

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS

**FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
EXP. CIVIL N° 26289-2010 - ACCIÓN
REIVINDICATORIA
PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO**

INTEGRANTE: DIEGO ARTURO ESPINOZA ROJAS

ASESOR: ABOG. VERÓNICA ROCIO CHÁVEZ DE LA PEÑA

LINEA DE INVESTIGACION: DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL

LIMA - PERÚ
FEBRERO - 2020

DEDICATORIA

Dedico el presente trabajo a Jehová por haberme dado la vida, sabiduría, eficacia y eficiencia para lograr mis objetivos, así a mis padres, a mi gran “amigo”, y a una persona muy especial para mi vida, quienes, con su apoyo, consejos su amor y apoyo incondicional, son mi motivación fortaleza para lograr y seguir alcanzando muchas más metas que cumplir.

AGRADECIMIENTO

Agradezco mucho por la ayuda de mi maestro, mis compañeros, y la Universidad en general por todo el conocimiento que me otorgaron

RESUMEN

La presente demanda la interpone la Sra. María del Pilar Crespo Black, contra María Salome Guadamur Cauti, solicitando la reivindicación del bien inmueble celebrada entre las partes, mediante contrato de compra venta a plazos con Pacto de Reserva de Propiedad de fecha 31.12.2006, respecto del bien inmueble ubicado en Jr. Junín N° 844 Segundo Piso Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, el cual corre inscrito en la Partida No. 40070982, del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; por un monto de US \$ 23,000.00 (Veintitrés Mil Dólares Americanos), en el pago sistemático pactado en el presente en los párrafos a), b), c) y d), asimismo, solicita una INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS como Pretensión accesoria, por un monto no menor a la suma de US \$ 30,000.00 (Treinta Mil Dólares Americanos), ante el incumplimiento de la cláusula tercera párrafo C) del referido contrato antes expuesto.

Se adelanta la demanda y la demandada contesta la demanda en el plazo señalado que otorga la ley. La demandada interpone excepción de representación defectuosa, ya que la demandante no acreditó el poder legal correspondiente mediante la cual la acredite la representación en calidad de copropietaria a favor de sus copropietarios (padre y hermano), la misma que mediante resolución judicial fue declarada improcedente por extemporáneo, contesta y contradice la demanda refiriendo que los puntos 1), 2), y 3) de la demanda resultan ser ciertos, sin embargo el punto 4) de la misma resulta ser falso, ya que ha dado fiel cumplimiento con el pago íntegro de la obligación contractual plasmada en el contrato de fecha 31.12.2006, acreditado con los comprobantes de pago realizados a la cuenta de Graciela Black Ruiz (madre de la demandante), e improcedente la reconvenición de otorgamiento de escritura pública, por tener otra vía procedimental correspondiente.

Se llevó a cabo la audiencia única de saneamiento, fijación de puntos controvertidos, juzgamiento anticipado. Mediante Resolución N° 11 de fecha 30 de noviembre del 2011 el Vigésimo Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima declaro FUNDADA la demanda.

La demandada interpone Recurso de Apelación contra la sentencia emitida, elevándose los autos al Juzgado Superior mediante Resolución N° 12 de fecha 05 de enero de 2012, la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Lima, emite sentencia mediante la cual falla: revocar la sentencia emitida por el vigésimo tercer juzgado especializado en lo civil de lima, reformándola declararon infundada la demanda interpuesta por Sra. María del Pilar Crespo Black. Se interpone luego recurso extraordinario de casación con fecha 18 de diciembre del 2011, al no estar conforme con lo resuelto por la Sala Superior.

Con fecha 03 de octubre del 2012, Corte Suprema de Justicia de la Republica - Sala Civil Permanente declaró improcedente el recurso de casación, interpuesto por la impugnante María del Pilar Crespo Black.

Palabras claves: Reivindicación, propiedad y posesión de bienes inmuebles.

ABSTRACT

The present lawsuit is filed by Mrs. María del Pilar Crespo Black, against María Salome Guadamur Cauti, requesting the claim of the real estate held between the parties, by means of a purchase contract for sale in installments with the Property Reserve Pact dated 31.12.2006, with respect to the real estate located in Jr. Junín N ° 844 Second Floor of Lima, Province and Department of Lima, which is registered in Item No. 40070982, of the Registry of Real Property of Lima; for an amount of US \$ 23,000.00 (Twenty-three Thousand US Dollars), in the systematic payment agreed in this paragraph in paragraphs a), b), c) and d), also, requests an INDEMNIFICATION FOR DAMAGES AND INJURIES as an accessory claim, for an amount not less than the sum of US \$ 30,000.00 (Thirty Thousand American Dollars), in the event of breach of clause third paragraph C) of the aforementioned contract.

The lawsuit is advanced and the defendant answers the claim within the period indicated by the law. The defendant files an exception of defective representation, since the plaintiff did not accredit the corresponding legal power by which the representation as co-owner in favor of its co-owners (father and brother) accredits it, the same that by judicial resolution was declared inadmissible by extemporaneously, it answers and contradicts the claim by saying that points 1), 2), and 3) of the demand turn out to be true, however point 4) of the demand turns out to be false, since it has faithfully complied with the full payment of the contractual obligation embodied in the contract dated 31.12.2006, credited with the payment vouchers made to the account of Graciela Black Ruiz (mother of the plaintiff), and inadmissible the recognition of granting of public deed, for having another procedural way correspondent.

The single sanitation hearing, fixing controversial points, early trial was held. By Resolution N ° 11 dated November 30, 2011, the Twenty-Third Specialized Civil Court of Lima declared the claim FOUNDED.

The defendant files an Appeal against the judgment issued, the records being elevated to the Superior Court by means of Resolution No. 12 dated January 5, 2012, the Seventh Civil Chamber of the Superior Court of Lima, issues a judgment through which it fails: revoke the Judgment issued by the twenty-third specialized civil court in Lima, reforming it, declared the claim filed by Mrs. María del Pilar Crespo Black unfounded. An extraordinary appeal is then filed on December 18, 2011, as it is not in accordance with the decision of the Superior Chamber.

On October 3, 2012, the Supreme Court of Justice of the Republic - Permanent Civil Chamber declared the appeal inadmissible, filed by the challenger María del Pilar Crespo Black.

Keywords: Claim, ownership and possession of real estate.

TABLA DE CONTENIDOS

	Página
CARATULA	
DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
RESUMEN.....	iv
ABSTRACT.....	v
TABLA DE CONTENIDOS.....	vi
INTRODUCCIÓN.....	vii
1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA.....	08
2. SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.....	11
3. FOTOCOPIA DE LOS MEDIOS PROBATORIOS Y RECAUDOS.....	15
4. SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA UNICA.....	50
5. DUPLICADO DE LA SENTENCIA DEL JUZGADO CIVIL.....	52
6. REPRODUCCIÓN DE LA SENTENCIA DE VISTA.....	58
7. REPRODUCCIÓN DE LA SENTENCIA CASATORIA.....	67
8. JURISPRUDENCIA.....	72
9. DOCTRINA.....	75
10. ANÁLISIS DEL TRANSCURSO DEL PROCESO.....	83
11. OPINIÓN DEL TEMA CONTROVERTIDO.....	87
CONCLUSIONES.....	88
RECOMENDACIONES.....	90
REFERENCIAS.....	91

INTRODUCCION

Se ha tenido presente que la compraventa como un contrato que se forma por las manifestaciones de voluntades expresadas, siempre con los elementos necesarios para su validez y que no requiere, para su surgimiento, alguna formalidad y, por ende, puede formarse de forma expresa, tácita, por documento privado, por formulario, entre otros; lo que no significa que no exista una obligación del vendedor a permitir que el comprador proteja su derecho a nivel registral, y por lo tanto, tendrá que «cooperar» a generar los documentos que se requieran de él para lograr finalmente el tan ansiado registro de la propiedad. Entre ellos, el más relevante es la escritura pública.

Cabe anotar, desde el principio, que el otorgamiento de la escritura pública no se encuentra en el plano del perfeccionamiento de la propiedad —porque el derecho surge con el contrato—, sino se encuentra en el plano de protección jurídica en el que quiere investirse al derecho de propiedad ya ganado.

Como se puede advertir, al no ser una obligación el otorgamiento de escritura pública para el «perfeccionamiento del contrato», sino para acceder al sistema registral, y proteger el derecho adquirido, se puede deducir que tal obligación no puede alcanzar solo a la compraventa, ya que el acceso registral se otorga a una diversidad de contratos, negocios jurídicos unilaterales y actos jurídicos en sentido estricto distintos a la compraventa.

En tal sentido, es legítimo que las personas (en posición de acreedores o adquirentes) que celebran contratos, susceptibles de ser inscritos en Registros Públicos, tengan el derecho a que el deudor deba además de suscribir la escritura pública. Es más, si bien existen disposiciones normativas que benefician a los que cuentan con escritura pública —por ejemplo, el artículo 1135 del Código Civil (CC) señala que cuando el bien es inmueble y él concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua— y algunos que no son susceptibles de inscribirse en Registros Públicos (ya que no todo es inscribible), ello no obsta a que el deudor tenga que cumplir con el deber antes mencionado.

1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA

Que con fecha 20 de diciembre de 2010, la demandante la Sra. María del Pilar Crespo Black, interpone demanda contra María Salome Guadamur Cauti, solicitando la reivindicación del bien inmueble celebrada entre las partes, mediante contrato de compra venta a plazos con Pacto de Reserva de Propiedad de fecha 31.12.2006, respecto del bien inmueble ubicado en Jr. Junín N° 844 Segundo Piso Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, el cual corre inscrito en la Partida No. 40070982, del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; por un monto de US \$ 23,000.00 (Veintitrés Mil Dólares Americanos), en el pago sistemático pactado en el presente en los párrafos a), b), c) y d), asimismo, solicita una INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS como Pretensión accesoria, por un monto no menor a la suma de US \$ 30,000.00 (Treinta Mil Dólares Americanos), ante el incumplimiento de la cláusula tercera párrafo C) del referido contrato antes expuesto.

Fundamentación fáctica:

- En mérito al contrato de compra venta de reserva de propiedad de fecha 31 de diciembre del 2006, celebrada entre los padres de ésta y MARÍA SALOME GUADAMUR CAUTI (demandada) respecto del inmueble materia de proceso ascendiente a US\$23,000.00 (Veintitrés Mil Dólares Americanos), los mismos que deben ser pagados en armadas conforme el siguiente detalle: 1) 11 cuotas de US\$320.00, las cuales se pagarían los primeros quince días de cada mes, de diciembre 2006 a octubre 2007, 2) 01 cuota de US\$10,000.00, la cual se pagaría en día 30 de noviembre del 2007, 3) 11 cuotas de US\$320.00, las cuales se pagaría los primeros quince días de cada mes, de diciembre 2007 a octubre 2008; y, 01 cuota de US\$ 5,960.00, la cual se pagaría el día 30 de noviembre del 2008.
- Cabe señalar, que dicho inmueble fue entregado en posesión a la demandada. Que, debido a las circunstancias se incumplió con el pago de la armada de literal b), así como también las armadas del literal e), pactadas para los 15 días de los siguientes meses: diciembre, enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2008. Es necesario mencionar que con fecha 23 de mayo del 2008 los padres de la demandante y la demandada celebraron un acuerdo conciliatorio extrajudicial en la que se acordó que

- la demandada cumpla con cancelar la armada del literal b) a más tardar el 31 de mayo del 2008.
- Que, luego de haber suscrito el acuerdo conciliatorio señalado, la persona de MARÍA SALOME GUADAMUR CAUTI incumpla al haber faltado de pagar cuatro armadas del literal e) del contrato de compraventa; por lo que conforme se señala en la cláusula quinta (incumplimiento de tres armadas consecutivas o no, en la fecha pactada...) del mismo y en ejercicio del derecho de reserva de propiedad (Art. 1583° de Código Civil Peruano), se optó por resolver de pleno derecho el contrato de compraventa, mediante carta notarial 12 de septiembre del 2008, otorgando de esta manera un plazo de 72 horas para la desocupación y entrega del inmueble.
- Que, en mérito al fallecimiento de la madre de la demandante, ésta conjuntamente con su padre y su hermano adquirieron vía sucesión legal en calidad de COPROPIETARIOS (Art.979° del Código Civil) el inmueble materia de Litis, teniendo dicha condición se procede con la acción reivindicatoria de bien inmueble.
- Con relación a la pretensión accesoria, en la que solicita un resarcimiento por daños y perjuicios por una suma ascendente a US\$ 30,000.00 (Treinta Mil Dólares Americanos), el mismo que está dividido de la siguiente manera: 1) Indemnización por Daño Emergente: US\$10,000.00 (Diez Mil Dólares Americanos), 2) Indemnización en cuanto al Lucro Cesante: US\$20,000.00 (Veinte Mil Dólares Americanos).
- Cabe señalar. Que dicha pretensión se fundamenta entre hechos principales: El primero que es la pretensión principal, en la que se solicita la reivindicación de bien inmueble; el Segundo es el contrato de compraventa realizado entre los padres de MARÍA DEL PILAR CRESPO BLACK y MARÍA SALOME GUADAMUR CAUTI; y Tercero son las cuotas impagas correspondientes de la venta, y consecuentemente la resolución el contrato mediante carta notarial respectivamente.

Fundamentación jurídica:

- Normatividad Civil: art. 660°, 923°, 979°, 1321° y 1430°.
- Normatividad Procesal Civil: art. 424°, 425° y 486° inc.) 8.

Medios probatorios:

- Contrato privado de Compra Venta de fecha 31 de diciembre de 2006.
- Partida registral N° 40070982, del registro de propiedad de inmueble, con la misma que acredita su calidad de copropietaria. Del inmueble ubicado en Jr. Junín N° 844, segundo piso, Cercado de Lima.
- Partida N° 12537577 del Registro de Sucesión Intestada de Lima, mediante la cual acredita la la transmisión hereditaria de los derechos y bienes de doña Graciela Black de Crespo.
- Acta de Conciliación extrajudicial de fecha 23 de mayo de 2008, con la cual se acredita que la demandada se comprometió al pago de una cuota por el monto de \$ 10,000.00 dólares al 31 de mayo de 2008, sin perjuicio de cumplir con sus demás obligaciones contractuales.
- Carta Notarial de fecha 12 de setiembre de 2008, cursada por los padres de la demandante a la demandada, mediante la cual quedó resuelto de pleno derecho el contrato de compra venta de fecha 31 de diciembre de 2006.

2. SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Fundamentación fáctica:

- Mediante escrito de fecha 17 de febrero del 2011 obrante a folios 79/107 se tiene la contestación de la demanda presentada por María Salome Guadamur Cauti en lo seguido con María del Pilar Crespo Black sobre reivindicación de inmueble y pago de indemnización proponiendo la excepción de representación defectuosa o insuficiente de la demandante y cosa juzgada, fundamentando su excepción que conforme la partida electrónica W40070982 se advierte que los herederos de Graciela Lucía Black Ruiz que son Luis Agustín Crespo Navarro, Luis Eduardo Crespo Black, María del Pilar Crespo Black su cónyuge supérstite y sus dos hijos, estos no han procedido a la división y partición de los bienes inmuebles heredados y no especificando a cuál de ellos corresponde cada una de las propiedades inmuebles, de tal manera que estos herederos no están registrados como copropietarios. En vista de esto la demanda de reivindicación de inmueble y pago de indemnización necesariamente han tenido que accionar los tres herederos y no únicamente por doña María del Pilar Crespo Black y no se ha adjuntado poder alguno para litigar en nombre de sus otros coherederos, para demandar a nombre de otras personas se requiere de facultades especiales conferidas explícitamente.
- De los medios probatorios tenemos a la partida electrónica N° 40070982 que acredita la calidad de herederos de las partes en mención y no la de copropiedad Luis Agustín Crespo Navarro, Luis Eduardo Crespo Black, María del Pilar Crespo Black su cónyuge supérstite y sus dos hijos en el orden mencionado.
- De los anexos de la excepción tenemos a la partida 40070982, copia de la excepción para la notificación de la demandante y recibo de arancel judicial. En cuanto a la contestación de la demanda se advierten los siguientes fundamentos resulta que es cierto todo lo expuesto en los puntos primero segundo y tercero de la celebración del negocio jurídico con los padres de la demandante y del punto tercero lo expuesto también es verdad por cuanto con los vendedores Don Luis Agustín Navarro y

- Graciela Lucia Black Ruiz de Crespo se llegó a un acuerdo conciliatorio extrajudicial donde la recurrente se compromete en el punto 1 de esta acta cancelar la suma de Diez Mil dólares americanos a más tardar el día 31 de mayo del 2008.

- Del punto cuarto los fundamentos de hecho de su demanda son completamente falso por cuanto la recurrente ha dado fiel cumplimiento a la obligación mencionada por lo que a la fecha no se adeuda absolutamente nada a la sucesión de Graciela Lucia Black Ruiz de Crespo, ya que la recurrente cumplió con pagarlas 4 cuotas de 320 dólares del contrato, cabe mencionar que con respecto al monto que sea acordó pagar en la conciliación este si fue pagado y se depositó en la cuenta de ahorros del Banco de la Nación a favor de Graciela Lucia Black Ruiz de Crespo, razón por la cual la deuda a la fecha se encuentra completamente cancelada por lo que esta pretensión no tiene ningún sustento legal. Por otro lado, lo que se dice también en el punto cuatro que los padres de la demandante optaron por resolver de pleno derecho el contrato de compraventa mediante carta notarial del 31 de diciembre del 2006 afirmación que no tiene sentido ya que en esta fecha el precio total del inmueble materia de la presente controversia se encontraba totalmente cancelada. Del punto quinto resulta ser verdad que han sido declarado únicos herederos de la causante Graciela Lucia Black Ruiz de Crespo a Luis Agustín Crespo Navarro, Luis Eduardo Crespo Black, María del Pilar Crespo Black; los cuales deben accionar la presente demanda y no únicamente por una de las herederas, por este hecho se deberá declarar improcedente la demanda.

- De la contestación a la pretensión accesoria de la indemnización por supuestos daños y perjuicios; puntos primeros de esta pretensión es completamente falso que sobre el inmueble materia de Litis la recurrente ha adquirido pleno derecho a mérito de contrato de compraventa del 31 de diciembre de 2006 y por haber cancelado el precio total del inmueble pretensión antojadiza que deberá ser declarada infundada de igual modo que la segunda pretensión que es totalmente ilegal ya que la recurrente ha cancelado el precio total del inmueble por lo que no se puede decir que se ocupa el inmueble de forma indebida y no se tendría que pagar una indemnización de 30 mil dólares ya que por derecho corresponde disfrutar del bien al comprador y

ya no a la sucesión intestada de Graciela Lucia Black Ruiz, pretensión que debe ser declara infundada, del punto tercero la pretensión es irreal ya que la recurrente jamás le ha causado daño a la sucesión en mención como se pretende hacer creer sino todo lo contrario se causó un beneficio económico al cumplir con el pago total del precio de venta pactado; del punto cuarto es falso pues la sucesión no se ha perjudicado en absoluto ya que como ya se mencionó se cumplió con el adeudo del monto del valor de venta del inmueble que no se encontraba en buenas condiciones por lo contrario en abandono, la construcción era antigua, la zona era de alta peligrosidad por ende nadie lo quería alquilar ni comprar, cabe mencionar que en la actualidad la recurrente ha remodelado el inmueble con materiales de calidad habiendo incrementado el valor de este más allá de los 80 mil dólares de lo cual la demandante quiere sacar provecho por lo que la indemnización solicitada en este extremo debe ser declarada infundada

Fundamentación jurídica:

- artículo 1220°, 1229° y 1231° del Código Civil.
- artículo 75°, 424° inciso 11), 425° inciso 3) del Código Procesal Civil.

Medios probatorios:

- Partida Electrónica N° 40070982, asiento C00002-SUNARP, **ANEXO 1D**, en el mismo la parte demandante en forma clara y precisa, que la misma junto con sus coherederos no se encuentran consignados como **COPROPIETARIOS**.
- En mérito a los comprobantes de pago que acreditan la obligación de la relación contractual, habiéndose depositado a nombre de Graciela Black Ruiz de Crespo a su Cuenta de Ahorro N°08-024-301649 en moneda extranjera, se tienen los siguientes:

- N° 5410919-R-1 por la suma de \$ 3,000.00 dólares de fecha 27 de mayo de 2008.
- N° 5442323-R-1 por la suma de \$ 470.00 dólares de fecha 28 de mayo de 2008.
- N° 5441333-R-1 por la suma de \$ 2,500.00 dólares de fecha 28 de mayo de 2008.
- N° 7911143-R-1 por la suma de \$ 730.00 dólares de fecha 29 de mayo de 2008.

- N° 7924271-R-1 por la suma de \$ 1,760.00 dólares de fecha 31 de mayo de 2008.
- N° 5447681-R-1 por la suma de \$ 830.00 dólares de fecha 27 de mayo de 2008.
- N° 7911990-R-1 por la suma de \$ 670.00 dólares de fecha 31 de mayo de 2008.
- N° 7924282-R-1 por la suma de \$ 40.00 dólares de fecha 31 de mayo de 2008.

HACIENDO UN TOTAL DE \$10,000.00 DÓLARES

Adjunta en copia legalizada los depósitos efectuados a la referida cuenta, las cuotas de \$ 320.00 dólares pactadas para los 15 días de los meses de noviembre, diciembre, enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2008, sientos los siguientes:

- N° 9201509-M-1 por la suma de \$ 320.00 dólares de fecha 15 de noviembre de 2007.
- N° 1915453-N-1 por la suma de \$ 320.00 dólares de fecha 15 de diciembre de 2007.
- N° 2346402-O-1 por la suma de \$ 320.00 dólares de fecha 23 de enero de 2008.
- N° 0081622-P-1 por la suma de \$ 320.00 dólares de fecha 20 de febrero de 2008.
- N° 5958101-P-1 por la suma de \$ 320.00 dólares de fecha 18 de marzo de 2008.
- N° 6596786-Q-1 por la suma de \$ 320.00 dólares de fecha 19 de abril de 2008.
- N° 3838772-R-1 por la suma de \$ 320.00 dólares de fecha 21 de mayo de 2008.

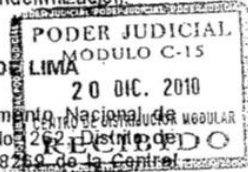
copia legalizada de los depósitos efectuados a la misma cuenta del Banco de la Nación de Graciela Black Ruiz de Crespo, depósitos realizados antes del vencimiento del cronograma de pago pactado:

- N° 4802130-U-1 por la suma de \$ 320.00 dólares de fecha 17 de setiembre de 2008.
- N° 4799491-U-1 por la suma de \$ 320.00 dólares de fecha 17 de setiembre de 2008.
- N° 74400911-T-1 por la suma de \$ 320.00 dólares de fecha 19 de setiembre de 2008.
- N° 4847066-U-1 por la suma de \$ 320.00 dólares de fecha 23 de setiembre de 2008.

Estando con toda la documentación en la presente asciende al monto de \$23,000.00 dólares, por lo cual se tiene por cancelado el inmueble por parte de la recurrente.

3. FOTOCOPIA DE LOS MEDIOS PROBATORIOS Y RECAUDOS

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



SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE

MARIA DEL PILAR CRESPO BLACK, identificada con Documento Nacional de Identidad No. 07914693, domiciliada en Calle Nicolás Alcázar No. 262, Distrito de Pueblo Libre, señalando Domicilio Procesal en la Casilla No. 18289 de la Central de Notificaciones de la Corte Superior de Lima; a Ud. respetuosamente digo:

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

PETITORIO DE LA DEMANDA

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

FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA PRETENSION PRINCIPAL DE REIVINDICACIÓN DE INMUEBLE

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

24
2007

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

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

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

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

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

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

29
reunión

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

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

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

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

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

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

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

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA DEMANDA

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

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

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

VIA PROCEDIMENTAL

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

MONTO DEL PETITORIO

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

COMPETENCIA

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

MEDIOS PROBATORIOS

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

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

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

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

ANEXO 1-A Copia del DNI. de la recurrente

ANEXO 1-B Copia del Contrato de compra venta de fecha 31 de Diciembre del 2006.

ANEXO 1-C Copia literal certificada de la Partida No. ~~4257577~~ del Registro de Sucesión Intestada de Lima

ANEXO 1-D Copia literal certificada de la Partida No. 40070982 del Registro de Propiedad inmueble de Lima

ANEXO 1-E Copia certificada del Acta de conciliación extrajudicial de fecha 23 de Mayo del 2008

ANEXO 1-F Copia legalizada de la Carta Notarial de fecha 12 de Septiembre del 2008

ANEXO 1-G Copia certificada del Acta de conciliación extrajudicial de fecha 19 de Noviembre del 2010.

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

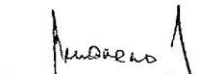
Por tanto:

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

Lima, 13 de Diciembre del 2,010.


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




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

ANEXO 1B 31

ESP. LEGAL : ARGOMEDO GALLEGOS

NINU MELISSA

EXP. : 26289 - 2010

CUADERNO : PRINCIPAL

ESCRITO : 01

SUMILLA : PROPONE EXCEPCION:
 REPRESENTACION DEFECTUOSA O
 INSUFICIENTE DE LA
 DEMANDANTE, CONTESTA
 DEMANDA Y PRESENTA
 RECONVENCION

SEÑOR JUEZ DEL 24° JUZGADO CIVIL DE LIMA

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

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

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

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

FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA EXCEPCION:

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

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

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

ANEXO

45
 11/11/2011

+

*

↓

ANEXO

1-B
3746
Crespo

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

II. FUNDAMENTACION JURIDICA

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

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

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

ANEXO

1-B

38

47
Crespo**III. MEDIOS PROBATORIOS DE LA****EXCEPCION:**

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

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

IV. ANEXOS DE LA EXCEPCION:

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

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

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

POR TANTO:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

J
86
Graciela

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

gen...

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

III. FUNDAMENTACION JURIDICA DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA:

CODIGO CIVIL:

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

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

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

JURISPRUDENCIAS:

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

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

Handwritten signature and initials in the right margin.

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

CODIGO PROCESAL CIVIL:

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

IV. MEDIOS PROBATORIOS:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Asimismo adjuntamos en Copia
 Legalizada los depósitos efectuado a la Cuenta de Ahorro N° 08-024-
 001649-Moneda Extranjera del Banco de la Nación, a nombre de la
 persona **GRACIELA BLACK RUIZ DE CRESPO**, los depósitos
 realizados antes del vencimiento del cronograma de pago pactado, que
 vence el día **31 de Octubre del 2008**; son los siguientes:

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

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

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

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

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

13
 91
[Handwritten signature]

IV. ANEXOS DE LA DEMANDA

recurrente

2A.- Copia simple de DNI de la

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

POR TANTO:

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

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

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

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

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

26
94
Perez

I. FUNDAMENTOS DE HECHO DE
LA RECONVENCION:

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

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

• 11 (once) cuotas de (\$320.00)

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

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

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

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

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

HP

96

Juanes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• **Cuota de \$5,960.00**

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

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

RESUMEN DE TOTAL DE LOS PAGOS

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

\$ 5,960.00

\$ 23,000.00 (VEINTITRES MIL DOLARES AMERICANOS)

III. FUNDAMENTACION JURIDICA:

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

IV. MEDIOS PROBATORIOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

522
100
cm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10
C
C
C

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

24
102
cancelado
del

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

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

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


V. ANEXOS:

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

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

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

25
10/
requis
fuero



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

26
109
correcto
verificar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

105
cliente
cliente



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4Q.- DBS... juegos de cédulas de
notificación.

LA
106
dieciocho
de
setiembre

POR TANTO:

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

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

Lima, 16 de Febrero del 2011.

Virgilio Palma Velásquez
 Virgilio Palma Velásquez
 ABOGADO
 C.A.L. 13938

Carlos Julio Erique Gutiérrez

Carlos Julio Erique Gutiérrez
 CARLOS J. ERIQUE GUTIERREZ
 CONTADOR PÚBLICO COLEGIADO
 MAT. 30681

107
Señor Juez

4. SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA ÚNICA

- Resolución N° 04 de fecha 10 de junio de 2011, el Juzgado declara SANEADO EL PROCESO, requiriéndole en el plazo de TRES DIAS, cumplan con proponer sus puntos controvertidos materia del presente proceso judicial, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 465° del Código Procesal Civil. Estando que, en el presente proceso no se han deducido Excepciones y Defensas previas, por lo tanto, declara la Existencia de una Relación Jurídica procesalmente valida entre las partes y por lo tanto SANEADO EL PROCESO. Así mismo en ese orden procesal fija fecha para la realización de la Audiencia Conciliatoria y fijación de puntos controvertidos.
- Acto seguido, se procedió a señalar los puntos controvertidos del proceso, siendo estos: **1)**Determinar, si la demandada ha incumplido con el pago del saldo del precio en las fechas pactadas en el acuerdo conciliatorio de fecha 23 de mayo de 2008; dando lugar a la restitución del inmueble materia de litigio; **2)** Determinar, si la demandada se encuentra ocupando de manera indebida el inmueble sito en Jr. Junín N° 844 segundo piso del Cercado de Lima, ocasionando a la accionante lucro cesante y daño emergente, en proporción a los montos peticionados por dichos conceptos.
- Posteriormente, se realizó el saneamiento probatorio; procediéndose a la admisión de los medios probatorios ofrecidos por las partes, demandante María Del Pilar Crespo Black, precisados en los puntos 1, 2, 3, 4 y 5 del ofrecido de fojas 27, obrantes a fs. 03 a 15, y, la demandada María Salome Guadamur Cauti, precisados en los puntos 4.1 a 4.19 de su ofertorio de fs. 89 a 91 corrientes de fs. 49 a 53.
- A través de la Res. N°08 del 02 de setiembre de 2011 obrante a folios 147 obra el auto de juzgamiento anticipado que si bien es cierto conforme a la estructura del presente, se tiene que en este punto se debería realizar la síntesis de la Audiencia de Prueba, sin embargo al revisar los actuados se tiene que el expediente utilizado, tanto MARÍA DEL PILAR CRESPO BLACK como MARÍA SALOMNE GUADAMUR CAUTI han presentado como medios probatorios, solo pruebas documentales, tanto así que en virtud del artículo 273°, el mismo que establece lo siguiente: “El Juez

— comunicará a las partes su decisión de expedir sentencia sin admitir otro trámite que el informe oral (...) 1.-Cuando advierte que la cuestión debatida es sólo de derecho o, siendo también de hecho, no hay necesidad de actuar medios probatorios alguno en la audiencia respectiva(...); el Magistrado del Vigésimo Tercer Juzgado Civil de Lima al emitir pronunciamiento a través mediante Resolución N° 08 de fecha 02 de Setiembre de 2011 (fs. 147), donde la mencionada Audiencia de pruebas es reemplazada por Resolución N°08, donde se dispone declarar el **JUZGAMIENTO ANTICIPADO** del proceso, y otorgar el plazo de cinco (05) días a las partes procesales a fin de que puedan presentar sus alegatos, cabe precisar que el plazo establecido por ley para solicitar informe oral es de tres (03) días, y estos se encuentran dentro de los cinco días mencionados líneas arriba.

5. DUPLICADO DE LA SENTENCIA DEL JUZGADO CIVIL

VIGÉSIMO TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA

EXPEDIENTE : 26289-2010
DEMANDANTE : MARÍA CRESPO BLACK
DEMANDADO : MARÍA GUADAMUR CAUTI
MATERIA : REIVINDICACIÓN Y OTRO
JUEZ : HILDA SANCARRANCO CÁCEDA
ESPECIALISTA LEGAL : NINU MELISSA ARGOMEDO GALLEGOS

RESOLUCIÓN NÚMERO ONCE

Lima, treinta de noviembre
del dos mil once.-

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

PODER JUDICIAL

HILDA SANCARRANCO CÁCEDA

JUEZA TITULAR

Vigésimo Tercero Juzgado Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

NINU MELISSA ARGOMEDO GALLEGOS
Especialista Legal
23º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima

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

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

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

PODER JUDICIAL

HILDA SANJUAN RAMIRO CACEDA
 JUFEZA TITULAR
 Vigésimo Tercero Juzgado Civil de Lima
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

MELISA ARGONEDO GALLEGOS
 Especialista Legal
 2º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

17
 Crecpo



*Demanda
cancelada*

*197
cancelada*

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

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

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

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

PODER JUDICIAL

HILDA SANCARRANCO GÁCEDA
JUEZA TITULAR
Vigésimo Tercero Juzgado Civil de Lima
CORTE SUPLENTE DE JUZGADOS
DE LIMA

[Signature]
PODER JUDICIAL
LIMA
Ejecución de Sentencia
Proceso Especializado en lo Civil de L.

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

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

py
cccccc
cccccc
X

ya se archiva

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

[Handwritten mark]

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

Pudiéndose advertir que ésta se ha limitado a señalar arbitrariamente los montos de \$ 0,000 y \$ 20,000, respectivamente, sin siquiera precisar en que han consistido los daños sufridos y menos los parámetros que ha tenido para su cuantificación; razón por la cual no es posible la aplicación de la valorización equitativa dispuesta en el artículo 1332° del Código Civil en cuanto no hay probanza de daño alguno; por cuyos fundamentos y a mérito de lo expuesto:

PODER JUDICIAL

HILDA JANCAP RANCO CACEDA
JUEZA TITULAR
Vigilante Tercero Juzgado Civil de Lima
CORTE SUPLENTE

PODER JUDICIAL
HELENA ARGOMEZO GALLEGOS
Especialista Legal
Especializada en lo Civil de Lima
CORTE DE JUSTICIA DE LIMA

FALLO: Declarando **FUNDADA** la pretensión de **REIVINDICACIÓN** contenida en la demanda corriente de fojas 23 a 28 subsanada a fojas 35 y 36 interpuesta por **MARÍA DEL PILAR CRESPO BLACK**; en consecuencia la demandada **MARÍA SALOMÉ GUADAMUR CAUTI** deberá desocupar el inmueble situado en el Jirón Junín N° 844 segundo piso distrito del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, en el plazo de ley; e **INFUNDADA** la pretensión de Indemnización por Daños y Perjuicios; con costos y costas.

PODER JUDICIAL
[Handwritten Signature]

HILDA SANCHEZ CACEDA
JUEZA TITULAR
Vigésimo Tercero Juzgado Civil de Lima
CÓRTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

[Handwritten Signature]
NINU MELISA MONTANO GARCIA
Especialista Legal
23º Juzgado Especializado de Familia y
CÓRTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

6. REPRODUCCIÓN DE LA SENTENCIA DE VISTA

Sétima Sala Civil C.S.J. Lima
CRONICAS JUDICIALES
Resol. N° S-463
Fecha: 20/07/12

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SÉPTIMA SALA CIVIL

Expediente N° 249-2012 (26289-2010)

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

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

VISTOS:

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

CONSIDERANDO:

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

242
 702/24
 2008

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

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

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

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

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

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

De otro lado, en la cláusula quinta del contrato, se pactó: "Las partes, en virtud a la suscripción del presente contrato, acuerdan, a favor de los vendedores, pactar la reserva de propiedad al amparo del artículo 1583 del Código Civil. El incumplimiento del pago de 03 armadas consecutivas o no, en la fecha pactada, establecidas en la Cláusula Tercera y conforme al artículo 1561 del Código Civil, otorga a LOS VENDEDORES, el derecho a resolver de pleno derecho el presente contrato por lo que queda expresamente acordado que,

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

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

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

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

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

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

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

276
 10/09/08
 10/09/08

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

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

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

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

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

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

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

278
 0 Docentes
 Alvaro Ciro

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

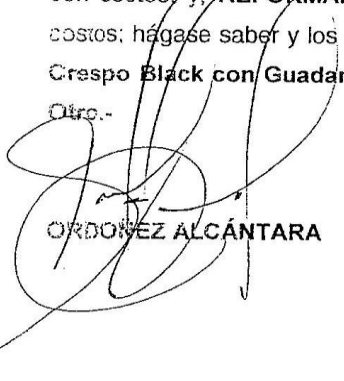
En relación a la cuota de US\$ 5,960.00 dólares americanos a que se refiere el numeral d) de la cláusula tercera, cuota que tampoco se discute en este proceso, la demandada ha abonado dicho monto conforme aparece de las copias legalizadas de las boletas que obran a fojas setenta, conforme al siguiente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

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

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

DECISIÓN:

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

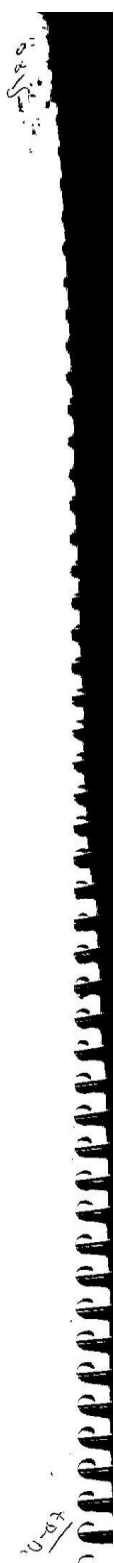

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA


GALLARDO NEYRA


DÍAZ VALLEJOS

PODER JUDICIAL
CIRCUITO JUDICIAL
DE LA CIUDAD DE LIMA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

26 JUL. 2012



7. REPRODUCCIÓN DE LA SENTENCIA CASATORIA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

AUTO CALIFICATORIO
CAS. N° 3848-2012
LIMA

Lima, tres de octubre del dos mil doce.-

VISTOS y CONSIDERANDO:

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

SEGUNDO.- La recurrente denuncia: -----

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

142 290
casación
reventada

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

AUTO CALIFICATORIO
CAS. N° 3848-2012
LIMA

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

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

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

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

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

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

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

299
descuete
normativa

143

300
trascrito

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

AUTO CALIFICATORIO
CAS. N° 3848-2012
LIMA

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

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

300
troceado

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

AUTO CALIFICATORIO
CAS. N° 3848-2012
LIMA

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

- SS.
- TÁVARA CÓRDOVA
- RODRIGUEZ MENDOZA
- HUAMANI LLAMAS
- CASTAÑEDA SERRANO
- CALDERON CASTILLO

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

msm/igp

[Handwritten signature]

30 OCT 2012

SE PUEBLICAR CONFORME A LEY

[Handwritten signature]

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
LIMA

8. JURISPRUDENCIA

1. “El contrato de compraventa es uno de carácter consensual o con libertad de forma en el que las partes pueden convenir lo que consideren pertinente para celebrar el acto jurídico; constituyendo la escritura pública el cumplimiento de una formalidad de la celebración de un contrato preexistente”.

Casación N° 994-2009-Cajamarca. Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia. Lima, 10 de setiembre de 2009.

2. **Casación N° 1977-2015-Lambayeque. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia. Lima, 26 de noviembre de 2015.**

3. “(...) la concurrencia copulativa de los siguientes requisitos:

En primer lugar, la existencia de un contrato de compraventa, y **En segundo lugar**, que respecto de éste se encuentre aún pendiente su elevación a escritura pública, pese a que han sido cumplidas las demás obligaciones que de él se deriven.

Sobre el primer punto, referido a la existencia previa de un contrato, específicamente para el caso de autos uno de compraventa, no está de más señalar que en virtud de este tipo contractual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero, precisándose que la compraventa no era un acto jurídico eminentemente formal, sino que por el contrario es un **contrato consensual** que se forma por el sólo asentimiento de las partes (consentimiento) sin que la ley haya establecido una forma de observancia obligatoria para su celebración”.

Casación N° 999-2014-Lima. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 30 de setiembre de 2014.

4. “(...) el artículo 1351 del Código Civil establece que el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial y, “para poder exponer de contrato es necesario que la disposición sea realizada por las partes, o sea que tenga su fuente en el acuerdo como acto de ejercicio de su autonomía privada. El contrato es regla autónoma por cuanto deriva del consentimiento de las partes (autorregulación) y no de poder autoritario externo (regla heterónoma)”;

5. el contrato llega a ser fuente de relación jurídico obligatoria la que es entendida como “la relación jurídica establecida entre dos personas y dirigida a que una de ellas obtenga determinados bienes o servicios a través de la cooperación de otra, o bien al intercambio recíproco de bienes y servicios mediante una recíproca cooperación””.

Casación N° 2475-2011-Lima. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 22 de mayo de 2012.

6. “(...) el derecho de prueba es un elemento del debido proceso y comprende cinco derechos específicos: a) el derecho de ofrecer las pruebas en la etapa correspondiente, salvo las excepciones legales; b) el derecho a que se admitan las pruebas pertinentes ofrecidas en la oportunidad de ley; c) el derecho a que se actúen los medios probatorios de las partes, admitidos oportunamente; d) el derecho a impugnar (oponerse o tachar) las pruebas de la parte contraria y controlar la actuación regular de éstas; y, e) el derecho a una valoración conjunta y razonada de las pruebas actuadas, esto es, conforme a las reglas de la sana crítica”.

Casación N° 1914-2012-Junín. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 12 de junio de 2013.

7. **CASACIÓN N° 2529-2015 – LIMA NORTE “REINVINDICACIÓN” DE FECHA 22 DE MARZO DE 2016 - SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.** - *“La motivación aparente se evidencia cuando una determinada resolución judicial si bien contiene argumentos o razones de derecho o de hecho que justifican la decisión del juzgador, éstos no resultan pertinentes para tal efecto, sino que son falsos, simulados o inapropiados en la medida que en realidad no son idóneos para adoptar dicha decisión”.*

8. **CASACIÓN N° 3130-2015 – LA LIBERTAD “REINVINDICACIÓN” DE FECHA 22 DE MARZO DE 2016 - SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.** - *“LA REINVINDICACIÓN IMPORTA LA RESTITUCIÓN DEL BIEN A SU PROPIETARIO”, “ En atención a ellos para su procedencia debe existir siempre un examen sobre el derecho de propiedad del accionante, dado que la acción reivindicatoria persigue que sea declarado el*

derecho y que, en consecuencia, le sea restituida la cosa sobre la cual recae. Por lo tanto, la reivindicación implica, de manera inseparable, el reconocimiento del domicilio y la restitución de la cosa a su propietario”. Artículos 923° y 927° del Código Civil.

9. DOCTRINA

- **LA ACCIÓN REIVINDICATORIA**

- La palabra "reivindicación" tiene su origen en las voces latinas res, que significa "cosa" y vindicare, que significa "reclamar todo aquello que se ha desposeído", vale decir que, etimológicamente, esta acción persigue la restitución de un bien. Nuestro Código Civil no define qué es la acción reivindicatoria, sin embargo, podemos anotar algunas definiciones doctrinarias¹.
- **GUNTHER HERNÁN GONZALES BARRÓN:** La acción reivindicatoria puede definirse como el instrumento típico de protección de la propiedad de todo tipo de bienes, muebles o inmuebles, en cuya virtud, se declara comprobada la propiedad a favor del actor, y, en consecuencia, se le pone en posesión del bien para hacer efectivo el ejercicio del Derecho. Es, por tanto, una acción real (protege la propiedad frente a cualquiera, con vínculo o sin él, en cuanto busca el reconocimiento jurídico del derecho y la remoción de los obstáculos de hecho para su ejercicio); de doble finalidad (declarativa y de condena); plenaria o petitoria (amplia cognición y debate probatorio, con el consiguiente pronunciamiento con autoridad de cosa juzgada) e imprescriptible (art. 927 del CC).
- **GUILLERMO CABANELLAS**² en su Diccionario de Derecho Usual, señala que la reivindicación es: "la recuperación de lo propio, luego del despojo o de la indebida posesión o tenencia por quien carecía de derecho de propiedad sobre la cosa".
- **LUCRECIA MAISCH VON HUMBOLDT** agrega que "la acción reivindicatoria es la acción real por excelencia, ya que protege el derecho real más completo y perfecto que es el dominio".
- **GUILLERMO BORDA** sostiene que "es la acción que puede ejercer el que tiene derecho a poseer una cosa (bien) para reclamarla de quien efectivamente la posee".

1 Guillermo Gastañeta Iglesias - REIVINDICACION DE BIENES MUEBLES - Repositorio.Pucp -2014

2 Guillermo Cabanellas de Torres, DICCIONARIO JURÍDICO ELEMENTAL - Ed Heliasta, 2006

- Es preciso mencionar que Guillermo Borda se refiere acertadamente a "el que tiene derecho a poseer un bien", al que lo posee.
- De esta manera, podemos señalar que la acción reivindicatoria reclama con justo derecho la restitución del bien indebidamente poseído por una tercera persona que carece de título legítimo o aparente o incompleto para poseerlo, para tener justo derecho sobre él.
- Consecuentemente, por esta acción se pretende restituir la posesión de un bien. En ese mismo sentido.

- **LA PROPIEDAD**

- La cual nos define nuestro *Código Civil* el cual es "El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe; ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley" (Art. 923 del Código Civil).
- **AVENDAÑO VALDEZ**³ nos ilustra sobre estos 4 atributos clásicos los cuales son:
- **Usar, Disfrutar, Disponer** en la cual encontramos a la **reivindicación** la cual no es propiamente un atributo sino el ejercicio de la Persecutor edad, que es una facultad de la cual goza el titular de todo derecho real. El poseedor, el usufructuario, el acreedor hipotecario, todos pueden perseguir el bien sobre el cuál recae su derecho. No nos parece entonces que la reivindicación deba ser colocada en el mismo nivel que los otros atributos, los cuáles, en conjunto, configuran un derecho pleno y absoluto. Ningún otro derecho real confiere a su titular todos estos derechos.
- **TORRES LOPEZ, JUAN**⁴, nos dice que la Doctrina nos señala cuatro características de la propiedad: es un derecho real, un derecho absoluto, un derecho exclusivo y un derecho perpetuo.

³ AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. Código Civil Comentado- tomo V, Gaceta Jurídica, 1 Ed. 2003-Lima. pp. 187-188.

⁴ TORRES LOPEZ, Juan. Análisis Económico del Derecho, Ed. Tecnos S.A., Madrid, 1987, p. 49.

LA ACCIÓN REIVINDICATORIA ES UNA ACCIÓN REAL:

- Nace del derecho de dominio que tiene este carácter; está dirigida a obtener el reconocimiento del citado derecho y la restitución de la cosa a su dueño.
- El carácter real de la acción reivindicatoria, se distingue de otras acciones de restitución, nacidas de relaciones contractuales obligatorias, las cuales son de naturaleza personal, como las acciones del arrendador, del comodatario, etc. que pueden interponerse por el que está ligado contractualmente con el demandado, sea o no dueño de la cosa cuya restitución se persigue.
- La acción real de reivindicación, la otorga la ley, al propietario de una cosa singular de la que no está en posesión, para que la ejerza contra la persona que está poseyéndola.

Para que proceda la acción reivindicatoria se exigen los siguientes elementos:

- Propiedad de la cosa.
 - Posesión de la cosa por el demandado.
 - Singularidad de esa cosa.
-
- El reivindicador debe probar, en primer lugar, su derecho de dominio sobre la cosa que trata de reivindicar; en segundo lugar, la posesión de la cosa por la parte demandada; y por último, la identificación de la cosa que reivindica.

 - *La ley ha concedido la acción reivindicatoria como una medida de protección al dominio, la cual tiene por objeto el reconocimiento del dominio y la restitución de la cosa a su dueño por el tercero que la posee.*
-

- En la acción reivindicatoria la carga de la prueba pesa sobre el reivindicante, el actor debe acreditar plena y totalmente ser el dueño de una cosa singular y no estar en posesión de ella, para que su acción reivindicatoria prospere.
- **La Corte Suprema** ha señalado que la reivindicación es el ejercicio de la *persecutoriedad* que es una facultad de la cual goza el titular de todo derecho real de perseguir el bien sobre el cual recae su derecho. Sin embargo, si de lo actuado en el proceso se acredita que el demandado por reivindicación ha construido de buena fe en el terreno de propiedad del actor, resulta de aplicación la norma que contiene el artículo 941° del Código Civil, debiendo el actor optar, en ejecución de sentencia, entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor a que le pague el terreno.

Para **MAISH VON HUMBOLDT** una característica de la propiedad es la perpetuidad, donde la acción reivindicatoria, debía ser imprescriptible.

REQUISITOS DE LA REIVINDICACION:

- **Que la ejercite el propietario que no tiene la posesión del bien:**
La acción de reivindicación corresponde exclusivamente al propietario de bienes muebles como de inmuebles, tanto al propietario exclusivo como al copropietario (Art. 979 C.C). Nace del derecho de propiedad, pero cuyos efectos recaen en la posesión del bien.
- **Que este destinada a recuperar el bien, no el derecho de propiedad:**
Se funda en el derecho de propiedad, que concede el Ius Possidendi, es decir el derecho a la posesión; lo cual está regulado en el Art. 923 del C.C.
- Este derecho a la posesión, es el que se reclama en la acción reivindicatoria. El propietario podrá ejercer la acción reivindicatoria en cualquier momento. El Art. 927 C.C la ha hecho imprescriptible, salvo que el poseedor haya ganado la posesión.
- **Que el bien este poseído por otro que no sea el dueño:**

El bien en Litis debe estar bajo la posesión de otra persona ajena al propietario, ni que tenga título legítimo para la posesión. Si el poseedor fuese el dueño; la acción será improcedente y el actor condenado a pagar las costas del juicio.

- *Si el poseedor tiene título legítimo de la posesión, como el arrendamiento, usufructo, uso, habitación, etc., tampoco será procedente la reivindicación*, pues el propietario habría cedido su derecho a la posesión en favor del poseedor, se trataría de un poseedor inmediato que recibió la posesión del propietario.

ALBERTO VÁSQUEZ RÍOS⁵, un requisito de la reivindicación debería ser: el demandante debería ser el dueño de la cosa.

- **Que el bien sea una cosa determinada:**

- El bien objeto de la reivindicación será necesariamente una cosa mueble o inmueble y habrá de ser determinada para que pueda ser identificada.
- Serán reivindicables solamente los muebles perdidos y los adquiridos con infracción de la ley penal; es decir los que han sido robados o han sido objetos de las diferentes formas de apropiación ilícita que sanciona el código penal.
- La naturaleza identificable de la cosa objeto de reivindicación, *determina que no sean susceptibles de reivindicación* las universalidades jurídicas, como el patrimonio o la herencia. Pero si podrán ser reivindicables las universalidades de hecho (un rebaño, una biblioteca, un establecimiento comercial).

BIENES REIVINDICABLES Y NO REIVINDICABLES:

A) Bienes reivindicables:

a). Los inmuebles, inscritos o no inscritos: Deben estar en el registro de la propiedad inmueble, la reivindicación procederá solamente si el derecho del reivindicante está inscrito con anterioridad al del demandado.

⁵ALBERTO VÁSQUEZ RÍOS. Derechos Reales. Propiedad. Tomo II. 2° Edición. 1996. Editorial San Marcos.

b) *Los muebles inscritos en los registros de bienes muebles:* los artículos 2043 y 2044 del código civil son inscribible en el registro los bienes muebles identificables esto es, aquellos que por sus caracteres naturales o adquiridos sean susceptibles de ser individualizados. La individualización ha de servir para poder identificarlos en cualquier momento y consiguientemente los hace susceptibles de reivindicación.

c) *Los muebles perdidos:* Aquellos en que sin voluntad del poseedor se pierde la posesión, sin saber tampoco el lugar donde se encuentran.

Se trata de los objetos técnicamente extraviados, con relación a los cuales la ley establece la obligación del hallador de entregarlo a la municipalidad, la que enunciara por avisos públicos el hecho del hallazgo y si en el plazo de 910 días no se presenta el dueño, se vendrán en subasta pública, partiéndose el hallador y el municipio el resultado de la subasta.

B) Bienes no reivindicables:

a) *Son irreivindicables,* los bienes *muebles adquiridos como propietario con buena fe y a título oneroso*, aunque el *transferente carezca de derecho para enajenarlos*: La adquisición a título gratuito hace reivindicable el bien, dado que no se producirá disminución en el patrimonio del adquirente. Se requerirá que se haya tradición del bien, si no se hubiese hecho tradición del bien, será susceptible de apropiación.

EFFECTOS DE LA REIVINDICACIÓN

Son efectos de la reivindicación:

a) Restituir la posesión del bien reclamado: El objeto es que el propietario recupere la posesión del bien de su propiedad.

b) Restituir los frutos a su valor si el poseedor fue de mala fe: el artículo 910 del código civil establece que el poseedor de mala fe está obligado a entregar los frutos percibidos y si no existen a pagar su valor estimado al tiempo que los percibió o debió percibir.

c) Restitución de todos los incrementos: que haya recibido el bien durante la posesión del demandado, si se trata de incrementos naturales.

d) La indemnización de los perjuicios ocasionados con la posesión o detención indebida del bien.

e) Las costas de juicio de reivindicación.

PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

- Supuestamente en la doctrina la acción reivindicatoria es imprescriptible, porque el derecho de propiedad no se extingue por el no uso. El derecho de propiedad es perpetuo decía la doctrina o la tesis derivada del concepto tradicional de la perpetuidad, mientras la cosa sobre la que recae subsista. *Solo el aniquilamiento total de la cosa extinguirá el derecho de propiedad.*
- Una de las primeras formas de extinción de este derecho, será el *acto jurídico*.
- La *destrucción de la cosa o su aniquilamiento* total para su destino es otra forma de extinción de este derecho y son también *la expropiación y la prescripción, por lo tanto*, no es exacta la tesis de la eternidad del derecho de propiedad
- El artículo 968 del código civil agrega una causa para la extinción del derecho de propiedad, se trata del no uso, el inciso 4° se refiere al abandono del bien durante veinte años a cuyo término pasara a poder del estado. (El bien se incorpora en el dominio del estado).

MEDIOS PROBATORIOS

Los medios probatorios son el conjunto de instrumentos que sirven a las partes inmiscuidas dentro de un proceso para poder acreditar al juzgador la veracidad de los hechos debatidos dentro del éste. Durante la tramitación de un proceso judicial, la parte (demandante) fundamenta su pretensión firmando ciertos hechos y deduciendo de ellos consecuencias jurídicas favorables, en contrapartida la otra parte (demandada) que procede a cuestionar o refutar dichos hechos e incluso apretando hechos diversos que, a su criterio, constituyan argumentos que permitan evidenciar que o bien al demandante no le asiste el derecho o que existe alguna situación que le faculte o permitiera realizar la acción que el demandante considera atentatoria contra sus derechos.

LOS MEDIOS IMPUGNATORIOS:

Los medios de impugnación son correctivos que se invocan para eliminar vicios e irregularidades de los actos procesales, a fin de perfeccionar la búsqueda de la justicia. Estos medios no surgen por voluntad del juez, sino por obra exclusiva de las partes (...).

RECURSO DE APELACIÓN:

Las resoluciones judiciales (autos y sentencias) constituyen el objeto del recurso de apelación. El recurso de apelación es uno de los medios impugnatorios que tiene por objeto el cuestionamiento de autos y sentencias, que adolezcan de un vicio de hecho o de derecho. Este es un acto procesal de impugnación dirigido a poner en evidencia el error o vicio en que incurrió el órgano jurisdiccional y que se halla contenido en una resolución, la misma que se espera sea modificada o dejada sin efecto por el Juez ad quem⁶.

RECURSO DE CASACIÓN:

El recurso de casación tiene como finalidad una garantía objetiva del ordenamiento jurídico, puesto que su finalidad es lograr la aplicación objetiva de la norma al caso en concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional. El derecho a los recursos, como derecho fundamental de “configuración legal”, fundamentalmente calza con uno: el recurso de casación, una impugnación que, por lo general, no viene concebida como una garantía subjetiva para el justiciable (el famoso iuslitigatoris), sino como garantía objetiva del ordenamiento (el también famoso iusconstitutionis)⁷.

IMPROCEDENCIA DE RECURSO DE CASACIÓN

El recurso de casación se rodea de formalidades especiales, como exigir motivos determinados y concretos para su procedencia y no el simple agravio. Si no se cumplen estos requisitos, como es el fundamentar adecuadamente la causal que se invoca, dicho recurso será declarado improcedente.

⁶ DIVISIÓN DE ESTUDIOS JURÍDICOS DE GACETA JURÍDICA, Manual del Proceso Civil, Gaceta Jurídica, Lima, 2015, p. 722.

⁷ ARIANO, E., Impugnaciones procesales, Instituto Pacífico, Lima, 2015, p. 77-78.

10. ANÁLISIS DEL TRANCURSO DEL PROCESO

En este apartado procederé a desarrollar un análisis de este proceso, tratándose de una acción reivindicatoria. Conforme lo dispone la normatividad Civil, en el art. 2758°, esta pretensión se tramita como proceso abreviado, concordante con el inciso 8) del Artículo 486° del Código Procesal Civil.

La demanda constituye el acto procesal de carácter postulatorio a un determinado proceso, puesto que una persona, en ejercicio de su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, recurre al Estado, para que éste a través de sus órganos jurisdiccionales, conozca y resuelva el conflicto de intereses del cual es partícipe.

En ese sentido, se tiene que con fecha Que con fecha 20 de diciembre de 2010, la demandante la Sra. María del Pilar Crespo Black, interpone demanda contra María Salome Guadamur Cauti, solicitando la reivindicación del bien inmueble celebrada entre las partes, mediante contrato de compra venta a plazos con Pacto de Reserva de Propiedad de fecha 31.12.2006, respecto del bien inmueble ubicado en Jr. Junín N° 844 Segundo Piso Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, el cual corre inscrito en la Partida No. 40070982, del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; por un monto de US \$ 23,000.00 (Veintitrés Mil Dólares Americanos), en el pago sistemático pactado en el presente en los párrafos a), b), c) y d), asimismo, solicita una INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS como Pretensión accesoria, por un monto no menor a la suma de US \$ 30,000.00 (Treinta Mil Dólares Americanos), ante el incumplimiento de la cláusula tercera párrafo C) del referido contrato antes expuesto.

Vale precisar que el ordenamiento procesal civil ha establecido que el ejercicio de este derecho deba responder a ciertos presupuestos de orden formal y fondo. Estos requisitos están establecidos en los arts. 424° y 425° de la norma procesal. A ellos, se suman los requisitos de los arts. 426° y 427° del mismo cuerpo normativo.

El auto admisorio de la demanda dispuso que se admitiera la misma en la vía del proceso abreviado, teniéndose por ofrecidos los medios probatorios y corriéndose traslado por el término de 05 días al demandado.

Conforme se indicó inicialmente, esta materia corresponde ser dilucidada en la vía del proceso abreviado de conformidad al Artículo 927° del Código Civil y el Artículo 486° inciso 8 del Código Adjetivo, por lo que no cabe duda de la vía procedimental del presente.

Al igual que la demanda, el escrito de contestación debe responder a una formalidad de presentación, requisitos que se encuentran establecidos en el Artículo 442° del Código Procesal Civil, en concordancia con el Artículo 425° del mismo cuerpo normativo, respecto a los anexos que se deben acompañar.

Este acto procesal tuvo lugar que, mediante Resolución N° 04 de fecha 10 de junio de 2011, el Juzgado declara SANEADO EL PROCESO, requiriéndole en el plazo de TRES DIAS, cumplan con proponer sus puntos controvertidos materia del presente proceso judicial, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 465° del Código Procesal Civil. Estando que, en el presente proceso no se han deducido Excepciones y Defensas previas, por lo tanto, declara la Existencia de una Relación Jurídica procesalmente válida entre las partes y por lo tanto SANEADO EL PROCESO. Así mismo en ese orden procesal fija fecha para la realización de la Audiencia Conciliatoria y fijación de puntos controvertidos

El saneamiento procesal constituye uno de los estadios del proceso que consiste en la evaluación o verificación de los presupuestos procesales y condiciones de la acción a cargo de juez, cuya finalidad es la continuación con la dilucidación de la materia en el proceso que se sigue.

Mediante Resolución N° 07 de fecha 05 de agosto de 2011, se procedió a señalar los puntos controvertidos del proceso, siendo estos: 1) Determinar, si la demandada ha incumplido con el pago del saldo del precio en las fechas pactadas en el acuerdo conciliatorio de fecha 23 de mayo de 2008; dando lugar a la restitución del inmueble materia de litigio; 2) Determinar, si la demandada se encuentra ocupando de manera indebida el inmueble sito en Jr. Junín N° 844 segundo piso del Cercado de Lima, ocasionando a la accionante lucro cesante y daño emergente, en proporción a los montos peticionados por dichos conceptos.

La fijación de los puntos controvertidos del proceso significa la determinación de la controversia sobre el que versa el proceso en sí, los mismos que tienen que ser dilucidados por el juez, debiendo pronunciarse expresamente sobre éstos al momento de resolver.

Acto seguido, se realizó el saneamiento probatorio; procediéndose a la admisión de los medios probatorios ofrecidos por las partes y luego a su actuación, se señaló que la causa se encontraba expedita para sentenciar. Es así, que el A-quo reservó su decisión de emitir sentencia de acuerdo a lo establecido en el último párrafo del Artículo 555° del Código Adjetivo.

Estando los autos expeditos para sentenciar, pues se procedió a dictar la resolución de dicho conflicto de intereses. Así pues, la sentencia es la resolución judicial es la que dirime el proceso con la dilucidación de la controversia o incertidumbre jurídica, fundamentándola de manera expresa y clara, acorde a derecho.

A través de la Resolución N° 11 de fecha 30 de noviembre del 2011, el Vigésimo Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima declaró FUNDADA la demanda interpuesta por María del Pilar Crespo Black en contra de María Salome Guadamur Cauti, sobre la acción reivindicatoria; en consecuencia, Ordenó que la parte demandada proceda a desocupar y hacer entrega del bien en el plazo de ley correspondiente

La legislación Procesal Civil se ha encargado de establecer los recursos impugnatorios como aquellos medios de defensa que puede emplear quien se siente afectado con lo resuelto por una resolución judicial. Dentro de estos, se tiene al recurso de apelación, por cual se cuestiona una determinada resolución judicial por adolecer de un vicio o error que lo invalida, siendo el Superior Jerárquico de quien lo expidió, el encargado de atender lo solicitado por el impugnante.

Al tratarse de una materia tramitada en la vía de proceso abreviado, pues el Artículo 556° del Código Adjetivo, establece que el plazo para accionar contra la sentencia de primera instancia es de 03 días. Además, que la presentación de dicho recurso impugnatorio debe responder a los requisitos establecidos en los Artículos 365°, 366° y 367° del mismo cuerpo normativo respecto a su admisibilidad y procedencia.

En este sentido, la demandada interpuso Recurso de Apelación el 18 de diciembre de 2011, el mismo que fue concedido mediante Resolución N°12 de fecha 05 de enero de 2012 el Recurso de Apelación interpuesto por la parte demandante y ordena se eleven los actuados al Superior Jerárquico.

Luego de concedido el recurso impugnatorio, corresponde la expedición de la sentencia de vista. Ésta es la resolución judicial que expide el Superior Jerárquico como conocedor en sede superior de lo resuelto por el órgano judicial, expidiendo el resultado del análisis que realizó respecto al vicio o error en el que incurría la sentencia apelada, la que consiste en su confirmación o revocación.

La Séptima Sala Civil de la Corte Superior, mediante Resolución N° 09 de fecha 18 de julio de 2012, al resolver el recurso de apelación declararon: Revocar La sentencia apelada; reformándola declararon Infundada dicha demanda.

Se concibe al recurso de casación como un medio impugnatorio de carácter extraordinario puesto que su interposición debe fundamentarse en alguna de las causales que establece la ley.

La norma procesal establece que sólo será procedente ese recurso siempre que se sustente en la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial.

En este sentido, el 17 de agosto de 2012, la demandante no conforme con lo resuelto por la Sala Superior, interpuso recurso extraordinario de casación.

Con fecha 03 de octubre de 2012, expedida por la Corte Suprema de Justicia de la Republica-Sala Civil Permanente, donde se declaró Improcedente el recurso de Casación de fecha 17 de agosto de 2012.

11.OPINIÓN DEL TEMA CONTROVERTIDO

Finalmente, en este último capítulo realizaré un análisis del asunto objeto del proceso que es uno de Acción Reivindicatoria.

La presente materia al ser un proceso de acción reivindicatoria se tramita en la vía del proceso abreviado, conforme encuentra su regulación en inciso 8) del Artículo 486 del Código Civil; por lo que el presente análisis se desarrollará de acuerdo a los dispositivos legales de la Codificación Civil.

Debe de formalizarse la obligación creada por las partes a través del proceso de acción reivindicatoria, cuando la ley o el convenio lo establecieron. A través de la jurisprudencia se ha establecido que el proceso de acción reivindicatoria requiere del cumplimiento de dos condiciones: 1) que el propietario será el propietario del bien inmueble; 2) Que el ocupante sea el poseedor del bien, porque la acción reivindicatoria es el derecho que reclama el propietario no poseedor del bien contra el poseedor no propietario del bien.

Para efectos de que resulte amparable, las mismas que consistirían en: La existencia de un contrato de compraventa; y, Que, respecto de éste se encuentre aún pendiente su elevación a escritura pública, pese a que han sido cumplidas las demás obligaciones que de él se deriven.

En el caso materia de análisis se tiene que el requerimiento de la demandante, se basa en el Contrato de compra venta a plazo con pacto de reserva de propiedad de su predio sito en Jr. Junín N° 844 segundo piso cercado de Lima, suscrito entre la demandante y demandada.

CONCLUSIONES

- En el presente proceso la sentencia de primera instancia sostiene, que se ha producido la causal de resolución de contrato en la medida que, las cuotas correspondientes a los meses de abril, junio, julio, agosto y setiembre del 2008, se han realizado los depósitos el día 17 y 23 de setiembre, así, como el 14 de octubre del 2008, sobrepasando el plazo establecido fijado en el contrato que era el quince de cada mes, además que no puede considerarse como valido el pago del 14 de octubre, porque ya se había cursado la carta notarial para la resolución del contrato.

- Asimismo, el juzgado accede a la pretensión accesoria de devolución del inmueble en vista de que se ha resuelto el contrato, y cuando los montos que solicita la devolución el juzgado considera que la sala lo tiene que hacer en otro tipo de acción en un proceso a parte porque, son montos que no pueden discutirse la devolución, la demandada deberá solicitar la devolución de los montos con posterioridad.

- En cuanto a la sentencia de segunda instancia, aquella llega a la conclusión de que existe un defecto en la sentencia de primera instancia, ya que no ha valorado, que la compradora solamente adeudaba al 12 de setiembre del 2008, dos cuotas correspondientes del mes de julio y agosto, las cuales deberían haber sido canceladas el 15 de julio y 15 agosto, estas fueron canceladas recién el 17 de setiembre, además el juzgado no ha tenido en consideración que las cuotas de mayo y junio fueron abonadas el 19 de abril y el 21 de mayo, y en cuanto a la cuota del mes de setiembre esta no podía tenerse en cuenta porque su fecha de vencimiento era el 15 de setiembre, por lo tanto visto de este modo no se ha configurado la causal de incumplimiento de las cuatro cuotas, razón por la cual declara revocar la sentencia y reformándola declara infundada la demanda.

- En cuanto a la Sala Suprema ha tenido en cuanto a que la demandante fundamenta hechos para su recurso de casación lo cual contraviene lo establecido en el artículo

384° del Código Procesal Civil, considera que el recurso de casación debe contener un defecto en la aplicación de la norma o una indebida aplicación de la jurisprudencia, situación en que en estos dos extremos la demandante no ha cumplido con sustentar en su recurso de casación, razón por la cual la Sala Suprema no se pronuncia sobre el fondo del proceso, sino sobre la forma, y al pronunciarse sobre la forma declara improcedente el recurso porque le falta estos dos requisitos.

RECOMENDACIONES

En el presente caso analizado el expediente sobre Acción Reivindicatoria, seguido por María del Pilar Crespo Black, contra María Salome Guadamur Cauti por ante el Vigésimo Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, se recomienda lo siguiente:

1.- El proceso sobre Acción Reivindicatoria, se tramita dentro de los plazos del proceso abreviado, que se concentran en la demanda, contestación a la demanda, saneamiento procesal, fijación de puntos controvertidos, admisión de medios de prueba, juzgamiento anticipado y sentencia, sin embargo desde la interposición de la contestación de la demanda propone excepción de representación defectuosa, la misma que fue declarada improcedente por extemporáneo, ante lo cual mi persona como abogado patrocinador de la demandada, hubiera solicitado la admisión de medio de prueba de oficio, conforme al artículo 194° de Código Procesal Civil, en la etapa de admisión de medios de prueba, no con la finalidad de para que declare fundada la excepción de representación defectuosa, sino para declare improcedente la demanda.

2.- El Órgano Jurisdiccional del Superior en grado, no ha valorado y pronunciado referente al plazo de ley establecido, que otorgó mediante carta notarial de fecha 12 de setiembre de 2008, la misma que hace mención de la resolución de contrato de puro derecho, cuyo plazo fue de 72 horas, lo que iría en contra a lo establecido al artículo del código Procesal Civil, el mismo que otorga un plazo mínimo de quince 15 días para accionar legalmente.

REFERENCIAS

- ACOSTA OLIVO, Carlos. Medios Probatorios. En: Diccionario Procesal Civil, editorial Gaceta Jurídica, Lima, 2013.
- ARIANO DEHO, Eugenia. Impugnaciones procesales, Instituto Pacífico, Lima, 2015.
- AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. La Propiedad. En El Código Civil Comentado Tomo V, Editorial Gaceta Jurídica, Tercera Edición, Lima, 2010, pp. 168-170.
- DIVISIÓN DE ESTUDIOS JURÍDICOS DE GACETA JURÍDICA, Manual del Proceso Civil, Gaceta Jurídica, Lima, 2015.
- DIVISIÓN DE ESTUDIOS JURÍDICOS DE GACETA JURÍDICA. El Código Procesal Civil, explicado en su jurisprudencia y doctrina, Tomo III, Gaceta Jurídica, Lima, 2014.
- GUTIERREZ CAMACHO, Walter. Proceso de otorgamiento de escritura pública. En: Diálogo con la Jurisprudencia N° 129. Editorial Gaceta Jurídica, Lima, 2009.
- LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. Comentarios al Código Procesal Civil, Tomo I, 3ra Edición, Gaceta Jurídica, Lima, 2011.
- OSTERLING, F., & CASTILLO, M. Definición, evolución y naturaleza jurídica de las obligaciones”, En: Las obligaciones, Volumen VII, Motivensa Editora Jurídica, Lima, 2010.
- RONQUILLO, J. La compraventa de bien futuro”, En: Actualidad Jurídica Tomo 197, Gaceta Jurídica, Lima, 2010.