clara Luisa de Pachacamac" Distrito de Pachacamac, Por ello tiene el derecho a que se le entregue la posesión del citado predio, toda vez, que la emplazada a devenido en ocupante precario por efecto de la resolución contractual; y finalmente se deja constancia que las pruebas no glosadas precedentemente no enervan ni modifican los fundamentos de la presente resolución.-

III. DECISIÓN:

Por tales consideraciones, en aplicación de los artículos 923 concordante con el artículo 911 del Código Civil, así como el inciso 4 del artículo 546, 585 y 586 del Código Procesal Civil: el Juzgado Mixto de Lurín, Administrando Justicia a Nombre de La Nación; **FALLO:**

1. Declarando **FUNDADA** la demanda de fojas 32 a 39 y subsanada por escrito de fojas 45, interpuesta por PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC), en consecuencia, **ORDENO** que la demandada **CINTYA BAÑARES ANGELES** cumpla con desocupar y **restituir** a la demandante el lote de terreno rustico signado como lote N° 15 de la Mz. B. del Programa de Vivienda y Comercio "Residencial Clara Luisa de Pachacamac" Distrito de Pachacamac, Provincia y departamento de Lima, en el término de ley. **Y se le condena al pago de las costas y costos del proceso.** y consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución archívese los de la materia en su oportunidad.- **NOTIFICÁNDOSE.-**

~~ISAIAS SANCHEZ RAMOS~~
 Juez Suplenente
 Juzgado Mixto de Lurín
 Corte Superior de Justicia de Lima Sur
 PODER JUDICIAL

JORGE AYBAL OBREGON LOPEZ
 ESPECIALISTA LEGAL
 Juzgado Mixto de Lurín
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR
 PODER JUDICIAL

D.- FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR
 "Hacia una Justicia Eficaz, Pronta y Predecible"
 SALA CIVIL

Sumilla: El art. 1430 del C.C., exige que el pacto de cláusula resolutoria debe ser expreso, por la gravedad que implica dejar sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente, es necesario describir la prestación u obligación concreta (*determinada prestación*), indicándose en forma específica que su incumplimiento generará la resolución del contrato, en el contrato debe anotarse expresamente que para determinada prestación se está pactando una "cláusula resolutoria", de lo contrario no se puede resolver un contrato de compraventa de un inmueble, por ende no procederá la demanda de desalojo por ocupante precario.

RESOLUCIÓN DE VISTA

20/12/105

EXPEDIENTE : 1278 - 2011
 DEMANDANTE : PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC),
 DEMANDADA : CINTYA BAÑARES ÁNGELES
 MATERIA : DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO
 PROCEDENCIA : JUZGADO MIXTO DE LURÍN
 JUEZ : DR. ISAÍAS SÁNCHEZ RAMOS

RESOLUCIÓN No. 03.-

En Villa María del Triunfo, a los 06 días de agosto de 2014, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, integrada por los magistrados Meza Mauricio (*Presidente*), Tómbies Ríos y Espinoza Palomino, **observando las formalidades previstas por el artículo 131º** del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, interviniendo como magistrado ponente el Juez Superior Meza Mauricio, emite la presente resolución en base a lo siguiente:

PRIMERO: RESOLUCIÓN MATERIA DE APELACIÓN

Viene en grado de apelación la sentencia contenida en la resolución número 12 de fecha 05 de Diciembre de 2013¹, que declara **Fundada la demanda** interpuesta por PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC), contra CINTYA BAÑARES ÁNGELES, sobre Desalojo por Ocupante Precario, en

¹ De fojas 159 a 170

MARIEL MYRIAM MENDOZA FIELD
 Secretaria de la Sala Civil
 Corte Superior de Justicia de Lima Sur
 PODER JUDICIAL

consecuencia que la demandada cumpla con desocupar y restituir a la demandante el lote de terreno rústico signado como Lote No. 15 de la Manzana B del Programa de Vivienda y Comercio "Residencial Clara Luisa de Pachacamac", Distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima, en el término de ley, con costas y costos procesales.-

SEGUNDO: FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

La demandada con su escrito de fojas ciento ochenta interpone recurso de apelación, argumentando la existencia de errores de hecho y de derecho:

- 2.1. Se incurre en error en la sentencia apelada, al considerar que la demandada está incurso en la cláusula décimo segunda del contrato privado de compra venta de fecha 08 de Abril de 2007 celebrado con la demandante, cuando claramente establece dicha cláusula "una vez culminados los proyectos definitivos de habilitación urbana antes señalado", que no ha cumplido la demandante, no ha presentado ningún proyecto de habilitación urbana correspondiente a electrificación.
- 2.2. La recurrente en calidad de propietaria del lote se obligó al pago y/o financiamiento de la habilitación comprometida, empero dicha obligación se encontraba sujeto a la habilitación urbana de las redes de electrificación, que no ha cumplido la demandante durante muchos años, y hasta la fecha no cuentan con el servicio de luz eléctrica, habiendo efectuado diversos pagos la recurrente por dichas conexiones eléctricas.
- 2.3. Respecto de las cartas notariales de requerimiento y resolución de contrato, fueron respondidas oportunamente, existiendo incumplimiento previo de habilitación urbana y los trabajos de electrificación por parte de la actora, por tanto no se le podía exigir suscribir contrato alguno, por incumplimiento atribuible a la demandante.
- 2.4. La recurrente y otros vecinos que se encuentran en la misma situación se han constituido a la Municipalidad de Pachacamac, informándoles que la demandante no había presentado ningún proyecto de habilitación urbana, no ha realizado ningún trámite con propósito de electrificación, por el contrario la inmobiliaria estaba hurtando luz eléctrica con conexiones clandestinas, ante tal situación resultaba razonable y prudente no suscribir documento alguno.
- 2.5. No se ha tomado en cuenta la carta notarial No. 22796 de la recurrente donde expresa su rechazo a la resolución contractual, tampoco se ha valorado el mérito de la constatación policial de fecha seis de agosto de dos mil diez donde consta las conexiones clandestinas peligrosas, y los recibos de cobranza por consumo irregular de luz eléctrica que cobraba la actora a espaldas de la empresa eléctrica, por tanto la actora no tiene derecho a la entrega del predio y demás fundamentos que expone.

TERCERO: DEL OCUPANTE PRECARIO

3.1. Marco Legal: Dispone el artículo 911 del Código Civil "La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido."

3.2. Jurisprudencia Vinculante: La Corte Suprema en la sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil correspondiente a la casación N° 2195-2011 UCAYALI, de Desalojo por Posesión Precaria, ha establecido con carácter de precedente vinculante:

- La posesión precaria tiene lugar en dos supuestos:

A) Precario sin título.- Se configura cuando el titular del derecho entrega gratuitamente a otro la posesión de un inmueble; en este contexto, el titular, a su arbitrio y en cualquier momento, puede requerir la restitución de la posesión a cargo del beneficiario, la "restitución" importa que el titular haya previamente "entregado" para configurar el derecho a solicitar el desalojo por ocupación precaria.

Se configura también, cuando se ejerce en ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien. Las circunstancias "justificantes" de la posesión deben presentarse de forma clara y contundente, y ser suficientemente probadas en los actos postulatorios.

B) Precario con título fenecido.- Se presenta cuando la ocupación se ejerce con un título fenecido, se caracteriza por ser una "precariedad sobreviniente" ya que la entrega efectiva del bien por su titular se sustenta en un contrato o acto jurídico por el cual se entrega la posesión, pero que éste fue dejado sin efecto o validez por posterioridad a la ocupación del adquirente.

El fenecimiento de título no puede extenderse a cualquier acto jurídico o por configurarse causal resolutoria por incumplimiento de obligaciones a que se refiere el artículo 1429 del Código Civil, entre otros supuestos, sino que tal fenecimiento debe ser declarado por la vía judicial mediante decisión firme y definitiva.

B.1. Contrato de Comodato.- En el caso del comodato precario, cuando no se hubiera pactado el plazo para el uso del bien materia de comodato (pero sí se fijó el destino), y ante el simple requerimiento judicial o extrajudicial del comodante para la restitución del bien. Se entiende que el título que tenía el comodatario para poseer ha fenecido, por consiguiente, el comodatario deviene en ocupante precario.

B.2. Resolución Extrajudicial.- También se exceptúa del requerimiento de declaración judicial previa, a la resolución extrajudicial del contrato sustentada en

cláusula resolutoria, cuando preexiste la obligación de devolver el bien, e igualmente, en el caso de la resolución de un contrato de compra venta.

C. Situaciones de Imprudencia.- Son las siguientes situaciones:

- No procede alegarse ni discutirse en el proceso de desalojo por ocupación precaria el mejor derecho de propiedad, la resolución de un contrato, la prescripción adquisitiva de dominio, la accesión industrial, el despojo violento o clandestino u otros supuestos análogos.
- Una vez prescrito el plazo para promover la acción interdictal, el interesado no podrá optar por recurrir al proceso de desalojo por ocupación precaria para lograr la restitución de la posesión.
- Tampoco es procedente alegar y discutir en el proceso de desalojo por precario la validez del título que invoca el poseedor si éste consta por documento de fecha cierta que pueda justificar, de modo razonable, la posesión.
- El juez al calificar la demanda y, en todo caso, al sanear el proceso, declarará la imprudencia de la misma si advierte inequívocamente la discusión del mejor derecho de propiedad, resolución de un contrato u otros supuestos análogos; y el vencimiento del plazo para promover la acción interdictal.
- Tratándose de un bien inmueble arrendado que ha sido transferido a nuevo propietario, se aplicará lo dispuesto en el artículo 1708 del Código Civil.
- El vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento no convierte al arrendatario en precario.

CUARTO: ANTECEDENTES DEL PROCESO.

4.1. La demanda.- La empresa accionante con su escrito de fojas treinta y dos, interpone demanda de DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA, contra doña Cintya Bañares Ángeles, a fin que se disponga el desalojo de la demandada del Lote No. 15, Manzana "B2, del Programa de Habilitación Urbana "Residencial Clara Luisa de Pachacamac", Distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima.

4.2. Expone la accionante que ha fenecido de pleno derecho el título de su posesión, por resolución del contrato de compraventa suscrito entre las partes, de fecha ocho de Abril de dos mil siete (2007), por incumplimiento del contrato por la demandada,

correspondiente al pago de la parte proporcional de la Obra de Electrificación Definitiva ejecutada, ascendente a la suma de \$850.00 dólares, no obstante estar obligada por disposición expresa del contrato.

4.3. La contesfación.- La demandada se apersona al proceso con su escrito de fojas sesenta y siete, formula Tacha, deduce Excepción de Oscuridad o Ambigüedad en el modo de proponer la demanda, y Contesta la demanda, en los siguientes términos: Ha celebrado con la accionante el contrato de compraventa mencionado respecto del Lote No. 15 sub litis, empero la empresa recién fue autorizada para realizar tales ventas con la Resolución de Alcaldía No. 226-2008-MDP/GDUR de fecha 19 de Diciembre de 2008.

4.4. Ha venido realizando los pagos de manera puntual, hasta la cuota del 08 de Julio de 2010, después en la Agencia del Banco Continental le informaron que la cuenta no. 0011-0134-49-0100009217 había sido cancelada, efectuó los pagos de manera provisional en otra cuenta bancaria, y después ha iniciado el proceso de Ofrecimiento de Pago y Consignación Exp. No. 1169-2011 ante el Juzgado de Paz Letrado de Lurín, a fin de que autorice el pago y consignación de las cuotas 40 al 56, en la audiencia de fecha 10 de Enero de 2012 se dispuso tales consignaciones.

4.5. Agrega la incoada, que la empresa demandante a través de la CARTA NOTARIAL No. 22743 de fecha 14 de Julio de 2010 pretende resolver unilateralmente el contrato de compraventa, a razón que la demandada se negó a firmar el contrato de electrificación por el hecho de haber solicitado los proyectos que justifican el gasto de US\$850.00 dólares, conforme a la Carta Notarial No. 22796 de fecha 22 de Julio de 2010, comunicándole el rechazo de la resolución contractual. Debiéndose tener presente que la recurrente no se ha negado a firmar contrato alguno, lo único que ha solicitado a la demandante es la justificación del monto a cancelar por concepto de la obra de electrificación; además como represalia la accionante le cortó el suministro de electricidad que venía efectuando en calidad de venta; por tanto se encuentra vigente el contrato de compra venta celebrado entre las partes.

QUINTO: LOS HECHOS CONFORMADOS SIN CONTRADICCIÓN.

5.1. De conformidad a lo previsto en el artículo 190 del Código Procesal Civil, son improcedentes los medios de prueba que tiendan a establecer: "1. Hechos no controvertidos, imposibles, o que sean notorios o de pública evidencia.- 2. Hechos afirmados por una de las partes y admitidos por la otra en la contestación de la demanda, de la reconvencción o en la audiencia de fijación de puntos controvertidos. (...)"

5.2. Conforme a los hechos expuestos en la demanda de fojas treinta y dos, y la contestación de fojas sesenta y siete, en autos no hay discusión que las partes procesales han celebrado un contrato privado de compra venta de fecha 08 de Abril de 2007, interviniendo la accionante como vendedora, y la demandada como compradora respecto del lote de terreno rústico signado como Lote No. 15 de la Manzana B del Programa de Vivienda y Comercio "Residencial Clara Luisa de Pachacamac", Distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima, predio que es materia del desalojo.

5.3. Otro hecho conformado es sobre los gastos por las obras de electrificación, resultando hecho conformado que la demandada no ha pagado la cuota proporcional que le corresponde, debiéndose analizar a continuación los términos contractuales, la conducta asumida por la incoada y los efectos legales de esta falta de pago.

SEXTO: LA RESOLUCIÓN CONTRACTUAL.

6.1. Corresponde precisar de conformidad al artículo 1371 del Código Civil que, la resolución contractual deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración; en los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falla al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar: a) el cumplimiento del contrato, o b) la resolución del contrato, y c) además la indemnización de daños y perjuicios.

6.2. **Resolución contractual extrajudicial:** puede efectuarse de dos formas: a) resolución previo requerimiento, previsto en el artículo 1429 del Código Civil, y b) cláusula resolutoria, sin requerimiento previo, regulado en el artículo 1430 del mismo cuerpo legal.

6.3. **Resolución del contrato previo requerimiento:** Dispone el artículo 1429 del Código Civil "*En el caso del artículo 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 de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto.- Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios."*

6.4. **Resolución por cláusula resolutoria:** Regulado en el artículo 1430 del Código Civil "*Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión.- La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria." (subrayados agregado).*

SÉPTIMO: DESALOJO POR APLICACIÓN DE CLÁUSULA RESOLUTORIA

7.1. La empresa demandante expone en el quinto y sexto fundamentos de su demanda, a fojas treinta y cuatro de autos, que no habiendo cumplido la demandada con la obligación pactada en la cláusula décimo segunda del contrato de compraventa, al amparo de lo prescrito por los artículos 1428 y 1430 del Código Civil, mediante carta notarial No. 22333 de fecha 26 de Abril de 2010, cumplieron con darle el preaviso antes de proceder a la resolución del contrato, y no habiendo cumplido la demanda con honrar su obligación, con fecha 14 de Julio de 2010, haciendo uso de la cláusula décimo séptimo del contrato, le cursaron la carta notarial No. 22743 de fecha 12 de Junio de 2010, comunicándole que el contrato había quedado resuelto de pleno derecho a partir de la fecha; por tanto pide la restitución del predio indicado.

7.2. La demandada mediante su carta notarial No. 22796, de fojas cincuenta y ocho, de fecha veintidós de Julio de dos mil diez, rechaza la resolución automática del contrato y la devolución del lote, argumenta de acuerdo a la cláusula décimo segunda del contrato de compra venta, los gastos de electrificación son de cargo de la compradora, para lo cual deberá presentar previamente los proyectos definitivos de habilitación urbana, por tanto no está obligada los costos indicados conforme al artículo 1426 del Código Civil, señalando que el incumplimiento es por parte de la demandante.

7.3. Habiendo invocado la empresa accionante la aplicación de una cláusula resolutoria en su carta notarial No. 22743, de fecha doce de Julio de 2010, al amparo de lo pactado en las cláusulas décimo segunda y décimo séptimo del contrato de compraventa celebrado entre las partes, se procederá a revisar estas dos cláusulas contractuales.

OCTAVO: REVISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA.

8.1. Fluye del CONTRATO DE COMPRAVENTA obrante en autos a fojas diecisiete y dieciocho, de fecha ocho de Abril de dos mil siete, que se ha pactado en la décima segunda cláusula:

"Son de cargo y cuenta de "LA COMPRADORA", el pago y/o financiamiento de los trámites de Anexión, Resolución de Alcaldía, Independización de Lotes, así como de los proyectos y la ejecución de las obras de habilitación urbana correspondiente a las redes de Electrificación, Agua Potable, Alcantarillado, Pistas y Veredas descritas en la cláusula anterior a realizarse una vez culminado los Proyectos definitivos de Habilidadación Urbana antes señalado, para estos efectos "LA COMPRADORA" se compromete a la firma del presente contrato de compra venta, a firmar los contratos individuales de los proyectos y la Ejecución de las Obras de Habilidadación Urbana y

MARIEL MYRIAM MENDOZA FIELD
Secretaria de la Sala Civil
Corte Superior de Justicia de Lima Sur
PODER JUDICIAL

acatar fielmente el tiempo necesario que requiera "LOS VENDEDORES" para dichos trámites y ejecución de obras. "LOS VENDEDORES" estipularán los costos a pagar por estos conceptos determinando la forma de pago, así como los plazos de entrega. También queda establecido que todo tipo de trabajo provisional que realice o hubiera realizado "LOS VENDEDORES", para beneficio de sus clientes, "LA COMPRADORA" se compromete a hacer efectivo los pagos que le correspondan a la firma de este contrato de compra venta por estos y otros"

8.2. Revisado el texto de esta décima segunda cláusula, se advierte no se ha pactado expresamente que tenga la calidad de "cláusula resolutoria", se debió redactar expresamente que ante el incumplimiento de pago por la compradora de los proyectos y ejecución de las obras de habilitación urbana se resolvería en forma automática el contrato, tampoco se invoca el artículo 1430 del Código Civil para suplir esta omisión de redacción, esta norma legal exige que dicha cláusula resolutoria debe ser "establecida con toda precisión."

8.3. De acuerdo a los términos redactados de la décima segunda cláusula para lograr la resolución contractual, la empresa demandante bajo los alcances del artículo 1429 del Código Civil, debió requerir a la demandada "por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto", trámite legal que no ha efectuado en autos.

8.4. Además, se observa del contenido de la PRIMERA CARTA NOTARIAL de fojas veinte, de fecha veintiséis de Abril de dos mil diez, que no constituye un requerimiento ante un incumplimiento previo (requisito sine qua non) de la demandada en pagar sus derechos de electrificación, pues mediante esta carta se invita a la demandada a pasar por las oficinas de la empresa vendedora "para suscribir el contrato de electrificación, a que se refiere la cláusula décimo segunda del contrato de compra venta suscrita por usted con nuestra representada con fecha 08 de Abril de 2007.", entonces si es la primera invitación para celebrar dicho contrato de electrificación, entonces aún no existía ningún incumplimiento contractual, entonces al mismo tiempo no puede tener dicha carta notarial la calidad de requerimiento (preaviso) por incumplimiento que prevé el artículo 1429 antes acotado.

8.5. Sin embargo, se observa en esta carta notarial de fojas veinte, en la parte final se concede a la accionante un plazo hasta el quince de Mayo de dos mil diez para suscribir el respectivo contrato de electrificación, en caso que no se suscriba el contrato "la Empresa se acogerá y hará efectiva la cláusula décimo séptimo del contrato de compra venta, que consiste en resolver el contrato con la consiguiente obligación de devolver el lote de terreno ...", por ello se reitera que la demandante no

ha utilizado la formalidad de la resolución contractual prevista en el artículo 1429 del Código Civil, ante el incumplimiento de la obligada, y después requerirle concediéndole el plazo de 15 días; encauzando la actora todo su accionar de utilizar una cláusula resolutoria contractual, prevista en el artículo 1430, por tanto corresponde ahora analizar la décimo séptimo (17°) cláusula contractual invocada tanto en la primera como en la segunda carta notarial para dar por resuelto el contrato.

NOVENO: LA 17° CLÁUSULA DE RESOLUCIÓN AUTOMÁTICA.

9.1. En el contrato de compraventa se ha pactado en la cláusula DÉCIMO SÉPTIMO:

"En caso que "LA COMPRADORA", incurra en actos ilícitos que perjudiquen o causen algún tipo de malestar a la empresa o no cumpla con cualquier de las cláusulas del contrato, dará lugar a la RESOLUCIÓN AUTOMÁTICA del presente contrato más las sanciones respectivas e indemnización y gastos administrativos por daños y perjuicios ocasionados a la empresa."

9.2. También se constata del contenido de ésta 17° cláusula, que no se ha pactado expresamente que la 12° cláusula del contrato tenga la calidad de cláusula resolutoria al amparo del artículo 1430 del Código Civil, máxime que esta norma legal no ha sido citada en ninguna de las dos cláusulas contractuales objeto de estudio; solamente se menciona que el incumplimiento de cualquier cláusula dará lugar a la resolución automática, pero estos vocablos no convierten a todas las demás cláusulas del contrato en cláusulas resolutorias, evidenciándose que su redacción es genérica.

9.3. El artículo 1430 del Código Civil exige que el pacto de cláusula resolutoria debe ser expreso, por la gravedad que implica dejar sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente, es necesario describir la prestación u obligación concreta (*determinada prestación*), indicándose en forma específica que su incumplimiento generará la resolución del contrato, "*cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión*", formalidad legal que si se cumplió en el mismo contrato sobre el incumplimiento en el pago del precio del contrato de compra venta de autos, en la OCTAVA CLÁUSULA numeral 1, ante el incumplimiento de pagar tres letras o cuotas del precio pactado, anotándose expresamente "*la presente cláusula resolutoria*"; valorándose que es ponderado pactar esta cláusula al tratarse del incumplimiento de pagar el precio de compraventa, empero no tiene la misma gravedad el incumplimiento de obligaciones accesorias.

9.4. Los términos de RESOLUCIÓN AUTOMÁTICA que contiene la décimo séptimo cláusula, no significa que se está pactando una cláusula resolutoria expresa, más aún que se refiere al incumplimiento de cualquiera de las cláusulas, con lo cual, todas las cláusulas del contrato tendrían calidad de cláusulas resolutorias que sería un exceso y

pacto leonino, de otro lado "la resolución automática" no es exclusiva ni tipificante de la cláusula resolutoria, porque la resolución contractual previo requerimiento, y la resolución por cláusula resolutoria resuelven el contrato de pleno derecho, efecto legal previsto taxativamente en los dos artículos 1429 y 1430 antes citados.

9.5. El artículo 1430 exige que en el contrato debe anotarse expresamente que, para determinada prestación se está pactando una "cláusula resolutoria", denominación contractual que utiliza el legislador en el segundo párrafo de este artículo, de allí su importancia para resguardar la libre manifestación de la voluntad, la buena fe contractual, y la confirmación de contratar por ambas partes, especialmente del deudor o comprador de adquirir un predio con condiciones graves de orden legal y económico que conlleva suscribir una cláusula resolutoria, para evitar que en vía de interpretación contractual, o con cláusula genérica, el acreedor pretenda asignar a todas las cláusulas contractuales el carácter de cláusulas resolutorias, como ocurre en el caso de autos, ya que tal vez bajo tales circunstancias graves contractuales no se hubiese celebrado el contrato.

9.6. De los fundamentos expuestos, se concluye que, no tienen la calidad de cláusulas resolutorias la décimo segunda y la décimo séptimo cláusulas del contrato de compraventa celebrado entre las partes, con las exigencias del artículo 1430 del Código Civil, entonces se infiere que la empresa demandante no estaba facultada a dar por resuelto el contrato con la carta de fecha 12 de Julio de 2010, sin cumplir el trámite previsto en el artículo 1429 de conceder un plazo de 15 días para el cumplimiento de la obligación; concluyéndose que EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL PREDIO SUB LITIS ESTÁ VIGENTE, lo que implica también que la compradora demandada debe cumplir con todas sus obligaciones contractuales en el marco de la buena fe contractual, cuyo cumplimiento podrá exigirlo la accionante pero respetando los trámites formales y acuerdos contractuales acorde a nuestras normas legales, por tanto resulta infundada la demanda de desalojo por ocupante precario, debiéndose revocar la sentencia apelada, declarándose infundada la demanda con arreglo a lo previsto en el artículo 200 del Código Procesal Civil.

POR TALES FUNDAMENTOS:

REVOCARON: la sentencia contenida en la resolución número 12 de fecha 05 de Diciembre de 2013², que declara Fundada la demanda interpuesta por PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC), contra CINTYA BAÑARES ÁNGELES, sobre Desalojo por Ocupante Precario, en consecuencia que

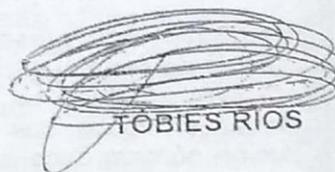
² De fojas 159 a 170

101
21/11/10
17:00

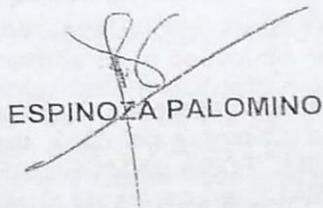
la demandada cumpla con desocupar y restituir a la demandante el lote de terreno rústico signado como Lote No. 15 de la Manzana B del Programa de Vivienda y Comercio "Residencial Clara Luisa de Pachacamac", Distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima, en el término de ley, con costas y costos procesales, Y REFORMÁNDOLA: DECLARARON: **INFUNDADA LA DEMANDA** interpuesta por PROMOTORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VILLA URIPA SAC (PICVUSAC), de Desalojo por Ocupante Precario, respecto del predio indicado, en consecuencia: **ARCHÍVESE** definitivamente los de la materia, consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución.- Con costas y costos procesales.- Dejándose a salvo los derechos de la accionante para hacerlos valer conforme a ley.- Notifíquese a las partes procesales con las formalidades de ley y **devuélvase**.-



MEZA MAURICIO



TOBIES RIOS



ESPINOZA PALOMINO



MARIEL MYRIAM MENDOZA FIELD
Secretaría de la Sala Civil
Corte Superior de Justicia de Lima Sur
PODER JUDICIAL

E.- FOTOCOPIA DE LA CASACIÓN N° 3701-2014

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3701-2014
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, diez de abril
de dos mil quince.-

VISTOS; y CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fojas ciento treinta y cinco interpuesto por Promotora Inmobiliaria y Constructora Villa Uripa Sociedad Anónima Cerrada - PICVUSAC contra la sentencia de vista de fecha seis de agosto de dos mil catorce, de fojas ciento noventa y nueve que **revoca la sentencia apelada** que declaró fundada la demanda y **reformándola la declara infundada**, con costas y costos del proceso. Corresponde calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio conforme a lo establecido en los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil.-----

SEGUNDO.- En cuanto a los requisitos de admisibilidad señalados en el artículo 387 del Código Procesal Civil, es del caso señalar que el presente recurso de casación ha sido interpuesto: i) Contra la sentencia de vista expedida por la Sala Superior respectiva que como órgano de segundo grado **pone fin al proceso**; ii) Ante la Sala Superior que emitió la resolución impugnada (Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur); iii) **Dentro del plazo de diez días** contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna; y iv)-Si adjunta el respectivo arancel judicial por recurso de casación.-----

TERCERO.- Como sustento de su recurso, se aprecia que el impugnante señala la **causal prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil**, denunciando: a) **infracción normativa procesal del artículo VII del Título Preliminar, artículo 50 inciso 6 y artículo 197 del Código Procesal Civil**. Argumenta que la causal de **contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso** se configura cuando en el desarrollo del mismo **no se han respetado los derechos procesales de las partes, se ha omitido o alterado actos de procedimiento y la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva**.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3701-2014
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Valoración
de los m.p. de
forma
conjunta 15

Que, el Colegiado Superior no ha expresado los elementos relevantes que dan sustento a la decisión de vista, no ha realizado un análisis crítico y comparativo de las pruebas presentadas por las partes, no cumpliendo con el artículo 197 del Código adjetivo que señala que todos los medios probatorios deben ser valorados por el juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, así el contrato de compraventa de fecha ocho de abril de dos mil siete, la carta notarial número 22333 de fecha veintiséis de abril de dos mil diez mediante la cual se concede a la demandada plazo para suscribir el contrato de electrificación con su empresa y en caso de incumplimiento se hará efectiva la resolución del contrato de compraventa y la carta notarial número 22743 de fecha doce de julio de dos mil diez, en la que se le comunica la decisión de resolver el contrato de pleno derecho; b) Infracción normativa material de los artículos 1429, 1430 y 911 del Código Civil. Alega que la Sala de mérito al absolver el grado no ha resuelto sobre los extremos de los agravios, que giraban básicamente en torno a que la suscripción del contrato de electrificación estaba condicionada a la aprobación de los proyectos definitivos de habilitación urbana; sino cómo se debió redactar las cláusulas resolutorias del contrato y las modalidades de resolución del mismo. Que, de la revisión y análisis de la resolución de vista se desprende con claridad que no se encuentra debidamente motivada, deviniendo en incongruente. En el presente caso, la cláusula décimo séptima del contrato que las partes pactaron en uso de su autonomía privada, tiene como característica la especificidad, ya que la actora en los hechos ha cumplido con el ordenamiento legal toda vez que cursó carta notarial comunicando a la demandada su decisión de optar por la resolución del contrato ante el incumplimiento.

CUARTO.- El artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364 prescribe: "El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia"; es decir, este medio impugnatorio es de carácter extraordinario y formalísimo y solo puede fundarse

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIACASACIÓN 3701-2014
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

en cuestiones **netamente jurídicas**, más no fácticas o de revaloración de pruebas. -----

QUINTO.- Analizados los requisitos de procedencia previstos en el artículo 388 del Código Procesal Civil, se advierte que el inciso 4 se cumple a cabalidad, al indicar que **su pedido casatorio es anulatorio** y respecto al inciso 1 se advierte que **no resulta exigible al recurrente, toda vez que la sentencia de primera instancia no le fue desfavorable**. -----

SEXTO.- Analizados los agravios denunciados (acápites a y b) los mismos deben ser **desestimados**, por cuanto, en sede casatoria no es **factible realizar un nuevo análisis de las conclusiones a las que arriba la instancia de mérito y la reevaluación del caudal probatorio**, como pretende que se realice el impugnante, pues el recurso de casación se **encuentra limitado solo a cuestiones de puro derecho**. A mayor abundamiento, se advierte que la instancia de mérito **ha concluido que ni en la décimo segunda ni en la décimo sétima cláusula del contrato**, se ha pactado expresamente que tengan calidad de "cláusulas resolutorias". Que, **se debió redactar expresamente que ante el incumplimiento de pago por la compradora de los proyectos y ejecución de las obras de habilitación urbana se resolvería en forma automática el contrato**. Para lograr la resolución contractual bajo los alcances del artículo 1429 del Código Civil, la empresa demandante debió **requerir a la demandada por vía notarial que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de resolver el contrato**. Trámite que no ha efectuado, pues si bien cursó carta notarial el veintiséis de abril de dos mil diez **en la misma se le invita a suscribir el contrato de electrificación, no existiendo en ese momento aún un incumplimiento contractual**, concluyendo que ninguna de las cláusulas mencionadas **tienen calidad de cláusulas resolutorias** con las exigencias del artículo 1430 del mismo Código, infiriendo que la empresa demandante **no estaba facultada a dar por resuelto el contrato con la carta de fecha doce de julio de dos mil diez, por tanto dicho contrato está vigente**. -----

SÉTIMO.- Estando a lo expuesto, si bien la parte recurrente cumple con

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3701-2014
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

describir la infracción normativa en que se habría incurrido, conforme a lo previsto en el inciso 2 del artículo 388 del Código Procesal Civil, sin embargo, no cumple con demostrar la incidencia de dicha infracción sobre la decisión impugnada, acorde con la exigencia prevista en el inciso 3 del artículo bajo análisis; en consecuencia, corresponde declarar la **improcedencia del medio impugnatorio propuesto**.

Por tales razones y conforme a lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación de fojas ciento treinta y cinco, interpuesto por Promotora Inmobiliaria y Constructora Villa Uripa Sociedad Anónima Cerrada – PICVUSAC, contra la sentencia de vista de fecha seis de agosto de dos mil catorce, de fojas ciento noventa y nueve, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por Promotora Inmobiliaria y Constructora Villa Uripa Sociedad Anónima Cerrada – PICVUSAC con Cintya Bañares Ángeles, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

TELLO GILARDI

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

SE PUBLICO CONFORME A LEY

[Firma]
Dra. Luz Amparo Callejón Cosío
Secretaria (a)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

MAY 2015

II. JURISPRUDENCIA

- **CAS. 2448 - 2016 - Lima 23 /11 / 2016**

Quinto.- Que, la casación es el recurso extraordinario que tiene como objeto que la Corte Casatoria anule resoluciones que ponen fin al proceso y que contienen vicios de derecho que interesan al orden público subsanar.

- **Expediente 97-53758 - Resolución del 12/03/1998, Primera Sala Corporativa Subespecializada en Procesos Sumarísimos y No Contenciosos de la Corte Superior de Lima**

“No habiendo los emplazados acreditado tener título para poseer válidamente el predio sub-Litis, éstos se encuentran dentro de los alcances del artículo 911 del Código Civil.

- **Expediente 1908-1994 - Resolución del 15/05/1998, Primera Sala Corporativa Subespecializada en Procesos Sumarísimos y No Contenciosos de la Corte Superior de Lima**

“Si el contrato de compraventa ha quedado resuelto, el título que tenía la demandada para poseer legítimamente el predio materia de desalojo ha fenecido, convirtiéndose en poseedora precaria”.

- **CAS. 2321 - 2017 - Lima 13 /07 / 2017**

(...), se concluye que el presupuesto para que se configure la precariedad importa que el titular haya entregado al ocupante la posesión del inmueble.

- **Expediente 1814-95, Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Lima, Hinostroza Minguez, Alberto, “Jurisprudencia Civil”. Pág. 169**

“Procede con dolo quien deliberadamente incumple su obligación, por lo que queda sujeto a indemnización de daños y perjuicios, que comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante, en cuanto sean consecuencia inmediata y directa de tal inejecución”.

➤ **Expediente 1994-90- Lima, Dialogo con la Jurisprudencia N^a 7**

“Cuando una de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la parte perjudicada tiene dos opciones: exigir el cumplimiento de la o la resolución del contrato y en ambos casos la indemnización por daños y perjuicios; es decir, el acreedor debe optar por una de las dos alternativas y no por las dos a la vez.

➤ **Expediente 1606-98, Tercera Sala de Procesos Abreviados y de Conocimiento de la Corte Superior de Lima, Ledesma Narváez , Marianella, “Jurisprudencia Actual”, tomo N^a 2, N^a 107**

“Si la actora reconoce en su demanda que por decisión unilateral, vía carta notarial, dio por resuelto el contrato, aplicando el artículo 1429 del Código Civil, entonces ya ni podrá discutirse lo que se produjo por iniciativa de un contratante y que estuvo respaldado en la legislación vigente, siendo derecho de cualquiera de las partes solicitar la indemnización por daños y perjuicios ocasionados o a contradecir en sede judicial la resolución unilateral”.

➤ **Expediente 3384-97, Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Lima, Ledesma Narváez, Marianella, “Jurisprudencia Actual”, tomo N^a 2, N^a 106**

“En los casos de resolución por cláusula resolutoria, ésta se produce de pleno derecho sólo si la parte interesada declara a la otra que lo desea; si, por el contrario, la declaración no se hace, es como si la parte que conserva el derecho renuncia a optar por la resolución y la obligación de cumplimiento de las partes mantiene su subsistencia.

➤ **R. 040-97-ORLC/TR, Jurisprudencia Registral Vol. IV, Año II, p. 158**

“La cláusula resolutoria opera cuando la parte fiel invoca la resolución unilateralmente, por causal prevista en dicha cláusula y la comunica a la parte infiel, circunstancia que determina la eficacia de la citada cláusula, produciéndose la resolución automática sin intervención del Juez”.

➤ **CAS. 4587 - 2016** - Lima 22 /03 / 2017

Quinto.- El término “infracción” por su carácter genérico da flexibilidad a la Corte en la calificación y resolución de fondo del recurso; pero de acuerdo a la doctrina, solo habrá recurso de casación por infracción de la Ley cuando el fallo contenga: interpretación errónea, indebida aplicación e inaplicación de las leyes y eso necesariamente debe explicarse en la fundamentación del recurso, para dar cumplimiento a la exigencia de claridad y precisión en la misma.

➤ **CAS. 1798 - 2016** - Lima 08 /03 / 2017

QUINTO.- En ese sentido, la Corte Suprema, en la sentencia recaída en la Casación número 2195-2011-Ucayali dictada en el Cuarto Pleno Casatorio, el día trece de agosto de dos mil doce, estableció que conforme a los lineamientos consagrados por el Artículo 911° del Código Civil, la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía, ha fenecido, por lo que corresponde al demandante acreditar dicho derecho sobre el bien materia de litis o cuando menos tener derecho a la restitución del mismo y al emplazado probar que tiene derecho vigente que justifica la posesión que ejerce sobre el predio no siendo objeto en este tipo de procesos la validez o invalidez del título.

➤ **CAS. 2725 - 2015** - Tacna 22 /11 / 2016

TERCERO.- El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma.

➤ **CAS. 3973 - 2016** - Puno 15 /02 / 2017

“; (...) en consecuencia en la acción de desalojo por ocupación precaria no se establece la prevalencia de los títulos para ocupar el bien, sino para definir, si la posesión se ejerce con o sin título, por tanto la actividad probatoria se restringe a que

el demandante acredite la propiedad del inmueble y que la parte demandada ejerza la posesión sin título alguno.

➤ **CAS. 3678 - 2016** - Lima 02 /02 / 2017

SÉTIMO.- El Cuarto Pleno Casatorio Civil recaído en la Sentencia de Casación número 2195-2011-Ucayali (voto en mayoría) estableció en el numeral dos de la parte resolutive que, cuando se haga alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga referencia exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer, de lo que se advierte que el título que ostenta la demandada le faculta a poseer el bien, por lo que no resulta ser precaria en los términos del artículo 911 del Código Civil.

➤ **CAS. 1355 - 2015** - Lima 09 /01 / 2017

El “debido proceso puede descomponerse en debido proceso formal o adjetivo, el cual alude al trámite y procedimiento utilizado para dictar una sentencia; y en debido proceso sustantivo o material, el cual cuestiona directamente el fondo de la decisión, cualquiera sea la materia que en su seno se pueda dirimir. (...). En ese sentido, el derecho al debido proceso, en su dimensión formal, está referido a las garantías procesales que dan eficacia a los derechos fundamentales de los litigantes mientras que, en su dimensión sustantiva, protege a las partes del proceso frente a leyes y actos arbitrarios de cualquier autoridad, funcionario o persona particular pues, en definitiva, la justicia procura que no existan zonas intangibles a la arbitrariedad, para lo cual el debido proceso debe ser concebido desde su doble dimensión, formal y sustantiva.

➤ **CAS. 2723 - 2016** - Lima 06 /12 / 2016

La casación impide reexaminar el íntegro de la sustancia debatida: se trata esencialmente de una jurisdicción de derecho que no permite modificar los juicios de hecho (salvo los casos que tengan que ver con la relación procesal, los errores in procedendo o el control de la logicidad) y por ello no constituye una tercera instancia judicial.

➤ **CAS. 2371 - 2007** - Callao 30 /10 / 2008

La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Se deben probar dos condiciones copulativas: la primera es que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación se pretende, y la segunda es que la parte emplazada ocupe el bien sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido. El título a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros.

➤ **CAS. 2725 - 2015** - Tacna 24 /04 / 2015

2) Armonía entre la motivación y la parte resolutive (congruencia interna); en suma, la congruencia en sede procesal, es el “(...) principio normativo que delimita el contenido de las resoluciones Judiciales que deben proferirse de acuerdo con el sentido y alcance de las peticiones formuladas por las partes (...) para que exista Identidad Jurídica entre lo resuelto y las pretensiones (...)”; de donde los jueces tienen el deber de motivar sus resoluciones, como garantía de un debido proceso; no están obligados a darle la razón a la parte pretendiente, pero sí a indicarle las razones de su sin razón y a respetar todos los puntos de la controversia fijados por las partes, respetando así el principio de congruencia.

- **Expediente 162-95- Lima, Hinostrza Minguez, Alberto. Jurisprudencia Civil, tomo 4, p. 259**

“Quien pretende se le declare propietario debe estar en posesión del bien y ejercer de hecho uno o más poderes inherentes a la propiedad”.

- **Expediente 679-95- Huánuco, Sala Civil de la Corte Suprema, Hinostrza Miguez Alberto, “Jurisprudencia Civil”, tomo IV, p. 226**

“El concepto jurídico de ocupante precario a que se refiere el artículo 911 del Código Civil, es la del uso del bien sin título ni vínculo contractual alguno con el propietario y sin pagar renta.

III. DOCTRINA

➤ POSEEDOR PRECARIO

Todo el que posee sin derecho está a expensas de que aquél a quien corresponde la posesión se la pueda reclamar, y obtener, en su caso, el correspondiente fallo judicial que obligue a entregársela. En este sentido se dice que la posesión que tiene el primero es precaria. Pero, además, más específicamente, se designa con este nombre a la posesión concedida a otro por alguien con reserva del derecho de revocarla a su voluntad. (Albaladejo García Manuel. (1994), Derecho Civil - Derecho de bienes, volumen primero, Parte general y Derecho de propiedad, Editorial José María Bosch Editor S.A. (8va Edición). Barcelona, España. Pág. 116).

Comentario:

Todo aquel que posee ilegítimamente un bien, es consiente que en cualquier momento se le pueden aplicar consecuencias legales frente a el mismo, siguiendo las formalidades que la Ley demande, que le faculte al Juzgador dar un motivado fallo y ordenar que el respectivo bien regrese a manos de quien corresponda. Sin embargo esto será posible solo si, previamente el propietario le haya entrega el bien al precario, sean cuales fueren las condiciones en su acuerdo.

➤ POSEEDOR

Por consiguiente, todo el que usa es poseedor. También lo es quien disfruta. Estos dos son en realidad los poderes que configuran la posesión. La disposición, si bien es también un poder inherente a la propiedad, importa un acto único y aislado, por lo que difícilmente es expresión posesoria. (Díezpicazo y Ponce De León, Luis. (2008).

Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial, tomo III, Las Relaciones Jurídicas Reales. Editorial Civitas. (5ta Edición) Madrid, España. Pág. 94).

Comentario:

La “disposición” era una facultad que poseía el poseedor, pero esto era en la antigüedad, ya que en la nueva teoría el poseedor únicamente tendrá los atributos de uso y disfrute del bien, más no el de disponer, toda vez que este es un atributo que le corresponde solo al propietario de un bien, toda vez que su *animus* es posesorio, ejemplo: el arrendatario sabe que puede usar y disfrutar del bien, toda vez es una posesión legítima, pero queda impedido de disponer de él, porque es consiente que la propiedad es del arrendador.

➤ CUMPLIMIENTO

Cuando una relación de intercambio o de cooperación adquiere "juridicidad" significa que los agentes podrán "exigirse" mutuamente el cumplimiento de lo prometido. Como señala Lázaro Carreter explicando el verbo "exigir": "... sólo puede exigir quien posee alguna fuerza para alcanzar su demanda". Esa fuerza supone la posibilidad de los agentes no sólo de pretenderse mutuamente el cumplimiento de lo debido (pretensión material), sino de recurrir a la tutela jurisdiccional (acción) para pretender el cumplimiento de lo debido (pretensión procesal). En otras palabras, el agente económico cuenta con la posibilidad de recurrir al sistema judicial para conseguir lo prometido. (Lázaro Carreter, Fernando. (2004). Código Civil Comentado, Derechos de Obligaciones, Tomo VI. Gaceta Jurídica. Lima, Perú. [Recuperado de: <https://andrescusi.files.wordpress.com/2014/03/codigo-civil-comentado-tomo-vi.pdf>] (Consultado el 15 de agosto de 2018).

Comentario:

Antes de reclamar vía judicial lo que por derecho me corresponde, debo agotar todas las instancias previas a esta, acorde con los lineamientos de la Ley, esto es utilizar mi pretensión material para exigir personalmente lo que me corresponde, es por ello que el intercambio adquiere “legalidad”, porque ambos participantes acuerdan y se comprometen a seguir las reglas establecidas en el contrato, y prueba de ello es la firma de ambos, por lo cual se demostraría la libre manifestación de voluntad de ambos pactantes, ya que de no cumplirlas, podremos reclamar vía judicial (pretensión procesal) lo que por derecho no corresponde, en este caso, la restitución del bien.

➤ FUNDAMENTO DE LA POSESIÓN

La posesión se protege, bien, porque constituye un hecho determinado por la voluntad humana que se realiza sobre las cosas; o bien, como DERECHO, porque es el complemento y la plenitud del derecho de propiedad. (Vásquez Rios, Alberto. (2011). Los Derechos Reales – Los Bienes y la Posesión. Editorial San Marcos. (4ta Edición). Lima, Perú. Pág. 118).

Comentario:

El fundamento de la posesión está en su protección, de ahí que iniciemos acciones legales para defender lo que por derecho real nos corresponde, esto proviene de la relación que tiene el hombre sobre la cosa en todo su aspecto material y que la misma se fundamenta en la exteriorización de proteger la propiedad, debido a protegemos la voluntad instaurada por un ordenamiento legal.

➤ PROPIEDAD

La propiedad es, en primer lugar, un poder jurídico. El poder adopta muchas formas. Así, hay el poder de la fuerza, el poder político, el poder bélico. En este caso es un poder que nace del Derecho. Recae sobre un bien o sobre un conjunto de bienes, ya sean corporales (cosas) o incorporales (derechos). (Avendaño Valdez, Jorge. (2004). Código Civil Comentado, Derechos Reales, Tomo V. Gaceta Jurídica. Lima, Perú. [Recuperado de: <https://andrescusi.files.wordpress.com/2014/03/codigo-civil-comentado-tomo-v.pdf>] (Consultado en 15 de agosto de 2018).

Comentario:

La propiedad supone la relación que tiene el hombre frente al bien material, esto es la configuración de un poder que otorga a su dueño las facultades no solo de uso y disfrute, sino también de disponer del respectivo bien, por eso se señala que es un poder nacido del Derecho, por tener las características de una propiedad legítima.

➤ ALCANCES EN LA DOCTRINA SOBRE EL POSEEDOR PRECARIO

El artículo 911 C.C. contiene la definición de un tipo de posesión al que denomina “precaria”, y cuyo correcto entendimiento está lleno de dudas. Esta situación se debe a que la figura carece de sistemática dentro del ordenamiento codificado (¿Cuál es el tipo contrario a la precariedad?); además, no se señalan las consecuencias jurídicas que se anudan a la hipótesis de la precariedad (¿Qué implica, según la legislación civil, ser precario?). (Gonzales Barrón, Gunther. (2005). Derechos Reales. Jurista Editores. Lima, Perú. Pág. 259).

Comentario:

La incógnita que se nos plantea en el párrafo anterior nos hace plantear que alcances tendría el artículo 911 sobre la “precariedad”, el Código hace alusión al “título fenecido” sin embargo, va más allá de este aspecto, por lo que estableceríamos que “el precario es quien ejercita sin título u hecho jurídico alguno la posesión, cuando la misma ha expirado”, por lo que no solo abocaríamos al título sino a todo hecho o circunstancia jurídica que nos impida seguir poseyendo el bien como por ejemplo, vencimiento de contrato, falta de pago o compromiso, plazo fenecido, etcétera.

➤ POSESIÓN Y TENENCIA

Como hemos dicho, la posesión es el ejercicio de hecho del uso, disfrute o de ambos poderes sobre un bien. En cambio, en la tenencia, el que tiene u ocupa el bien reconoce que otro es el titular del derecho (de propiedad, de superficie, etc.), posee el bien en nombre de otro. El poseedor se comporta como si fuera el titular de un derecho real (propietario usufructuario, etc.) aun cuando no lo sea. El tenedor del bien se comporta como el representante del titular del derecho: Por ejemplo, la ocupación del guardián; la posesión del empleado; los actos meramente tolerados, como cuando el propietario (por razones familiares, de vecindad, amistad) permite el aprovechamiento de un bien por otro, sin que éste adquiera ningún derecho y reconozca su carencia de poderes jurídicos sobre el bien. (Torres Vásquez, Aníbal. (2006). Derechos Reales, Tomo I. Editorial Idemsa. Lima, Perú. Pág. 265).

Comentario:

Es importante diferenciar ambos elementos, ya que de ello depende la relación directa que tenga la persona sobre determinado bien inmueble, reflejado en su accionar, ejecutar y actuar, esto es, si yo soy poseedor de un determinado bien asumo un interés real del mismo ya que

este puede ser fruto de contrato de compra venta, y por lo tanto asumo la voluntad de futuro propietario del bien; en cambio sí soy tenedor de un respectivo bien inmueble reconozco y soy consciente de la relación que tengo sobre el referido bien que otra persona es la legítima propietario del derecho real.

➤ ATRIBUTOS DE LA POSESIÓN

Todo esto nos conduce a afirmar categóricamente que la posesión otorga a su titular el uso y goce del bien (mueble o inmueble), el aprovechamiento económico (valor en uso), mas no la disposición (valor en cambio), exclusiva del *dominus*. (Ramírez Cruz, Eugenio M. (2007). Tratado de Derechos Reales - Teoría General de los Derechos Reales, Bienes y Posesión, Tomo 1. Editorial Rhodas. (3ra Edición). Lima, Perú. Pág. 439).

Comentario:

Como veníamos señalando en párrafos anteriores, como poseedor solo tengo las facultades de uso y disfrute del bien, más no el de disposición, ya que es un atributo inherente a la propiedad, ya que para disponer del bien tengo que se consiente que el bien me pertenece y como tal tener las facultades de propietario.

➤ DIFERENCIAS ENTRE LA POSESIÓN Y LA PROPIEDAD

El poseedor, que cuenta con el *jus possessionis* (derechos derivados del hecho de su posesión, es tutelado por sí mismo e independientemente de la averiguación de si existe un derecho de propiedad que lo respalde. En cambio, la propiedad importa una potestad jurídica, el derecho de pleno señorío, o sea, el *jus possidendi*, o derecho de ejercer sobre el bien todos los actos contundentes a extraer de él la utilidad que produce.

(Rivera Ore, Jesús Antonio y Herrero Pons, Jorge. (2008). Derechos Reales Tomo 1. Ediciones Jurídicas. (4ta Edición). Lima, Perú. Pág. 96).

Comentario:

Es común hacernos esa pregunta, y la podremos entender en la medida que entendamos que facultades tienen el uno del otro, si soy poseedor tengo derecho a usar y disfrutar del bien, así como a su aprovechamiento económico, más no de disponer del mismo, ya que está característica le es inherente al propietario. Sin embargo en el ejercicio del mismo, puedo suponer que un poseedor ejercita los derechos de un propietario, ejemplo: es el caso de una persona que se instala en una casa abandonada, y pagar mensualmente los pagos inherentes a ella, y justamente será el tiempo y las formalidades que establece la Ley, para constituirlo como propietario, así como es el caso de una compraventa de bien inmueble pagado en cuotas, ya que hasta no pagar la última letra no voy a poder constituirme como propietario, lo que me convertiría en un poseedor temporal.

➤ ELEMENTOS DE LA POSESIÓN – EL CORPUS

El primer elemento supone el contacto físico con la cosa. Este contacto ocurre generalmente con otro hecho: la posibilidad material de hacer de la cosa lo que se quiere, sin injerencia extraña. Puede ocurrir, sin embargo, que exista la facultad de disponer de la cosa sin que medie contacto. (Avendaño Valdéz., Jorge y Avendaño Arana, Francisco. (2017). Derechos Reales. Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial. Lima, Perú. Pág. 34).

Comentario:

El *corpus*, como elemento de la posesión, supone el aspecto material y muchas veces tangible de la cosa, esto es, la disposición de ser palpable para ser demostrable, esto solo en un primer escenario, ya que es posible que yo como poseedor pueda disponer del bien sin tener contacto con el mismo, como por ejemplo, tengo el título de un terreno y no por ello necesito el contacto directo para demostrar mi posesión.

IV. SINSTESIS Y OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL Y LA LITIS

- **DEMANDA Y CONTESTACION.-** El presente proceso se inicia con la demanda de Desalojo por Ocupante Precario, la misma que no es admitida en primera instancia, toda vez que adolecía de defectos subsanables, los cuales, posteriormente, fueron absueltos por la accionante; dichos defectos versan acerca del monto del petitorio, ya que estas no habían sido correctamente precisadas.

Posteriormente, la demandada contesta la demanda, formula tacha y excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda, para lo cual cumple con las formalidades establece la Ley; en consecuencia, mediante el auto de saneamiento se establece fecha y hora para la Audiencia Única, mediante la cual se declara infundadas la tacha y la excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda, dando paso a la etapa de juzgamiento, y conociendo de esa forma el fallo poco motivado por el Juez.

- **SENTENCIAS EMITIDAS EN EL PRESENTE PROCESO:**

- **En la primera instancia,** el juez analizo todos los medios probatorios que fueran determinantes para emitir un fallo correcto, que encuadre dentro de las circunstancias, en esta llega a la equívoca conclusión de declarar fundada la demanda, toda vez que según fundamenta, es evidente el incumplimiento contractual por parte de la demanda al no asumir su obligación de firmar los contratos de Habilitación Urbana, ya que por “contrato”, las partes pactan y están de acuerdo con todas las obligaciones contractuales conferidas en ella, es decir se comprometen de forma obligacional a respetar todos los puntos que versa sobre ella, por ese motivo al haber quedado

- evidenciado el motivo de la resolución del contrato, la accionante está en su merecido derecho de pedir la entrega del terreno, situación que es probada por la Carta notarial con fecha 12 de julio del año 2010, más aún cuando todos medios probatorios presentados por accionante probarían que esta es la legítima propietaria, que si bien es cierto, la demandada alega haber estado cumpliendo con el pago mensual del citado predio, y que es el accionante que está en deuda por no presentar los proyectos que conforma la Habilitación Urbana; en razón a la verdad y a las pruebas presentadas se determinó que el contrato quedo resuelto de pleno derecho, toda vez que la demandada no cumplió con lo establecido en ella, esto es, firmar los contratos de habilitación urbana, compromiso y voluntad que se ve reflejado en la firma del contrato y prueba de ello son las cartas notariales que curso el accionante a la demandada, con el fin de satisfacer su pretensión material.

- **En segunda instancia**, según resolución de fecha 06 de agosto del año 2014 el juzgador falla correctamente al proclamar infundada la demanda, debido a que en la misma se incurrió en errores de derecho bajo las reglas previstas en los dispositivos legales 1429 y 1430 de nuestro Código Sustantivo, al verificarse de forma literal que la Cláusula Décimo Segunda, que versa sobre la obligación de firmar los contratos de Habilitación Urbana, no tiene calidad de cláusula resolutoria; asimismo, la Cláusula Décimo Séptima establece el siguiente enunciado “*En caso que "LA COMPRADORA", incurra en actos ilícitos que perjudiquen o causen algún tipo de malestar a la empresa o no cumpla con **cualquier** de las cláusulas del contrato, dará lugar a la RESOLUCIÓN AUTOMÁTICA (...)*”, convirtiendo su redacción en genérica y excesiva, cuando lo estipulado en el apartado 1430, exige efectivamente que el pacto debe ser de forma expresa, por lo riesgoso que implica dejar sin efecto un contrato,

por lo que queda evidenciado que en ninguna de las citadas cláusulas tienen calidad de cláusulas resolutorias, ya que las mismas se debieron redactar de forma expresa. Cabe precisar que bajo los términos del artículo 1429 del Código Sustantivo, la accionante tenía posibilidad de dar preaviso, para ejecutar la Resolución Contractual, aspecto que no se ve reflejado en el Mensaje Notarial con fecha 26 del mes de abril del año 2010, ya que la demandante invita a la emplazada a firmar los respectivos contratos de Habilitación Urbana (por lo tanto aún no existía incumplimiento de contrato), y adicionándole al mismo un plazo de 15 días para ejecutar su obligación de lo contrario haría efectiva la Cláusula Décimo Séptima, por lo que la misma no tiene calidad de preaviso, ni cumple con lo estipulado en los mencionados dispositivos legales, por todo ello, es de declarar Infundada la demanda.

- **En el Medio extraordinario de Casación**, asumiendo que esté presente medio tiene calidad de extraordinario, mediante la cual se busca únicamente la correcta aplicación del derecho en base a los lineamientos correctos que fundamentan la correcta ejecución de la Ley, por lo tanto solamente podrá constituirse en aspectos netamente jurídicos y no fácticos, como la reevaluación de pruebas, debido a que no es su obligación pronunciarse sobre un nuevo análisis, ya que de ello se pronunció la segunda instancia al llegar a la correcta conclusión que las cláusulas Décimo Segunda y Décimo Séptima no tienen calidad de “cláusulas resolutorias”; por lo tanto corresponde declarar Improcedente el presente medio impugnatorio.

OPINIÓN ANALÍTICA.- El presente proceso siguió los lineamientos adecuados en la primera instancia, esto es, verificar efectivamente las formalidades que establece la Ley para continuar con el trámite procesal, al actuarse de forma correcta los medios de prueba en la Audiencia Única, sin embargo la decisión del primer fallo adolece efectivamente de errores de

Derecho que debieron preverse en esta misma instancia, ya que el Juez conecedor en la forma de aplicación del derecho debió analizar más a fondo la finalidad que cumplen los dispositivos legales 1429 y 1430 del Código Civil, que si bien es cierto se verifica que existe una obligación contractual que no ha sido satisfecha por parte de la demandante, y siguiendo una interpretación literal de los hechos el juez analizó que la misma se encontraba incurso en el artículo 911 del mismo cuerpo legal, declarándola ocupante precaria por incumplimiento contractual, cuando debió ceñirse sobre el fondo del asunto y verificar bajo una interpretación analítica los alcances legales que cumplen los artículos 1429 y 1430 del presente Código, aspecto, aspecto que lo supo prever la segunda instancia, al verificar como se fue dando los hechos y bajo qué circunstancia se dieron, analizando la finalidad de los citados dispositivos legales, esto es, la correcta aplicación de una Cláusula Resolutoria, y los requisitos que se necesita para su ejecutoriedad, verificando exhaustivamente las pruebas para llegar a una correcta conclusión de los hechos, y ejecutar la correcta aplicación del Derecho, y al hacerlo, los análisis realizados en sede casatoria confirmaron la instancia de mérito, al quedar evidenciado que el presente colegiado únicamente puede pronunciarse por cuestiones de puro derecho más no fácticas, por lo que carece de sentido pronunciarse sobre la revaloración de las Pruebas.

CONCLUSIONES

El objetivo fundamental del presente trabajo de investigación es identificar cada una de las etapas que tiene un proceso civil, verificar si los actos procesales se llevaron a cabo correctamente según como lo establece el Código Procesal Civil, sobre todo identificar a los sujetos procesales y la labor que desempeñaron a lo largo del proceso, el contenido de sus escritos y las razones que llevaron a la demandante a convertir su pretensión material en pretensión.

Dentro del proceso, es importante analizar la motivación que tuvo el juez para resolver el conflicto en cada una de las instancias respectivas, con ello se puede determinar que el Juez de primera instancia no utilizó un criterio interpretativo de la norma sino más bien una interpretación literal sin analizar el hecho en concreto, sin verificar el contenido de la norma que efectivamente deja sin efecto un contrato, así de manera errónea encuadro a la demandada en el supuesto normativo del artículo 911 del Código Civil, que establece que “*La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido*”; sin embargo no analizo si el mecanismo idónea para dejar sin efecto el contrato (justo título) se utilizó correctamente, aspecto que si fue analizado correctamente en la sentencia de segunda instancia.

En ese sentido, gracias al presente trabajo de investigación se pudo determinar fehacientemente que cuando nos encontramos ante una Clausula de Pleno Derecho, esto es, que si bien no se ha colocado una clausula resolutoria textualmente en el contrato, el mismo se puede dejar sin efecto mediante comunicación vía carta notarial conforme lo establece el artículo 1429 del Código Civil; así también podemos identificar cuando nos encontramos frente a una Resolución de Contrato con Clausula Resolutoria, que significa que efectivamente la Cláusula que pone fin al contrato se establece taxativamente en el mismo, y

para que este surta efectos es necesario que se establezca con toda precisión sin caer en ambigüedades ni estableciéndose de forma genérica conforme lo señala el artículo del Código Civil 1430 del Código Civil, tema que es reforzado con el IV Pleno Casatorio; por lo tanto, es de vital importancia que se tome en cuenta su aplicación para la correcta interpretación de la norma al caso concreto.

Por último, cabe señalar que se detecta a la parte incumplidora del contrato a VILLA URIPA S.A.C., toda vez que de los medios probatorios aportados al proceso se verifico efectivamente que la accionante no tenía facultad para celebrar el contrato, puesto que el mismo se celebró el día 08 de abril de 2007, y la empresa recién tuvo por aprobado la Habilitación Urbana que le autoriza a realizar la venta garantizada de los lotes de vivienda, así como ejecutar construcciones simultaneas en las mismas con fecha de 19 de diciembre de 2008, aspecto que es evidenciado en la Resolución de Gerencia N° 226-2008-MDP/GDUR de la Municipalidad de Pachacamac, así como esta resolución solo es el punto de partida para realizar los Proyectos de Habilitación Urbana, ya que los mismos deben ser aprobados previamente por LUZ DEL SUR conforme lo señala la Resolución, en ese punto, es la empresa inmobiliaria quien debe impulsar los Proyectos de Habilitación correspondientes, y en todo caso justificar los gastos a la demandada, pero en el proceso nunca se verifico que la mismo iniciara el respectivo trámite, más aún cuando en la cláusula décimo segunda del Contrato la empresa misma es la que establece la condicionante, la cual establece que: *“Son de cargo y cuenta de Los COMPRADORES el pago y/o financiamiento por trámites de anexión, resolución de alcaldía, independización de lotes, así como de los proyectos y la ejecución de las obras de habilitación urbana correspondientes a las redes de electrificación, agua potable y alcantarillado, pistas y veredas descritas en la cláusula anterior: a realizarse una vez culminados los Proyectos definitivos de habilitación urbana antes señalado, (...)”*, esto quiere decir que para que la demandada cumpliera con la obligación de hacerse cargo de

los gastos que requiere la respectiva habilitación, primero la empresa debe haber realizado el respectivo trámite para que posteriormente muestre los gastos justificados a la demandada y que la misma se haga cargo, ya que la misma nunca se negó a sufragar esos gastos, según lo alegado en su escrito de contestación de la primera carta notarial, su escrito de contradicción en el proceso y en su escrito de apelación. Por lo tanto la que deviene en incumplimiento es la empresa accionante, aspecto reforzado con el artículo 1429 del Código Civil: *“En los contratos con prestaciones recíprocas en que éstas deben cumplirse simultáneamente, cada parte tiene derecho de suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento”*. Cabe resaltar que del presente elemento obligacional no se pronunció ninguna de las sentencias que ponen fin al proceso.

RECOMENDACIONES

Según lo estudiado en el presente trabajo de investigación, se determinó que es necesario dotar al proceso de mayor dinamismo, de evitar complejidades y de llevar a cabo una correcta actuación de los actos procesales, respetando todos los principios que instauran al proceso para un mejor desenvolvimiento del mismo.

Asimismo, es necesario hacer un hincapié con respecto a la motivación de las sentencias que ponen fin al proceso, pues es necesario que los Jueces establezcan obligatoriamente un criterio interpretativo de la norma, que la solución fundada en Derecho de motivo suficiente para resolver la Litis, y no solamente encuadrarlo en el supuesto de hecho de la norma, sino que es necesario establecer las causas y consecuencias jurídicas del porqué de su implementación, como llevo a esa conclusión y si efectivamente los mecanismo legales se aplicaron debidamente; de este modo muchos conflictos se resolverían en primera instancia, y se llevaría acorde conforme al Principio de Economía Procesal, ya que esta evitaría a la parte afectada a incurrir en tiempo y gasto en impulsar un recurso de apelación.

Finalmente, es necesario tener en cuenta que en caso queramos dejar sin efecto un contrato de Pleno Derecho según los lineamientos del dispositivo legal número 1429 del Código Sustantivo, la comunicación vía carta notarial debe ser indubitable, la primera carta debe referirse sin lugar a dudas a un requerimiento previo de pre aviso, es decir en caso que no se cumpliera lo establecido en el en el plazo no menor de quince días se resolverá el contrato de pleno derecho, ahora es importante señalar que el plazo es referencial, va depender de cada caso, cada uno es independiente, pero en general es el plazo que establece el Código; en ese aspecto se debe redactar de forma clara y precisa de tal modo que no que duda que es un requerimiento de pre aviso, y no una “invitación” como lo redacto inequívocamente la accionante. En ese sentido, si no se cumpliera lo estipulado en la primera carta notarial, se

podrá activar el mecanismo de la segunda carta notarial, esto es, dejar sin efecto el contrato de pleno Derecho.

REFERENCIAS

- Albaladejo García Manuel. (1994), Derecho Civil - Derecho de bienes, volumen primero, Parte general y Derecho de propiedad, Editorial José María Bosch Editor S.A. (8va Edición). Barcelona, España.
- Avendaño Valdez, Jorge. (2004). Código Civil Comentado, Derechos Reales, Tomo V. Gaceta Jurídica. Lima, Perú. [Recuperado de: <https://andrescusi.files.wordpress.com/2014/03/codigo-civil-comentado-tomo-v.pdf>] (Consultado en 15 de agosto de 2018).
- Avendaño Valdéz., Jorge y Avendaño Arana, Francisco. (2017). Derechos Reales. Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial. Lima, Perú.
- Díezpicazo y Ponce De León, Luis. (2008). Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial, tomo III, Las Relaciones Jurídicas Reales. Editorial Civitas. (5ta Edición) Madrid, España.
- Gonzales Barrón, Gunther. (2005). Derechos Reales. Jurista Editores. Lima, Perú.
- Lazaro Carreter, Fernando. (2004). Código Civil Comentado, Derechos de Obligaciones, Tomo VI. Gaceta Jurídica. Lima, Perú. [Recuperado de: <https://andrescusi.files.wordpress.com/2014/03/codigo-civil-comentado-tomo-vi.pdf>] (Consultado el 15 de agosto de 2018).
- Ramírez Cruz, Eugenio M. (2007). Tratado de Derechos Reales - Teoría General de los Derechos Reales, Bienes y Posesión, Tomo 1. Editorial Rhodas. (3ra Edición). Lima, Perú.
- Rivera Ore, Jesús Antonio y Herrero Pons, Jorge. (2008). Derechos Reales Tomo 1. Ediciones Jurídicas. (4ta Edición). Lima, Perú.

Torres Vásquez, Aníbal. (2006). Derechos Reales, Tomo I. Editorial Idemsa. Lima, Perú.

Vásquez Ríos, Alberto. (2011). Los Derechos Reales – Los Bienes y la Posesión. Editorial San Marcos. (4ta Edición). Lima, Perú.