

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMERICAS

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

EXPEDIENTE CIVIL N°14022-2003

DESALOJO POR OCUPACION PRECARIO

PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO

INTEGRANTE: JACQUELINE CAROLINA ZAVALAGA VILELA DE PRADO

ASESOR: DRA VERONICA ROCIO CHAVEZ DE LA PEÑA

LINEA DE INVESTIGACION DERECHO CIVIL

LIMA-PERU

FEBRERO-2020

DEDICATORIA

A mi querida familia esposo e hijos quienes me dieron el apoyo, consejos y comprensión para llegar a culminar mi carrera y conseguir mis objetivos.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a la universidad Peruana de las Américas por permitirme ser parte de ella para poder estudiar mi carrera, a mis profesores por la enseñanza brindada y a Dios Padre por su bendición que me da día a día y encaminarme a ser una digna profesional.

RESUMEN

Este trabajo que desarrolle es el resumen del expediente civil N° 14022-2003 sobre desalojo por Ocupante Precario, demanda interpuesta por la empresa Shell Perú S.A contra Lubricord EIRL. y Manuel Gustavo Córdova Ardions, quien piden que le restituyan la posesión del bien inmueble ubicado en la Av. Tingo María N° 1172-1194. Chacra Ríos Sur-Lima.

El demandante es el propietario del inmueble mediante la celebración del contrato de compra y venta, en la cual la parte demandante afirma que los demandados venían ocupando el bien de manera precaria desarrollando actividades del servicio automotriz, que a los demandados se les a cursado reiteradas comunicaciones solicitando que se entregue la posesión del bien inmueble sin que a la fecha exista una respuesta al pedido, para llegar a un acuerdo se invitó a los demandados a una conciliación llevándose a cabo dos audiencias pero los demandados no aceptaron desocupar el inmueble. Se ofrecieron como medios de prueba el Acta de conciliación emitida por el centro de conciliación Runa Tupay 8 de enero del 2003. Ficha Registral N° 40445498 registrada propiedad inmueble de Lima y Fotografía del área ocupada en forma precaria. El 07 de mayo del 2003 el vigésimo cuarto juzgado especializado en lo civil de Lima expidió el Auto admisorio y dispuso correr traslado a la parte demandada. En la contestación de la demanda el Sr. Manuel Gustavo Córdova Ardions y Lubricord dedujo una excepción falta de legitimidad para obrar puesto que no tienen la calidad de ocupante precario dado que se

ocupa el inmueble al tener un contrato de arrendamiento. Sustenta su excepción: La empresa Lubricord tiene un contrato de arrendamiento con el anterior propietario del inmueble celebrado en el año 1999. Así mismo la intervención que tuvo dicho contrato fue como representante de empresa de la persona jurídica por lo que no le traslada ninguna responsabilidad al recurrente. Se contestó la demanda en el mismo escrito a título personal y en representación de la empresa Lubricord EIRL. Solicitando se declare infundada la demanda puesto que no tiene la calidad de ocupantes precarios, al tenerse planteada la excepción y contestada la demanda se corrió traslado al accionante y se señaló fecha para la audiencia única en la cual se resolvió y declaro fundada la excepción en relación al demandado Manuel Gustavo Cordova Ardions y se declaró saneado el proceso, se siguió con los puntos controvertidos y determinar si Lubricord EIRL. Se encuentra en posesión del bien en calidad de precario. El 24 juzgado civil de Lima expidió sentencia y fallo: Declarando infundada la demanda, contra esta sentencia el demandante interpone recurso de apelación mediante auto del 22 de setiembre del 2003 se resolvió recurso de apelación con efecto suspensivo elevándose los autos al superior jerárquico. La 4ta sala civil de la corte superior resolvió el recurso de apelación y revoco la sentencia venida en grado y Reformándola declararon fundada la demanda y ordenaron a la empresa Lubricord que cumpla con desocupar el inmueble, contra la sentencia de vista se interpuso recurso de casación pretendiendo la parte demandada que la sentencia de vista sea declarada nula por la interpretación errónea de una norma de derecho material. El 5 de junio de 2006 la sala civil transitoria de la Corte Suprema

decidió declarar procedente el recurso de casación por la invocada causal, y el 25 de septiembre de 2006 resolvió casar la sentencia de vista y, actuando en sede de instancia confirmaron la apelada que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria

PALABRAS CLAVES: Desalojo por Ocupante Precario, excepciones, sala civil transitoria de la corte suprema, sentencias.

ABSTRACT

This work that I develop is the summary of the civil file N ° 14022-2003 on eviction by Precarious Occupant, lawsuit filed by the company Shell Perú S.A against Lubricord EIRL. and Manuel Gustavo Córdova Ardions, who ask that they restore the possession of the real estate located at Av. Tingo María N ° 1172-1194. Rivers Farm South-Lima. The plaintiff is the owner of the property by holding the purchase and sale contract, in which the plaintiff asserts that the defendants came occupying the good in a precarious way developing automotive service activities, which the defendants have been sent repeated communications requesting that the possession of the real estate without there being a response to the request to date, to arrive to an agreement, the defendants were invited to a conciliation with two hearings but the defendants did not agree to vacate the property. They offered as means of proof the conciliation certificate issued by the Runa Tupay conciliation center January 8, 2003. Registration File No. 40445498 registered real estate of Lima and Photograph of the precariously occupied area. On May 7, 2003 the twenty-fourth A specialized civil court in Lima issued the Admission Order and ordered to run Transfer to the defendant. In the answer to the claim, Mr. Manuel Gustavo Córdova Ardions and Lubricord deduced an exception lack of legitimacy to act as that do not have the quality of precarious occupant since the property is occupied by having a leasing contract. He holds his exception: The lubricord company has a contract of lease with the previous owner of the property celebrated in the year 1999.

The intervention that said contract had itself was as a company representative of the legal person so no responsibility is transferred to the appellant. It was answered the claim in the same writing in a personal capacity and on behalf of

the company lubricord EIRL. Requesting that the claim be declared unfounded since they do not have the quality of precarious occupants, having raised the exception and answered the demand the plaintiff was transferred and a date was set for the sole hearing in which the resolved and declared founded the exception in relation to the defendant Manuel Gustavo Cordova Ardions and the process was declared healthy, the controversial points were continued and determine if lubricord EIRL. He is in possession of the property as a precarious one. The 24th civil court of Lima issued sentence and ruling: Declaring the claim unfounded, against this judgment, the plaintiff files an appeal by order of 22 On September 2003, an appeal was resolved with suspensive effect, raising the cars to the hierarchical superior. The 4th civil chamber of the superior court resolved the appeal of appeal and I revoke the judgment that had come in grade and, reforming it, they declared the lawsuit and ordered the Lubricord company to vacate the property, An appeal was filed against the hearing judgment, claiming the defendant that the hearing sentence is declared void due to the erroneous interpretation of a norm of material law. On June 5, 2006, the transitory civil chamber of the Supreme Court decided to declare the cassation appeal for the invoked cause proceeding, and on September 25, 2006 decided to marry the hearing sentence and, acting in court, they confirmed the appealed that I declare unfounded the demand for eviction for precarious occupation

Keywords: Precarious Occupant Eviction, exceptions, transitional civil chamber of the supreme court, sentences.

TABLA DE CONTENIDOS

	Pagina
CARATULA.....	i
DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO	iii
RESUMEN	iv
ABSTRACT.....	vii
TABLA DE CONTENIDOS.....	ix
INTRODUCCION.....	10
SÍNTESIS DE LA DEMANDA	11
SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA	13
FOTOCOPIA DE LOS RECAUDOS Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS	15
SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA ÚNICA	30
FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL VIGÉSIMO CUARTO JUZGADO CIVIL DE LIMA	32
FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA CUARTA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE LIMA.....	36
FOTOCOPIA DE LA RESOLUCIÓN DE LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA	39
JURISPRUDENCIA DE LOS ÚTIMOS (10) AÑOS	42
DOCTRINA ACTUAL.....	46
SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL.....	51
OPINIÓN ANALÍTICA DEL ASUNTO SUBMATERIA	54
CONCLUSIONES	56
RECOMENDACIONES.....	57
REFERENCIAS.....	58

INTRODUCCION

Este expediente N° 14022-2003 materia civil desalojo por ocupación precaria demanda interpuesta por la empresa Shell del Perú sociedad anónima representado por la señora Irma Pérez de la Cuba en contra del señor Manuel Gustavo Córdova Ardions y la empresa lubricord EIRL. Piden la devolución del bien inmueble ubicado en la av. Tingo María 1172-1194 Chacra Ríos Lima sur. La empresa Shell del Perú sociedad anónima tiene un contrato de compra y venta y la empresa lubricord desarrolla la actividad del servicio automotriz sin tener un título vigente que justifique su posesión y que se niegan a devolver el inmueble, la empresa lubricord tiene un contrato de arrendamiento con fecha vencida la parte demandada solicita se declare infundada la demanda puesto que tienen un título para poseer que es un contrato de arrendamiento que desvirtúa la calidad de precarios, por su parte la sala transitoria de la corte suprema al resolver la casación por la causal de una interpretación errónea de derecho material, los magistrados dieron la razón a la parte demandada porque no son precarios puesto que tiene un contrato de arrendamiento.

SÍNTESIS DE LA DEMANDA

El 25 de marzo de 2003, SHELL PERÚ S.A. debidamente representada por Irma Pérez de La Cuba se apersonó al proceso e interpuso en la vía del proceso sumarísimo, una demanda de desalojo por ocupación precaria contra LUBRICORD EIRL y Manuel Gustavo Córdova Ardions. Pretende que los demandados le restituyan la posesión del bien inmueble ubicado en la Avenida Tingo María N° 1172-1194 Chacra Ríos Sur – Lima, lugar en el que se desarrolla el servicio automotriz.

En los **fundamentos de hecho**, señala lo siguiente:

- Que, la empresa demandante adquirió la propiedad del bien inmueble mediante la celebración del contrato de compraventa de fecha 15 de octubre de 2001. Derecho que se encuentra inscrito en la ficha N° 40445498 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.
- Desde la fecha en que se produjo la adquisición, los demandados venían ocupando el bien de manera precaria desarrollando actividades del servicio automotriz.
- Que, a los demandados se les ha cursado reiteradas comunicaciones solicitando que se entregue la posesión del bien inmueble, sin que a la fecha exista una respuesta sobre el pedido.
- Para llegar a un acuerdo se invitó a los demandados a una conciliación en el Centro RUNA TUPAY, llevándose a cabo dos audiencias, pero los demandados no aceptaron desocupar el inmueble pese a reconocer que eran propietarios.

Cita como **fundamentos jurídicos**: Artículo 586° del Código Procesal Civil y artículo 911° del Código Civil.

Se ofrecieron como **medios de prueba**:

- Acta de conciliación N° 195 emitida por el Centro de Conciliación RUNA TUPAY del 8 de enero de 2003.

- Ficha Registral N° 40445498 del Registro del Propiedad Inmueble de Lima.
- Fotografías del área ocupada en forma precaria.

Declarada inadmisibile la demanda, se cumplió con subsanar las omisiones detectadas, y con fecha 7 de mayo de 2003, se expidió el auto admisorio, ordenado que se corra traslado a la parte demandada por el término de Ley.

SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Con fecha 10 de junio de 2003 se presentó ante el Vigésimo Cuarto Juzgado Civil de Lima la contestación de la demanda por parte de Manuel Gustavo Córdova Ardions, en nombre propio, y de éste como representante de la empresa LUBRICORD E.I.R.L. Dedujeron la excepción de falta de legitimidad para obrar pasiva, puesto que no tienen la calidad de ocupantes precarios, dado que ocupa el inmueble al tener un contrato de arrendamiento.

En los fundamentos que sustentan la excepción, establece lo siguiente:

- Que, la empresa LUBRICORD EIRL celebró un contrato de arrendamiento con el anterior propietario del inmueble en el año 1999, siendo la citada empresa la que ocupa el bien materia de la demanda, como el propio demandante se ha encargado de demostrar.
- La intervención que tuvo en dicho contrato fue como representante de la persona jurídica, por lo que no le traslada ninguna responsabilidad al recurrente.
- Que, no ha existido una relación directa entre el anterior propietario y Manuel Gustavo Córdova Ardions, sino que la relación se ha dado con la empresa LUBRICORD EIRL que arrendó el inmueble de los propietarios, la sucesión Mario Lercari Fossa.

Cita como **fundamentos jurídicos de su contestación:** Artículo 446° inciso 6 y 447° del Código Procesal Civil.

Ofrece como medios de prueba de su excepción: 1. El contrato de arrendamiento suscrito con la empresa LUBRICORD E.I.R.L. y el acta de conciliación presentado por demandante donde Manuel Gustavo Córdova Ardions participa como representante de la empresa demandada.

En el mismo escrito, se contestó la demanda a título personal y en representación de la empresa LUBRICORD EIRL, solicitando que se

declare infundada la demanda puesto que no tienen la calidad de ocupantes precarios.

En los **fundamentos de hecho de su contestación**, señalan lo siguiente:

- Que, en el año 1999 su representada celebró un contrato de arrendamiento sobre el inmueble sublitis (local comercial) con la sucesión Mario Lercardi Fossa por el plazo de dos años.
- Que, en ningún momento se ha actuado de forma dolosa, puesto que se ha ocupado el inmueble con el consentimiento del propietario.
- Que, tiene la condición de ocupantes de buena fe y no tiene la calidad de ocupantes precarios.

En los fundamentos jurídicos sostiene que la precariedad se determina si falta un título de propiedad o arrendatario o la ausencia absoluta de una circunstancia que justifique el uso y disfrute de un bien, lo que no sucede en el presente caso.

**FOTOCOPIA DE LOS RECAUDOS Y PRINCIPALES MEDIOS
PROBATORIOS**



ES COPIA DEL ORIGINAL
 Notaria Oña Lopez
 SECRETARÍA GUBERNATIVA
 AV. TORRE VERDE 1204

ACTA DE CONCILIACION N° 195

Exp. N° 192-2002

En la ciudad de Lima, a los ocho días del mes de enero del año dos mil tres, ante mí PASCUAL LUZA CENTENO, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 10284792, en mi calidad de Conciliador debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia mediante la acreditación N° 2083, se presentaron con el objeto que les asista en la solución de su conflicto SHELL PERU S.A., con RUC N° 20100082714 y domicilio en Av. Nicolás Arriola N° 740 - Distrito de La Victoria, debidamente representado por su apoderada, Dra. IRMA IRIS PEREZ DE LA CUBA según Poder otorgado mediante Delegación de facultades otorgado por Escritura Pública por ante Notario Alfredo Peino Rospati de fecha 20.10.2000, identificada con Documento Nacional de identidad N° 07257574 y señalando domicilio en Av. Nicolás Arriola N° 740 - Distrito de La Victoria; LUBRICORD E.I.R.L., con RUC N° 20389315983 y domicilio en Av. Tingo María N° 1172 - 1194 Chacra Ríos Sur - Lima, representado por su Gerente General MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS, según Tratamiento de Constitución de Empresa Individual de Responsabilidad Limitada "LUBRICORD E.I.R.L." de fecha 01.08.1998, otorgado por ante Notario Francisco Villavicencio Cardenas, identificado con DNI N° 09450030 y señalando domicilio en José Ubalde N° 2566 - Lima, y el Sr. MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS, identificado con DNI N° 09450030 y señalando domicilio en José Ubalde N° 2566 - Lima con el fin de llevar a cabo la audiencia solicitada.

DESCRIPCIÓN DE LA CONTROVERSIA:

SHELL PERU S.A. adquiere la propiedad del inmueble sito en Av. Tingo María N° 1172 - 1194 Chacra Ríos Sur - Lima, mediante contrato de compra-venta del 15.10.2000, fecha desde la cual los señores LUBRICORD E.I.R.L. y el Sr. MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS, vienen ocupando de manera precaria un ambiente del inmueble precitado, en el que vienen desarrollando actividades relacionadas con el servicio automotriz, razón por la cual

se solicita la entrega inmediata de la posesión del espacio que los señores ocupan en el inmueble anteriormente descrito.

El pago de una indemnización ascendente a US \$ 6.000.00 (seis mil dólares Americanos con 00/100), correspondiente al periodo de ocupación precaria entre octubre del año 2001 y octubre del año 2002.

DE ACUERDO

se ha llevado a cabo la Audiencia de Conciliación e

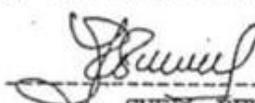
ACTA DE CONCILIACION N° 195

Se invitó a las partes a buscar soluciones satisfactorias, pero lamentablemente no llegaron éstas a adoptar acuerdo alguno por lo que se da por finalizada la Audiencia y el procedimiento de conciliación.

Leído el texto anterior, los conciliantes manifiestan su conformidad con el mismo, siendo las dieciocho horas con quince minutos del día ocho de enero del año 2003, en señal de lo cual firman la presente acta.

El conciliador deja constancia que don MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS se negó a firmar como persona natural, suscribiendo el Acta, únicamente como representante de LUBRICORD EIRL.


Conciliador
Arba Arbitraje
Mayo-11-2003


S. SHELS PERU S.A.
IRMA IRIS PEREZ DE LA CUBA
DNI* 07257574


MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS
DNI N° 09450030


LUBRICORD EIRL.
MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS
DNI N° 09450030

MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS
DNI N° 09450030

OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO N° Partida: 40445476
OFICINA LIMA
INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
AVENIDA TINGO MARIA No. 1172.
CERCADO
VIENE DE LA FICHA No. 1618612

Zona Registral N° 18 - Lima
31 ENE. 2003 16
CAJA
ATENCIDO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS
D 00001

BLOQUEO: Bloqueada la partida hasta que se inscriba la venta a favor de CITLEASING S.A. Solicitud del Notario Alfredo Pains Scarpati de fecha 07/09/98. El título fue presentado el 07/09/98 a las 01:54:43.72 horas, bajo el N° 1998-00731275 del Tomo Diario 0405. Derechos : S/. 12.00 con recibo N° 00010148. Lima, 08 de Setiembre de 1998.

El registro se encuentra en blanco
Copia Informativa
No tiene valor administrativo y judicial y otros

ATENCION N° 00076935 FICHA: 0001618612 PARTIDA: 40445476 Fecha: 31/01/2003 Recibo N° 2003.16.00000006 Pagina 1 de 7

OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO
OFICINA LIMA

N° Partida: 40445498

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
AV TINGO MARIA NRO.1172 MZ C2 LOTE 21
CERCADO

Libro Registral N° IX - Peds Lima
31 ENE. 2003 16
CAJAS
T.L.N.D.D

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
B 00001

NUMERACION .- El inmueble inscrito en esta partida se encuentra signado con el Nro. 1172, 1174 con frente a la Av. Tingo María, Urbanización Dhácula, R.D. Sur. Certificado de Numeración expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima de fecha 23.09.98. El título fue presentado el 02/10/98 a las 02:55:44 PM por las, bajo N° 1998-00169949 del Torno Diario 0405 Derechos S/, 3,487.55 con recibo N° 00011796 con recibo N° 00580181, LIMA, 19.10.98.

Administración Judicial y Oficiales
No tiene efecto
El Reverse se encuentra en blanco
Copia Informativa

ATENCIÓN N° 00078905 FICHA 00001618612 PARTIDA 40445498 Fecha: 31/01/2003 Recibo N° 2003-15-000003026 Pagina 4 de 7

OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO
OFICINA LIMA

N° Partida: 40445478

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
AV TINGO MARIA NRO.1172-1194
CERCADO

Zona Registral N° 01 - Lima
31 ENE. 2003 16
CAJAL
T. L. L. I. D. O.

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS
D 00001

CANCELACIÓN .- Cancelada la Hipoteca registrada en el asiento 9 a fojas 96 del Tomo 1370 del Registro de Propiedad Inmueble, correspondiente al inmueble ubicado en la Av. Tingo María Nro. 1194 que se acumulará al inscrito en esta partida, (antes Lote 23 Mz. C-2), según consta en el asiento 3-b de la ficha Nro. 1816612 del Reg. de Prop. Inmueble de Lima, por haber sido declarado en el Banco Latino .- El título fue presentado el 02/10/2002 a las 02:55:44 PM horas, bajo el N° 00000169949 del Tomo Diario 0405. Derechos : S/. 3,467.56 con recibo N°00011796 con recibo N°00380191, LIMA, 19.10.98

Administración Judicial y Otros
No tiene efecto para encontrar en blanco
El Revendedor
Copia Informativa

ATENCIÓN N° 00078905 FICHA 0001618612 PARTIDA 40445498 Fecha: 31/01/2003 Recibo N° 2003-16-00000005 Pagina 6 de 7



SUNARP

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° IX, SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 40445498

**INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
PROPIEDAD HORIZONTAL**

Inmueble ubicado con frente a la Avenida Tingo María N° 1172-1194
Urbanización Chaoro Ríos Sur
DISTRITO DE LIMA

Precedente Registral: Continuación de la Partida Electrónica N° 40445498

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

RUBRO : TÍTULOS DE DOMINIO
ASIENTO : C 00002

INSCRIPCIÓN DE COMPRAVENTA

El inmueble inscrito en esta partida ha sido vendido por su anterior propietario a favor de la empresa COMPANIA DE PETRÓLEO SHELL DEL PERÚ S.A. - SHELL PERÚ S.A., sociedad mercantil inscrita en la Partida Electrónica N° 11044267 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina de Lima de ZONA REGISTRAL N° IX, SEDE LIMA (antes ORLC) por el precio de US\$ 384.700,05 dólares americanos, el cual ha sido pagado por la compradora. Según se desprende de la Escritura Pública de Compraventa del 08 de Noviembre del 2001 y la Escritura Pública de Cancelación de Precio de Venta del 23 de Agosto del 2002, otorgadas ante el señor Notario Público de Lima el doctor Gustavo Corica Miller. El título fue presentado el 03/12/02 a las 09:15:00 PM horas, bajo el N° 2002-00227188 y como Diario N° 32. Derechos US\$ 2.100,00 Recibos Números 00014670, 00020394 y 00065927 Lima, 20 de Diciembre del 2002.

Registador Público
ORLC

Zona Registral N° IX - Sede Lima
31 ENE. 2003 16
CAJA
ATL-011130

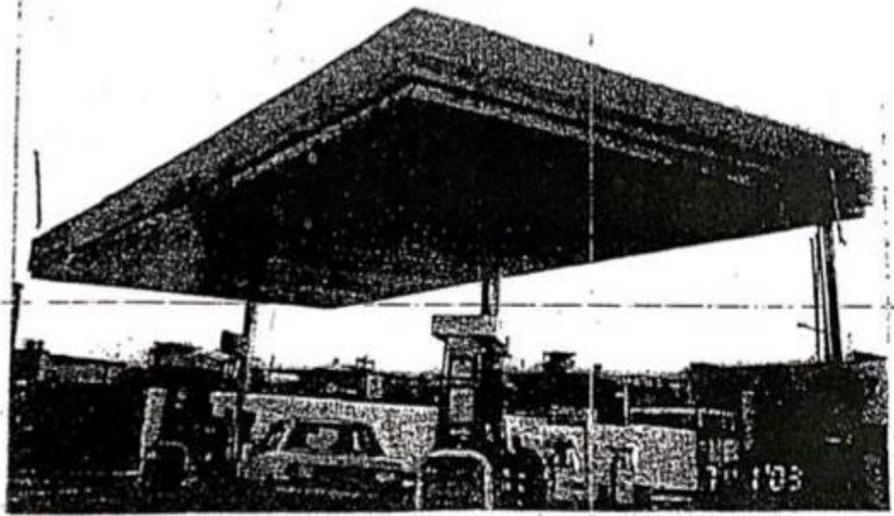
Administrativo, No Tiene Validez, El Reverso se debe presentar en blanco, Copia

Atención N° 00078906 FCHA:0001618012 PARTIDA:40445498 Fecha: 31/01/2003 Recibo N° 2003-95-00000085 Pagina 7 de 7

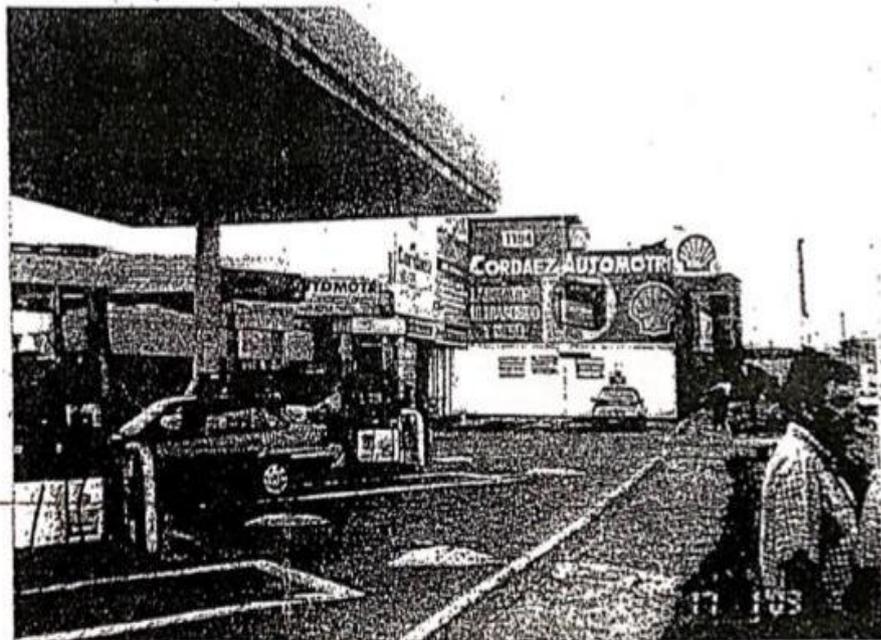
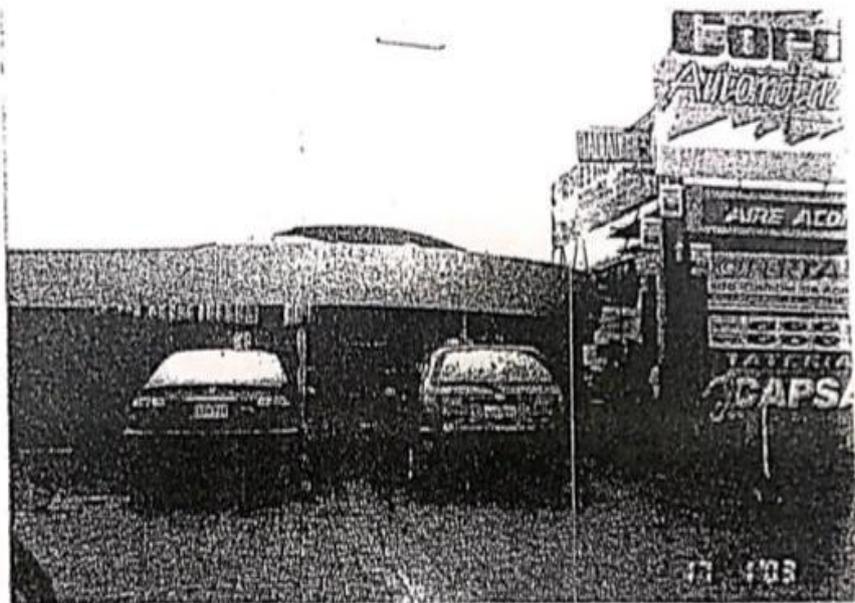
Página Número (PÁGINA)

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

1-0 8



1-6/8
9



FRANCISCO VILLAVICENCIO CARDENAS
NOTARIO PUBLICO

7305

60
S
CALLE M. 1512

LIMITADA, QUE DIOGHA MARIBEL GUSTAVO CORDOVA ANDIONS, PERUANO,
SOLTERO, CON L.C. # 07450090, DOMICILIADO EN LOS MIRTO # 313
LINCE : EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES :
PRIMERO.- LA ORGANIE CONSTITUTE EN ESTE ACTO LA EMPRESA
INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DENOMINADA "LUBRICORD
E.I.R.L.",

SEGUNDO.- EL CAPITAL DE LA EMPRESA ES DE S/. 1.000.00 (MIL Y
00/100 NUEVOS SOLES), QUE ES PAGADO TOTALMENTE POR EL TITULAR
SEGUN CONSTA EL DEPOSITO BANCARIO QUE UN. SEÑOR NOTARIO SE
SERVIRA INSERTAR.

TERCERO.- LA EMPRESA QUE SE CONSTITUTE SE RIGE POR LOS
SIGUIENTES ESTATUTOS :

TITULO I.- DE LA DENOMINACION, OBJETO, DOMICILIO Y DURACION.-

ARTICULO PRIMERO.- LA EMPRESA QUE SE CONSTITUTE SE DENOMINA
"LUBRICORD E.I.R.L."

ARTICULO SEGUNDO.- EL OBJETO DE LA EMPRESA ES DESARROLLAR
ACTIVIDADES DE COMERCIALIZACION, DISTRIBUCION, FABRICACION,
REPRESENTACION, IMPORTACION, EXPORTACION DE REPUESTOS,
ACCESORIOS, LUBRICANTES DE VEHICULOS, AUTOMOTORES EN GENERAL,
PUDIENDO DEDICARSE A CUALQUIER ACTIVIDAD LICITA QUE PERMITA LA
LEY.

ARTICULO TERCERO.- EL DOMICILIO DE LA EMPRESA ES EN LA CIUDAD
DE LIMA, PUDIENDO ESTABLECER SUCURSALES EN TODA LA REPUBLICA.

ARTICULO CUARTO.- EL PLAZO DE DURACION DE LA EMPRESA ES
INDEFINIDO; EMPEZANDO SUS OPERACIONES A PARTIR DE LA FECHA DE
INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA.

TITULO II.- DEL CAPITAL DE LA EMPRESA.-

ARTICULO QUINTO.- EL CAPITAL DE LA EMPRESA ES DE S/. 1.000.00
(MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES), INTEGRAMENTE PAGADO POR EL TITULAR
SEGUN CONSTA EN EL DEPOSITO BANCARIO QUE SE INSERTA.

TITULO III.- DE LOS ORGANOS DE LA EMPRESA.-

ARTICULO SEXTO.- LOS ORGANOS DE LA EMPRESA SON :

A) EL TITULAR.

B) LA GERENCIA.

TITULO IV.- DEL TITULAR.-

ARTICULO SETIMO.- EL TITULAR ES EL ORGANOS MAXIMO DE LA EMPRESA
Y TIENE A SU CARGO LA DECISION SOBRE LOS BIENES Y ACTIVIDADES
DE ESTA. CORRESPONDE AL TITULAR :

A) APROBAR O DESAPROBAR LAS CUENTAS Y EL BALANCE GENERAL
CADA EJERCICIO ECONOMICO.

B) DISPONER DE LA APLICACION DE LOS BENEFICIOS EN LO REFERENTE
A LA PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES.

C) DESIGNAR Y SUSTITUIR A LOS GERENTES Y LIQUIDADORES.

D) DISPONER INVESTIGACIONES, AUDITORIAS Y BALANCES.

E) MODIFICAR LA ESCRITURA DE CONSTITUCION DE LA EMPRESA.

F) AUMENTAR O DISMINUIR EL CAPITAL.

G) TRANSFORMAR, FUSIONAR, DISOLVER Y LIQUIDAR LA EMPRESA.

H) DECIDIR SOBRE LOS DEMAS ASUNTOS QUE REGIRAN EL INTERES DE
EMPRESA O QUE LA LEY DETERMINE.

TITULO V.- DE LA GERENCIA.-

ARTICULO OCTAVO.- LA GERENCIA ES EL ORGANOS QUE TIENE A SU CARGO
LA ADMINISTRACION Y REPRESENTACION DE LA EMPRESA.

FRANCISCO VILLAVICENCIO CARDENAS
NOTARIO DEL CAYNO

FRANCISCO VILLAVICENCIO CARDENAS
NOTARIO PUBLICO

62
11
COLEGIO DE NOTARIOS DEL PERU

CONCLUSION. El compareciente inspeccionado el contenido del presente instrumento por la escritura de DUY FE. SE SATIFICA EN SU CONTENIDO : DUY FE. COMO LA DUY QUE LA PRESENTE ESCRITURA SE INICIA EN LA FOLIA: NUMERO DE SERIE 0140704 Y TERMINA EN EL NUMERO DE SERIE 0140707 : FOLIO DEL REGISTRO DEL NUMERO 7,304 AL 7,307 : HABIENDO CONCLUIDO LA FIRMA NOY OCHO DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTIOCHO ; DE TODO CUANTO DUY FE.- FIRMADO : MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDONS, FIRMADO : DR. FRANCISCO VILLAVICENCIO CARDENAS, NOTARIO PUBLICO DEL CALLAO.===== (CONCUERDA: ESTA TRANSCRIPCION CON LA ESCRITURA ORIGINAL DE SU REFERENCIA A LA QUE ME REMITO EN CASO NECESARIO. A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EXPIDO ESTE TESTIMONIO, EN CUATRO (04) FOJAS, UTILES LAS QUE FIRMO, SIGNO Y SELLO EN LA CIUDAD DEL CALLAO. A LOS OCHO DIAS DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO.=====



Villavicencio
FRANCISCO VILLAVICENCIO CARDENAS
ABOGADO
NOTARIO PUBLICO

ANOTACION REGISTRAL.- REGISTRADA LA CONSTITUCION DE E.I.R.L. EN LA PARTIDA N° 11028286 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS.===== LIMA, 01 DE JUNIO DE 1998.=====



Villavicencio
FRANCISCO VILLAVICENCIO CARDENAS
NOTARIO DEL CALLAO

ANEXO

12



sfu

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que celebran de una parte la Sucesión Mario Lercari Fossa, debidamente representada por el señor Mario Daniel Lercari Vidarte, identificado con L.E. No. 07234705 y señalando domicilio en Av. Tingo María No. 1194, Lipna (en adelante "el Arrendador") y de la otra parte, Lubricord E.I.R.L., debidamente representada por el señor Manuel Córdova Ardians, identificado con L.E. No. 09450030 y señalando domicilio en Jirón Alberto Reyes 1719, 2º piso, Cercado (en adelante "el Arrendatario"), en los términos y condiciones siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES

- 1.1. El Arrendador es propietario del inmueble constituido por una Estación de Servicio Shell (en adelante "el Grifo") cuyas características se encuentran descritas en el Anexo I del presente contrato que, debidamente suscrito por las partes, forma parte integrante del mismo.

El Arrendador declara que a la fecha de suscripción del presente contrato, es el único propietario del Grifo y que sobre el mismo no pesa ningún contrato de arrendamiento vigente, ni ningún tipo de gravamen o carga.

- 1.2. El Arrendatario desea tomar en arrendamiento los espacios continuos ubicados en el Grifo (en adelante "el Ambiente"), conforme a lo descrito en el Anexo I del presente contrato, con la finalidad de brindar exclusivamente los servicios automotores detallados expresamente en la cláusula sexta del presente contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO DE ESTE CONTRATO

- 2.1. Por medio de este acto el Arrendador otorga en arrendamiento al Arrendatario el Ambiente, y el Arrendatario lo toma en arrendamiento.

El Ambiente será utilizado única y exclusivamente para los fines establecidos en la cláusula sexta del presente contrato, quedando el Arrendatario prohibido de darle otro uso que no sea el expresamente estipulado.

- 2.2. El Arrendatario se obliga a no subarrendar el Ambiente, sin la autorización previa y por escrito del Arrendador.

CLÁUSULA TERCERA: PLAZO DE ESTE CONTRATO

CERTIFICO: Que esta reproducción guarda absoluta conformidad con el original. De lo que doy fe.
Lima, 17 ENE. 2001.



SELMO IVAN CARCAUSTO TAJI
NOTARIO - ABOGADO DE LIMA
CALLE 17

- 69
13
- 3.1. El plazo de vigencia del presente contrato será de 02 (dos) años, el mismo que se inicia el 15 de junio de 1999 y concluye el 14 de junio de 2001. Dicho plazo podrá ser renovado por periodos sucesivos de un año, para lo cual bastará que el Arrendatario comunique su decisión en tal sentido mediante una comunicación escrita dirigida al Arrendador, con una anticipación no menor de treinta (30) días a la fecha de conclusión del presente contrato.
 - 3.2. A la conclusión del presente contrato, cualquiera fuera la causa, el Arrendatario devolverá el Ambiente al Arrendador en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro normal derivado de su uso ordinario.

CLÁUSULA CUARTA: RENTA MENSUAL

- 4.1. La renta mensual que el Arrendatario abonará al Arrendador asciende a la suma de US\$ 350.00 (Trescientos Cincuenta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) por los 06 (seis) primeros meses y US\$ 400.00 (Cuatrocientos y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) por los 18 (dieciocho) meses restantes.

El Arrendatario pagará al Arrendador la renta mensual al contado, por mes adelantado, en el primer día útil de cada mes, en su domicilio y contra entrega de la factura correspondiente.

- 4.2. La falta de pago implicará además el pago de los intereses moratorios y compensatorios más altos permitidos por el Banco Central de Reserva.

CLÁUSULA QUINTA: PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS Y MANTENIMIENTO DE LOS BIENES

- 5.1. El Arrendatario declara que recibe el Ambiente en buen estado de funcionamiento, debiendo mantenerse el área en concordancia con el resto del Grifo. Asimismo, deberá mantener los servicios higiénicos en perfecto estado de conservación y limpieza.
- 5.2. El pago de mantenimiento del Ambiente, arbitrios municipales, luz eléctrica y agua potable serán de cuenta del Arrendatario durante el plazo de vigencia del presente contrato.

Scrá de cargo del Arrendador el pago del impuesto predial, así como el pago de cualquier otro tributo no mencionado en el párrafo anterior, creado o por crearse y que se derive del presente arrendamiento.

CERTIFICO: Que esta reproducción guarda absoluta conformidad con el original. De lo que doy fe.

Lima, 17 ENE. 2001.



Selmo Ivan Carcausto Tapi
SELMO IVAN CARCAUSTO TAPI.
NOTARIO - ABOGADO DE LIMA
C.M.L. 11

65
14

5.3. El Arrendador declara de manera expresa que, a la fecha de suscripción del presente contrato, se encuentra al día en el pago de todos los servicios públicos, incluyendo pero no limitándose al de agua potable y luz eléctrica, además de los tributos correspondientes al Ambiente objeto del presente contrato.

En tal sentido, el Arrendatario deberá mostrar, a requerimiento simple del Arrendador, los comprobantes de los pagos respectivos.

5.4. Tomando en consideración que el Grifo en el cual se encuentra el Ambiente cuenta con seguridad permanente, por medio de este acto las partes acuerdan de manera expresa que el Arrendador no se hará responsable por la eventual pérdida de cualquiera de los bienes muebles que el Arrendatario deposite en el Ambiente que forma parte de este arrendamiento, que se origine como consecuencia de robos. Asimismo, el Arrendador no se hará responsable por la pérdida de los bienes muebles que el Arrendatario deposite en el Ambiente objeto del presente contrato de arrendamiento como consecuencia de siniestros, atentados o, en general, eventos de fuerza mayor o caso fortuito; asumiendo el Arrendatario total responsabilidad por la pérdida de los bienes de su propiedad.

CLÁUSULA SEXTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES

6.1. De acuerdo al punto 1.2. y el segundo párrafo del punto 2.1. del presente contrato, el Ambiente objeto del presente contrato de arrendamiento será utilizado única y exclusivamente para los fines siguientes:

- Laboratorio automotriz ultrasonido de inyección a gasolina.
- Laboratorio automotriz de inyección diesel.
- Servicios de diagnóstico computarizado por scanner.
- Servicios de afinamiento electrónico.
- Mecánica en general y todas aquellas actividades derivadas de la misma.
- Servicios eléctricos automotrices.

6.2. Ambas partes, dedicadas a vender servicios y productos para el mercado automotor, se comprometen, en lo posible, a no realizar actividades que generen competencia entre ambas y, de ser posible, generar acciones conjuntas, para efectos de promociones en beneficio mutuo, concederse, ambas, descuentos especiales para sus respectivos clientes con tasas preferenciales como comisión:

6.3. El Arrendatario no podrá realizar actividades similares a las que efectúa el Arrendador en exclusividad, incluyendo pero no limitándose, a lavado de carrocerías, chasis, interiores, asientos, limpieza de radiadores, cárteres y cajas de cambio, cambio de aceite y filtro, y servicios de engrase.

CERTIFICO: Que esta reproducción guarda absoluta conformidad con el original. De feque-doy, fe.
Lima, 17 ENE. 2001



SELMO IVAN CARCAUSTO TAPIA,
NOTARIO - ABOGADO DE LMA
CALL 11

SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA ÚNICA

El 7 de agosto de 2003 en el Vigésimo Cuarto Juzgado Civil de Lima se desarrolló la Audiencia Única, contando con la presencia de la parte demandante y demandada.

Al correrse traslado de la excepción deducida, el demandante sostuvo que lo señalado era totalmente falso, y que debe ser considerado como parte del proceso puesto que fue el señor Manuel Gustavo Córdova Ardions quien los invitó a conciliar y para evitar futuras nulidades se le consideró en la demanda. Luego se procedió a admitir los medios de prueba ofrecidos en la excepción. Mediante la Resolución N° 9, considerando que en el caso se advierte que el codemandado Manuel Gustavo Córdova Ardions tiene la calidad de Gerente General de la persona jurídica demandada y tiene a su cargo la decisión sobre bienes y actividades de la empresa, ello no significa que sea titular de la acción, por lo que no tiene legitimidad para obrar, por lo que en virtud del artículo 449° del Código Procesal Civil se declaró fundada la excepción respecto al codemandado Manuel Gustavo Córdova Ardions y se declaró saneado el proceso al existir una relación jurídica procesal válida.

Luego se procedió a la conciliación, proponiendo la parte demandante que tenían un mes para desocupar el bien, manifestando la empresa demandada que al no saber quién era el dueño ha venido consignado en el Banco de la Nación la merced conductiva; pero sin haberlo presentado ante el órgano jurisdiccional. Luego, el Juez propuso como fórmula conciliatoria que se conceda el plazo de dos meses para desocupar y que la empresa consigne los pagos efectuados ante el Banco de la Nación. Dicha fórmula no fue aceptada por la parte demandada.

Acto seguido, se fijaron los puntos controvertidos: 1. Determinar si el accionante tiene legitimidad sobre el bien inmueble para pretender su desocupación, y 2. Establecer si la demandada está obligada o no a restituir el inmueble y si tiene la condición de ocupante precaria.

Se procedió en mérito a los puntos controvertidos a admitir los medios probatorios ofrecidos por ambas partes. Al ser medios probatorios de carácter documental, se tendrá en cuenta su mérito probatorio al momento de sentenciar. Acto seguido, se procedió con los informes orales para expedir sentencia en el término de Ley.

**FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL VIGÉSIMO CUARTO JUZGADO
CIVIL DE LIMA**

EXPEDIENTE NUMERO : 14022-2003

DEMANDANTE : SHELL PERU SOCIEDAD ANONIMA
DEMANDADA : MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS Y
OTRO
MATERIA : DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

RESOLUCION NUMERO DIEZ
Lima, cuatro de Septiembre del dos mil tres.-

3C
08/09/03

12
Visto
cuatro

S. P.

VISTOS, resulta de autos que por escrito de fojas veintiuno a veintitrés subsanada a fojas treinta y dos y cuarenta y tres SHELL DEL PERU SOCIEDAD ANONIMA, interpone demanda de desalojo por ocupante precaria en vía de proceso Sumarísimo contra LUBRICORD E.I.R.L y MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS, a fin de que cumplan con restituirle el inmueble de su propiedad sito en Avenida Tingo María número 1172-1194 Urbanización Chacra Ríos Sur, Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, expresando la demandante que adquirió la propiedad de la totalidad del inmueble mediante la celebración de un contrato de compra venta de fecha quince de octubre del dos mil uno y que se encuentra inscrito en la ficha número 40445498 del Registro de la propiedad Inmueble de Lima, y que desde la fecha en que se produce la adquisición de dicho inmueble los demandados vienen ocupando de manera precaria y que a la fecha vienen realizando actividades relacionadas con el servicio automotriz, asimismo expresa que a los demandados se les ha cursado reiteradas comunicaciones solicitando la entrega de la posesión del inmueble, sin que a la fecha exista una respuesta. Fundamenta su demanda en lo dispuesto por el artículo 911º del Código Civil y artículo 586º del Código Procesal Civil. Admitida a tramite la demanda mediante resolución número tres su fecha siete de mayo del dos mil tres se corre traslado a los codemandados, mediante escrito de fojas setenta a setenta y dos subsanado a fojas noventa y cinco contesta los codemandados Manuel Gustavo Córdoba Ardions por propio derecho y en representación de Lucricord E.I.R.L., deduciendo la excepción de falta de legitimidad para obrar del codemandado Manuel Gustavo Córdoba Ardions la misma que es admitida mediante resolución número ocho de fecha veintiséis de junio del dos mil tres y se cita a las partes a la audiencia Única la misma que

(5)

PODER JUDICIAL

[Signature]
Dra. Mag. A. BUSTAMANTE DEL...
CORTE...
LIMA

PODER JUDICIAL
[Signature]
FRANCISCO G. GARCIA VILA

se verificó en los términos que fluyen del acta que obra de fojas cien a ciento tres, donde se resolvió declarando Fundada la Excepción de Falta de Legitimidad Para Obrar del codemandado Manuel Gustavo Córdova Ardions, debiendo de seguir la causa con la Empresa codemandada y no quedando pruebas pendiente de actuar, el estado de la causa es el de expedir sentencia, por lo que el Juzgado pasa a emitirla; y, **CONSIDERANDO:** A que del análisis lógico jurídico de los presentes autos se ha llegado a determinar lo siguiente; **PRIMERO:** Que es Principio fundamental de lógica procesal que las partes prueben los hechos que alegan como sustento de sus pretensiones, a tenor de lo establecido en el artículo ciento noventiséis del Código Procesal Civil, **SEGUNDO:** Que, en este sentido fluye de lo actuado en el proceso, que la demandante SHELL PERU SOCIEDAD ANONIMA persigue que la codemandada LUBRICORD E.I.R.L., desocupe el inmueble sito en Avenida Tingo María número 1172-1194 Urbanización Chacra Ríos Sur, Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, que conforme lo prescribe el artículo novecientos once del Código Civil la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, **TERCERO:** Que, para que sea procedente el proceso de desalojo por ocupación precaria, es necesario que la actora pruebe debidamente su derecho de propiedad, sobre el bien cuya posición solicitan, **CUARTO:** Que, de otro lado, es la parte demandada quien debe probar la existencia de vínculo contractual o de otra naturaleza que justifique la ocupación del bien. **QUINTO:** Que, puede demandar el desalojo el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, tal como lo establece el artículo quinientos ochentiséis del Código Procesal Civil, **SEXTO:** Que, con la Copia Literal de la partida Electrónica número 40445498 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, corriente en autos a fojas treintiséis a cuarentidós, se acredita el derecho de propiedad de la parte demandante SHELL PERU SOCIEDAD ANONIMA, ostentando así legitimidad para obrar, **SÉTIMO:** Que, la codemandada LUBRICORD E.I.R.L. en su escrito de contestación de demanda de fojas setenta a setentidós subsanada a fojas noventa y cinco afirma que viene ocupando el inmueble sub litis en condición de inquilina desde el quince de Junio de mil novecientos noventa y nueve mil conforme lo acredita con el contrato de arrendamiento obrante en autos de fojas noventa a noventa y cuatro celebrado con la Sucesión Mario Lercari Fossa anterior propietario del inmueble materia de litis conforme es de verse de la copia literal que obra en autos a fojas treintisiete; **OCTAVO:** Que con la

los
ciento
cinco 2

PODER JUDICIAL

[Firma]

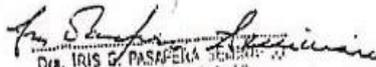
PODER JUDICIAL

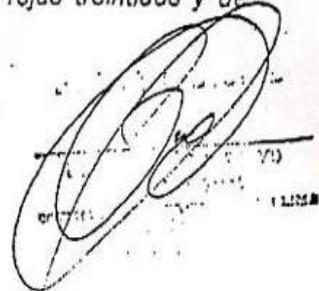
PERU GONZALO BRAVO

instrumental ya mencionada, la cual no ha sido objeto de tacha e impugnación alguna, la codemandada LUBRICORD EIRL ha acreditado en autos la existencia de un título justificativo sobre la posesión del bien sub litis, deviniendo la incoada en infundada, **NOVENO:** Que las demás pruebas actuadas y no glosada en nada enerva los considerandos precedente, por cuyos fundamentos y estando a lo previsto por los artículos ciento ochentiocho y ciento noventisiete del Código Procesal Civil, Administrando Justicia a Nombre de la Nación, Fallo Declarando **INFUNDADA** la demanda de fojas veintiuno a veintitrés subsanado de fojas treintidós y de fojas cuarentitrés, con costas y costos. -

100
Ciento
Pesos 3

PODER JUDICIAL


Dña. IRIS E. PASAFIUMA
JUEZ TITULAR DEL CAJAL
CORTE SUPLENTE DE JUSTICIA



FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA CUARTA SALA CIVIL DE LA
CORTE SUPERIOR DE LIMA

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
CUARTA SALA CIVIL

EXP. N° 2083-2003

RESOLUCIÓN: 14

Lima, Veintisiete de Abril del
Dos mil Cinco.-

CUARTA SALA CIVIL

Resolución N° 2137-S

Fecha 31/08/05

VISTOS: Causa en discordia; Interviniendo como Vocal ponente el Señor Ima More y como Vocal dirimente la Doctora Távora Martínez; y **CONSIDERANDO:** **Primer:** Que, es materia de alzada la sentencia expedida mediante resolución número diez, de fecha cuatro de setiembre del dos mil tres, obrante de fojas ciento cuatro a ciento seis, que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria de folios veintiuno a veintitrés, interpuesta por Shell Perú Sociedad Anónima; **Segundo:** Que, conforme se aprecia de la ficha registral número un millón seiscientos dieciocho mil seiscientos doce, expedida por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina de Registros Públicos de Lima y Callao de fojas once, doce y trece, el Inmueble sub - litis, ubicado con frente a la Avenida Tingo María números mil ciento setentidos - mil ciento noventicuatro, Urbanización Chacra Ríos Sur - Lima, fue transferido por Olga Teresa Vidarte Jaramillo viuda, Juan Mario Lercari Vidarte soltero) Mario Daniel Lercari Vidarte casado con Rosa Estela Buena Mera, Eleana María Lercari Vidarte casada con Cesar Francisco Velazco Ortiz (y Aldo Lercari Vidarte, a favor de la Empresa CITILEASING S.A.; posteriormente dicho bien fue adquirido por la empresa, demandante en estos autos, Compañía Petróleo del Perú - Sociedad Anónima - SHELL PERU S.A., el día ocho de noviembre del dos mil uno; **Tercero:** Que, Si bien de autos se aprecia que los primigenios propietarios, integrantes de la Sucesión Mario Lercari Fossa, suscribieron un contrato de arrendamiento con Lubricord E.I.R.L demandada en este proceso, representado por el señor Manuel Cordova Ardions, con fecha anterior a la de adquisición del bien por la accionante, esto es, junio de mil novecientos noventinueve.- fecha de vigencia del contrato, como se aprecia a folios sesentisiete a sesentisiete; sin embargo se aprecia que aquel arrendamiento, que existió con la anterior propietaria concluyó con la enajenación del inmueble a favor de la actora, ahora Shell Perú S.A. por lo siguiente: a).- Dicho arrendamiento sólo se podía obligar a la actora si el mismo se encontraba inscrito en los Registros Públicos de Lima y Callao, conforme a lo previsto en el inciso 1° artículo 1708° del Código Civil; b).- No existe evidencia en autos que el adquirente -Shell Perú S.A.-, demandante en estos autos, haya asumido la obligación de respetarlo, como lo prevé excepcionalmente el inciso 2° del artículo 1708° del Código Civil; c).- Que el mencionado arrendamiento no puede vincular ni obligar a la empresa accionante por no haber participado en dicho contrato; máxime, si como se ha indicado, el mismo no se encontraba inscrito, ni el adquirente se obligó a respetarlo; d).- Que, la nueva propietaria, al

interponer la presente demanda y solicitar la restitución del bien; ha corroborado su voluntad de dar por concluido el contrato sub litis; **Cuarto:** Que, habiendo concluido el arrendamiento, en virtud de la conclusión del mismo, originado en la enajenación del bien a favor de la actora, el título que portaban los emplazados ha fenecido, en consecuencia su condición es la de precarios; **Quinto:** Que, estando a lo expuesto, a las normas glosadas y a lo previsto en el artículo 911° del Código Civil **REVOCARON** la sentencia materia de grado que declara **INFUNDADA** la demanda y **REFORMANDOLA** declararon **FUNDADA** la demanda interpuesta por Shell Perú Sociedad Anónima por escrito de fojas veintiuno a veintitrés, subsanada a fojas treinta y cuarenta y tres; y, en consecuencia, **ORDENARON** que Lubricord Empresa de Responsabilidad Limitada cumpla con desocupar el inmueble ubicado en Tingo María número 1172-1194 Chacra Ríos Sur, Lima, el espacio del inmueble en la que se desarrolla la actividad de servicio automotriz, bajo apercibimiento de lanzamiento.- En los seguidos por **SHELL PERÚ SOCIEDAD ANÓNIMA con LIBRICORD EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, sobre desalojo; y los devolvieron.-**

1172
1194
Ciento veintiuno y
veintitrés

2

8

ARANDA RODRIGUEZ

LAMA MORE

3 SEP 2005

116 SET. 2005

TAVARA MARTINEZ

SECRETARIA (A.I.)

LOS FUNDAMENTOS DEL VOTO EN DISCORDIA DE LOS SEÑORES VOCALES ROSSELL MERCADO y MARTINEZ ASURZA SON COMO SIGUEN: y CONSIDERANDO: PRIMERO: Que, es materia de apelación la sentencia de folios ciento cuatro a ciento seis, su fecha cuatro de setiembre del dos mil tres, que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta a folios veintiuno; **SEGUNDO:** Que, la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, tal como señala el artículo 911 del Código Civil; **TERCERO:** Que, conforme se advierte del documento que en copia legalizada corre de folios noventa a noventicuatro, la emplazada viene poseyendo el inmueble sub-litis en virtud del contrato de arrendamiento suscrito con la anterior propietaria del inmueble, contrato que tenía un plazo de duración de dos años, el mismo que vencía el catorce de junio del dos mil uno, no obstante lo cual, al permanecer en uso del bien arrendado, debe entenderse que existe una continuación del arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución tal como prescribe el artículo 1700 del Código Civil; **CUARTO:** Que, no obstante lo mencionado anteriormente, no se ha corroborado de modo fehaciente que la entidad accionante haya dado por concluido el arrendamiento de la forma prevista por el inciso 2 del artículo 1709 del Código Sustantivo Pese a haber adquirido la titularidad del inmueble mediante escritura pública de compra venta del ocho de noviembre del dos mil uno - según consta en la ficha registral obrante a folios cuarenta y tres - esto es con posterioridad al vencimiento del plazo pactado en el 3.1) de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de folios noventa, por lo que el mismo se encontraría

plenamente vigente, constituyendo título justificatorio de la posesión que viene ejerciendo la emplazada; **QUINTO:** Que, no habiéndose corroborado la alegada precariedad de la demanda, la pretensión debe desestimarse en aplicación a lo dispuesto por el artículo 200° del Código Procesal Civil; razones por las cuales **NUESTRO VOTO** es porque se **CONFIRME** la sentencia de folios ciento cuatro a ciento seis, su fecha cuatro de setiembre del dos mil tres, que declaró **INFUNDADA** la demanda de desalojo por precario: interpuesta a folios veintiuno.

[Handwritten notes]
18
C. J. J.

3.

[Signature]
ROSELL MERCADO

[Signature]
MARTINEZ ASURZA

[Signature]
ARCE CHAVEZ
SECRETARIA (A.L.)
16 SET. 2005

23 SEP 2005

2-

FOTOCOPIA DE LA RESOLUCIÓN DE LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE
LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN N° 634-2006
LIMA
Desalojo Por Ocupación Precaria

205
D. J. J. J.
C. J. J. J.
1

Lima, veinticinco de setiembre.
del dos mil seis.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, Vista; en la causa número seiscientos treinticuatro del año dos mil seis en audiencia pública de la fecha; producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, se emite la siguiente sentencia: **MATERIA DEL RECURSO:** Que, don Manuel Gustavo Córdova Ardions por derecho propio y en representación de LUBRICORD Empresa Individual de Responsabilidad Limitada interpuso su recurso de casación a fojas ciento ochentitrés contra la sentencia de vista de fojas ciento setentiseis, su fecha veintisiete de abril de dos mil cinco, que revocó la apelada de fojas ciento cuatro, de fecha cuatro de setiembre de dos mil tres; que declaró infundada la demanda y reformándola declaró fundada la misma; en los seguidos por Shell Perú Sociedad Anónima con LUBRICORD Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, sobre desalojo por ocupación precaria; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Que, este Supremo Colegiado mediante resolución de fecha cinco de junio de dos mil seis del cuadernillo formado en esta Suprema Sala ha declarado procedente el recurso por la causal de interpretación errónea del inciso segundo del artículo mil setecientos ocho del Código Civil señalando que, contrariamente a lo que expresa la recurrida en su sentencia de vista, dicha norma, en una interpretación correcta, señala que quien adquiere un inmueble entregado en arrendamiento no inscrito, puede a su voluntad continuarlo, sustituyéndose en calidad de arrendador, o ponerle fin, comunicándolo al arrendatario, y de no obtener la desocupación, iniciar la acción de desalojo por conclusión de contrato, lo que supone que en ningún caso procede una acción por ocupación precaria, pues aun cuando venza el plazo del contrato, el inquilino no se convierte en ocupante precario; **CONSIDERANDO: Primero:** Que, el artículo novecientos once del Código Civil prescribe que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; **Segundo:** Que, es un elemento fáctico del proceso el hecho que se encuentra debidamente acreditado que la empresa accionante Shell Perú

CASACIÓN N° 634-2006
LIMA

Desalojo Por Ocupación Precaria

201
D. J. J. J.
2

Sociedad Anónima es la nueva propietaria del bien inmueble que fuera arrendado por el anterior propietario, la Sucesión Mario Lercari Fossa a favor de la empresa demandada, conforme se advierte del contrato de arrendamiento de fojas noventa; Tercero: Que conforme reiterada jurisprudencia de esta Suprema Sala, para que la pretensión de la demandante pueda prosperar, no sólo basta acreditar ser la propietaria del inmueble, sino que debe indicar y demostrar que el recurrente ejerce la posesión sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido, conforme a lo dispuesto en el artículo novecientos once del Código Sustantivo; Cuarto: Que, conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo mil setecientos ocho del Código Civil, en el caso de transferencia dominial del bien arrendado, si el arrendamiento no ha sido inscrito, este continua hasta que el adquirente lo dé por concluido; Quinto: Que, en autos se encuentra acreditado que la empresa demandada LUBRICORD Empresa Individual de Responsabilidad Limitada fue arrendataria del anterior propietario, la sucesión Mario Lercari Fossa, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Tingo María número mil ciento setentidós-mil ciento noventicuatro, Chacra Ríos Sur, de la Ciudad de Lima, dedicado a la actividad de servicio automotriz; Sexto: Que, el hecho de que el bien fue transferido no cambia la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento ni puede constituir en precario al poseedor, no obstante que el contrato haya vencido; Séptimo: Por consiguiente, las conclusiones de la Sala de mérito no se ajustan a la naturaleza del proceso por ocupante precario dado que existe un contrato de arrendamiento suscrito entre el anterior propietario y la empresa recurrente, el mismo que no se extingue automáticamente si el contrato de arrendamiento no se encuentra inscrito, lo cual si bien es causal de su resolución, permite la continuación del contrato si el arrendatario permanece en el uso del bien, hasta que el arrendador solicite la devolución del mismo; en efecto, para poner término a un contrato de arrendamiento de duración indeterminada como el presente, se debe dar aviso judicial o extra judicial al otro contratante, antes de proceder a su desalojo, requisito que la demanda no cumple, ya que se basa en la causal de ocupación precaria, por lo que

[Handwritten signature and scribbles on the left margin]

201
Lugo
3

CASACIÓN N° 634-2006
LIMA
Desalojo Por Ocupación Precaria

resulta evidente que la Sala de Mérito ha efectuado una interpretación errónea del inciso segundo del artículo mil setecientos ocho del Código Civil; debiendo dejarse a salvo el derecho de la demandante para que ejerza su derecho conforme corresponda; **Octavo:** Que, en consecuencia, en los presentes autos se ha configurado la causal de casación contenida en el inciso primero del artículo trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil, por interpretación errónea de una norma de derecho material, por lo que el presente recurso merece ser amparado, y actuando en sede de instancia desestimarse la demanda; **Noveno:** Por tales consideraciones y en aplicación del inciso primero del artículo trescientos noventa y seis del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas ciento ochentitres, por don Manuel Gustavo Córdova Ardions por derecho propio y en representación de LUBRICORD Empresa Individual de Responsabilidad Limitada; y, en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fojas ciento setentiséis, su fecha veintisiete de abril de dos mil cinco; y, actuando en sede de instancia: **CONFIRMARON** la apelada de fojas ciento cuatro, su fecha cuatro de setiembre de dos mil tres, que declara INFUNDADA la demanda sobre Desalojo Por Ocupación Precaria; DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Shell Perú Sociedad Anónima contra LUBRICORD Empresa Individual de Responsabilidad Limitada y otro, sobre Desalojo Por Ocupación Precaria; y los devolvieron.

S.S.
TICONA POSTIGO
CARRIÓN LUGO
FERREIRA VILDÓZOLA
PALOMINO GARCÍA
HERNÁNDEZ PÉREZ

Crch.

23 OCT 2006

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. RUBEN L. ORDUNA BACIGALUPO

Secretario (U)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

JURISPRUDENCIA DE LOS ÚTIMOS (10) AÑOS

1. El proceso de desalojo por ocupación precaria

“En el proceso de desalojo por ocupación precaria no se discute el derecho a la propiedad, sino el derecho a la restitución de la posesión del inmueble sub litis; por lo cual, el demandado debe contar con título suficiente para poseer y de esta forma hacerlo oponible al demandante.

Sentencia de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia, recaída en la Casación N° 783-2017-Huánuco.

Lima, 29 de mayo de 2018.

2. La poseedor precario

“De acuerdo a lo contenido en el artículo 911 del Código Civil, la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; es decir, es precario quien ocupa un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando el que tiene no goza de protección jurídica frente al titular del bien por haberse extinguido”.

Sentencia de la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia, recaída en la Casación N° 18672-2016-Ayacucho.

Lima, 27 de marzo de 2018.

3. Restitución del bien inmueble

“Conviene precisar en línea de principio que en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria tal como se desprende de lo descrito en el artículo 911° del Código Civil, la pretensión está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de litis por carecer de título o porque el que tenía ha fenecido; asimismo quien pretenda la restitución o entrega, en su caso, de un predio ocupado bajo dicha calidad (ocupación precaria) debe acreditar el derecho de propiedad o que lo ejerce en representación del titular, o, en todo caso la existencia de título válido y suficiente que otorgue

derecho a la restitución del bien, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 585° y 586° del Código Procesal Civil”.

Sentencia de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia, recaída en la Casación N° 2681-2017-Del Santa.

Lima, 11 de abril de 2018.

4. Pretensión del desalojo por ocupación precaria

“Que, al respecto se debe destacar previamente que en un proceso de desalojo por ocupación precaria la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de litis por carecer de título o porque el que tenía ha fenecido, en consecuencia, el accionante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586 del Código Procesal Civil (...)”.

Sentencia de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia, recaída en la Casación N° 484-2011-Ucayali.

Lima, 13 de enero de 2012.

5. Proceso de desalojo

“Pues en el proceso de desalojo no basta con alegar la titularidad del actor sobre el bien objeto de desalojo sino también probarla, para tal efecto previamente debe determinarse con claridad y exactitud (...)”.

Sentencia de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia, recaída en la Casación N° 3548-2017-Lima.

Lima, 24 de mayo de 2018.

6. Legitimidad para obrar

“Con relación a la legitimidad para obrar de la actora, es pertinente señalar que el artículo 586 del Código Procesal Civil señala que el propietario es sujeto activo en el proceso de desalojo, siendo que el citado precepto legal debe ser concordado con el artículo 979 del Código Civil que establece que cualquier copropietario puede reivindicar el bien común (...)”.

Sentencia de la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia, recaída en la Casación N° 29381-2018-La Libertad.

Lima, 17 de enero de 2019.

7. Fin del contrato de arrendamiento

“El artículo 1703 del Código Civil, el cual establece que “Se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada previo aviso judicial o extrajudicial al otro contratante”; cabe señalar que ésta norma es concordante con lo dispuesto en el artículo 1365 del citado Código Sustantivo y que de haberse aplicado se hubiere cursado carta notarial a los demandados, por cuanto le faculta a una de las partes, en éste caso a la propietaria, el poner fin al contrato de arrendamiento y por ende a dejarlo resuelto de manera que el título en cuyo sustento venían poseyendo el bien los demandados, feneció”.

Sentencia de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia, recaída en la Casación N° 2165-2009-Lima.

Lima, 12 de noviembre de 2009.

8. Vencimiento del contrato de arrendamiento

“En ese sentido, no existe mayor obstáculo para considerar que, en el caso de los contratos de arrendamiento, el vencimiento, conclusión o resolución del mismo convierte al entonces arrendatario en precario (...)”.

Sentencia de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia, recaída en la Casación N° 3790-2009-Lima.

Lima, 23 de agosto de 2010.

9. Valoración de medios probatorios

“(…) corresponde señalar que en materia probatoria nuestro sistema procesal regula el principio de valoración libre de las pruebas, regulado en el artículo 197 del Código Procesal Civil según el cual “Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en

forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”. En virtud del glosado numeral los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el Juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba (...).”

Sentencia de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia, recaída en la Casación N° 2595-2009-Lima.

Lima, 1 de diciembre de 2009.

10. El recurso de casación

“Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan”.

Sentencia de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia, recaída en la Casación N° 3344-2017-Huánuco.

Lima, 24 de mayo de 2018.

Fuente:

<https://jurisprudencia.pj.gob.pe/jurisprudenciaweb/faces/page/resultado.xhtml#no-back-button>

DOCTRINA ACTUAL

1. Proceso de desalojo

RIOJA BERMÚDEZ indica que “En los procesos de desalojo, el demandante persigue que el demandado desocupe el bien materia de litis y lo deje a su completa disposición, a fin de que pueda hacer efectivo los derechos de uso y disfrute del que se encontraba privado”¹.

2. Ocupante precario

URTECHO NAVARRO comenta “Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”².

3. Posesión inmediata y posesión mediata

ACTUALIDAD JURÍDICA comenta que “Poseedor inmediato es aquel que recibe de otro un bien en virtud a una relación jurídica temporal, quedando obligado a su restitución. Es el caso de quien posee un bien como usufructuario, acreedor, depositario o en virtud a cualquier otra relación jurídica. Por otro lado, es poseedor mediato quien entregó el bien y efectivamente puede también exigir la restitución del mismo”³.

4. Poseedor con título

LAMA MORE indica “(...) el poseedor con título siempre está en mejores condiciones jurídicas respecto del uso del bien que el que posee sin título; el poseedor con título puede discutir su derecho

¹ RIOJA BERMÚDEZ, Alexander. “El lanzamiento en los procesos de desalojo”. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil*, Tomo 51, Gaceta Jurídica, Lima, 2017, p. 268.

² URTECHO NAVARRO, Santos Eugenio. “La posesión precaria frente a los vínculos familiares”. En: *Gaceta civil & procesal civil*, Tomo 71, Gaceta Jurídica, Lima, 2019, p. 79.

³ EQUIPO DE INVESTIGACIÓN DE ACTUALIDAD JURÍDICA. “Posesión: clases, mecanismos de defensa y presunciones legales”. En: *Actualidad Jurídica*, Tomo 305, Gaceta Jurídica, Lima, 2019, pp. 17-18.

frente al que invoca ser titular del derecho de propiedad o ser titular de otro derecho, lo que no sucede respecto del que posee sin título, es decir, respecto del poseedor precario”⁴.

5. Restitución del bien inmueble

GONZALES BARRÓN indica que “La restitución del bien, que es la finalidad del desalojo, tiene un significado jurídico muy preciso: consiste en la obligación de devolver algo que anteriormente se había recibido. La única categoría posesoria en la cual existe entrega temporal de un bien por medio de un título, con la subsiguiente potestad de exigir la restitución, es la posesión mediata (...)”⁵.

6. Enajenación de bien cuyo arrendamiento no se encuentra inscrito

Para GÁLVEZ ALIAGA “Resulta común, entonces, que la gran mayoría de arrendamientos no cuenten con inscripción y, por consiguiente, se encuentren en el supuesto del artículo 1708 inciso 2) del Código Civil. Ante el arrendamiento no inscrito nuestro sistema acoge el principio romano *emptio tollit locatum* (la venta rompe el arrendamiento), a no ser que el adquiriente se hubiera obligado a respetar el contrato”⁶.

7. Contrato de arrendamiento

SORIA AGUILAR señala que “El contrato de arrendamiento, conforme con el artículo 1666 del Código Civil, es un contrato de duración, pues implica, por un lado, la cesión en uso temporal de un

⁴ LAMA MORE, Héctor Enrique. “Poseedor precario por haber fenecido su título posesorio”. En: *La propiedad mecanismos de defensa*, Gaceta Jurídica, Lima, 2014, p. 82.

⁵ GONZALES BARRÓN, Gunther. *Proceso de desalojo y posesión precaria*, 4ª. Edición, Gaceta Jurídica, Lima, 2018, p. 211.

⁶ GÁLVEZ ALIAGA, Iván. “Enajenación del bien arrendado”. En: *Código Civil comentado*, Tomo VIII, 3ª edición, Gaceta Jurídica, Lima, 2010, p. 576.

bien (prestación continua) a cambio de cierta renta convenida (usualmente prestación periódica)”⁷.

8. Excepción de falta de legitimidad para obrar

HURTADO REYES comenta “Como su nombre lo indica lo que se cuestiona con esta excepción es que la relación procesal se gestó sin considerar que quien demandó no es titular del derecho ni está en situación habilitante para exigir el cumplimiento de la pretensión o de lo contrario a quien se demandó no es el sujeto que la ley considera habilitado debe responder por la pretensión o que no formuló parte de la relación jurídica previa al proceso y por tanto no hay identidad subjetiva”⁸.

9. recurso de apelación

CÁRDENAS MANRIQUE señala que el recurso de apelación “Es el medio impugnatorio que hace tangible el principio de la doble instancia (artículo X del Título Preliminar del Código Civil). Se interpone ante el órgano que emitió la resolución y propicia el pronunciamiento del órgano superior jerárquico ya sea anulando, revocando, o confirmando la decisión cuestionada”⁹.

10. recurso de casación

DIVISIÓN DE ESTUDIOS JURÍDICOS DE GACETA JURÍDICA comenta que “El recurso de casación es aquel medio impugnatorio vertical y extraordinario procedente en supuestos estrictamente determinados por la ley y dirigido a lograr que el máximo tribunal (Corte Suprema de Justicia) revise y revoque o anule las resoluciones expedidas por las Salas Superiores como órganos de segundo grado (que pongan fin al proceso) (...). A través del recurso

⁷ SORIA AGUILAR, Alfredo F. “Contrato de arrendamiento sin plazo”. En: *Gaceta civil & procesal civil*, Tomo 35, Gaceta Jurídica, Lima, 2016, p. 55.

⁸ HURTADO REYES, Martín. Estudios de derecho procesal civil, Tomo I, 2ª edición, Idemsa, Lima, 2014, pp. 708-709.

⁹ CÁRDENAS MANRIQUE, Christian. “Los medios impugnatorios y las modificaciones del régimen de casación”. En: *Gaceta civil & procesal civil*, Tomo 42, Gaceta Jurídica, Lima, 2016, p. 237.

de casación se fiscaliza, por un lado, el quehacer judicial en la aplicación de la ley, y, por otro, se salvaguarda la uniformidad de ésta y la de la jurisprudencia nacional, resultando un instrumento de gran utilidad para lograr la seguridad jurídica y la igualdad de las personas ante la ley”¹⁰.

¹⁰ DIVISIÓN DE ESTUDIOS JURÍDICOS DE GACETA JURÍDICA. Manual del proceso civil, todas las figuras procesales a través de sus fuentes doctrinarias y jurisprudenciales, Tomo I, Gaceta Jurídica, Lima, 2015, p. 819.

BIBLIOGRAFÍA

1. CÁRDENAS MANRIQUE, Christian. “Los medios impugnatorios y las modificaciones del régimen de casación”. En: *Gaceta civil & procesal civil*, Tomo 42, Gaceta Jurídica, Lima.
2. DIVISIÓN DE ESTUDIOS JURÍDICOS DE GACETA JURÍDICA. Manual del proceso civil, todas las figuras procesales a través de sus fuentes doctrinarias y jurisprudenciales, Tomo I, Gaceta Jurídica, Lima.
3. EQUIPO DE INVESTIGACIÓN DE ACTUALIDAD JURÍDICA. “Posesión: clases, mecanismos de defensa y presunciones legales”. En: *Actualidad Jurídica*, Tomo 305, Gaceta Jurídica, Lima.
4. GÁLVEZ ALIAGA, Iván. “Enajenación del bien arrendado”. En: *Código Civil comentado*, Tomo VIII, 3ª edición, Gaceta Jurídica, Lima.
5. GONZALES BARRÓN, Gunther. Proceso de desalojo y posesión precaria, 4ª. Edición, Gaceta Jurídica, Lima.
6. HURTADO REYES, Martín. Estudios de derecho procesal civil, Tomo I, 2ª edición, Idemsa, Lima.
7. LAMA MORE, Héctor Enrique. “Poseedor precario por haber fenecido su título posesorio”. En: *La propiedad mecanismos de defensa*, Gaceta Jurídica, Lima.
8. RIOJA BERMÚDEZ, Alexander. “El lanzamiento en los procesos de desalojo”. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil*, Tomo 51, Gaceta Jurídica, Lima.
9. SORIA AGUILAR, Alfredo F. “Contrato de arrendamiento sin plazo”. En: *Gaceta civil & procesal civil*, Tomo 35, Gaceta Jurídica, Lima.
10. URTECHO NAVARRO, Santos Eugenio. “La posesión precaria frente a los vínculos familiares”. En: *Gaceta civil & procesal civil*, Tomo 71, Gaceta Jurídica, Lima.

SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL

Después de haber acudido a la conciliación extrajudicial la empresa SHELL PERÚ S.A. propietaria del inmueble ubicado en Tingo María N° 1172-1194 Chacra Ríos Sur – Sur, presentó una demanda de desalojo por ocupación precaria contra LUBRICORD EIRL y el señor Manuel Gustavo Córdova Ardions sosteniendo que se encuentran en posesión del bien desarrollando una actividad comercial de servicio automotriz sin tener un título que justifique su posesión y que pese a los requerimientos efectuados se niegan a devolver el bien.

Esta demanda al tener la pretensión de un desalojo por ocupación precaria corresponde tramitarse en la vía del proceso sumarísimo conforme al artículo 547° tercer párrafo en concordancia con el artículo 596° del Código Procesal Civil.

La demanda fue declarada inicialmente como inadmisibile, puesto que el accionante no había presentado en original la copia literal actualizada y completa sobre la propiedad del bien inmueble. Se otorgó el plazo de 3 días para subsanar la demanda.

Cumplido con el mandato, el 7 de mayo de 2003 el Vigésimo Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima expidió el auto admisorio y dispuso correr traslado de la demanda a los demandados. Cabe indicar que para admitir la demanda el Juez debe observar que no se encuentre dentro de alguna causal de inadmisibilidad e improcedencia.

El demandado Manuel Gustavo Córdova Ardions en nombre propio y en representación de la empresa LUBRICORD EIRL se apersonó la proceso y dedujo una excepción de falta de legitimidad para obrar pasiva, sosteniendo que él no se encontraba en posesión del bien, que su condición era de representante de la empresa demandada, razón por la cual no era sujeto de la relación procesal, y además, al contestar la demanda solicitó que se declare infundada la demanda puesto que la empresa demandada si tendría un título

para poseer que es un contrato de arrendamiento que desvirtúa su calidad de precario.

El Juzgado también advirtió que se debía subsanar la presentación del documento de identidad en copia legible para apreciar el holograma claramente. La parte demandada cumplió con el mandato. Adviértase que la contestación de la demanda debe cumplir con los mismos requisitos de admisibilidad que la demanda.

Al tenerse por planteada la excepción y contestada la demanda en los términos expuestos, se corrió traslado al accionante y se señaló fecha para la Audiencia Única.

El 7 de agosto del 2003 se llevó a cabo la Audiencia Única contando con la presencia de ambas partes. En este acto procesal se concentraban: el saneamiento procesal, la conciliación (que luego paso a considerarse como facultativa y ya no como una etapa procesal), la fijación de puntos controvertidos y el saneamiento probatorio. Además, se pueden presentar los alegatos finales y expedir sentencia en el mismo acto.

En este caso, después de debatir sobre la excepción planteada y declarada fundada en relación al demandado Manuel Gustavo Córdova Ardions, se procedió a declarar saneado el proceso. No fue posible una conciliación, puesto que la parte demandada no aceptó la formula conciliatoria planteada por el Juez, razón por la cual se prosiguió con la fijación de los puntos controvertidos, que permiten fijar el objeto de prueba, que en este caso es determinar si la empresa demandada se encuentra en posesión del bien en calidad de precario.

En el saneamiento probatorio se dispuso admitir los medios de prueba ofrecidos por ambas partes, y cabe indicar que no se plantearon cuestionamientos probatorios. Acto seguido, se procedió a meritar la prueba admitida que al ser documental no requería actuación, quedando los autos expeditos para sentenciar después del informe oral de ambas partes.

El 4 de setiembre de 2003 el Vigésimo Cuarto Juzgado Civil de Lima expidió sentencia y falló: Declarando infundada la demanda.

Contra esta sentencia, la parte demandante interpuso recurso de apelación pretendiendo que se revoque la sentencia y se declare fundada la demanda, reiterando que la parte demandada no posee el bien con un título, puesto que el que tenía había fenecido, al haber vencido el contrato el 14 de junio de 2001. Y se le había solicitado a la parte demandante la devolución del bien en setiembre de 2002 y en abril de 2003.

Mediante el auto de fecha 22 de setiembre de 2003 se resolvió conceder el recurso de apelación con efecto suspensivo, elevándose los autos al Superior Jerárquico.

En la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Lima, se produjo discordia porque algunos magistrados consideraban que debía revocarse la sentencia apelada, y otro que se confirme, lo que determinó que se llamará a un vocal dirimente.

El 27 de abril de 2005 la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior resolvió el recurso de apelación y REVOCÓ la sentencia venida en grado, reformándola declararon fundada la demanda, y en consecuencia ordenaron que la empresa LUBRICORD EIRL cumpla con desocupar el inmueble ubicado en Tingo María N° 1172-1194 Chacra Ríos Sur – Lima. Se acompañó el voto en discordia de los magistrados que consideraban que debía confirmarse la sentencia de primera instancia.

Contra la sentencia de vista se interpuso el recurso extraordinario de casación, pretendiendo la parte demandada que la sentencia de vista sea declarada nula por la interpretación errónea de una norma de derecho material. Se omitió acompañar la tasa judicial y subsanada la omisión se concedió el recurso interpuesto.

El 5 de junio de 2006 la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema resolvió declarar procedente el recurso de casación por la causal invocada y el 25 de setiembre de 2006 resolvió CASAR la sentencia de vista, y actuando en sede de instancia CONFIRMARON la apelada que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria.

OPINIÓN ANALÍTICA DEL ASUNTO SUBMATERIA

El presente proceso que tiene como objeto determinar si corresponde la restitución de un bien inmueble por acción del demandante quién ejerce su derecho frente a la otra parte que si bien se encuentra en posesión del bien, no tiene un título que habilite o justifique su ejercicio.

Esta controversia se tramita en la vía de un proceso sumarísimo, en el que resultan improcedentes algunos actos procesales como la reconvención o en los que se abrevia o simplifica el proceso por ejemplo concentrando todos los actos de control judicial (saneamiento, fijación de puntos controvertidos y saneamiento probatorio) en una Audiencia única.

En el presente caso se observan decisiones contradictorias no sólo entre la primera y segunda instancia, sino también entre los magistrados que integraban la Sala Superior que conoció el caso en apelación, tal es así, que se emitieron votos en discordia.

El punto central radica en que el demandante sostiene que la parte demandada no tiene un título para poseer, sin embargo, al contestar la demanda presenta un contrato de arrendamiento que habría suscrito con los propietarios del bien. El contrato de arrendamiento acredita la relación que existió entre la empresa demandada LUBRICORD con la sucesión que era propietaria del bien, y el que se haya transferido el bien arrendado no cambiaba o ponía fin al contrato, puesto que este no se extingue automáticamente. Entonces, este contrato de arrendamiento permanecía vigente hasta que el nuevo propietario solicitará la devolución del bien, requisito que para algunos magistrados no se cumplió y para otros sí.

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema consideró que no se cumplió con el requisito de poner fin al contrato para poder luego demandar como ocupación precaria. Sin embargo, en la Sala Civil Superior se declaró fundada la demanda sosteniendo que la empresa demandante, como nueva propietaria, al interponer la demanda y requerir la restitución del bien corroboró que quería dar por concluido el contrato. Al haberse puesto fin al contrato, la empresa demandada adquirió la condición de ocupante precario.

En autos se observa el contrato de arrendamiento celebran por una parte la Sucesión Mario Lercari Fossa (arrendador), y de la otra parte Lubricord E.I.R.L., el plazo de arrendamiento dio inicio el 15 de junio de 1999 y debía concluir el 14 de junio de 2001 conforme la cláusula Tercera del referido contrato. Sin embargo, se observa que dicho contrato no ha sido elevado a escritura pública.

El artículo 1708° inciso 2 del Código Civil señala que si el contrato de arrendamiento no ha sido inscrito, el adquiriente puede darlo por concluido. Excepcionalmente, el adquiriente está obligado a respetar el arrendamiento, si asumió dicha obligación.

La referida norma establece que en caso de venta del bien arrendado, éste elimina al contrato de arrendamiento que existía con el anterior propietario, más aun cuando dicho contrato de arrendamiento no estuviese inscrito en los registros públicos, además, el adquiriente (demandante) no se ha obligado respetar dicho contrato, por lo cual, la parte demandada tiene la condición de precario.

Al respecto, el Cuarto Pleno Casatorio estableció “La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquiriente se hubiere comprometido a respetarlo conforme a lo dispuesto por el artículo 1708° del Código Civil”. Casación N° 2195-2011. F. 5.4.

En ese orden de ideas, considero que la parte demandada deviene en precario, y por tanto, la demanda interpuesta por ocupación precaria deviene en fundada; y muestro mi conformidad con la decisión de la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia, que reformándola declaró fundada la demanda.

CONCLUSIONES

En mi opinión este proceso es determinar si corresponde la destitución del bien inmueble acción que es solicitada por el demandante frente a la otra parte que se encuentre en posesión del bien, esta controversia se tramita vía proceso sumarísimo, si bien es cierto la parte demandada justifica su posesión del inmueble mediante un contrato de arrendamiento, si bien es cierto con fecha vencida contrato que celebro con los anteriores propietarios del inmueble, el contrato de arrendamiento permaneció vigente hasta que el nuevo propietario solicitara la devolución del bien requisito que para algunos magistrados cumplió y para otros no, considera que la parte demandada tiene la calidad de precario puesto que su contrato de arrendamiento ya había fenecido y no estaba registrado en los registros públicos por ello la cuarta sala civil revoco la sentencia venida en grado y reformándola declaro fundada la demanda La sala civil transitoria de la corte suprema resolvió declarar procedente el recurso de casación por la causal invocada en la cual resolvió casar la sentencia de vista y confirmo la apelada y declaro infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria

RECOMENDACIONES

Diversos juristas señalan opiniones de diversas jurisprudencias puesto que es un tema de mucha controversia de debe tener en consideración que quien interpone la demanda lo solicite teniendo en cuenta el debido proceso, la parte demandada demostró en su totalidad que no eran precarios porque tenían un contrato de arrendamiento, si bien es cierto el contrato ya estaba con fecha vencida pues la parte demandante no cumplió con solicitar la devolución del bien requisito para algunos magistrado no se cumplió y para otros si, la sala civil transitoria de la corte suprema considero que no se cumplió con el requisito de poner fin al contrato para poder luego demandar como ocupación precaria

REFERENCIAS

LAMA MORE, Hector Enrique. "Poseedor precario por haber fenecido su titulo posesorio" en: La propiedad mecanismos de defensa, Gaceta Jurídica Lima

SORIA AGUILAR, Alfredo F "Contrato de arrendamiento sin plazo" En Gaceta civil & procesal civil. Tomo 35 Gaceta Jurídica Lima

URTECHO NAVARRO, Santo Eugenio. "La posesión precaria frente a los vínculos familiares". En Gaceta civil & procesal civil, Tomo 71, Gaceta Jurídica Lima

EQUIPO DE INVESTIGACION DE ACTUALIDAD JURIDICA. "Posesión: clases, mecanismo de defensa y presunciones legales". En: Actualidad Jurídica, Tomo 305, Gaceta Jurídica Lima

Gonzales Barron, Gunther. Proceso de desalojo y posesión precaria, 4°, Edicion, Gaceta Jurídica Lima