

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

EXP. CIVIL N° 39697 – 2002 DESALOJO

PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO

AUTOR: VARGAS MEZA, HUMBERT MICHAEL

ASESOR: DR. ELVIS JORGE ALCALDE MUÑOZ

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL

LIMA - 2019

Dedicatoria

Dedico el presente trabajo a mis padres, que con sus enseñanzas he aprendido a lograr mis objetivos. Así como, a mis maestros, por su cátedra brindada a mi persona para lograr convertirme en un profesional capaz de enfrentar los retos que se presentan en el día a día. También, a mis hermanas y sobrinos que, con su apoyo pude lograr llegar hasta este punto de mi carrera.

Agradecimiento

Agradezco a Dios por darme el existir y el conocimiento.

Agradezco a mis queridos profesores por ser la guía del saber y del derecho, carrera tan noble y radiante que nunca dejará de deslumbrar.

Agradezco a mis padres por darme sus sabios consejos y de seguir adelante como persona de bien.

Resumen

El presente expediente, tiene como tema el desalojo de un inmueble. Se determinará la calidad de las sentencias en todas las instancias. Cuando el bien es adquirido por la demandante, ésta observa que el bien está siendo ocupado por una inquilina a quien la define como ocupante precaria. Se presenta una demanda contra la ocupante del inmueble. Sin embargo, en Primera Instancia se declara infundada la demanda. Porque, la ocupante no tiene la condición de precaria y se demuestra que es arrendataria. Con recurso de apelación, por parte de la demandante, en Segunda Instancia, la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia favorece a la demandante declarando fundada la demanda de desalojo por ocupante precaria, pero con votos en discordia.

Como último Recurso, la demandada solicita el Recurso de Casación, fundamentando que se ha aplicado de manera errónea el artículo 1708, inciso 2 del Código Civil. Es así que, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia declara fundando el recurso de casación. Pronunciándose que, la demandada no tiene la calidad de ocupante precaria porque, sustenta con título su condición de arrendataria la cual no es permanente.

Declarando nula la sentencia de segunda instancia y revocando la sentencia de primera instancia; reformándola declararon improcedente la demanda de desalojo por ocupante precaria. Es así que, la Sala Suprema se pronuncia que la demandante debe de proceder demandando a la arrendataria, por la conclusión del contrato de arrendamiento que, tiene la demandada con su anterior propietario.

Palabras claves: Desalojo, Ocupante Precario, Demandada, Recurso de Apelación, Votos en Discordia, Recurso de Casación.

Abstract

The present file has as its theme the eviction of a property. The quality of the sentences will be determined in all instances. When the property is acquired by the applicant, it observes that the property is being occupied by a tenant who defines it as a precarious occupant. A lawsuit is filed against the occupant of the property. However, in the First Instance the claim is declared unfounded. Because, the occupant does not have precarious status and it is proven that she is a tenant. With appeal by the plaintiff, in Second Instance, the Fourth Civil Chamber of the Superior Court of Justice favors the plaintiff by declaring the demand for eviction founded by a precarious occupant, but with votes in discord.

As a last Appeal, the defendant requests the Appeal, on the grounds that Article 1708, subsection 2 of the Civil Code has been applied erroneously. Thus, the Civil Chamber of the Supreme Court of Justice declares founding the appeal. Pronouncing that the defendant does not have the status of precarious occupant because, she sustains with title her tenant status which is not permanent.

Declaring the second instance ruling null and repealing the first instance ruling; reforming it declared inadmissible the demand for eviction by precarious occupant. Thus, the Supreme Court pronounces that the plaintiff must proceed to sue the lessee, for the conclusion of the lease contract that the defendant has with its previous owner.

Keywords: Eviction, Precarious Occupant, Respondent, Appeal, Votes in Discord, Appeal.

Tabla de Contenidos

	Página
Carátula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Resumen	iv
Abstract	v
Tabla de Contenidos	vi
Introducción	8
1. Síntesis de la Demanda	9
1.1. Petitorio de la demanda.....	9
1.2. Fundamento de Hecho.....	9
1.3. Fundamento de Derecho	10
1.4. Vía Procedimental.....	10
1.5. Medios Probatorios	11
1.6. 1° Otros si Digo:	11
1.7. “Inserto la fotocopia de la demanda y recaudos”	12
2. Calificación de la Demanda	21
2.1. Emplazamiento.....	21
2.2. “Inserto fotocopia del auto admisorio”	22
3. Síntesis de la Contestación	23
3.1. Contestación de la demanda.....	23
3.2. Medios probatorios.....	25
3.3. “Inserto fotocopia de la contestación de la demanda y recaudos”	27
4. Síntesis de la Audiencia Única	45
4.1. Síntesis del Saneamiento Procesal	45
4.2. Síntesis de la Audiencia de Conciliación	45
4.3. Síntesis de la Fijación de Puntos Controvertidos.....	45
4.4. Síntesis de Admisión de Medios Probatorios.....	46
4.5. Síntesis de la Actuación de Medios Probatorios	46
4.6. Síntesis de la Admisión de Medios Probatorios de la Tacha	46
4.7. Se adjunta fotocopia de la audiencia única y lo actuado.....	48
5. Síntesis de la Sentencia en Juzgado	53
5.1. Inserto la fotocopia de la sentencia del 57° juzgado civil.....	54
6. Recurso de Apelación	60
7. Síntesis de Vista de la Causa en la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima	60
7.1. “Inserto la fotocopia de la resolución de la cuarta sala civil de la corte superior de lima”.....	62
8. Recurso de Casación	66
9. Síntesis de Vista de la Causa de Casación en la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República	66
9.1. Inserto la fotocopia de la vista de causa, casación de la sala civil transitoria de la corte suprema de justicia de la república	68

10. Jurisprudencia	72
11. Doctrina	80
11.1. Los Derechos Reales	80
11.2. Bienes	83
11.3. La Propiedad.....	85
11.4. La Posesión.....	87
11.5. El Contrato.....	89
11.6. Acto Jurídico	91
12. Síntesis Analítica del Trámite Procesal	93
13. Opinión Analítica del Tratamiento del Asunto Sub-Materia	98
Conclusiones.....	100
Recomendaciones.....	102
Referencias	104

Introducción

El desalojo, es un derecho que tiene el arrendatario para lograr que un ocupante del bien, restituya su uso. Ya que, el contrato pudo haber expirado o existan causas que impidan su continuación. Para cumplir un desalojo por ocupación precaria, se deberían tener en cuenta 3 puntos importantes: que el demandante acredite ser titular del bien en cuestión, que no exista alguna relación contractual entre el demandante y el emplazado; así como, que la única parte beneficiada por el bien sea la del demandado.

El siguiente expediente, trata de un caso de desalojo, que en primera instancia fue declarado improcedente ya que, la demandada no cumplía con la definición de ocupante precaria. En la segunda instancia, la sentencia sale a favor del demandante, pero, con votos en contra. La parte demandada, solicita que se interprete de manera correcta el artículo 1708, inciso 2 del Código Civil solicitando Recurso de Casación. Consecuentemente, la segunda instancia se declara nula y la primera improcedente.

En este expediente, la demanda contra el ocupante como ocupante precario no procedió, ya que, dicha persona tenía un título que acreditaba su condición de arrendataria que la exoneraba de tal definición

1. Síntesis de la Demanda

La presente demanda se trata de desalojo por ocupante precario en cuanto la señora María Elena Reyes Riega adquirió un bien inmueble ubicado en la avenida Abancay N° 209 Lima de la entidad del Estado (ENACE) por la cual solicita la restitución del bien inmueble a la señora Olga Herrera Córdova quien se encuentra en posesión del bien por lo que no les une actualmente ninguna relación contractual con la poseedora y es por ello que con fecha 05 de setiembre del 2002, la señora María Elena Reyes Riega interpuso su demanda por ocupación precaria contra la señora Olga Herrera Córdova, quien se encuentra ocupando el bien como ocupante precaria.

1.1. Petitorio de la demanda

La señora María Elena Reyes Riega interpone demanda en el 57° Juzgado Civil de Lima contra la señora Olga Herrera Córdova solicitando la restitución de su propiedad ubicado en la avenida Abancay 209-A, que viene siendo ocupado sin título ni autorización de la demandante.

1.2. Fundamento de Hecho

“Con fecha 19 de febrero del 2001 la demandante adquirió la propiedad ubicada en la avenida Abancay N° 209 mediante escritura pública celebrado con la Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE) ante la notaria Eduardo de la Lama Rivero, y con la demandada Olga Herrera Córdova no tiene vínculo contractual alguno”.

Que, al momento de adquirir el bien inmueble ubicado en la avenida Abancay N° 209-A encontré ocupando a la demandada la cual forma parte del 209 y que se encuentra subdividido y está probado con autovalúo del 2002.

Que, de acuerdo a la normativa vigente cumplí con invitar a la señora Olga Herrera Córdova al Centro de Conciliación APRECO para llegar a un acuerdo y de esa manera se me restituya el bien inmueble, sin embargo, habiéndola invitado hasta en dos oportunidades no se hizo presente al centro de conciliación, por lo que queda expedito acudir a la vía judicial.

“Que habiendo accionado anteriormente ante el 8° Juzgado de Paz Letrado de Lima, en la cual calificaron la demanda de forma negativa declarándola improcedente, razón por la cual adecuando su derecho de la demandante interpone la presente demanda a fin de que desocupe y entregue su propiedad por venir ocupando de forma precaria”.

1.3. Fundamento de Derecho

La presente demanda lo fundamenta en aplicación de los Artículos:

- Artículo 911 del Código Civil.
- Artículo Primero del Título Preliminar del Código Procesal Civil y los Artículos 424, 425, 546 (i) 1, 585, 586 y demás normas pertinentes vigentes en la materia.
- Artículo 6° de la Ley N° 26872 Ley de Conciliación Extrajudicial.

1.4. Vía Procedimental

La presente demanda se desarrolla vía el Proceso Sumarísimo.

1.5. Medios Probatorios

- Partida Registral N° 07016459 SUNARP.
- Autovaluo del año 2002 que prueba la existencia del inmueble
- Acta de conciliación N° 0116-2001.
- Resolución número Catorce, Expediente 2001-04830 - 07/08/2002, JPL-Lima proceso archivado.

1.6. 1° Otros si Digo:

Al amparo de lo dispuesto en el Artículo 80 del Código Procesal Civil otorgo Poder a mis abogadas la Dra. Elba Muñoz Vargas y la Dra. Gisella Linares Muñoz que autoriza este recurso, las facultades generales de representación a que se refiere el Artículo 74, señalando su domicilio en la parte introductoria de la demanda y declaro estar instruida de la representación que les otorgo y de sus alcances.

1.7. "Inserto la fotocopia de la demanda y recaudos"

Expediente
 Especialista Legal
 C. Principal
 Escrito N° 01
Sumilla: Demanda de Desalojo por Ocupación Precaria

TRIBUNAL JUDICIAL
 DE INVESTIGACIONES
 05 SET. 2002 C
 REEFUNCIONADO
 27 FEBRERÍA

SEÑOR REZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL LIMA
 MARIA ELENA REYES RIEGA, identificada con D.N.I. N° 06056531, con domicilio real en Av. Abancay N° 205, Lima y señalando domicilio procesal en Calle Manuel Cuadros 144, Of. 301, Lima, a Ud. con el debido respeto me presento y digo:

DEMANDADA
 OLGA HERRERA CORDOVA, a quien se le deberá notificar en su domicilio sito en Av. Abancay N° 209-A, Lima.

PETITORIO
 Que, interpongo ante su Despacho DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA, a fin que la demandada cumpla con restituirme el bien de mi propiedad sito en Av. Abancay N° 209-A, Lima, el cual viene ocupando sin justo título ni autorización de la suscrita.

FUNDAMENTOS DE HECHO

- Con fecha 19-02-01, la suscrita adquirió el inmueble ubicado en la esquina de Av. Abancay N° 203, 205, 209 y 215 y Jr. Ancash N° 520-528, Cercado de Lima, mediante Escritura Pública otorgada por la Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE), ante la Notaría Eduardo De La Lama Rivero, habiéndose inscrito dicho Título en la Partida N° 07016459 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao. (Ver Anexo 1-B).
- En la fecha que yo adquirí el inmueble encontré ocupando el inmueble ubicado en Av. Abancay N° 209-A a la demandada, este inmueble forma parte del 209, el cual se

UNIÓN CATÓLICA LOS ANGELES DE CHIMBOTE
 DIRECTOR CONSULTORIO JURÍDICO

- encuentra subdividido conforme se prueba con el Autovalúo del año 2002. (Ver Anexo 1-C).
3. Con la demandada yo no he suscrito ningún contrato de alquiler ni verbal, ni escrito, por lo tanto la demandada viene ocupando el inmueble sub-litis de modo precario, pues el título de arrendataria que tenía con el anterior propietario ha fenecido.
4. Que, de acuerdo con el ordenamiento legal vigente, cumplí con emplazar a la demandada por ante el Centro de Conciliación "APRECCO" habiéndosele citado hasta en dos oportunidades a la Audiencia correspondiente, siendo debidamente notificada y sin que haya concurrido a ninguna de ellas. (Ver Anexo 1-D).
5. De este modo, con fecha 26-10-01 se me extendió el Acta de Conciliación correspondiente, en la cual se deja constancia de la inasistencia de la demandada y se da por concluido el Procedimiento de Conciliación. (Ver Anexo 1-D).
6. Con fecha 30-11-01 interpuse acción judicial ante el 8° Juzgado de Paz Letrado de Lima, Expediente N° 4830-01, Especialista Legal: Zevallos, sobre Desalojo por Conclusión de Arrendamiento, acción que fue declarada Improcedente dejando a salvo mi derecho para accionar con arreglo a ley, razón por la cual adecuando mi derecho interpongo la presente acción a efectos que la demandada desocupe y me entregue mi propiedad por venir ocupándolo de modo precario, bajo apercibimiento de Lanzamiento. (Ver Anexo 1-E).

FUNDAMENTACION JURIDICA

- Artículo 911° del Código Civil, que dispone que *"la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido"*. En el presente caso la demandada no ostenta ningún contrato suscrito entre las partes.
- Artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil (CPC), que establece que *"toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso"*. Con las facultades que me confiere este dispositivo estoy accionando para recuperar el inmueble de mi propiedad.

ANEXO
Reg. C.A.L. 4368



- Artículo 586° del CPC, que dispone que "puede demandar: el propietario. Pueden ser demandados: el precario". En el presente caso estoy accionando como propietaria y la demandada tiene la calidad de precaria.
- Artículo 424, 425, 546, inc. 1), 585 y siguientes del Código Procesal Civil y demás normas pertinentes vigentes sobre la materia.
- Artículo 6° de la Ley N° 26872 Ley de Conciliación, que dispone que "la conciliación es un requisito de procedibilidad previo a los procesos".

COMPETENCIA:

Conforme a lo dispuesto por el Artículo 547° del Código Procesal Civil a usted Sr. Juez le toca conocer esta causa.

VIA PROCEDIMENTAL

Conforme a lo dispuesto por el Artículo 546° inc. 4) y Artículo 585° del Código Procesal Civil, corresponde la presente demanda al PROCESO SUMARISIMO.

MEDIOS PROBATORIOS

1. El mérito de la Partida N° 07016459 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao, que sirve para probar que soy propietaria del inmueble sub-litis. (Ver Anexo 1-B).
2. El mérito del Autovalúo del año 2002, que prueba la existencia del inmueble ubicado en Av. Abancay N° 209-A, Lima. (Ver Anexo 1-C).
3. El mérito del Acta de Conciliación N° 0116-2001, de fecha 26-10-01, que acredita la inasistencia de la demandada. (Ver Anexo 1-D).
4. El mérito del Expediente N° 4830-01, archivado, tramitado ante el Juzgado de Paz Letrado de Lima, sobre Desalojo por Conclusión de Contrato, Especialista Legal: Zevallos, que sirve para acreditar que antes de este proceso inicié otro sobre Desalojo por Conclusión de Contrato, el mismo que se declaró Improcedente. Probar la

Oficina Registral de Lima y Callao
 Asesora Legal
 Dra. CAL. 43000



proexistencia de este proceso, presento cédula de notificación de Resolución N° 14, de fecha 07-08-2002. (Ver Anexo I-E).

ANEXOS

- 1-A. Copia de mi DNI.
- 1-B. Partida N° 07016459, en copia certificada.
- 1-C. El mérito del Autovalúo del año 2002, en copia legalizada. (2 hojas).
- 1-D. Acta de Conciliación N° 0116-2001, de fecha 26-10-01, en original.
- 1-E. Cédula de notificación de Resolución N° 14, fecha 07-08-02, en original. (2 hojas).
- 1-F. Arancel judicial y cédulas de notificación.

1º OTROSI DIGO: Al amparo de lo dispuesto por el Artículo 80 del Código Procesal Civil **OTORGO PODER** a mis Abogadas la Dra. Elba Muñoz Vargas y la Dra. Gisella Linares Muñoz, que autoriza este recurso, las facultades generales de representación a que se refiere el Artículo 74, señalando su domicilio en la parte introductorio de la demanda y declaro estar instruida de la representación que les otorgo y de sus alcances.

PORTANTO:

A Ud. pido Sr. Juez solicito admitir la presente demanda, ordene su trámite conforme a Ley y la declare Fundada en su oportunidad.

Lima, 03 de Setiembre del 2002.


Elba Muñoz Vargas
ABOGADA
Reg. C.A.L. 4168


Elba Muñoz Vargas


Gisella Linares Muñoz
ABOGADA
CAL 30357



OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO
OFICINA LIMA

N° Partida: 07016459

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE
FINCA UBICADA EN LA AV. ABANCAY N° 203, 205, 209 y 215 y JR. ANCASH
NUM 520-528
CERCADO

continuación del tomo 347 fojas 268

REGISTROS PUBLICOS
LIMA Y CALLAO
27 AGO. 2007
Caja
ATENDIDO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
C 00001

VENDIDO A FAVOR de MARIA ELENA REYES RIEGA,
soltera, por el precio de US\$97.000, cancelados. Por
ESCRITURA PÚBLICA del 09/02/2001 otorgada ante
NOTARIO DE LA LAMA RIVERO EDUARDO en la ciudad de
LIMA El título fue presentado el 22/03/01 a las 02:27:43 PM
horas, bajo el N° 2001-00056763 del Tomo Diario 047
Derechos : S/ 1031.32, con recibo N°00018718 con recibo
N°00024716, LIMA, 23 de abril del 2001. MCR

[Firma]
Dr. ELMER ARNALDO JAIMES JAIMES
Registrador Público
O.R.

[Firma]
Dr. CARLOS MANUEL CHAPOSO QUEVEDO
Registrador Público
Zona Registral IX - Lima

Copia Certificada
sin inscripciones al presente
Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
Hora : 8:00 AM

Pág. Solicitadas: Todas IMPRESION 22/08/2002 12:50:00 Pagina 1 de 1
No existen Títulos Suspendidos y/o Pendientes

OR.L.C

Página Número 1

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



DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL 2002
Decreto Legislativo N.º 776

I. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

REYES RIEGA MARIA ELENA APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL
 DOCUMENTO DE IDENTIDAD: **06056531**
 DOMICILIO FISCAL: **AV. ABANCAY Nro 0210 Dpt. 504-CERCADO DE LIMA**

CODIGO CONTRIBUYENTE: **00268951**

II. RELACION DE PREDIOS

CODIGO PREDIO	DIRECCION DEL PREDIO	VALOR PREDIO	IMPONIBILIDAD	VALOR AFECTO
126858	AV. ABANCAY Nro 0203	5,432.74	100.00	5,432.74
126859	AV. ABANCAY Nro 0205	6,872.00	100.00	6,872.00
126860	AV. ABANCAY Nro 0205 Int.101	10,953.73	100.00	10,953.73
126862	AV. ABANCAY Nro 0209 Dpt. A	25,398.43	100.00	25,398.43
126863	AV. ABANCAY Nro 0209 Int.102	17,440.88	100.00	17,440.88
126864	AV. ABANCAY Nro 0209 Int.103	7,440.35	100.00	7,440.35
126865	AV. ABANCAY Nro 0209 Int.103	7,440.06	100.00	7,440.06
126867	AV. ABANCAY Nro 0209 Int.104	7,912.40	100.00	7,912.40
126870	AV. ABANCAY Nro 0209 Int.105	5,297.61	100.00	5,297.61
126871	AV. ABANCAY Nro 0209 Int.106	1,746.58	100.00	1,746.58

DETERMINACION DEL IMPUESTO

VALOR PREDIO (PREDIOS AFECTOS)	BASE IMPONIBLE	IMPUESTO ANUAL	CUOTA TRIMESTRAL
15	15	152,176.59	727.06
			181.76

MONTOS A PAGAR

FECHA DE VENCIMIENTO	MONTO IMPORTE	DEPORTE DE CAJILLON	REAJUSTE	TOTAL A PAGAR	CUOTA TRIMESTRAL (Por Deposito)	CUOTA
28/02/2002	181.76	16.00		197.76	0112.01991997	1ra
31/05/2002	181.76	16.00		197.76	0112.01992003	2da
29/08/2002	181.76	16.00		197.76	0112.01992011	3ra
29/11/2002	181.76	16.00		197.76	0112.01992029	4ta

FECHA DE EMISION: **29/01/2002**

La Base Imponible del Impuesto Predial para el ejercicio gravoso 2002, ha sido determinada de conformidad con el Art. 1 del Decreto Supremo N.º 218-2002-SP y el Art. 12 del Decreto Legislativo 776. Usted puede realizar sus consultas a través de nuestra página web www.caf.gob.pe, ingresando los siguientes datos:
CODIGO CONTRIBUYENTE: 00268951 **PASSWORD: DPT03971**

RECIBO: **2082**



CERTIFICADO: Que la presente copia fotostática, es una reproducción exacta de su original, con el cual la copia. De la que doy fe.
LIMA, 29 ABR, 2002

Enunciado en presencia del Notario que autoriza por licencia concedida al Titular, por el Notario de Notarías en Lima.

J.F. Gutiérrez Miraval
 NOTARIO DE LIMA



HOJA DE LIQUIDACION

Original

CODIGO CONTRIBUYENTE
00268951

I. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL
REYES RIEGA MARIA ELENA

DOMICILIO FISCAL
Nº. ABANCAY Nro 0210 Dpt.504-CERCADO DE LIMA

II. DATOS DEL PREDIO

INDICACION DEL PREDIO
AV. ABANCAY Nro 0209 Dpt.A

Nº. CATA MUNICIPAL
01

CODIGO DEL PREDIO	TIPO DE PROPIEDAD / POSICION	USO DEL PREDIO	CONDICION DEL PREDIO	INDICACION DE AFECTACION	FEER/FEDE/POSICION
126862	OTROS	COMERCIO		AFECTO	100.00

III. LIQUIDACION DE ARBITRIOS

BASE IMPONIBLE	TRAMO (UIT)	LIQUIDACION PUBLICA MONTO 1	PARDOS Y JARDINES MONTO 2	AFRANZAMIENTO MONTO 3	TOTAL POR PREDIO (MONTO 1+2+3)
25,398.43	6-9	15.10	2.50	13.60	31.20
IMPORTE MENSUAL		IMPORTE TRIMESTRAL		IMPORTE ANUAL	
31.20		93.60		374.40	

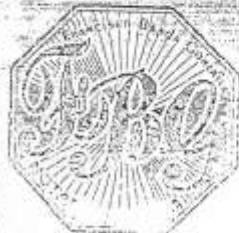
IV. MONTO A PAGAR

FECHA	CONTRIBUYENTE	MENSA INICIAL	QUANTO EXICION	TOTAL A PAGAR	TOTAL A PAGAR CON INTERES	CUENTA CORRIENTE Banco	ESTADO
28/02/2002		93.60	1.00	94.60	89.92	0132.07281699	1ra
31/05/2002		93.60	1.00	94.60	89.92	0132.07281707	2da
29/08/2002		93.60	1.00	94.60	89.92	0132.07281715	3ra
29/11/2002		93.60	1.00	94.60	89.92	0132.07281723	4da
28/02/2002		336.96	4.00	340.96	340.96	0132.07281731	Todas

Fecha de Emision: **9/01/2002**

Usted puede realizar sus consultas a través de nuestra página web: www.sat.gob.pe, ingresando los siguientes datos:
 CODIGO CONTRIBUYENTE: **00268951** PASSWORD: **DPT03971**

IMPORTANTE: VER INSTRUCCIONES GENERALES



DECLARACION Que la presente copia fotostática, es una reproducción exacta de su original con el cual la cede. De lo que doy fe. **29 AGO. 2002**

Suplico al presente, el Notario que autorice por licencia concedida al Titular, por el Colegio de Notarios de Lima.

J.F. Gutiérrez Miraval
NOTARIO DE LIMA.

[Handwritten signature]



ASOCIACIÓN PARA LA RESOLUCIÓN
CREATIVA DE CONFLICTOS
APRECCO

Autorizado su funcionamiento por Resolución
Vice-Ministerial N° 136-2001



CENTRO DE CONCILIACION
APRECCO

SOLICITUD
ANEXO 1-B

ACTA DE CONCILIACIÓN N° 0116-2001

En la ciudad de Lima, a los 26 días del mes de octubre del año dos mil uno ante mí José Rafael Blossiers Mazzini, identificado con DNI N° 07864026, en mi calidad de Conciliador debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia mediante la acreditación N° 4267, presento su solicitud de conciliación la señora María Elena Reyes Riega debidamente identificada con Documento Nacional de Identidad N° 06056531 domiciliada en Jr. Manuel Cuadros N° 144 Of. 301 distrito de Cercado de Lima Provincia de Lima, con objeto que le asista en la solución de un conflicto con la señora Olga Herrera Córdova quien fue invitada a conciliar mediante comunicación que se dejó en su domicilio, ubicado en Av. Abancay N° 209-A distrito de Cercado de Lima, Provincia de Lima.

INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES:

Habiéndose citado a las partes para la realización de la Audiencia de Conciliación en dos oportunidades: La primera, el día lunes 05 de noviembre a horas 05:00 p.m. y la segunda, el día viernes 09 de noviembre a horas 05:00 p.m., sin contar con la asistencia de la señora Olga Herrera Córdova a ninguna de estas sesiones, se dio por concluida la Audiencia y el procedimiento de Conciliación.

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

DESCRIPCIÓN DE LA CONTROVERSIA:

1°. Con fecha 19 de febrero del 2001, la señora María Elena Reyes Riega adquirió mediante Escritura Pública de compra-venta, inscrita con Numero de Partida 07016459 en el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao, el predio ubicado en Av. Abancay N° 209-A en el distrito del Cercado de Lima Provincia de Lima, el mismo que a la fecha se encuentra ocupado por la señora Olga Herrera Córdova sin que medie documento, título o autorización de la propietaria. La señora María Elena Reyes Riega en su condición de titular del citado inmueble se presentó ante este Centro de Conciliación para solicitar el desalojo.

Luego de leída la presente acta, siendo las 05.30 p.m., firmamos en señal de conformidad.


Dr. Rafael Blossiers Mazzini
ABOGADO - CONCILIADOR
Reg. CAL. No. 23278 - Acred. No. 4267
APRECCO




María Elena Reyes Riega



ASESORIA LEGAL
APRECCO
Asociación para la resolución
creativa de conflictos

-1-

Jr. Apurímac N° 245 Oficina 301. Cercado de Lima. Teléfono 428-1805

INASISTENCIA DE
UNA PARTE
CENTRO DE CONCILIACION
APRECCO

ANEXO 1-C



~~SETE~~ ANEXO 1-E(2)

EXPEDIENTE : 2001-04830-0-1801-JP-CI-08
MATERIA : DESALOJO
ESPECIALISTA : ALCIRA PILAR ZEVALLOS VENTO
DEMANDANTE : REYES RIEGA MIARA ELENA
DEMANDADO : HERRERA CORDOVA OLGA

Resolución número: CATORCE.
Lima, Siete de agosto
Del año dos mil dos.-

Devuélvase los anexos como solicita la demandante, por no presentado el recurso de apelación formulado en la audiencia de fecha veinticinco de julio del año en curso, habiendo transcurrido el término sin que las partes interpongan recurso impugnatorio alguno contra la resolución número trece, téngase la misma por consentida, y estando al estado del proceso ARCHÍVESE los de la materia, dejando constancia en autos. NOTIFICÁNDOSE

9 a 1 - 2.15 - 3

CORTE SUPERIOR

ALCIRA PILAR ZEVALLOS VENTO
ESPECIALISTA LEGAL
Instituto de Post. Grado de Lima

2. Calificación de la Demanda

“El 57° Juzgado Civil de Lima recibe la demanda y califica de forma positiva, **admitiendo a trámite** toda vez que cumple con la formalidad de Ley, emplazando a la demandada para que conteste dentro del término de Ley, bajo apercibimiento de tenerse por contestada en su rebeldía”.

2.1. Emplazamiento

El 57° Juzgado Civil de Lima, procede a notificar a la demandada Olga Herrera Córdova mediante cédula de notificación, acompañando copia de la demanda, anexos y admisorio. Esta notificación fue recepcionada en su domicilio procesal.

2.2. "Inserto fotocopia del auto admisorio"

57° JUZGADO CIVIL DE LIMA
 EXPEDIENTE : 39697 - 2002
 MATERIA : Desalojo
 ESPECIALISTA LEGAL : Rene Ayala Ramirez
 Sábado 14-sep-2003 @com.pe

123
 TRECE

RESOLUCIÓN NÚMERO UNO
 Lima, Setiembre trece del
 Año dos mil dos.

12/20

*POR PRESENTADA : Al Principal : con la fotocopia del documento de identidad de la accionante, copia certificada del acta de conciliación y demás anexos que se acompañan; Y ATENDIENDO : PRIMERO: A que, toda persona tiene derecho a la tutela Jurisdiccional efectiva por lo que procede recurrir al Organo Jurisdiccional a fin de solucionar un conflicto de intereses, conforme lo establece el artículo primero del titulo preliminar del Código Procesal Civil; SEGUNDO: A que, la demanda que antecede reúne los requisitos procesales y las condiciones de la acción que establecen los artículos 424° y 425° del Código Adjetivo Civil; TERCERO : A que, estando a la naturaleza de la pretensión demandada y encuadrándose en lo previsto en el inciso sexto del artículo 546°, 547° y 585 y lo dispuesto en la primera parte del artículo 554° del Código acotado y, de conformidad además con lo previsto por el artículo 291° de la Ley número 26887 : SE ADMITE: la demanda interpuesta por **MARIA ELENA REYES RIEGA**, sustanciándose la presente demanda en la vía procedimental correspondiente al **PROCESO SUMARÍSIMO** confiriéndose **TRASLADO** a la demandada **OLGA HERRERA CORDOVA**, para que dentro del termino del quinto día de notificado cumpla con absolver la demanda bajo percibimiento de tenerse por contestada en su rebeldía; de otro lado, téngase presente los medios probatorios que se ofrecen para su oportuna. Al única atrásí : téngase presente el otorgamiento de las facultades generales de representación a favor de las Abogadas que autorizan la demanda, a tapon de lo dispuesto por el artículo 80 del acotado Código.*

PODER JUDICIAL

ANDRES F. TOPA BONZALES
 J. R. Z.
 57° Juzgado Civil de Lima
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

RENE AYALA RAMIREZ
 Especialista Legal
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA



3. Síntesis de la Contestación

“La demandada dentro del término de Ley contesta y contradice la demanda, quien manifiesta que el inmueble ubicado en la avenida Abancay N° 209-A, lo viene posesionando como arrendataria hace más de cincuenta años y no como ocupante precaria”.

3.1. Contestación de la demanda

La demandada Olga Herrera Córdova con fecha 20 de setiembre del 2002 fue notificada con la demanda de desalojo por ocupación precaria, contestando dentro del término de Ley bajo los siguientes fundamentos.

La demandada fundamenta que la demandante para solicitar la restitución del bien inmueble en Litis, esta debería de estar independizado e inscrita la independización en los registros públicos, ya que solo existe una independización administrativa por la municipalidad, por lo que no surge efectos jurídicos para la presente demanda.

“La demandante sostiene que vengo ocupando el bien como ocupante precaria y que vengo ejerciendo la posesión del inmueble sin título alguno, al respecto contradigo que mi condición es de arrendataria y no de ocupante precaria, por lo que vengo ocupando el bien por más de cincuenta años como arrendataria de manera ininterrumpida siendo reconocida plenamente como tal por quienes han ejercido y administrado la propiedad del referido bien”.

También acredito con la merced conductiva que he venido realizando al Ministerio de Vivienda y posteriormente a la Superintendencia de Bienes Nacionales, estos unilateralmente suspendieron los cobros y me hicieron de conocimiento que continuarían con los cobros en las próximas fechas de la cual he venido efectuando los pagos y que están registrados en sus oficinas sobre mi condición de arrendataria por lo que solicito la Juzgado, solicite el informe correspondiente a la Superintendencia de Bienes Nacionales.

También la demandante afirma que no acudí al centro de conciliación, toda vez que no he sido notificada adecuadamente por la demandante en la que me haga saber que es la nueva propietaria del bien inmueble ni por parte de mi arrendador en la cual se me haga saber de la transferencia efectuada al nuevo propietario, en ese sentido todo bien del “Estado debería de enajenarse mediante subasta pública de acuerdo al ordenamiento Legal por lo que ENACE debería efectuar la transferencia del inmueble mediante Subasta Pública por lo que dicho acto no se cumplió y no se ha presentado el testimonio de la compra venta mediante la cual se habría efectuado la transferencia del bien del Estado”.

La demandante afirma ser propietaria, pero sin embargo no acredita el título de propiedad en la “cual pueda acreditar fehacientemente su pretensión de la demanda, ya que solo ha presentado la copia certificada de una partida registral como si fuera el título suficiente que acredite la propiedad requerida. El título de propiedad se constituye acompañando el testimonio” del notario público con su correspondiente inscripción en los Registros Públicos.

El arrendador o nuevo propietario que acredite su legítimo derecho de propiedad le correspondería “solicitar mediante la conclusión de contrato de arrendamiento por la enajenación del bien arrendado, y no solicitarlo pretendiendo calificar al arrendatario como ocupante precario, sin haber concluido” el contrato de arrendamiento, considero que sea prolongado por un periodo más, bajo las mismas cláusulas del contrato primigenio.

“En ese sentido, no ostento la condición de ocupante precaria de dicho inmueble, sino en virtud del Artículo 1700 del Código Civil la Ley prevee, que en el supuesto caso de enajenación del bien arrendado el adquirente opte por respetarlo o por darlo por concluido conforme al Artículo 1708 de Código Civil por lo que no me encuentro en condición de ocupante precario”, sino como arrendataria. Por lo que se está invocando erróneamente el Artículo 911 del Código Civil, ya que dichos presupuestos no se configuran en la presente demanda.

3.2. Medios probatorios

Como medios probatorios se presenta:

- Copia de las inscripciones del Registro de Propiedad Inmueble.
- Copia legalizada de recibos de pago de la merced conductiva
- Informe que expedirá la Superintendencia de Bienes Nacionales
- Copia del Oficio N° 1239-93-SBN-DET
- Copia del Oficio N° 307-83-VI-5601
- Copia de licencia de funcionamiento.

El Juez admite la contestación de la demanda presentada dentro del término establecido “por Ley, notificando a las partes del Proceso para Audiencia de Saneamiento Procesal, Conciliación, Pruebas y Sentencia”.

La demandante, interpone tachas contra todos los medios probatorios de la contestación de la demanda. El Juez admite las Tachas por lo que se resolverá en la Audiencia Única correspondiente.

3.3. "Inserto fotocopia de la contestación de la demanda y recaudos"

Exp. 2002-39697-0-0100-J-CI-57
Sec. C. Huapaya Quintana
Cuaderno: Principal
Escrito: 01
Sumilla: Contestación

TREN

Señor Juez Especializado en lo Civil:

Olga Herrera Córdoba de Champa, identificada con DNI. 06051594, con domicilio real en Jr. Centro Escolar 422, Cercado, Lima; y señalando domicilio procesal en Av. Arequipa 2450 of. 609, Lince, en los seguidos por María Reyes Riega, sobre desalojo por ocupación precaria; a Ud. atentamente digo:

Que con fecha 20 de setiembre del 2002 he sido notificada con la demanda sobre desalojo por ocupación precaria. En tiempo y forma de ley contesto a la demanda en los siguientes términos:

1. Sobre la pretensión de la demanda que alega la transferencia de un determinado bien por parte del Estado y solicita la devolución de una de las fracciones en las que se haya subdividido el citado bien.

Para demandar la devolución de un bien inmueble es preciso que el bien se halla individualizado jurídicamente. Que realizada la independización del bien, esta se encuentre inscrita debidamente en los Registros Públicos. No es este el caso de autos. Es como si la pretensión se refiriera a la devolución de un tercer piso y dicho bien formara parte de un edificio inscrito como un solo bien en Registros Públicos. El citado tercer piso no existe jurídicamente sino hasta que se halla realizado la correspondiente independización. Aún cuando por la vía municipal se otorgase la numeración de los pisos o de los departamentos, de ser el caso, estos tendrían necesariamente que independizarse para ser bienes determinados jurídicamente. Antes de ello, el único bien determinado e individualizado sería el edificio. ¿Cómo podría el propietario del edificio pedir judicialmente la devolución de una parte de este, si dicha parte no ha sido independizada?

En el presente caso, se afirma en la demanda que la venta fue realizada sobre una finca ubicada en la Av. Abancay signada con los números 203, 205, 209, y 215 y Jr. Ancash números 520 y 528 del Cercado de Lima. La pretensión está dirigida a la devolución de una parte del citado inmueble, la signada con el N° 209-A. Señala la demanda, asimismo, que el inmueble se halla subdividido por la Municipalidad correspondiente. Al respecto, debemos decir que las citadas subdivisiones se han efectuado en sede administrativa para efectos administrativos. No significa que las citadas subdivisiones tengan efectos jurídicos de bienes independizados. Se pretende la devolución de una de las partes de un bien sin haber cumplido previamente con determinar jurídicamente dicha parte vía su independización y correspondiente inscripción conforme a ley.

La pretensión de la demanda ha solicitado la devolución del 209-A, señalando que es un inmueble que forma parte del inmueble 209 el que está subdividido. Dicha pretensión es improcedente toda vez que conforme al artículo 585 del CPC el procedimiento de desalojo está destinado a la restitución de un predio, no a la restitución de una de las partes o subdivisiones de dicho predio como se pretende con la demanda.

UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ANGELES DE CHICAGO
DIRECCIÓN DE CONSUMIDOR JURÍDICO
31/08/2002

2. Sobre la notificación presentada con la demanda respecto de otro proceso entre las mismas partes:

Respecto a este documento debemos señalar que es insuficiente para acreditar la existencia de otro proceso entre las mismas partes, sea en trámite o fenecido. De tratarse de un proceso fenecido debe acreditarse con documento. No se ha presentado documento que acredite que dicho proceso ha concluido. La copia de la Resolución presentada indica que esta va a ser notificada a las partes. De tratarse de un proceso en trámite, debe acreditarse con copias certificadas. No se han presentado. En el citado proceso la presunta propietaria formuló recurso de apelación, de lo presentado no es posible conocer si fue o no oportunamente presentado, o si se ha formulado alguna impugnación contra la Resolución que dispone se archive el proceso.

3. Sobre la condición de ocupante precario en la que se sustenta la presente demanda de desahucio:

Sin perjuicio de lo expresado anteriormente debo expresar:

Se sostiene en la demanda que estoy ocupando el inmueble, materia del presente proceso, en condición de ocupante precario, afirmándose que vengo ejerciendo la posesión del inmueble sin título alguno o que el que tengo ha fenecido. Al respecto, es preciso señalar que no he tenido ni tengo la condición de ocupante precario del citado inmueble. El presente es el caso de un bien arrendado y sería de enajenación de bien arrendado, siempre que la demandante acredite su derecho con el Testimonio de Compraventa, título de propiedad.

Hace años mi primer arrendador fue el Sr. Edmundo D'Angelo, en ese entonces propietario del inmueble situado en Av. Abancay N° 209, Cercado de Lima. Posteriormente, el propietario del bien fue el Estado al cual ejerció la propiedad primero a través de la Superintendencia de Bienes Nacionales y posteriormente a través de ENACE, empresa de propiedad del Estado, desde el año 1988. (Anexo 1C: as. 13 y 19, a fojas 265 del Tomo 347). Desde que ocupé el inmueble hace más de cincuenta años he venido conduciéndolo como arrendataria en forma ininterrumpida, siendo reconocida plenamente como tal por quienes han ejercido o administrado la propiedad del referido bien. El contrato de arrendamiento que llevé a cabo tuvo, desde su inicio, como propósito destinar dicho inmueble a local comercial. (Anexo 1F: en el Oficio remitido a la Suscrita por la Superintendencia de Bienes Nacionales SBN se hace referencia a la merced conductiva abonada al Estado por el establecimiento conducido). En el presente, funciona un taller, el cual cuenta con la correspondiente Licencia de Funcionamiento expedida por la Municipalidad de Lima Metropolitana (Anexo 1G).

Que el art. 911 del Código Civil es claro en señalar que "es ocupante precario, aquel que ejerce la posesión sin título, o cuando el que tenía ha fenecido". No es este el caso de autos. La posesión que he venido ejerciendo sobre el referido inmueble durante 53 años no ha sido ni es precaria. El título con el que he venido conduciendo el inmueble es el de arrendamiento.

El cobro de la merced conductiva lo venía realizando en ese entonces el Ministerio de Vivienda y posteriormente lo llevó a cabo la Superintendencia de Bienes Nacionales. (Anexo 1D: recibos de pago de la renta; Anexo 1E: Oficio de la SBN referido al pago de la renta; Anexo 1F: Oficio de la SBN referido al incremento de la renta)

El cobro de la merced conductiva que realizaba la Superintendencia de Bienes Nacionales fue suspendido unilateralmente por esta última institución hace algún tiempo. En esa oportunidad, hicieron de mi conocimiento que continuarían haciendo



los cobros en fecha próxima y que me informarían al respecto. Los pagos de la renta que sobre el inmueble que he venido efectuando están registrados debidamente en sus oficinas. Sobre mi condición de arrendataria y sobre los pagos que he venido efectuando, solicito al Juzgado pida el informe correspondiente a la Superintendencia de Bienes Nacionales.

Con relación a la inscripción del citado arrendamiento, esta no ha sido obligación de mi parte como arrendataria, sino del arrendador. Tratándose del Estado, era de su cargo la inscripción del arrendamiento.

La demandante afirma que no acudió a la citación efectuada por un Centro de Conciliación sobre su pretensión de desocupar del inmueble. Cuando no se me ha hecho conocer por parte de mi arrendador, el Estado, de transferencia alguna efectuada sobre el citado bien, ni concluido mi arrendamiento, ni presentado el presunto nuevo propietario el Testimonio de la alegada compra venta, ¿cómo podía pretenderse que acudiera a dicha citación?

Con relación a la transferencia que, sostiene la demandante, efectuó ENACE, al ser un bien inmueble de propiedad de una empresa del Estado, esta debió hacerse conforme al ordenamiento legal establecido, es decir, mediante subasta pública. Esto es así debido a que se procura resguardar las disposiciones que se hagan sobre del patrimonio del Estado. Si ENACE deseaba efectuar la transferencia del inmueble, este organismo tenía la obligación de convocar a subasta pública para disponer de los bienes de propiedad del Estado, que tenía como aporte de capital. De no haberse cumplido con lo que dispone expresamente la ley para los bienes del Estado, la citada transferencia es nula. En el presente caso, quien alega la propiedad del bien no ha acreditado, con suficiencia, que se haya cumplido con ese requisito, sin el cual no es posible que un bien de propiedad de una empresa del Estado haya sido transferido conforme a ley. No se ha presentado el Testimonio de la Compraventa mediante la cual se habría efectuado la citada transferencia de un bien del Estado.

La parte demandante afirma ser propietaria del inmueble que en la actualidad conduzco. Sin embargo no acredita título de propiedad con el cual pueda sustentar fehacientemente su pretensión. Se ha presentado con la demanda, la copia certificada de una partida registral como si fuera el título suficiente que acredite la propiedad alegada. El medio que presuntamente se dirige a acreditar el título de propiedad alegado en el presente proceso es insuficiente.

No constituyen títulos de propiedad las copias certificadas expedidas por Registros Públicos. El título de propiedad lo constituye el Testimonio del Notario Público con la correspondiente inscripción en los Registros Públicos. La certificación de la inscripción de un acto jurídico no constituye título de propiedad.

Al arrendador o al nuevo propietario(a) que acreditara su derecho con el debido título de propiedad, correspondería la facultad de solicitar la devolución del inmueble que conduzco, para lo cual debería comunicarme formalmente que da por concluido el contrato de arrendamiento por enajenación de bien arrendado. Ninguna persona que acredite la propiedad del citado inmueble y que cuente, por tanto, con la facultad para hacerlo me ha comunicado mediante carta notarial ninguna transferencia ni que efectivamente da por concluido el contrato de arrendamiento. Por ello, no puede alegarse una precariedad que no existe.

Conforme el numeral 2 del artículo 1708 del CPC, cuando el contrato de arrendamiento no ha sido inscrito el adquirente puede darlo por concluido. Es su facultad. La citada norma establece, también, la posibilidad de que el adquirente respete el arrendamiento si asumió dicha obligación. En el presente caso, luego de la



35
treinta

presunta transferencia realizada por ENACE el mes de febrero del 2001, no se hizo de mi conocimiento la existencia de un nuevo adquirente, ni se acreditó título de propiedad que otorgue derecho sobre el inmueble. Es decir, el arrendamiento, título con el cual conduzo el inmueble, ha continuado sin que se de por concluido. No es el de ocupante precaria la condición con la que vengo ejerciendo la ocupación del inmueble.

Es necesario entonces que el adquirente haga ejercicio de la facultad de dar por concluido el arrendamiento para que así sea. En caso contrario corresponde respetarse la continuación del contrato de arrendamiento, justo título con el que vengo ejerciendo la ocupación del inmueble.

Cuándo no se ha producido la conclusión del arrendamiento ¿cómo es posible solicitar la restitución de un predio, vía desalojo por ocupación precaria?

No soy ni he sido ocupante precaria del inmueble que ocupo. Ejerczo la posesión del aludado inmueble en virtud del art. 1700 del CC. La ley prevé, en el supuesto de enajenación del bien arrendado, que el adquirente opte por respetarlo o por darlo por concluido, conforme al art.1708 del CC. La condición de precariedad que se me atribuye no existe. La presunta adquirente para sustentar su demanda alega precariedad de mi parte y pretende ahora desconocer que el bien que adquirió estaba arrendado.

De haberse transferido el bien mi título como arrendataria no fenecía, sino cuando un nuevo propietario con el debido título de propiedad de por concluido el arrendamiento y solicite en mérito a ello el inmueble.

De declararse fundada la demanda por causal de precariedad se estarán violando derechos constitucionales, a contratar, a trabajar libremente, a la observancia del debido proceso, los que están amparados por la Constitución Política por el art.2, numerales 14 y 15, y por el art.139 numeral 3, respectivamente.

Se me causarán grandes daños y perjuicios de ampararse la pretensión de la demandante. El estado, mi arrendador, no me ha comunicado en modo alguno de ninguna transferencia efectuada sobre el inmueble. No se ha llevado a cabo la subasta pública requerida por la ley. En forma por demás súbita me fue cursada una citación para una presunta conciliación por una persona ajena a mi relación contractual, con el propósito de solicitar el desalojo del inmueble. No ha sido presentado testimonio de compra venta con la inscripción correspondiente, título de propiedad indubitable sobre nuevo adquirente, ni se ha concluido el contrato de arrendamiento con la debida carta notarial. Acudí a ENACE a inquirir sobre dicha presunta transferencia y sobre la citada convocatoria a conciliación, y a pesar de mis requerimientos no se me proporcionó ninguna información. Mi arrendador y el presunto nuevo adquirente pretenden conculcar mis derechos como arrendadora con grave perjuicio para mi parte. Administro el taller a mi cargo con gran esfuerzo debido a la presente situación económica por la que atraviesa el país y con gran dificultad he conseguido diversos encargos, llevado a cabo contratos y asumido obligaciones que deberé atender incluso hacia finales del próximo año. El presente proceso de desalojo es improcedente, no puede declararse fundado por una causal de precariedad que no existe.

Medios Probatorios

- 1- Copia de las inscripciones del Registro de Propiedad Inmueble que corren en el Tomo 347, fojas 265, as.13 y 19.)
- 2- Copias legalizadas de recibos de pago de la renta del inmueble materia de autos.



- 36
Tiempo
3. Informe que expedirá la Superintendencia de Bienes Nacionales sobre mi condición de arrendataria y los pagos de la merced conductiva que hice en mérito a ese título sobre el inmueble materia de autos.
 4. Copia del Oficio N°1239-93-SBN-DET, dirigido por la Superintendencia de Bienes Nacionales a la suscrita haciendo referencia a la renta que estaba pendiente en esa oportunidad sobre el bien materia de autos.
 5. Copia del Oficio N°307-83-VI-5601, dirigido a la suscrita por la Superintendencia de Bienes Nacionales en la cual informan sobre el incremento de la merced conductiva.
 6. Licencia de Funcionamiento de local comercial.

PORTANTO:

Ruego a usted, Señor Juez, tener presente lo expuesto, y en su oportunidad declarar improcedente la demanda interpuesta de desalojo por ocupación precaria.

PRIMER OTROSI DIGO:

Que la suscrita, de conformidad con el art.80 del Código Procesal Civil, otorga y autoriza al abogado César Valega García para que haga uso de las facultades generales de representación referidas al artículo 74 del acotado, reproduciendo su domicilio real señalado en la introducción de la presente solicitud y declara estar expresamente instruida de su alcance y de la representación que otorga.

SEGUNDO OTRO SI DIGO:

Que autorizo a María Elva Gallegos Flores con L.E. 07414281 para que pueda tener acceso al expediente y verificar las actuaciones procesales.

TERCER OTRO SI DIGO:

Que adjunto al presente los siguientes anexos:

- 1A: Tasa de Arancel Judicial
- 1B: Copia del DNI. de Olga Herrera Córdoba.
- 1C: Copia de las inscripciones del Registro de Propiedad Inmueble que corren en el Tomo 347, fojas 265, as. 13 y 19.
- 1D: Copias de recibos de pago de la renta del inmueble materia de autos.
- 1E: Copia del Oficio N°1239-93-SBN-DET, dirigido por la Superintendencia de Bienes Nacionales a la suscrita haciendo referencia a la renta que estaba pendiente en esa oportunidad sobre el bien materia de autos.
- 1F: Copia del Oficio N°307-83-VI-5601, dirigido a la suscrita por la Superintendencia de Bienes Nacionales en la cual informan sobre el incremento de la merced conductiva.
- 1G: Copia de Licencia de Funcionamiento de local comercial.

Lima, 25 de setiembre del 2002

Olga Herrera Córdoba de Champa
Olga Herrera Córdoba de Champa

César Valega García
ABOGADO
C.A. 9031 C.A.C. 1401



18
Diciembre



OFICINA REGISTRAL DE
Lima y Callao

OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO

OFICINA DE LIMA

CERTIFICADA DE LOS ASIENTOS DE DOMINIO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL DISTRITO
DE ESTE CAPITAL, INMUEBLE SIGNADO CON LOS Nos. 203-205-209 y 215 EN LA AVENIDA
CAY Y LOS Nos. 520 y 52B EN EL JIRON ANCASH.

Inscripciones con en a fojas	265	del tomo	367	(asientos	ANOT-19)
a fojas		del tomo		(asientos	A SOLICITUD)
a fojas		del tomo		(asientos)
a fojas		del tomo		(asientos)
a fojas		del tomo		(asientos)
a fojas		del tomo		(asientos)
a fojas		del tomo		(asientos)
a fojas		del tomo		(asientos)
a fojas		del tomo		(asientos)
a fojas		del tomo		(asientos)

OTRAS INSCRIPCIONES DE DOMINIO POSTERIORES A LA FECHA EN QUE SE EXTIENDE
ESTE CERTIFICADO, NI TITULOS DE LA MISMA NATURALEZA, PENDIENTE DE REGISTRO.
ESTE CERTIFICADO RECTIFICA EL EXPEDIDO CON FECHA 7-7-99 FIRMADO POR EL
Sr. FERNANDO PIO LUNA SALCEDO.-LIMA 16-7-99

DE LA EXPEDICION 16-7-99 A HORAS 8 a.m.
COSTOS PAGOS : S/. 2.00 RECIBO N° 23679-c-58-23-6-99-
DERECHO : S/. 2.00 RECIBO N°

Dr. FERNANDO PIO LUNA SALCEDO
Registrador Público
O.R.C.

Registrador Público

COPIAS

Continuación de la Partida LXI de
 fs 419 del tomo 76, correspondiente
 a la finca situada en esta Capital en
 el finca Ancales signada con los nú-
 meros 146 antiguo i 514 i 520 nue-
 vos.-

-13-

La hipoteca registrada en el asien-
 to número once de esta partida, ha que-
 dado sacada por haber pagados al
 dueño don Edmundo D'Angelo i su
 tierra al acreedor don Eusebio i su
 tierra, el importe del crédito que gene-
 raba dicha hipoteca. Cui sueta es
 escritura pública de fecha tres de Se-
 tiembre de noventa y siete del
 tomo de libros don Miguel O. Bónal
 i su sueta de la escritura a las die-
 tas del citado tomo de Setiembre, en
 el asien to número veintinueve del
 tomo de libros don Eusebio i su tierra, treinta y
 cinco de mil.

El Encargado de la Empresa
Eduardo de la Torre
[Signature]
Juan O. Aguado Cantel
TRABAJADOR

-19-

Emace (Empresa Nacional de Edificios), ha adquirido el inmueble sito en la Calle de Santa Cruz número 100, para ser utilizado como sede de la oficina de la Empresa. Este inmueble fue comprado por la Empresa Nacional de Edificios por el valor de \$ 100.000.000.000. Este inmueble pertenece a la Empresa Nacional de Edificios y se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad en el tomo 15 de la folio 100 del tomo 15 de la folio 100 del tomo 15. Este inmueble fue comprado por la Empresa Nacional de Edificios por el valor de \$ 100.000.000.000. Este inmueble pertenece a la Empresa Nacional de Edificios y se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad en el tomo 15 de la folio 100 del tomo 15 de la folio 100 del tomo 15.



21
JUN

PROPIEDAD
01 JUL 1999
BOVEDA DE TOMOS
ORIC

Decreto celebratorio del Dama Lina Victoria de Castro de
Comunicación a sus familiares. Dadas a su vez en el día 17 de
1910.

ESTUDIO CATALAN DE
PERFORACIONES

DR. FERNANDO P. LUNA SALCEDO
Registador Público
ORIC


DE VIVIENDA

NOTARIA MEDINA RAGGIO
 Av. INCRESO 3505-3537
 Esquina con Juan de Orosco
 SAN SIDRO
 Central Telefónica. 441-2727

22
 DE 2002

RECIBO DE INGRESOS
 PRESUPUESTADO AÑO 1983
 2

DIA	MES	AÑO
2	5	

CONCEPTO	IMPORTE	
	A	B
	PARCIAL	TOTAL
Hemos recibido de la Sra. OLGA-HERRERA VDA. DE CHAMPA el importe de ONCE MIL DOSCIENTOS Y 00/100 SOLESORO; por el arrendamiento del inmueble de propiedad del Estado, constituido por una casa habitación ubicada en la Av. Abancay-N.º 2-LIMA, mes de Marz. 83, para su depósito en la Cta. Cte. 000-031739-Encgos. para su posterior traspaso al Tes. Púb.		11,200.
EFFECTIVO		11,200.
REP. RI. 935(02.05.83)		
CERTIFICO: Que la presente copia fotostática es exactamente igual a su original que he tenido a la vista y al que me remito en caso necesario. Lima <u>26 SET. 2002</u>		
 FERNANDO MEDINA RAGGIO NOTARIO ABOGADO 27 6308 0112001		
TOTAL		11,200.

CONTABILIDAD PRESUPUESTAL Y CLASIFICACION PROGRAMATICA DEL GASTO PUBLICO											
ANOS	PL/VEG	PROGRAMA	SUB-PROGRAMA	PRO-RECTO	OBRA	ACTIVIDAD	TAREA	FUNDIRAL	FUENTE FINANCIAMIENTO	DEPENDENCIA	Yo. So.
2002	01	2008									

CONTABILIDAD PATRIMONIAL		
Cuentas	IMPORTE	
	DEBE	HABER
429	11,200.	11,200.

AREA SOE DE MIRANBA
 Oficina de Ingresos
 MINISTERIO DE VIVIENDA
 OFICINA DE TESORERIA
 RECEPCIONISTA DEL DEPÓSITO
RECEPCION

RIO DE VIVIENDA

RECIBO DE INGRESOS

NOTARIA MEDINA BRAGGIO

AV. P. P. THOUARS N.º 2906, 03510

Esquina con la Av. de Arma 07

SAN ISIDRO

Central Telefónica. 443-2727

IMPORTE

DIAS MES AÑO

07 07 84

PRESUPUESTADO AÑO 1984

CONCEPTO	PARCIAL	TOTAL
Hemos recibido de OLGA HERRERA VDA. DE CHANPA, el importe de CIENTO SESENTI-NUEVE MIL CUATROCIENTOS Y 00/100 SOLES por el arrendamiento del inmueble constituido por un local comercial ubicada en la avenida Abancay N.º 209-2 Lima según detalle: suma que ingresa a la cuenta corriente 000-031739-ENCARGOS y su posterior traspase al Tesoro Público.		
Meses de Set. a Dic. 1983 11,200. = C/N	44,800. =	
" " Ene. " Jul. 1984 17,800. = *	124,600. =	169,400.00
16,800. =	13 II 7580	169,400
Rec. N.º 1617 del 13-7-84-DGEM.		

CERTIFICO: Que la presente copia fotostática es exactamente igual a su original que he tenido a la mano y remito en caso necesario.

NOTA: La merced conductiva correspondiente al año 1984 es de S/ 18,800. = y por error se consignó la cantidad de S/ 17,800. = que se descontó para los meses siguientes.

2-6 SET. 2002

FERNANDO MEDINA BRAGGIO

NOTARIO



CONTABILIDAD PRESUPUESTAL Y CLASIFICACION PROGRAMATICA DEL GASTO PUBLICO.

ASIGNATURA	PLIEGO	PROGRAMA	SUB-PROGRAMA	PROYECTO	OBRA	ACTIVIDAD	TAREA	FONDO	FUENTE	DEPENDENCIA	V. S.
01	01										

ENTRADA PATRIMONIAL	
IMPORTE	
DEBE	HABER
169,400.00	
	169,400.00

MANEJO DE Bienes Nacionales

13 JUL 1984

RECIBIDO

24
UEIN700DT

SUPERINTENDENCIA
DE BIENES NACIONALES
Calle Soto N° 229 - Alameda 507 - Tel: 24 504
CAMAGÜEY

R.U.C. N° 13105782
BOLETA DE VENTA

La Medida de JUNIO de 1999

001- N° 002041

Beneficiario: OLGA HERRERA MA. DE GRAMA

Dirección: AV. APANAY 209 Cercado de Lina

Cant.	DESCRIPCION	P. Unid.	IMPORTE
	ALQUILER		
	MAYO, JUNIO, JULIO Y		
	AGOSTO 94'	294.00	1,176.00
B			
CANCELADO			
Olga Herrera Ma. de Grama de 1999			
SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES TESORERIA			

TOTAL 5,1,176.00

ADQUIRENTE O USUARIO

MIP. CARLOS A. LARA GUTIERREZ
R.U.C. N° 11157321
Medina Carvajal 121-A - Esmeraldas - P 920942
SERVICIO DE DREJ. 8000 AL 8980
P. L. 82 12 24

ACCION	DIA	MES	AÑO
3040			

RECIBO DE INGRESOS

2153

MINISTERIO DEL FUEGO

DIA	MES	AÑO
3	9	1

PRESUPUESTADO AÑO 19

12482

GO	CONCEPTO	IMPORTE	
		PARCIAL	TOTAL
	<p>Hemos recibido de doña Olga Herrera Vda. de Champa, la suma de NUEVE MIL OCHOCIENTOS Y 00/100 SOLES ORO; por el arrendamiento del inmueble de propiedad del Estado, constituido en Local-Comercial ubicado en la Av. Abancay 209-2 Cercado de Lima, por el mes de Agosto 1984.</p> <p>NOTA. Pagó con Recibo N° 22992 (2663) - S/. 7,000.00 demás (de Enero a Jul. 84) Debe decir S/. 16,800.00 mensuales incluido el 50% de aumento por el pte. año Para su depósito en la Cta. Cte. 000 - 032739 - Encargos y su posterior traspaso al Tesoro Público.</p> <p>Efectivo.</p> <p>RI. 1684-Bienes Nacionales</p>		9,800.00
		3 X 9151	009.800 1
	TOTAL		9,800 00

GO DE LA CONTABILIDAD PRESUPUESTAL Y CLASIFICACION PROGRAMATICA DEL GASTO PUBLICO.

MAYOR	SECTOR	PLIEGO	PROGRAMA	SUB-PROGRAMA	PROYECTO	OBRA	ACTIVIDAD	TAREA	FUNCIONAL	FUENTE FINANCIAMIENTO	DEPENDENCIA	V. O.
HABER	20	01										

CONTABILIDAD PATRIMONIAL

CODIGO	IMPORTE	
	DEBE	HABER
SUB-CUENTAS		
201	9,800.	
429		9,800.

1

MARTIN LAZO CESARE
 JEFE DE OFICINA DE ASISTENCIA CONTABILIDAD
 MINISTERIO DEL FUEGO
 - 3 SET 1984
 RECEPCIONISTA DEL DEPÓSITO

2

DIAS	MES	AÑO

RECIBO DE INGRESOS

PRESUPUESTADO AÑO 1983 N°

1983

INDICACION DEL MES	DIA	MES	AÑO
08892	04	05	83

CONCEPTO	IMPORTE	
	PARCIAL	TOTAL
Hemos recibido de la Sra. OLGA HERERA VDA. DE CHAMPA, el importe de VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS Y 00/100 SOLES-DRO; por el arrendamiento del inmueble de propiedad del Estado, constituido por una casa-habitación ubicada en la Av. Abancay No. 209-2-Lima, meses de May., Junio 83, a razón de S/. 11,200. c/m. para su depósito en la Cta. Cte. 000-031739--- Encgos. y su posterior traspaso al Tes. PGB.		22,400. =
EFFECTIVO.		
REF.: Recbo. 995(04.08.83) DGBN.		
	4 70 5246	022.400
TOTAL		22,400. =

ihc.

CLASIFICACION PROGRAMATICA DEL GASTO PUBLICO

SECTOR	PLIEBO	PROGRAMA	SUB-PROGRAMA	PROYECTO	OBRA	ACTIVIDAD	TAREA	FUNCIÓN	FUENTE FINANCIAMIENTO	DEPENDENCIA	Ve. So.
20	01	2006									

CONTABILIDAD PATRIMONIAL

C/C	IMPORTE	
	DEBE	HABER
429	22,400.	22,400.

1 MANUEL LAZO CESARE
Jefe de Oficina de Ingresos y Distribución

MINISTERIO DE ECONOMIA
SECRETARIA DE INGRESOS

2

RECIBIDA
B.A.F.A.

SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES

OFICINA GENERAL DE ADMINISTRACION SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES

INGRESO A CAJA

FOLIO N°

7

Lima, 11 de ENERO de 1991

Hemos recibido de OLGA HERRERA LIDA DE CHAMPA

Dirección AV. ABANCAY 209 Cercado de Lima

N° 01726

CONCEPTO	IMPORTE
DE <u>AGUILES</u>	443.56
<u>ENERO Y FEBRERO DEL 93' c/imp 271.78</u>	
Arquida Adelanto No _____ Ref. C./P. No <u>DET</u>	
Partida No _____	
Partida No _____	
Cheque No _____ Bco _____	
Efectivo <u>443.56 NUEVOS SOLES</u>	
TOTAL	<u>S/ 443.56</u>

CARGOS		ABONOS	
Importe	Cta.	Importe	Cta.

TESORERO:

09 NOV. 2000

COPIA AUTENTICADA DE DOCUMENTO ORIGINAL

Elvira Luchino Ferrández
 SRA. ELVIRA LUCHINO FERRANDEZ
 FEDATARIA TITULAR
 SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES

NOTARIA MEDINA RAGGIO
 Av. Petit Thouars N° 3506 - 3510
 Esquina con Juan de Arona
 SAN ISIDRO
 Central Telefónica. 441 2727

"AÑO DE LA MODERNIZACIÓN EDUCATIVA"

SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES

La Molina, 20 DIC. 2002

OFICIO N° 1234-93-SBN-DET

Señora:
OLGA HERRERA VDA. DE CHAMPA
 Av. Abancay N° 209-0
 Cercado de Lima
 Presenta. -

De mi consideración:

Es grato dirigirme a Ud. para comunicarle que debe apersonarse a la Superintendencia de Bienes Nacionales para cancelar la deuda pendiente por concepto de arrendamiento del inmueble ubicado en la Av. Abancay N° 209-0 Cercado de Lima.

Sin otro particular.

Atentamente,

tlf. 359283
 José Nuñez José
 Srta. Pamela Pino
 Miraflores 19



CERTIFICO: Que la presente copia fotostática es idéntica a su original que he tenido a la vista y el que me remito en caso necesario.
 Lima 26 SET. 2002

20-4-94

Entrega de planos y presupuesto de la obra de...

JNZ/ppc.

SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES
RECEPCION
 20 ABR. 1954
 HORA 11:51 am
 FIRMA V.B.P.



01542



Año del Bicentenario del Nacimiento del Libertador Simón Bolívar

29
Enero

Ministerio de Vivienda

Lima, 31 de Enero de 1983.

OFICIO CIRCULAR N° 307-83-VI-5601

Señora
Olga Vda. de Champa
Av. Abancay N° 209-2
Lima

Me dirijo a usted para comunicarle que, atendiendo a los actuales valores arancelarios de los terrenos y de las edificaciones, hemos incrementado en 40% el valor de la Merced Conductiva que abona al Estado, por el establecimiento de su propiedad.

Por consiguiente, a partir del 1° de Enero del año en curso, deberá abonar en la Tesorería del Ministerio de Vivienda, la Merced Conductiva con el incremento señalado.

Atentamente,

PEDRO CASTRO SUÁREZ
Director General de Bienes Nacionales
Ministerio de Vivienda
JRA/bgz.



Bohemia

130
m²



Lima Patrimonio Cultural de la Humanidad

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Nº 009873



COD. CATASTRAL: 0100-11

AUTORIZACION

COD. VIA: 0010

EXPEDIENTE 507073

ZONIFICACION.: AIV

RESOLUCION 004933

VENCE :

FORMULARIO D.J. 005204

AUTORIZACION MUNICIPAL DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTO

Habiendo cumplido el Recurrente con los requisitos establecidos, y en aplicación a lo previsto en el artículo N° 68, Inciso 7.º de la Ley Orgánica de Municipalidades, se concede el presente:

CERTIFICADO DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTO COMERCIAL INDUSTRIAL Y/O DE SERVICIOS PROFESIONALES

A: HERRERA, LOROUVA DE CHANFA, ORGA EMILIA

NOMBRE COMERCIAL

DIRECCION : AV ABANCAY 00209-A - MERCADO

RUC N° : 26450071

AREA : 77.00 m²

GIRO(S):

1.- MUEBLES METALICOS, METALICOS

Lima, 21 de Diciembre de 1998

EL PRESENTE

DEBE MANTENERSE EN LUGAR VISIBLE.

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

4. Síntesis de la Audiencia Única

Con fecha **09 de diciembre del 2002** se lleva a cabo la “audiencia única ante el 57° Juzgado Civil de Lima”, estando presentes las partes procesales la demandante en compañía de su abogada y por la parte demandada su apoderada. En la cual el Juez habiendo identificado a las partes realiza las siguientes actuaciones procesales:

4.1. Síntesis del Saneamiento Procesal

“Conforme al artículo 465° del Código Procesal Civil” en el presente no se han deducido excepciones ni defensas previas, por lo tanto se declara la Existencia de una relación jurídica procesal valida entre las partes, por lo tanto se declara SANEADO EL PROCESO.

4.2. Síntesis de la Audiencia de Conciliación

El Juez insta a las partes una fórmula conciliatoria en la cual la demandante propone que la “demandada desocupe el bien inmueble dentro del plazo de dos meses, mientras que la demandada con representación de su apoderada propuso desocupar el bien a fines del mes de abril del 2003”, previo pago de una cantidad cuyo monto no precisa con la finalidad de ayudarla a salir del inmueble, con estas propuestas hechas por la parte demandante y demandada no se arribó a ningún acuerdo conciliatorio.

4.3. Síntesis de la Fijación de Puntos Controvertidos

Determinar, si la demandante tiene título para solicitar el desalojo, y que el título que ostenta este vigente.

Determinar, si la demanda está o no en calidad de ocupante precaria.

4.4. Síntesis de Admisión de Medios Probatorios

Se admiten los siguientes medios probatorios por parte de la demandante:

- En mérito de la Partida Registral N° 07016459 SUNARP.
- En mérito del Autovaluo del año 2002 que prueba la existencia del inmueble.
- En mérito del Acta de conciliación N° 0116-2001 (**no admitida por ser un documento de mero trámite**).
- Se admiten los medios siguientes medios probatorios por parte de la demandada:
 - Se admite, copia de las inscripciones del Registro de Propiedad Inmueble
 - Se admite, copia legalizada de los recibos de pago de la merced conductiva
 - Informe que expedirá la Superintendencia de Bienes Nacionales (**no se admitió el presente medio probatorio**)
 - Se admite copia del Oficio N° 1239-93-SBN-DET
 - Se admite copia del Oficio N° 307-83-VI-5601
 - Se admite copia de licencia de funcionamiento.

4.5. Síntesis de la Actuación de Medios Probatorios

Se actuaron todos los medios probatorios admitidos por parte del Juez tanto de la demandante como de la demandada, que en su momento fueron admitidos.

4.6. Síntesis de la Admisión de Medios Probatorios de la Tacha

Con “Resolución N° 7 de fecha nueve de diciembre del 2002 el Juez procede a resolver las Tachas impuestas a los medios probatorios considerando **Primero**. Que solo se puede interponer tachas contra los testigos, documentos y formular

oposición a la actuación de declaración de parte”, o a una exhibición de una pericia, una inspección judicial conforme al artículo 300° del Código Procesal Civil **Segundo.** Con respecto a la primera tacha contra la copia de las inscripciones del registro de propiedad inmueble debe ser amparada, por cuanto la demandada ha presentado un título incompleto. **Tercero.** Con respecto a la segunda tacha esta no podrá ser amparada por cuanto se refiere a un argumento de fondo y no a su falsedad. **Cuarto.** “Respecto a la tercera tacha no podrá ser amparada ya que dicho medio probatorio ha sido rechazado. **Quinto.** Referente a la cuarta tacha no podrá ser amparada por cuanto se refiere a un argumento de fondo y no a su falsedad: Por lo tanto, se declara fundada la primera tacha documental e improcedente la segunda, tercera y cuarta tachas documentales”.

No existiendo medios probatorios que actuar y admitir ni tachas que resolver el Juzgado declara la causa expedita “para dictar sentencia, preguntado a las partes si desean hacer el uso de la palabra donde la abogada de la parte demandante se reserva su derecho y lo hará por escrito”.

4.7. Se adjunta fotocopia de la audiencia única y lo actuado

72
Setiembre 2002

57° JUZGADO CIVIL DE LIMA
Expediente 39697 - 2002
Desalojo
Especialista Legal René Ayala Ramírez

AUDIENCIA UNICA

En Lima, a los nueve días del mes de diciembre del año dos mil dos siendo las nueve de la mañana con treinta minutos, ante el Quincuagésimo Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, que Despacha el señor Juez doctor Andrés Tapia Gonzales, a efectos de realizarse la presente Audiencia Unica ordenada mediante resolución de fecha treinta de setiembre último, en el proceso seguido por María Elena Reyes Riega contra Olga Emilia Rosa Herrera Córdova de Champa sobre Desalojo, se presentó doña María Elena Reyes Riega con Documento Nacional de Identidad número 06056531, con la constancia de haber sufragado, en calidad de demandante, asesorada por la doctora Elba Elida Muñoz Vargas con registro del Colegio de Abogados de Lima número 04368; presente además doña María Elva Gallegos Flores con Libreta Electoral número 07414281, con la constancia de votación, en calidad de apoderada de la demandada Olga Emilia Rosa Herrera Córdova de Champa, conforme es de verse del acta de poder de fecha cinco del mes en curso. -----

SANEAMIENTO PROCESAL : No habiéndose deducido excepciones ni defensas previas en el presente proceso y estando a lo dispuesto por el artículo 465° del Código Procesal Civil, se declara **SANEADO** el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes. -----

CONCILIACION: en este acto, instada las partes a arribar a un acuerdo conciliatorio, la demandante propuso que la demandada desocupe el bien sub materia en el término de dos meses, mientras que la demandada en la persona de su apoderada, propuso desocupar

PODER JUDICIAL

ANDRÉS F. TAPIA GONZÁLES
JUEZ
57° Juzgado Civil de Lima
CENTRO SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

María Elena Reyes Riega
S. Muñoz
696 09761

el bien a fines del dos mil tres, previo pago de una cantidad cuyo monto no precisa y cuyo fin es ayudarla a salir del inmueble. El Despacho escuchando a ambas partes, propone la suya, cual es : QUE LA DEMANDADA PROCEDA A DESOCUPAR EL BIEN INMUEBLE SUB MATERIA EN EL LAPSO DE DOS MESES, SIN COSTAS NI COSTOS. Preguntada la parte demandante si acepta o no la formula conciliatoria, dijo : SI ACEPTO .-----

Preguntada la parte demandada si acepta o no la formula conciliatoria dijo : QUE NO LA ACEPTA.-----

FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS : Determinar coputativamente : 1) si la demandante tiene título suficiente para pretender el desalojo sobre el inmueble sub materia; y 2) si la demandada tiene la calidad de ocupante precario respecto al mismo bien inmueble.-----

ADMISION DE MEDIOS PROBATORIOS :
DE LA PARTE DEMANDANTE:-----

Se ADMITE la instrumental signada como (uno) .-----

Se ADMITE la instrumental signada como (dos) .-----

No se ADMITE la signada como (tres) por ser un mero requisito de admisibilidad.-----

Respecto al medio probatorio signado como (cuatro) en este estado la demandante se desiste de dicho medio probatorio, por cuanto indica harfa mas lato el proceso distorsionando la naturaleza sumarisima del mismo.-----

En este estado el Juzgado tiene a la demandante por desistida de dicho medio probatorio.-----

DE LA PARTE DEMANDADA:-----

Se ADMITE las instrumentales signadas como (uno) .-----

Se ADMITE la instrumental signada como (dos) .-----

Respecto a la signada como (tres) debido a su imprecisión en este acto se pide a la demandada que indique : 1) los meses y años, es decir, los periodos de pago de merced conductiva cuyo informe

PODER JUDICIAL

ANDRES F. TAPIA GONZALEZ
JUEZ
57° Juzgado Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

[Handwritten signature]
S. HERRERA

[Handwritten mark]

se solicita, bajo apercibimiento de tenerse por no ofrecido dicho medio probatorio. -----

En este acto la demandada, en la persona de su apoderada dijo : en este momento no puedo precisar y que esta información es complementaria de los recibos ofrecidos. -----

Acto seguido, el Juzgado, hace efectivo el apercibimiento, en consecuencia, se dispone TENERSE por no ofrecido el medio probatorio signada como (tres). -----

Se ADMITE la instrumental signada como (cuatro). -----

Se ADMITE la instrumental signada como (cinco). -----

Se ADMITE la instrumental signada como (seis) en copia simple .

ACTUACION DE MEDIOS PROBATORIOS : -----

DE LA PARTE DEMANDANTE: Siendo las admitidas meras instrumentales se tiene presente su mérito en su oportunidad. ----

DE LA PARTE DEMANDADA: Siendo las admitidas meras instrumentales se tiene presente su mérito en su oportunidad. ----

En este estado se corre TRASLADO de la TACHA deducida por la demandante contra las instrumentales y otros medios probatorios de la demandada, corriéndose traslado a la parte demandada, en la persona de su apoderada, a lo que expresó : -----

Estas pruebas no son falsas, ni nulas ni se ha probado la inexistencia de la matriz, como señala el Código Procesal Civil con relación a documentos : 242º, 243º y 244º; tienen relación con el título de arrendataria con el que ocupa el bien la demandada, corresponden a un único y solo bien que ocupa la demandada, es el único predio que la demandada viene ocupando por mas de cuarenta años, información que podría confirmar la Oficina de Bienes Nacionales. Siendo el sustento de la tacha, solo cuestiones de puro derecho, nuestra parte no ofrece medio probatorio alguno. -----

ADMISION DE MEDIOS PROBATORIOS DE LA TACHA : -----

DE LA PARTE DEMANDANTE : -----

Respecto de la primera tacha : -----

Se admite el mérito de la partida 07016459 que corre en autos. --

PODER JUDICIAL

ANDRES F. TAPIA GONZALEZ

12 11 20
1998 Zapopan, Jalisco de México
Carrera Constituyente, 201 JALISCO, JALISCO

París Elena Reyes Rieja
S. Huerta

Respecto de la segunda tacha: -----

Se ADMITEN como medios probatorios los recibos de pago de la renta del inmueble a que hace referencia; rechazándose el escrito de demanda como medio probatorio por ser un argumento tautológico. -----

Respecto de la tercera y cuarta tacha: -----

Por los mismos argumentos, NO SE ADMITEN los medios probatorios por ser argumentos tautológicos, ya que la pretensión contenida en la demanda será resuelta mediante resolución final mientras que los medios probatorios en este incidente deben estar referidos a demostrar la falsedad o nulidad formal de los documentos tachados. -----

DE LA PARTE DEMANDADA: -----

Ninguno por ausencia de ofrecimiento. -----

ACTUACION DE MEDIOS PROBATORIOS DE LA TACHA: -----

Siendo las admitidas meras instrumentales, se tiene presente su mérito al momento de resolverse las tachas propuestas. -----

En este estado el Juzgado procede a resolver la tacha de documento deducida por la demandante en los siguientes términos: **RESOLUCION NUMERO SIETE;** Lima, nueve de diciembre de dos mil dos: Autos y Vistos; Y **CONSIDERANDO:** **PRIMERO:** que se puede interponer tacha contra los testigos y documentos y asimismo se puede formular oposición a la actuación de declaración de parte, a una exhibición, a una pericia o a una inspección judicial, conforme lo dispone el artículo 300° del Código Procesal Civil; **SEGUNDO:** Que, la primera tacha contra la copia de las inscripciones del Registro de Propiedad Inmueble que corren en el Tomo 347 fojas 265, asientos 13 y 19 debe ser amparada por cuanto la demandada presentó un título incompleto obviando presentar el asiento 00001 de la Partida número 07016459, que es la continuación de dicho Tomo y Fojas aludidas; y siendo así, se ha proporcionado un documento incompleto; **TERCERO:** Que, respecto a la segunda tacha, esta no podrá ser amparada por

ANDRÉS F. TAJA BORGALLO

505 Avenida Civil de Lima
Calle Comercio 1011

Carla Elena Rojas Rojas
S. Muñoz

cuanto se refiere a un argumento de fondo y no a su falsedad formal; CUARTO : Que, respecto a la tercera tacha, no podrá ser amparada debido a que dicho medio probatorio ha sido rechazado, máxime cuando por la naturaleza del medio probatorio le corresponde la interposición de oposición y no así de tacha; QUINTO : Respecto a la cuarta tacha ella no podrá ser amparada, por cuanto se refiere a un argumento de fondo y no su falsedad; por estas consideraciones este Despacho resuelve declarar : FUNDADA la primera tacha documental; e IMPROCEDENTES LA SEGUNDA, TERCERA y CUARTA tachas documentales. -----

No existiendo medio probatorio pendiente de actuación, el Juzgado declara la causa expedita para dictar sentencia, preguntando a la abogada de la parte demandante, si desea hacer el uso de la palabra si lo tuviera por conveniente, a lo que expresó que se reserva el derecho de hacerlo por escrito. -----

En este estado, al Juzgado expresa que reserva su decisión por el plazo de ley; dándose por finalizada la diligencia, firmando las comparecientes, luego que lo hiciera el señor Juez, de lo que se deja expresa constancia. -----

ROGER J. J. J. J.

 ANDRÉS F. TRINIDAD ESPINOSA
 J. J. J.
 Jefe de la Oficina de Ejecución de Sentencias
 Oficina Ejecutiva de Enjuiciamiento Civil

Carla Elana Reyes Rigo

 S. J. J. J.
 CAL 04368

M

5. Síntesis de la Sentencia en Juzgado

Con fecha **27 de marzo del 2003** el 57° Juzgado Civil de Lima emite la presente sentencia, argumentado que la adquirente puede solicitar la restitución del bien inmueble dando por concluido el contrato de arrendamiento y no pretender considerar al arrendatario como “ocupante precario, en el presente caso amparándose en el artículo 1708” (i) 2 del Código Civil Fallan. Declarando INFUNDADA la demanda interpuesta por la señora María Elena Reyes Riega a quien se deja a salvo para hacer valer su derecho de acuerdo a Ley. Notificándose a las partes.

5.1. Inserto la fotocopia de la sentencia del 57° juzgado civil

57° JUZGADO CIVIL DE LIMA

Expediente : 39697 - 2002
 Demandante : María Elena Reyes Riega
 Demandado : Olga Herrera Córdova
 Materia : Desalojo
 Especialista Legal : René Ayala Ramírez
 Yazumi009@.com.pe

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO QUINCE.-
 Lima, marzo veintisiete
 Del dos mil tres.-

VISTOS : Resulta de autos que por escrito de fojas nueve a fojas doce, la señora María Elena Reyes Riega, interpone en la vía del proceso sumarísimo, demanda de Desalojo por ocupante precario, la misma que la dirige contra Olga Herrera Córdova, para efectos que cumpla con restituirle el bien inmueble de su propiedad sito en la Avenida Abancay número 209 - A, Cercado de Lima, de esta Ciudad Capital; expresa en su demanda que con fecha diecinueve de febrero del dos mil uno, adquirió el inmueble sub materia ubicado en la esquina de la avenida Abancay número 203, 205, 209 y 215 y jirón Ancash número 520 - 528, Cercado de Lima mediante Escritura Pública otorgada por la Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE) ante la Notaría Pública del doctor Eduardo De La Lama Rivero, inscribiéndose dicho título en la Partida número 07016459 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao; agrega la recurrente que, a la fecha en que adquirió el inmueble la demandada se encontraba ocupando el inmueble ubicado en la avenida Abancay número 209 - A, inmueble que forma parte del 209, el mismo que se encuentra sub dividido; expresa además que, con la demandada no ha suscrito

ANGELICA GONZALEZ
 J. C. Z.
 57° Juzgado Civil de Lima
 Calle 1000 de América de Lima

UNIVERSIDAD CATOLICA LOS ANGELES DE CHIMBORAZO
 DIRECTOR
 CONSUMERIO
 JURIDICO

contrato alguno de alquiler, ni en forma verbal, ni escrita, por lo tanto, la demandada viene ocupando dicho predio de modo precario, pues el título que tenía con el anterior propietario ha fenecido, conforme es de verse de los fundamentos de hecho que la sustentan; ampara su demanda en lo dispuesto por el artículo 911° del Código Civil y el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil y los artículos 424°, 425°, 546° inciso 1) 585° y el 586° del citado cuerpo de leyes, así como también el artículo 6° de la ley número 26872; mediante la resolución de fojas trece, de fecha trece de setiembre pasado, se dispuso admitir la demanda, corriéndose traslado a la parte demandada por el término de ley; Que, a fojas treintidós y siguientes corre el escrito de la demandada, mediante el cual contestando la demanda, expresando, entre otras cosas, que su primer arrendador fue el señor Edmundo D'Angelo, quien en ese entonces fuera el propietario del inmueble situado en la avenida Abancay número 209, Cercado de Lima, posteriormente el propietario del bien fue el Estado el cual ejerció la propiedad primera a través de la Superintendencia de Bienes Nacionales y posteriormente a través de ENACE, esta última desde el año 1988. Agrega además la demandada que, desde que ocupó el inmueble hace más de cincuenta años, siempre lo ha venido conduciendo como arrendataria en forma ininterrumpida, siendo reconocida plenamente como tal por quienes han ejercido o administrado la propiedad del referido bien; agrega además que, el cobro de la merced conductiva que realizaba la Superintendencia de Bienes Nacionales fue suspendido unilateralmente por esta última institución hace algún tiempo. Agregando que, en esa oportunidad hicieron de su conocimiento que continuarían haciendo los cobros en fecha próxima y que le informarían al respecto, conforme es de verse de los fundamentos de hecho que sustentan la contestación a la demanda; ampara su defensa en lo dispuesto por el artículo 1700° y 1708° del Código Civil, así como el artículo segunda numerales 14° y 15° y por el artículo 139° numeral tercero de la




Constitución Política del Estado; Que, a fojas treintisiete, corre la resolución número dos, de fecha treinta de setiembre del dos mil dos, mediante el cual se tiene por apersonada a la instancia a la demandada y por contestada la demanda, habiéndose citado a las partes a la Audiencia de Saneamiento Procesal, Conciliación, Pruebas y sentencia, la misma que se realizara con presencia de las partes, conforme es de verse del acta de su propósito que corre de fojas setentidós a fojas setentiséis, habiéndose fijado como puntos controvertidos, si la demandante tiene título suficiente para pretender el desalojo sobre el inmueble sub materia y, si la demandada tiene la calidad de ocupante precario respecto al mismo bien inmueble; actuarse las ofrecidas, ha llegado el momento de expedir la resolución final; Y

CONSIDERANDO : PRIMERO : Que, conforme lo prescribe el artículo primero del Título Preliminar del Código Procesal Civil, toda persona tiene derecho a la Tutela Jurisdiccional efectiva, para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso; sin embargo, para que el A-quo pueda emitir un pronunciamiento válido sobre el fondo, debe verificar que el mismo cuente con los elementos básicos para dicho fin, como son los presupuestos procesales y las condiciones de la acción; **SEGUNDO :** Que, de otro lado, es de resaltar que es Principio Procesal que la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando hechos nuevos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo ciento noventiséis del acotado cuerpo de Leyes; **TERCERO :** Que, la parte demandante interpone acción de Desalojo por la causal de ocupante precario contra doña Olga Herrera Córdova, respecto del inmueble sito en la Avenida Abancay número 209 - A, Cercado de Lima, de esta Ciudad Capital sustentando en su petitorio que con la demandada no ha suscrito contrato alguno de alquiler, ni en forma verbal, ni escrita, por lo tanto, la demandada viene ocupando dicho predio de modo precario, pues el título que tenía con el anterior propietario ha fenecido; **CUARTO :** Que, sobre ella, es de verse



que a fojas treintidós y siguientes corre el escrito presentado por la señora Olga Herrera Córdova mediante el cual señala que, desde que ocupó el inmueble hace más de cincuenta años, siempre lo ha venido conduciendo como arrendataria en forma ininterrumpida, siendo reconocida plenamente como tal por quienes han ejercido o administrado la propiedad del referido bien, conforme es de verse del recurso de su propósito antes citado; QUINTO : Que, respecto de los puntos controvertidos, es de verse que, a fojas siete corre el asiento C 00001 de la Partida Electrónica número 07016459, que es la continuación del Tomo 347, fojas 268 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao, mediante el cual se acredita que la demandante es propietaria del inmueble sub-materia, conforme a la Escritura Pública de fecha nueve de febrero del dos mil; SEXTO : Que, de otro lado, de autos se desprende que la demandada sostiene una relación contractual de arrendamiento con la anterior propietaria al haber pagado la merced conductiva del inmueble sito en la avenida Abancay número 209, Cercado de Lima a la Superintendencia de Bienes Nacionales por los meses de mayo, junio julio y agosto de 1994 conforme fluye de la Boleta de Venta número 002041 del siete de junio de 1995 obrante a fojas 24 y del Documento Ingreso de Caja del 12 de enero de 1999 número 01726 correspondiente a los meses de enero y febrero de 1993 obrante a fojas 27. Igualmente acredita que existe una relación contractual con la Superintendencia de Bienes Nacionales mediante el Oficio N° 1239-93-SBN-DET de fojas 28 y con el Ministerio de Vivienda mediante el Oficio Circular N° 307-83-VI-5601 del 31 de enero de 1983 de fojas 29; RELACIÓN CONTRACTUAL QUE AÚN MANTIENE VIGENCIA MIENTRAS NO SE DÉ POR CONCLUIDA POR LA ACTUAL PROPIETARIA Y EN ESTE ORDEN DE IDEAS NO EXISTE PRECARIEDAD DE LA DEMANDADA; SEPTIMO: Que, al respecto vale argumentar que el inciso 2° del artículo 1708° del Código Civil señala que en caso de enajenación del bien


 T. P. ESTILLO
 2007
 19 011 011 011 011 011
 11 011 011 011 011 011



arrendado, si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido, es decir que debe atravesar por el estado de la conclusión del contrato y no pretender considerar por se precario al ocupante COMO SE PRETENDE EN EL PRESENTE CASO; OCTAVO: Que, esta posición asumida por el Despacho tiene como fundamento la sentencia casatoria recaída en el expediente número 82-95 el cual reza: "EL ADQUIRENTE DE UN BIEN ARRENDADO, EN EL CASO QUE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO HAYA SIDO INSCRITO, SOLAMENTE PUEDE SOLICITAR EL DESALOJO DEL BIEN BASADO EN LA CAUSAL DE CONCLUSION DE CONTRATO", igualmente en la sentencia casatoria recaída en el expediente número 725-95 el cual reza: "EN EL CASO DE LA ENAJENACION DE UN BIEN ARRENDADO, CUYO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO HA SIDO INSCRITO, EL ARRENDATARIO NO DEVIENE EN OCUPANTE PRECARIO, LO QUE NO SIGNIFICA QUE EL PROPIETARIO NO PUEDA SOLICITAR EL DESALOJO SINO QUE NO LO PUEDE HACER INVOCANDO LA CAUSAL DE OCUPANTE PRECARIO"; así como la sentencia casatoria recaída en el expediente número 1501-96 el cual reza: "CUANDO SE ENAJENA UN BIEN ARRENDADO, EN EL SUPUESTO DE QUE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO SE HAYA INSCRITO, SE ENTIENDE QUE DICHO CONTRATO CONTINÚA Y EL ARRENDATARIO TIENE UN TÍTULO PARA POSEER EL BIEN, EN TAL SENTIDO NO TIENE LA CALIDAD DE PRECARIO, SALVO QUE EL COMPRADOR DÉ POR CONCLUÍDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO"; NOVENO: Que, los otros recibos ofrecidos por la demandada y que obran a fojas 22, 23, 25 y 26 no tienen mérito probatorio pues se refieren a otro inmueble distinto al sub-exámene; por estas consideraciones, obrando con criterio de conciencia y administrando justicia a nombre de la NACIÓN: FALLO: Declarando INFUNDADA la demanda de Desalojo por ocupante precario de fojas nueve al doce interpuesta por señora María



Elena Reyes Riega, dejando a salvo el derecho de la actora para hacerlo valer con arreglo a ley; sin costas y costos del proceso por poseer la demandante motivos atendibles para litigar.-

PODER JUDICIAL

[Handwritten signature]
D. J. AMEZ
J. J. AMEZ



6. Recurso de Apelación

“La demandante, interpone Recurso de Apelación contra la Sentencia de fecha 27 de marzo del 2003, solicitando se eleve al Superior Jerárquico para su revisión y se revoque la Sentencia emitida en su contra, señalando que la Sentencia incurre en error al aplicar el Artículo 1708 (i) 2 del Código Civil”.

Se concede la apelación y se elevan los actuados al Superior Jerárquico para que señale fecha y hora para la vista de la causa.

7. Síntesis de Vista de la Causa en la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima

Con fecha **09 de diciembre del 2004** se lleva a cabo la Vista de Causa:

Primero. Que es materia de apelación la Sentencia de fecha 27 de marzo del 2003 que declara infundada la demanda.

Segundo. Se invoca el artículo 1363° del Código Civil indicando que los contratos surten efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos.

Tercero. La Copia Literal acredita que la demandante es la actual propietaria, por lo que la escritura pública fue elaborada en la notaria Eduardo de la Lama Rivero.

Cuarto. La demandada estaría obligada a respetar el contrato de arrendamiento pues, no se “puede obligar al adquiriente a reconocer o respetar un contrato de arrendamiento que no celebró y no es vinculante, deviniendo la arrendataria en situación de precaria en mérito” al Artículo 1708° (i) 2 del “Código Civil,

Revocaron la Sentencia y Declararon **FUNDADA** la Demanda sobre desalojo por

ocupante precario interpuesta por la demandante”. Notificándose a las partes, la demandada no estando de acuerdo con tal decisión presenta el Recurso de Casación.

7.1. "Inserto la fotocopia de la resolución de la cuarta sala civil de la corte superior de lima"

CUARTA SALA CIVIL
Resolución N° <u>1005-S</u>
Fecha <u>24/05/05</u>

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
CUARTA SALA CIVIL

Accusate
Walter


Expediente: N° 900-03
Resolución N°
Lima, nueve de diciembre
Del dos mil cuatro.-


VISTOS: Causa en discordia; interviniendo como Vocal dirimente el Señor Lama More y como Vocal ponente la Señora Niquen Peralta; y **CONSIDERANDO** además: **PRIMERO:** Que, es materia de apelación la resolución número quince, sentencia de fecha veintisiete de marzo del dos mil tres, que obra de fojas ciento cuarentisiete a ciento cincuentidós, que falla declarando infundada la demanda de desalojo por ocupante precario, dejando a salvo el derecho de la actora para hacerlo valer con arreglo a ley; **SEGUNDO:** Que, conforme al artículo 1362° del Código Civil "los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos."; **TERCERO:** Que, de la copia literal de la partida registral número siete millones dieciséis mil cuatrocientos cincuentinueve obrante a fojas siete, queda acreditado que la demandante es la actual propietaria del inmueble sub-litis; **CUARTO:** Que, si bien es cierto la demandada mantuvo un contrato de arrendamiento con los anteriores propietarios del inmueble materia de autos, también lo es que el mismo no fue inscrito a fin de oponer tal derecho posesorio al nuevo adquirente del bien quien sólo en éste caso estaría obligado a respetar el contrato, de conformidad con el inciso 2° del artículo 1708° del Código Civil, que faculta al nuevo propietario a dar por concluido el arrendamiento que no estuviese inscrito o no se hubiese obligado a respetar, pues no se puede conminar al adquirente a reconocer o respetar un arriendo que no celebró y que por lo tanto no le es vinculante, deviniendo la arrendataria en situación de precariedad frente a éste; fundamentos por los que **REVOCARON** la sentencia resolución


20
del 2005
W

número quince, su fecha veintisiete de marzo del dos mil tres, que obra fojas ciento cuarentisiete a ciento cincuentidós, que falla declarar infundada la demanda de desalojo por ocupante precario y reformánd **DECLARARON FUNDADA** la demanda interpuesta por la demandada María Elena Reyes Riega; en los seguidos por María Elena Reyes Riega c Olga Herrera Córdova sobre desalojo por ocupación precaria. Oficiándose:


ARANDA RODRÍGUEZ


LAMA MORE


NIQUEN PERALTA


ALFREDO ROJAS CÚPAS
SECRETARIO
Corte Sala Civil
CÓRTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA

26 MAYO 2005

LOS FUNDAMENTOS DEL VOTO EN DISCORDIA DE LOS SEÑORES
VOCALES ROSELL MERCADO Y MENDOZA RODRÍGUEZ, SON COM-
SIGUEN.

PRIMERO: Que, viene en apelación, la resolución de fecha veintisiete d marzo del dos mil tres, que declara infundada la demanda de fojas cient cuarentisiete a ciento cincuentidós **SEGUNDO:** Que, conforme lo señala e inciso 2 del artículo 1708º del Código Civil el adquiriente de un inmueble arrendado cuyo arrendamiento no esté inscrito, puede darlo por concluido; **TERCERO** Que, para dar por concluido el contrato de arrendamiento se puede optar por la via extrajudicial (carta notarial por ejemplo) o la judicial a través de la acción de desalojo por conclusión de arrendamiento; **CUARTO:** Que, en el presente caso se ha optado por elegir la acción de desalojo por ocupación precaria, sin embargo el demandado cuenta con un titulo de posesión que no ha sido neutralizado

por el adquirente por cualquiera de las vías señaladas consideraciones por las cuales: **NUESTRO VOTO** es porque se **CONFIRME** la resolución de fecha veintisiete de marzo del dos mil tres que declara infundada la demanda de fojas ciento cuarenta y siete a ciento cincuentidós.

*Desseguir
Mendoza*


ROSSELL MERCADO


ALFREDO ROJAS CUBAS

SECRETARIO

Cuarta Sala Civil

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

26 MAYO 2005

LOS FUNDAMENTOS ADICIONALES DEL VOTO DEL SEÑOR ROSELL MERCADO, ADEMÁS DEL QUE ANTECEDE, SON LOS SIGUIENTES.-----


PRIMERO: Que, es materia de revisión por el Colegiado, la sentencia que declara infundada la demanda de desalojo por la **causal de ocupante precario**; **SEGUNDO:** Que la pretensión impugnatoria de la actora se sustenta principalmente en que está probada su condición de propietaria, que no ha suscrito contrato de arrendamiento alguno con la emplazada, que el contrato se suscribió con los anteriores propietarios y que no fue inscrito en los Registros Públicos, que no ha asumido la obligación del contrato por lo que no está en la obligación de respetarlo; **TERCERO:** Que fluye de autos que la demandante es la actual propietaria del inmueble sub-litis y que la demandada ha probado una relación contractual de arrendamiento con el anterior propietario y que dicho arrendamiento no ha sido inscrito en los Registros Públicos; **CUARTO:** Que, de acuerdo al inciso 2. del artículo 1708° del Código Civil, en el caso de enajenación de bien arrendado, si el contrato de arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente **puede darlo por concluido**, no pudiendo ejercer este derecho si al adquirir asumió la obligación de respetar el contrato de arrendamiento; **QUINTO:** Que el ejercicio de la atribución mencionada en el considerando anterior se sujeta a lo normado en el artículo 1704° del

Código Civil -pues no cabe hacer distinción donde la ley no la hace- en ese sentido, si el adquirente no obtiene la restitución del bien, tiene derecho a iniciar la acción de desalojo por conclusión de contrato y no por ocupante precario, pues la persona que no restituye el bien en cumplimiento del artículo en comentario, tiene la obligación de pagar una prestación igual a la renta hasta la devolución efectiva; **SEXTO**: Que, es menester aclarar que si en principio los contratos solo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos de acuerdo a lo establecido en el artículo 1363º del Código Civil; con respecto a la enajenación de bienes arrendados el legislador ha tomado una opción distinta conforme se ha señalado precedentemente; **SETIMO**: Que esta posición ha sido asumida en sucesivas Sentencias Casatorias como las recaídas en los expedientes números 1708-98, 446-99 y 508-2000, esta última publicada el día treinta de octubre del año dos mil en el Diario Oficial El Peruano; fundamentos por los cuales **MI VOTO** es porque se **CONFIRME** la resolución número quince del veintisiete de marzo del dos mil tres que **declara infundada la demanda.**-


ROSSELL MERCADO


ALFREDO ROJAS CUBAS
SECRETARIO
Cuerpo Sala Civil
CÓRTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

26 MAYO 2005

10 JUN 2005


8. Recurso de Casación

La demandada interpone Recurso de Casación contra la Resolución de fecha 09 de diciembre del 2004, que declara Fundada la demanda, amparándose en el Artículo 386° del Código Procesal Civil para recurrir en Casación, manifestando en la interpretación errónea del Artículo 1708° (i) 2 y del Artículo 1363° del Código Civil. Admitida el Recurso de Casación se elevan los actuados a la Sala Civil de Corte Suprema de la República.

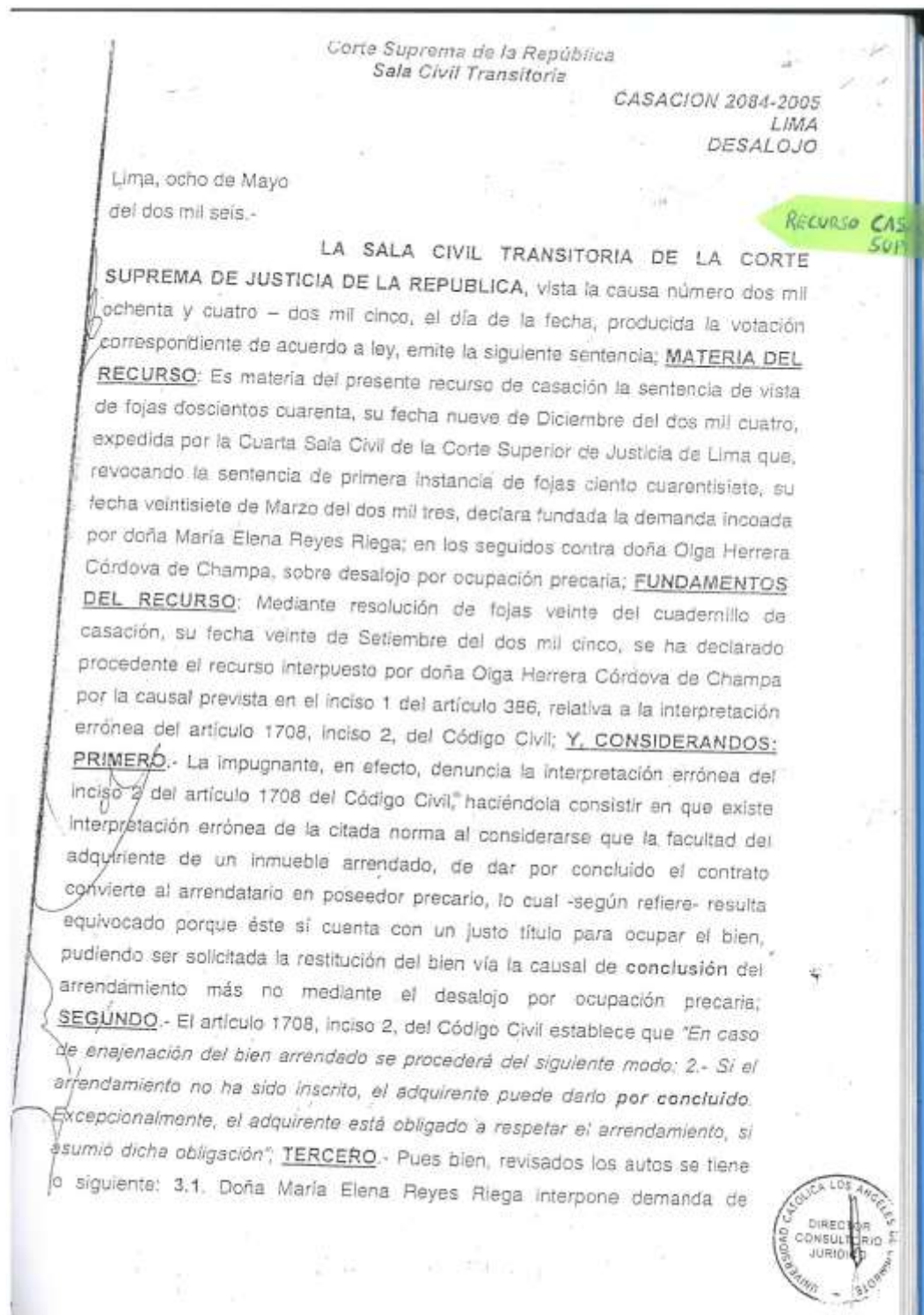
“La Sala Civil de la Corte Suprema, habiendo realizado los actuados concede el Recurso de Casación y señala oportunamente fecha para Vista de la Causa”.

9. Síntesis de Vista de la Causa de Casación en la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República

Con fecha **08 de mayo del 2006** se lleva a cabo la Vista de la Causa donde se señala la interpretación errónea del inciso 2 del Artículo 1708° del Código Civil llegando a “la conclusión que la demandada no tiene la condición de ocupante precaria, sino que ostenta un título que justifica su posesión, dicho título sin embargo no es permanente”, ya que la actora puede proceder conforme a lo dispuesto en el Artículo 1708° (i) 2 del Código Civil demandado el desalojo derivado de la conclusión del contrato de arrendamiento suscrito por la demandada con el anterior propietario. “Por estas consideraciones Declararon: FUNDADO el Recurso de Casación y NULA la Sentencia de Vista de fecha 09 de diciembre del 2004 y REVOCARON la Sentencia de primera instancia Reformándola Declararon

Improcedente la Demanda por desalojo de ocupante precario y dispusieron se publique en el Diario Oficial el peruano”.

9.1. Inserto la fotocopia de la vista de causa, casación de la sala civil transitoria de la corte suprema de justicia de la república



Corte Suprema de la República
Sala Civil Transitoria

CASACION 2084-2005
LIMA
DESALOJO

desalojo por ocupación precaria contra Olga Herrera Córdova, alegando que, a la fecha que adquirió el inmueble de litis, sito en Avenida Abancay número doscientos nueve-A, Lima, la citada demandada se encontraba poseyéndolo, no habiendo celebrado con ésta contrato alguno que justifique tal posesión. Nótese que la demandante adquirió la propiedad del inmueble vía compraventa de su anterior propietaria Empresa Nacional de Edificaciones – ENACE, conforme aparece del testimonio de Escritura Pública de fecha diecinueve de Febrero del dos mil uno, obrante a fojas cincuenta y ocho; 3.2. Que doña Olga Herrera Córdova de Champa, al contestar la demanda, manifestó, entre otras cosas, que el inmueble de litis lo viene poseyendo en virtud de un contrato de arrendamiento celebrado con el propietario primigéneo, don Edmundo D'Angelo, luego con la Superintendencia de Bienes Nacionales y, finalmente con la Empresa Nacional de Edificaciones – ENACE, acompañando, para acreditar lo expresado, las documentales obrantes de fojas veintidós a veintinueve. Debe precisarse que, la propia demandante ha reconocido, conforme aparece del escrito de fojas ciento veintisiete, que *"En el presente caso al haberse transferido el inmueble, el título de inquilina que tuvo la demandada ha fenecido porque yo no he suscrito ningún contrato con ella (...)"*. CUARTO.- En el presente caso, la actora alega que la demandada tiene la condición de precaria, mientras que esta última sostiene no tener tal condición, en virtud de un contrato de arrendamiento suscrito con el anterior propietario. Latour Brotons, citado por Alberto Hinostroza Minguéz¹ sostiene que *"El precario no es más que una simple situación posesoria, ya que no tiene más fundamento, razón o causa de existir que la que le presta la mera liberalidad o la simple tenencia del poseedor real. En consecuencia, quedan fuera de la órbita del precario todos aquellos supuestos en que la posesión como hecho traiga causa de un derecho a poseer derivado de un derecho real u obligatorio; verbigracia: los derechos a poseer derivados de la propiedad, usufructo, uso, habitación, accesión, arrendamiento, comodato, etc. Se trata pues de una simple situación de hecho, de una simple relación física y material"*

¹ HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto. Procesos Sumarísimos. Lima, Gaceta Jurídica, 2002.



que opera directamente entre el tenedor o poseedor y la cosa que es objeto de posesión, **desprovisto de todo vínculo obligacional o real (...)**"; **QUINTO.-** Estando a lo expuesto precedentemente, se llega a la conclusión que la demandada no tiene la condición de ocupante precaria, sino que ostenta un título que justifica su posesión. Dicho título, sin embargo, no es permanente, ya que la actora puede proceder conforme lo dispuesto por el numeral 1708, inciso 2, del Código Civil, demandando el desalojo derivado de la conclusión del contrato de arrendamiento suscrito por la demandada con el anterior propietario. Consecuente con lo anterior, se llega a la conclusión que el Ad- quem, al expedir la sentencia impugnada, interpretó erróneamente el numeral 1708, inciso 2, del Código Civil, deviniendo el recurso de casación en fundado; **SEXTO.-** Cabe precisar que si bien la actora ha demostrado haber interpuesto demanda de desalojo por conclusión de contrato contra la ahora demandada y que ésta fue declarada improcedente por considerarse -entre otros argumentos- que no existe título de arrendamiento entre las partes (fojas setentiocho), no es menos cierto que dicha decisión ha sido errónea, pues, conforme a lo expresado en los considerandos de esta sentencia, sí existió una relación contractual entre las citadas partes (ENACE y la demandada), siendo que por la causal de conclusión de contrato por la que debe demandarse el desalojo. Por consiguiente, se debe casar la sentencia de vista; y, en ese sentido, actuando en sede de instancia de acuerdo a lo establecido por el artículo trescientos noventa y seis inciso primero del Código Procesal Civil; corresponde revocar la sentencia apelada y reformándola declarar improcedente la demanda interpuesta, conforme a lo expuesto; estando a las consideraciones que preceden, **declararon: FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas doscientos cincuentisiete, por doña Olga Herrera Cordova de Champa; en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fojas doscientos cuarentiséis, su fecha nueve de Diciembre del dos mil cuatro expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **y actuando en sede de instancia: REVOCARON** la sentencia de primera instancia de fojas ciento cuarentisiete.



Corte Suprema de la República
Sala Civil Transitoria

CASACION 2084-200
LIM.
DESALOJO

su fecha veintisiete de Marzo del dos mil tres, y reformándola declarar
IMPROCEDENTE al demanda de desalojo por ocupante precario de fojas
nueve al doce interpuesta por doña María Elena Reyes Riega; **DISPUSIERON**
se publique la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; bajo
responsabilidad; y los devolvieron.

S.S.

- TICONA POSTIGO
- CARRION LUGO
- FERREIRA VILDOZOLA
- PALOMINO GARCIA
- HERNANDEZ PEREZ

l/r

SE PUEDE RECIBIRSE A LET
 Dr. LUIS A. CARRION LUGO
 Sala Civil Transitoria
 CORTE SUPREMA

13 MAR. 2003



10. Jurisprudencia

CASACIÓN N° 2195-2011 – UCAYALI

Desalojo por Posesión Precaria

Esta Casación da a conocer sobre desalojo por posesión precaria sentó precedente vinculante, el cual establece: - La posesión precaria tiene lugar en dos supuestos.

Precario sin título, se configura cuando el titular del derecho entrega gratuitamente a otro la posesión de un inmueble; en este contexto el titular, a su arbitrio y en cualquier momento, puede requerir la restitución de la posesión a cargo del beneficiario, la restitución importa que el titular haya previamente entregado para configurar el derecho a solicitar el desalojo por ocupación precaria. Se configura también, cuando se ejerce en ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien. Las circunstancias justificantes de la posesión deben presentarse de forma clara y contundente, y ser suficientemente probadas en los actos postulatorios.

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

El fenecimiento del título no puede extender a cualquier acto jurídico o por configurarse causal resolutoria por incumplimiento de obligaciones a que se refiere

el artículo 1429 del Código Civil, entre otros supuestos, sino que tal fenecimiento debe ser declarado por la vía judicial mediante decisión firme y definitiva.

CASACIÓN 3356-2015 – CUSCO

Desalojo por Ocupación Precaria

Sumilla: En el Cuarto Pleno Casatorio en materia civil, a fin de evitar los pronunciamientos inhibitorios, se ha dado al artículo 911 del Código Civil un contenido que prioriza la efectividad del derecho a la tutela jurisdiccional. Cuando en el artículo 911 del Código Civil se señala que la carencia del título para la posesión o el fenecimiento del mismo es condición de posesión precaria, no está refiriendo únicamente al documento que hace alusión al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que haya sido alegada por las partes, los cuales pueden probarse también en la vía del proceso sumarísimo, a través de cualquiera de los medios probatorios establecidos por la legislación procesal civil, siendo necesario solo entender que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho de poseer el bien reclamado. Es en ese sentido que se ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante que en los casos descritos por la Salas Supremas en dicha oportunidad, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas, sin pronunciarse sobre la validez de los actos jurídicos.¹

CASACIÓN N° 4849-2013 – LIMA

Desalojo por Ocupante Precario

¹ Fuente: pj.gob.pe consultado el 24/09/2019

Si en un proceso por ocupación precaria una, de las partes presentara un título de posesión que resulte manifiestamente nulo, se deberá señalar este hecho expresamente en los considerandos de la sentencia, al no hacerlo se vulneran las disposiciones del Cuarto Pleno Casatorio y las reglas del debido proceso.

Const, Art. 139, inciso 3º; CC art. 220, segundo párrafo; y, Cuarto Pleno Casatorio, Sentencia 2195 – 2011 – Ucayali 63 III.

En la presente casación se declara fundado el recurso en mención a la infracción normativa al haber sido expuestas las referidas infracciones con claridad y precisión señalándose además la incidencia de ellas en la decisión impugnada.

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

CASACIÓN N° 4489 - 2017 ICA

Desalojo por Ocupación Precaria

Lima, diez de julio de dos mil dieciocho

Requerimiento de Previo

Conforme al IV Pleno Casatorio Civil, cuando existe contrato de arrendamiento, el arrendador debe requerir la devolución del inmueble antes de presentar la demanda de desalojo por ocupante precario. Ese requerimiento puede consistir en la solicitud de invitación a conciliar extrajudicialmente, pues allí se precisa el pedido de devolución del bien y es anterior al inicio del proceso.

Sexto.- Pronunciamiento de fondo

Aunque se trata de sentencia inhibitoria, este Tribunal Supremo estima que es posible emitir pronunciamiento de fondo, porque, como se advierte de la impugnada

se han evaluado los temas propios del desalojo por ocupación precaria, esto es, el título por el que se demanda y el título por el que se posee, tal como se observa de la lectura del considerando octavo de la resolución recurrida. Así las cosas, se tiene:

1. Los demandantes han probado ser titulares del bien y lo han acreditado con las inscripciones de la Partida Registral N° 02 016398, que aparecen en las páginas quince a veintiséis del expediente.
2. Los demandados carecen de título para poseer; en efecto, no solo su demanda de prescripción adquisitiva ha sido declarada infundada, sino en ese proceso se determinó que tenían la condición de arrendatarios (página novecientos ochenta y tres del expediente acompañado).
3. De los documentos glosados en el considerando quinto, se llega a la conclusión que se ha puesto fin al contrato de arrendamiento y que los demandados tienen la calidad de ocupantes precarios. Siendo ello así, debe ampararse la demanda presentada.

VI. DECISIÓN

Por estas consideraciones y de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil:

1. **Declararon FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Francisco Javier Rojas Arellano**, por derecho propio y en representación de sus hermanos Rodolfo Armando, Fernando José, Elsa Cristina, Rosa María, María Rita, Luis Adolfo y José Juan Rojas Arellano, mediante escrito de fecha ocho de setiembre de dos mil diecisiete (página doscientos dieciséis); en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecisiete

(página ciento cuarenta y tres); y, **actuando en sede de instancia**: **REVOCARON** la sentencia de primera instancia de fecha seis de junio de dos mil diecisiete (página ciento dieciocho) que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, **REFORMÁNDOLA** la declararon **fundada**, en consecuencia **SE ORDENA** el demandado José Mercedes Hernández Ramos desocupe el bien inmueble ubicado en la Calle Ayabaca N° 139-141, del Cercado de Ica, provincia y departamento de Ica en el plazo de seis días de notificado con el decreto que declara consentida la presente ejecutoria suprema, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costos y costas.

2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por Francisco Javier Rojas Arellano y otros con José Mercedes Hernández Ramos, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas.-**

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

Ymbs/Maam

“Se constituyó el órgano casatorio que sirve como intérprete final ofreciendo orientaciones uniformes de cómo deben entenderse las normas, generales y abstractas. Esta unificación, es una en el espacio, no en el tiempo, lo que posibilita

que pueda reinterpretarse la norma de acuerdo a los nuevos alcances que puedan existir”.

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

CASACIÓN 1058 – 2011 TACNA

Desalojo por Ocupación Precaria

Lima, veintidós de agosto del año dos mil once

Jurisprudencia emitida por este Supremo Tribunal, a través de diversas Casaciones como el número tres mil ciento cuarenta y ocho – noventa y ocho - Lambayeque en la cual se establece: “Para amparar una acción de desalojo por ocupación precaria, el demandante debe acreditar dos condiciones copulativas; tales son: la titularidad sobre el bien cuya desocupación pretende y que el emplazado ocupa el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido”; y la Casación número dos mil cuatrocientos setenta y cuatro – noventa y nueve - La Libertad: “Reiteradas ejecutorias expedidas por esta Sala Suprema tienen establecido que en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria, el demandante debe acreditar fehacientemente su derecho de propiedad con relación al bien sub litis y que la parte demandada ejerce una posesión sin título que la respalde o habiéndolo tenido éste ha fenecido” 2 ; lo que en efecto se cumple en el presente proceso, pues las instancias de mérito han establecido que el demandante acreditó la titularidad de su derecho sobre la propiedad que pretende que el recurrente desocupe, y este último no presentó ningún medio probatorio que acredite su posesión; es decir, posee sin título que lo respalde.

Sexto.- Que, siendo así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo trescientos noventa y dos del Código Procesal Civil, corresponde desestimar el recurso de casación en todos sus extremos. Por estos fundamentos; declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Segundo Mario Ruiz Rubio abogado de Edwin Walter Uncata Cutipa a través del escrito de fojas doscientos noventa y dos del expediente principal, contra la sentencia de vista de fojas doscientos ochenta y tres del mismo expediente, de fecha dieciséis de diciembre del año dos mil diez; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Vicente Candia Claros contra Edwin Walter Uncata Cutipa, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señor Ticona Postigo, Juez Supremo.- **S.S.**

TICONA POSTIGO

ARANDA RODRÍGUEZ

PALOMINO GARCÍA

VALCÁRCEL SALDAÑA

MIRANDA MOLINA

LQF/CBS

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

CASACIÓN 3639-2014 – JUNIN

Desalojo por Ocupación Precaria

Sumilla: Se advierte una carencia de logicidad en la motivación contenida en la sentencia de vista impugnada, pues no se han aplicado consistentemente las normas interpretativas antes aludidas (artículos 168° y 169° del Código Civil), lo cual a su vez importa la vulneración del derecho al debido proceso de la entidad recurrente y, consecuentemente, la nulidad de la recurrida, correspondiendo al ad quem renovar el acto procesal viciado, es decir, emitir una nueva sentencia.²

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA SALA CIVIL
TRANSITORIA**

CASACIÓN 370-2014 – LIMA

Desalojo por Ocupante Precario

Sumilla: Que conforme lo ha establecido el precedente vinculante dictado en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, para nuestro sistema normativo, cuando hace alusión a la carencia del título o al fenecimiento del mismo no está referido al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier Acto Jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien; por lo que la existencia o inasistencia de un título que justifique la posesión del demandado será consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas.³

² Fuente: pj.gob.pe consultado el 24/09/2019

³ Fuente: pj.gob.pe consultado el 24/09/2019

11. Doctrina

11.1. Los Derechos Reales

Se encuentra establecido en el:

Artículo 881. Noción de derechos reales

Son derechos reales los regulados en este Libro y otras leyes.

Jurisprudencia

1. <<...Los derechos reales son poderes directos e inmediatos, que recaen sobre cosas concretas y determinadas, de forma tal que el interés del titular del derecho sólo se realiza y solamente se ve plenamente satisfecho mediante la exclusión de las demás personas...>>

CAS. N° 3047-2007 Lima, El Peruano, 31-01-2008, pp. 21489-21490.⁴

Doctrina Clásica o Tradicional

MACK KELDEY, que es citado por Beatriz Arean en su libro “Curso de Derechos Reales” señala que el derecho real es el que nos pertenece inmediatamente sobre una cosa sometida por razón del mismo a nuestro poder legal y a nuestra voluntad bien sea bajo todos los conceptos o bajo algunos solamente.

Para **Demolombe**, el derecho real es el que “crea entre las personas y las cosas una relación directa e inmediata, de tal manera que no se encuentra

⁴ CÓDIGO CIVIL, Jurista Editores E.I.R.L Lima, Libro V Derechos Reales Sección Primera Disposiciones Generales, Pág. 193

en ello, sino dos elementos, a saber: la persona que es el sujeto activo del derecho y la cosa que es el objeto”.

De acuerdo con estos conceptos el derecho real será entonces el que genera una relación directa e inmediata entre la persona y la cosa.⁵

Doctrina Moderna

Barbero conceptualiza el derecho real como “La relación consistente en la facultad de obrar de un sujeto sobre un bien en orden a la satisfacción de un interés suyo”.

Romero Romaña, en su libro “Derechos Reales” nos dice: “En el Derecho Real hay una relación directa entre otra persona y cosa, entre sujeto y objeto. En el derecho de Obligaciones hay un elemento más, denominado sujeto pasivo”.⁶

A. Elementos de los derechos reales

Sujeto

“El único sujeto de los derechos reales como todo derecho civil, es la persona”.

Objeto

El código no define el objeto del derecho real, aunque podríamos afirmar que a través de esta expresión objeto se refiere tanto a las cosas como a los bienes inmateriales.

⁵ DERECHOS REALES, Los Bienes La Posesión, Alberto Vásquez Ríos, Editorial San Marcos Segunda Edición:2003, Perú Pág. 21

⁶ DERECHOS REALES, Los Bienes La Posesión, Alberto Vásquez Ríos, Editorial San Marcos Segunda Edición:2003, Perú Pág. 22

Causa

Si los derechos nacen, modifican, si se transfieren de una persona a otra, si se extinguen, es siempre a consecuencia o por medio de un hecho. No hay un derecho que no provenga de un hecho.⁷

B. Clasificación Legislativa De Los Derecho Reales

Derechos reales principales

Posesión

Propiedad

Copropiedad

Usufructo

Uso

Habitación

Superficie

Servidumbre.⁸

Derechos reales de garantía

Garantía mobiliaria

Anticresis

Hipoteca

Derecho de retención.⁹

⁷ DERECHOS REALES, Los Bienes La Posesión, Alberto Vásquez Ríos, Editorial San Marcos Segunda Edición:2003, Perú Pág. 29

⁸ DERECHOS REALES, Los Bienes La Posesión, Alberto Vásquez Ríos, Editorial San Marcos Segunda Edición:2003, Perú Pág. 36

⁹ DERECHOS REALES, Cuarta Edición 2011 Tomo I, Alberto Vásquez Ríos, Editorial San Marcos, Perú Pág. 50

11.2. Bienes

Para el derecho, pues bienes son tan solo aquellos que son susceptibles de ser objetos de una relación jurídica.¹⁰ Son de dos Clases:

A. Bienes muebles e inmuebles

La separación entre bienes muebles e inmuebles es de abolengo romanista. Sabemos que aparte de la división de bienes en *humani iuris* y *divini iuris*; la suma *divisio* tradicional, en el derecho romano, fue la que separa las cosas en las que se transmiten bajo las solemnidades *mancipatio* (*res mancipi*) y las que no están sometidas a los rigores de tal solemnidad (*res nec mancipi*).

Los bienes inmuebles, son aquellos que la ley o bajo ciertas condiciones, la voluntad de los particulares les atribuyen tal calidad.

Los bienes muebles, son aquellos que no son inmuebles según ley o condicionalmente en interés de particulares.¹¹

B. Según el Código Civil los bienes se clasifican en:

Artículo 885.- Bienes inmuebles

Son inmuebles:

1. El suelo, el subsuelo y el sobresuelo
2. El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estacionales
3. Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos

¹⁰ DERECHOS REALES, Cuarta Edición 2011 Tomo I, Alberto Vásquez Ríos, Editorial San Marcos, Perú Pág. 67

¹¹ DERECHOS REALES, Cuarta Edición 2011 Tomo I, Alberto Vásquez Ríos, Editorial San Marcos, Perú Pág. 74

4. Los diques y muelles
5. Las concesiones para explotar servicios públicos
6. Las concesiones mineras obtenidas por particulares
7. Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro
8. Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad.

Artículo 886.- Bienes muebles

Son muebles:

1. Los vehículos terrestres de cualquier clase
2. Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación
3. Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal
4. Los materiales de construcción o procedentes de una demolición si no están unidos al suelo
5. Los títulos valores de cualquier clase o los instrumentos donde conste la adquisición de créditos o derechos personales
6. Los derechos patrimoniales de autor, de inventor, de patentes, nombres, marcas y otros similares
7. Las rentas o pensiones de cualquier clase
8. Las acciones o participaciones que cada socio tenga en sociedades o asociaciones, aunque estas pertenezcan bienes inmuebles
9. Los demás bienes que puedan llevarse de un lugar a otro
10. Los demás bienes no comprendidos en el artículo 885° . 12

¹² CÓDIGO CIVIL, Jurista Editores E.I.R.L Lima, Libro V Derechos Reales Sección Primera Disposiciones Generales, Pág. 224 - 225

11.3. La Propiedad

A. Concepto

Los conceptos doctrinarios, fraguados en el proceso de la revolución, se plasman en el Código Napoleónico de 1804. En el artículo 554° al referirse a la propiedad, señala: “la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto con tal que no haga de ellos uso prohibido por la ley y los reglamentos”.

Concepto o definición que, trasuntando sus fronteras, lo recoge el Código Civil argentino de 1869, al expresar que “la propiedad es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y acción de una persona”.¹³

El autor señala como concepto de Derecho de propiedad a las principales facultades que integran su contenido, en base a los denominados Derechos (del dueño) que la propiedad encierra y hablaron, para ello, los derechos de usar (*ius utendi*), disfrutar (*ius fruendi*), disponer (*ius disponendi*) y reivindicar (*ius vindicandi*).¹⁴

B. El derecho de propiedad también se encuentra regulado en nuestra Carta Magna en su artículo 70 que lo detalla de la siguiente manera:

“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de Ley. A nadie

¹³ DERECHOS REALES, Cuarta Edición 2011 Tomo I, Alberto Vásquez Ríos, Editorial San Marcos, Perú Pág. 253 - 254

¹⁴ DERECHOS REALES, Cuarta Edición 2011 Tomo I, Alberto Vásquez Ríos, Editorial San Marcos, Perú Pág. 268

*puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por Ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluye compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el poder judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”.*¹⁵

COMENTARIO PERSONAL

La propiedad es el poder jurídico que tiene una Persona para usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien que a él le pertenece, tal como se afirma en nuestra Carta Magna en su artículo 70 como un derecho inviolable y que solo puede ser enajenado y entregado al Estado por seguridad nacional o necesidad pública como, por ejemplo, construcción de carreteras, viaductos o servicios de necesidad pública.

C. Según el Código Civil artículo 923

También lo define a la propiedad como:

*“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de Ley”.*¹⁶

D. Modos de adquirir la propiedad

La propiedad se puede adquirir de los siguientes modos:

a) Apropiación

¹⁵ PARA CONOCER LA CONSTITUCIÓN DE 1993 Tercera Edición, Marcial Rubio Correa Pág. 139

¹⁶ CÓDIGO CIVIL, Jurista Editores E.I.R.L Lima, Libro V Derechos Reales Título Segundo Propiedad, Pág. 234

- b) Hallazgo de bienes perdidos
- c) Por especificación, mezcla, unión y confusión
- d) Trasmisión
- e) Usucapión

E. Modos de extinción de la propiedad

Los modos de la extinción de la propiedad son:

- a) Destrucción o pérdida total o consumo del bien
- b) Adquisición del bien por otra persona
- c) Expropiación
- d) Abandono por más de 20 años.

11.4. La Posesión

A. Concepto

Conviene precisar que la posesión es el más antiguo de todos los derechos reales, su origen histórico, pudo haber sido de aprehensión en los bienes muebles y la ocupación en los bienes inmuebles, adquiridos por la fuerza; ambas constituyeron desde entonces, un derecho.

En nuestro concepto, la posesión es el poder de hecho que el hombre ejerce de una manera efectiva e independiente sobre una cosa, con el fin de usarla económicamente; dicho poder se protege jurídicamente, con prescindencia de saber si corresponde o no a la existencia de un derecho.¹⁷

¹⁷ DERECHOS REALES, Cuarta Edición 2011 Tomo I, Alberto Vásquez Ríos, Editorial San Marcos, Perú Pág. 139

Según el **Código Civil en su artículo 896** lo define a la Posesión de la siguiente manera: *“La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”*.¹⁸

B. Clases de posesión

Según el Código Civil en su Capítulo Tercero define las clases de posesión y sus efectos a las siguientes:

- a) Posesión inmediata y mediata
- b) Posesión Ilegítima de buena fe
- c) Posesión de buena fe y frutos
- d) Posesión precaria.¹⁹

C. La posesión precaria

Según el **Código Civil en su artículo 911** lo estipula a la posesión precaria como: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*.²⁰

Según Jorge E. Castañeda, indica que el poseedor precario quien detenta el inmueble o mueble, no como dueño, sino a nombre o en lugar del dueño. Añade que la posesión y la posesión precaria son dos situaciones radicalmente distintas, el poseedor precario nunca será considerado poseedor, por ello mismo, el vicio de la posesión precaria es permanente y aquel no habrá de usucapir jamás.²¹

¹⁸ CÓDIGO CIVIL, Jurista Editores E.I.R.L Lima, Libro V Derechos Reales Título Uno, Posesión, Pág. 227

¹⁹ CÓDIGO CIVIL, Jurista Editores E.I.R.L Lima, Libro V Derechos Reales Título Uno, Posesión, Pág. 229 - 230

²⁰ CÓDIGO CIVIL, Jurista Editores E.I.R.L Lima, Libro V Derechos Reales Título Uno, Posesión, Pág. 230

²¹ DERECHOS REALES, Cuarta Edición 2011 Tomo I, Alberto Vásquez Ríos, Editorial San Marcos, Perú Pág. 172

*En el proceso de desalojo por ocupación precaria se enfrentan el “derecho a poseer” con la “posesión como hecho”; el que posee sin derecho debe entregar el bien a quien tiene derecho a poseer. El que tiene título de propiedad o de otro derecho real sobre un inmueble, demanda la restitución al que ejerce la posesión sin título o cuando el título que tenía ha fenecido.*²²

COMENTARIO PERSONAL

Según nuestra legislación Código Civil artículo 911 El poseedor precario es la persona que se encuentra ocupando un bien inmueble sin título o documento alguno que lo autorice en dicha posesión del bien, o también el que haya tenido ha fenecido; y por tanto ha perdido el derecho a poseer.

11.5. El Contrato

Según el artículo 1351 del Código Civil define al Contrato de la siguiente manera: *“El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”.*²³

Esta definición es muy similar a la dada por el doctor Manuel De La Puente Y Lavalle, quien define al contrato como el acuerdo entre dos o más partes sobre una declaración conjunta de una voluntad común destinada a crear, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

²² ACTUALIDAD CIVIL Instituto Pacífico, Edición abril 2018 N° 46 Derechos Reales/Anibal Torres Vásquez Pág. 102

²³ CÓDIGO CIVIL, Jurista Editores E.I.R.L Lima, Libro VII Fuentes de las Obligaciones Título Uno, Disposiciones Generales, Pág. 317

La doctrina contemporánea parte de la premisa de que el contrato se extiende a todo el derecho obligacional y que, de consiguiente, no solo crea obligaciones, sino que también las regula, modifica o extingue.

Otro aspecto saltante de la definición es el relativo al carácter estrictamente patrimonial de la relación. Este es igualmente un aspecto muy discutido en la doctrina contemporánea y responde a la concepción de que el contrato tiene un contenido jurídico patrimonial o se resuelve siempre en la obligación de indemnizar los daños o perjuicios. Es en este sentido y no en otro que se ha dado a la definición del contrato ese carácter, sin que ello equivalga, como equivocadamente se ha sostenido, a que se esté deshumanizando la norma, en contradicción con la filosofía y el resto del código.

Finalmente otros dicen que el concepto del contrato debe modificarse porque con el avance científico y tecnológico, se puede contratar incluso por intermedio de una máquina y en consecuencia el contrato no sería el acuerdo de dos o más partes, sino la concurrencia entre las partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.²⁴

A. Clasificación de los contratos

Los contratos en general se clasifican en:

Típicos. - son los que tienen nombre y están determinados en el Código Civil como por ejemplo la compraventa, permuta, arrendamiento,

²⁴ DERECHO DE CONTRATOS Ediciones Jurídicas, Decima Reimpresión 2012, Manuel Jesús Miranda Canales, Pág. 46 - 47

suministro, hospedaje, mutuo, comodato, depósito, etc. nuestro Código Civil los llama nominados.

Atípicos. - son los que carecen de ubicación en el ordenamiento jurídico sustantivo debido a que las relaciones económicas del hombre intensas y variadas, crean situaciones jurídicas no previstas por el legislador, en ese sentido este tipo de clase serian llamados innominados.

B. Elementos del contrato

Los elementos del contrato se clasifican en:

Esenciales, son aquellos que sin los cuales el contrato no podría tener validez.

Naturales, son aquellos que son consecuencias de la celebración de cada contrato o grupo de contratos, gratitud, donación, saneamiento en la compra venta.

Accidentales, son aquellos que no obstante no existir naturalmente en el contrato, son susceptibles de ser agregados por los contratos para modificar los efectos normales del contrato, pero sin desnaturalizarlo. Estos elementos son la condición, el modo y el plazo.

11.6. Acto Jurídico

Según el artículo 140 del Código Civil define al acto jurídico y a sus elementos para su validez: “El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas”. Para su validez se requiere:

1. Agente capaz

2. Objeto física y jurídicamente posible
3. Fin lícito
4. Observancia de forma prescrita bajo sanción de nulidad.²⁵

²⁵ CÓDIGO CIVIL, Jurista Editores E.I.R.L Lima, Libro II Acto Jurídico, Título Uno, Disposiciones Generales, Pág. 63

12.Síntesis Analítica del Trámite Procesal

Habiendo verificado y analizado el expediente, se ha observado que se han cumplido con los requisitos procesales tipificados en nuestro ordenamiento legal Código Civil y Procesal Civil, en cuanto a las partes del proceso la demandante solicita se tachen los recaudos de la parte demandada, por lo que este requerimiento lo resolvió el órgano jurisdiccional a cargo del proceso, también se pudo observar que en la emisión de la sentencia en Sala Superior hubo votos en discordia para emitir sentencia en dicha instancia, por lo que intervino un Vocal dirimente para que se valide dicha sentencia, una vez elevada dicha sentencia impugnada en Casación fundamentándose la interpretación errónea de la norma en cuanto al artículo 1708 (i) 2 y el artículo 1363 del Código Civil, no considerándose en cuanto al segundo artículo, ya que no cabría relación alguna entre las partes del proceso, para que se pronuncie dicho órgano casatorio. Y así, paso a detallar el trámite procesal:

Con fecha **05 de setiembre de 2002**, la señora **María Elena Reyes Riega**, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra la señora **Olga Herrera Córdova** ante el **57° Juzgado Civil de Lima**, solicitando se le restituya el inmueble ubicado en la **avenida Abancay número 209-A Cercado de Lima**, fundamentando que dicho inmueble lo adquirió el día **19 de febrero de 2001**, mediante escritura pública celebrado con la **Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE)**, ante la Notaria Eduardo De la Lama Rivero, inscrito con Partida Registral número 07016459.

La demandante también señala que con la demandada no le une, ni le unió vínculo contractual alguno, amparándose jurídicamente y señalando el artículo 911 del Código Civil, el artículo Primero del Título Preliminar del Código Procesal Civil, los artículos 424, 425, 546 (i) 1, 585 y 586 del Código Procesal Civil.

Vía procedimental **Proceso Sumarísimo**.

Medios probatorios que acompaña a dicha demanda son:

Partida Registral número 07016459, el pago del Autovaluo del año 2002, Acta de Conciliación número 0116-2001, Resolución Judicial del JPL de Lima expediente número 4830-01 archivado, la cual fue admitida dándole el Juez una calificación positiva a la demanda, corriendo el traslado vía cedula de notificación a la parte demandada para que conteste y absuelva en el tiempo estipulado por Ley.

La demandada contesta y absuelve la demanda dentro del término establecido, manifestando que viene ocupando el inmueble sub-litis hace más de 50 años en calidad de arrendataria atravesando por sus anteriores arrendadores primero el señor Edmundo D'Angelo, para luego el Estado a través del Ministerio de Vivienda, la Superintendencia de Bienes del Estado y posteriormente la Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE), a quienes realizaba el pago de la renta por dicho arriendo, y no considerándola ocupante precaria. Amparando su contestación en virtud del artículo 1700 y 1708 del Código Civil. Presenta como medios probatorios lo siguiente:

Copia de la inscripción de Registro de Propiedad Inmueble, Copias Legalizadas de recibos de pago de la renta de dicho inmueble, Copias de los oficios remitidos por la

Superintendencia de Bienes del Estado y del Ministerio de Vivienda y Licencia de funcionamiento de local comercial emitido por la Municipalidad de Lima.

Se admite la contestación de la demanda y el Juez notifica a las partes del Proceso para llevarse:

Audiencia Única con fecha **09 de diciembre de 2002**, el Juez señala que las partes del Proceso cumplen con los presupuestos procesales y que existe una relación jurídica válida entre los mismos, por lo que declara **Saneado el Proceso**.

Conciliación, el Juez los insta, pero, no hubo acuerdo entre las partes.

Fijación de Puntos Controvertidos, Determinar que la demandante tenga título suficiente para solicitar el desalojo, Determinar que la demandada tenga la calidad de ocupante precaria.

Admisión de medios probatorios de la demandante y de la demandada

Actuación de medios probatorios de la demandante y de la demandada

Informe Oral, las partes del proceso se reservan, lo harán por escrito.

El Juez emite Resolución Número Siete, en cuanto a las tachas de los medios probatorios cuestionados por la parte demandante hacia la demandada, no prosperando en su integridad se da por finalizada la Audiencia firman las partes del proceso y el Juez deja expresa constancia para emitir sentencia.

Con fecha **27 de marzo del año 2003** se emite sentencia ante el 57° Juzgado Civil de Lima, donde se argumenta que la adquirente debe solicitar la restitución del inmueble, dando por concluido el contrato de arrendamiento y no pretender considerar a la arrendataria en ocupante precaria. Amparándose en el artículo 1708 (i) 2, del Código Civil. Administrando Justicia a nombre de la Nación. Fallan

Declarando Infundada la demanda de desalojo por ocupante precario interpuesta por la demandante, dejando a salvo su derecho para que lo haga valer conforme a Ley. Notificándose a las partes dicha resolución.

La demandante interpone Recurso de Apelación contra la sentencia de primera instancia de fecha 27 de marzo de 2003, solicitando se eleve al Superior Jerárquico para su revisión y se revoque, fundamentando que se ha incurrido en error al aplicar el artículo 1708 (i) 2, del Código Civil. Se concede Recurso de Apelación, elevándose los actuados al Superior Jerárquico, donde señala fecha y hora para vista de la causa.

Vista de la Causa en la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima

Con **fecha 9 de diciembre del año 2004** se lleva la vista de la causa.

Primero, Que, si es materia de apelación la sentencia de fecha 27 de marzo del 2003.

Segundo, Se invoca el artículo 1363 del Código Civil, señalando que los contratos surten efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos.

Tercero, La copia literal acredita que la demandante es la actual propietaria.

Cuarto, Que la demandada estaría obligada a respetar el contrato de arrendamiento, pues no se puede obligar al adquirente a reconocer o respetar un contrato de arrendamiento que no celebró y no le es vinculante, deviniendo la arrendataria en situación de precaria, y en medito al artículo 1708 (i) 2, del Código Civil, Revocaron la sentencia y Declararon Fundada la demanda de desalojo por ocupante precaria interpuesta por la demandante. Notificándose dicha resolución a dicha partes.

La demandada al no estar de acuerdo con tal decisión interpone Recurso de Casación, amparándose en el artículo 386 del Código Procesal Civil, para recurrir en Casación contra la resolución que declara fundada la demanda de fecha 9 de diciembre del año 2004, fundamentando en la interpretación errónea del artículo 1708 (i) 2 y del artículo 1363 del Código Civil, se admite dicho recurso elevándose los actuados a la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República.

Habiendo revisado los actuados la Sala Civil de la Corte Suprema, declara procedente el recurso de casación señalando fecha para la vista de la causa.

Con fecha **8 de mayo del 2006** se realiza la vista de la causa señalándose la interpretación errónea del inciso 2 del artículo 1708 del Código Civil, llegando a la conclusión que la demandada no tiene la condición de ocupante precaria por lo que ostenta un título que justifica su posesión, dicho título sin embargo no es permanente, ya que la actora puede proceder conforme lo dispuesto por el artículo 1708 (i) 2, del Código Civil, demandando el desalojo derivado de la conclusión del contrato de arrendamiento suscrito por la demanda con el anterior propietario. Por estas consideraciones Declararon: Fundado el Recurso de Casación y Nula la sentencia de fecha 9 de diciembre del 2004, Revocaron la sentencia de Primera Instancia reformándolo, Declararon Improcedente la demanda de desalojo por ocupante precario y dispusieron se publique en el Diario Oficial el Peruano.

13.Opinión Analítica del Tratamiento del Asunto Sub-Materia

Con respecto al análisis elaborado del expediente estudiado se ha llegado a la siguiente opinión.

Que, en este proceso en disputa es, el derecho de poseer se discute la pretensión de un derecho real artículo 881 del Código Civil de bien inmueble, el cual se sustenta con un título a favor de la demandada quien es la posesionaria, a quien se le exige que desocupe dicho bien por parte de su contraparte (demandante), con demanda interpuesta ante el Juzgado competente en la vía del Proceso Sumarísimo, materia Desalojo amparándose en el artículo 911 del Código Civil y demás normas para su procedencia; y por la parte demandada se ampara en el artículo 1700 y 1708 del Código Civil, proceso iniciado el 05 de setiembre del 2002, en el 57° Juzgado Civil de Lima, realizándose dicho proceso de manera regular ante dicha instancia donde se llevó la Audiencia Única con fecha 09 de diciembre del 2002, sin arribar a Conciliación alguna entre las partes, se tacharon algunos documentos probatorios de la contestación de la demanda por estar incompletas, no formaban parte de la pretensión y no adjuntas en la contestación, como también no se admitieron documentos señalados como pruebas de la demanda por ser mero requisito, en cuanto a una resolución del Juzgado de Paz Letrado, tampoco se admitió desistida por la demandante. De este proceso en Juzgado de Primera Instancia **A QUO**, emitió Sentencia que Declara Infundada la pretensión de la demandante, quien Apela contra la sentencia emitida en su desfavor a la Sala Civil de la Corte Superior **AD QUEM**, quienes emitieron Sentencia de Vista con fecha 09 de diciembre del

2004, Revocando la Sentencia de Primera Instancia y Declararon Fundada la demanda de Desalojo por Ocupante Precaria, es en este contexto donde se originó votos en discordia en cuanto a la aplicación de la norma del artículo 1363 y 1708 (i) 2 del Código Civil que encuadraría a la pretensión de la demanda, que con voto de un Vocal Dirimente se declaró fundada dicha pretensión. Que, la demandada interpone Recurso de Casación ante la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, fundamentado que se aplicó de manera errónea el artículo 1363 y 1708 (i) 2 del Código Civil, llegando a pronunciarse con fecha 08 de mayo del 2006, dicho órgano casatorio al momento de aplicar e imponer el derecho en cuanto al inciso 2 del artículo 1708 del Código Civil, que la demandada no estaría en situación de precaria quien ostenta un título que justifica su posesión; y que la demandante debe demandar por la conclusión del contrato de arrendamiento de la demandada con el anterior propietario por ello Declara Fundada el Recurso de Casación, Nula la Sentencia de Vista de la Sala Superior, Revocaron la Sentencia de Primera Instancia Reformándola Declararon Improcedente la Demanda de Desalojo por ocupante precaria.

Conclusiones

- ✓ En primera instancia, la demanda de desalojo por ocupante precaria que interpuso la demandante María Elena Reyes Riega contra la demandada Olga Herrera Córdova, fue declarada infundada, amparándose del artículo 1708, inciso 2 del Código Civil. Ya que, la demandante debería de solicitar la restitución del inmueble mediante la conclusión de contrato de arrendamiento que tiene la demandada. Por lo que, el juzgado pronuncia no pretender considerar a la demandada como “ocupante precaria”.

- ✓ En segunda instancia, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia se pronuncia a favor de la demandante María Elena Reyes Riega, considerándose a la demandada como ocupante precaria, a pesar que, hubieron votos en discordia con respecto a este pronunciamiento. Es así que, se tuvo que convocar a un vocal dirimente por lo que se declara fundada la demanda de desalojo por ocupante precaria.

- ✓ La demandada Olga Herrera Córdova, manifestando que se ha interpretado de manera errónea el artículo 1708, inciso 2 del Código Civil. Solicita con RECURSO DE CASACIÓN, se revise la norma en mención. Por lo que, dicho Colegiado se pronunció alegando que la demandada no tiene la calidad de ocupante precaria ya que, ostenta un título que justifica su condición de arrendataria (temporal). Es por ello que, la sentencia de la

segunda instancia se declaró nula e improcedente la demanda de desalojo por ocupante precaria en primera instancia ya que, la demandante debió proceder demandando mediante la conclusión del contrato de arrendamiento que poseía la demandada con el anterior propietario.

Recomendaciones

- ✓ Antes de iniciar un proceso judicial, se debe realizar una entrevista al demandante que exige tutela y patrocinio antes que nada, este debe poseer todos los medios probatorios que demuestren poseer su derecho, que para interponer una demanda aplicar la norma pertinente al recurrir al órgano jurisdiccional y de esta manera que nuestros derechos sean resarcidos de acuerdo a Ley.

- ✓ Si en la primera instancia, el juzgado declara infundada la demanda, se debe realizar un buen estudio y análisis la sentencia, de esta manera iniciar el proceso judicial demandando como emitía en su fallo el Juez de primera instancia. O sea, por la conclusión del contrato de arrendamiento, para de esa manera evitar dilaciones en el proceso.

- ✓ Este proceso contencioso, por la vía del proceso Sumarísimo, ha debido de culminar en un mediano plazo. Pero, el accionar de las partes hicieron que se dilate el proceso, culminándose en un tiempo no esperado. Por ello, se recomienda se acaten las decisiones de los magistrados desde la primera instancia siempre y cuando estén conforme a Ley o no se hayan vulnerado.

- ✓ Antes de adquirir un bien, se debería saber al detalle la condición legal, y otros. Para así poder evitar procesos judiciales en un futuro.

Referencias

Álvarez, J. (2017). *El Derecho de las Obligaciones y de los Contratos*. (1ª ed.). Lima, Perú. Editorial Instituto Pacífico.

Jurista Editores. (2019). *Código Civil*. (Febrero, 2019 ed.). Lima. Editorial Jurista Editores E.I.R.L.

Miranda, J. (2012). *Derecho de Contratos*. (10ª ed.). Perú. Ediciones Jurídicas.

Rubio, C. (2012). *Para conocer la Constitución de 1993*. (3ª ed.). Perú. Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú

Torres, A. (2018). *Actualidad Civil N° 46*. (1ª ed.) Lima, Perú. Editorial Instituto Pacífico.

Vásquez, A. (2011). *Derechos Reales*. (4ª ed.). Perú. Editorial San Marcos.

57 Juzgado Civil de Lima. (2002). *Desalojo (Exp. 39697-2002)*. Perú.