

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS



FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

DESARROLLO DE RESUMEN DE EXPEDIENTE CIVIL N° 19579-1999, PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO

AUTOR:

WALTER SANTAMARÍA PORTOCARRERO

ASESORA:

Dra. JHEYDI QUIROZ PALACIOS

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN N° 3

DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL
DERECHOS REALES
DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

LIMA - PERÚ

ABRIL - 2018

RESUMEN

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo, realizar un resumen del Expediente Civil N° 19579-1999, que tiene relación con la demanda de desalojo por ocupante precario, interpuesta por Hsues Chyr Liao Liao, representado por su apoderada doña Yu Se Liao Liao, ante el 21° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, contra Griselda Céspedes Marín Vda. de Gambetta, para que le restituya el inmueble de su propiedad, ubicado en la Av. Javier Prado Oeste N° 2171, 2173 y 2177 - San Isidro, a fin de verificar si durante el trámite judicial se realizó un debido proceso o si se incurrió en algunas deficiencias o contradicciones entre las instancias.

Al respecto, efectuado el análisis del expediente en estudio, se verificó que el trámite del proceso sumarísimo, se inició el 25 de mayo del año 1999, con la postulación de la demanda y terminó el 14 de julio del año 2000, con el fallo de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, que declaró infundado el recurso de casación, proceso que se desarrolló en forma regular, con algunas observaciones, conforme se detalla en el presente trabajo de investigación.

Finalmente al término del proceso, la demanda incoada por Hsues Chyr Liao Liao, representado por su apoderada doña Yu Se Liao Liao, fue declarada infundada, al haberse efectuado una correcta interpretación del artículo 911 del Código Civil, en consecuencia, la demandada Griselda Céspedes Marín Vda. de Gambetta, continuaría en la posesión del inmueble en litigio en calidad de arrendataria al amparo del inciso 2 del artículo 1708 de referido código sustantivo, hasta que se resuelva el contrato de arrendamiento con arreglo a ley.

ABSTRACT

The present research work is aimed at making a summary of the Civil File N ° 19579-1999, which is related to the demand for eviction per precarious occupant, interposed by Hsues Chyr Liao Liao, represented by his attorney Ms. Yu Se Liao Liao, before the 21st Specialized Civil Court of Lima, against Griselda Céspedes Marín Vda. of Gambetta, for him to return the property of his property, located at Av. Javier Prado Oeste N° 2171, 2173 and 2177 - San Isidro, in order to verify whether during the judicial process a due process was made or if it was incurred in some deficiencies or contradictions between the instances.

In this regard, after analyzing the file under study, it was verified that the processing of the summary proceeding began on May 25, 1999, with the filing of the application and ended on July 14, 2000, with the ruling of the Civil Transitory Chamber of the Supreme Court of Justice of the Republic, which declared the cassation appeal unfounded, a process that was developed on a regular basis, with some observations, as detailed in the present investigation.

Finally at the end of the process, the suit filed by Hsues Chyr Liao Liao, represented by his attorney Ms. Yu Se Liao Liao, was declared unfounded, having made a correct interpretation of Article 911 of the Civil Code, consequently, the defendant Griselda Céspedes Marín Vda of Gambetta, would continue in the possession of the property in litigation as tenant under paragraph 2 of article 1708 of said substantive code, until the lease agreement is resolved in accordance with the law.

TABLA DE CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN.....	05
I. RESUMEN Y FOTOCOPIA DE LOS ACTUADOS DEL EXPEDIENTE CIVIL.....	06
1.1 Síntesis de la Demanda.....	06
1.2 Síntesis del Auto Admisorio de la Demanda.....	08
1.3 Síntesis de la Contestación de la Demanda.....	09
1.4 Síntesis de la Resolución que Absuelve la Contestación de la Demanda.....	10
1.5 Fotocopias de Recaudos y Principales Medios Probatorios.....	10
1.6 Síntesis de la Audiencia Única.....	32
1.6.1 Saneamiento Procesal.....	32
1.6.2 Conciliación.....	32
1.6.3 Fijación de los Puntos Controvertidos.....	32
1.6.4 Admisión de Medios Probatorios.....	32
1.7 Fotocopia de la Sentencia de Primer Grado.....	34
1.8 Fotocopia de la Sentencia de Segundo Grado.....	40
1.9 Fotocopia del Fallo de la “Sala Civil Permanente de la Corte Suprema”.....	42
II. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS.....	46
III. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA.....	49
3.1 Derechos Reales.....	50
3.2 La Propiedad.....	51
3.3 La Posesión.....	53
3.4 La Posesión Precaria.....	56
3.5 El Arrendamiento.....	58
IV. SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL.....	61
V. OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA.....	66
ELABORACIÓN DE REFERENCIAS.....	68

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación está orientado en realizar un resumen del Expediente Civil N° 19579-1999, relacionado a la demanda de desalojo por ocupante precaria, interpuesta por Hsues Chyr Liao Liao, representado por Yu Se Liao Liao, en contra de Griselda Céspedes Marín Vda. de Gambetta, para que le restituya el inmueble de su propiedad, la misma que se encuentra ubicada en la Av. Javier Prado Oeste N° 2171, 2173 y 2177 - San Isidro, con la finalidad de verificar si durante el trámite se efectuó un debido proceso o si se cometieron algunas deficiencias o contradicciones entre las instancias.

La posesión precaria, se encuentra prevista en el artículo 911 y demás pertinentes del Código Civil de 1984 en actual vigencia, lo que se tomó conocimiento, así como, de la doctrina actual y jurisprudencia que guardan relación con el presente expediente en estudio, habiendo efectuado el respectivo estudio, se constató que durante el trámite del proceso, que se incoa el 21 de mayo del 1999 con la postulación de la demanda ante el Vigésimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima y terminó el 14 de julio del año 2000, con el fallo emitido por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, se ha incurrido en diversas deficiencias y contradicciones entre las instancias, conforme se detalla en el presente trabajo.

Finalmente se consideran algunas jurisprudencias de los últimos 10 años, que tienen relación con el expediente en análisis, la doctrina actual de la materia controvertida, la síntesis analítica del trámite del proceso, la opinión analítica del tratamiento del asunto submateria y la referencia bibliográfica que se ha usado para la elaboración del presente resumen.

I. SÍNTESIS Y FOTOCOPIA DE LOS PRINCIPALES RECAUDOS DEL EXPEDIENTE CIVIL.

1.1 SÍNTESIS DE LA DEMANDA

El 21 de mayo del año 1999, don Hsues Chyr Liao Liao, representado por su apoderada Yu Se Liao Liao, interpuso demanda ante el 21° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, por **desalojo por ocupante precario**, en contra de Griselda Céspedes Marín Vda. de Gambetta, para que desocupe y se le restituya el inmueble de su propiedad, ubicado en la Av. Javier Prado Oeste N° 2171, 2173 y 2177 del distrito de San Isidro, lo que demuestra con la Partida Registral N° 49019310, inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

- **Petitorio**

El demandante, por intermedio de su representante legal, peticiona que la demandada desocupe y le restituya el inmueble de su propiedad, situada en la Av. Javier Prado Oeste N° 2171, 2173 y 2177 del distrito de San Isidro .

- **Fundamentos de Hecho**

La representante legal de la accionante, sustenta su pretensión en los siguientes fundamentos de hecho:

Indica que su representado adquirió la propiedad de su inmueble en litis, con fecha 23 de enero del 1998, en virtud del proceso ejecutivo de Obligación de Dar Suma de Dinero, seguido por Juana Rodríguez Loayza contra Daniel Alejandro Céspedes Marín, interviniendo en el acto público de remate del inmueble, ubicado en la Av. Javier Prado Oeste N° 2171, 2173 y 2177 - San Isidro, que se llevó a cabo en el local del 59 Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, habiendo obtenido la buena pro del remate al haber ofertado la mayor cantidad de dinero, fue de esta manera, como se le adjudicó a título de propiedad el mencionado inmueble.

Asimismo refiere, que después de cancelar el saldo del precio del inmueble, el 59 Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, expidió el auto de adjudicación a

su favor, por lo tanto, requirió al ejecutado “**Daniel Céspedes Marín**”, para que cumpla con desocupar la morada, el juez dictó apercibimiento de lanzamiento.

Con fecha, 26 de agosto de 1998, se inscribió el inmueble a favor de Hsues Chyr Liao Liao, como se acredita en el asiento 1 c) de la **copia Literal de la Partida Registral número 49019310**, levantándose los gravámenes y cargas inscritas en el asiento 1 e) de la citada Partida Registral, incluidos el contrato de arrendamiento y modificación que corrían inscritos a favor de Griselda Céspedes Marín Vda. de Gambetta, en los asientos 14 d) y 15 d) de la mencionada partida registral.

El citado juzgado, con fecha 28 de agosto de 1998, declaró infundada la oposición formulada por Griselda Céspedes Marín Vda. de Gambetta y ordena la desocupación del inmueble bajo apercibimiento de lanzamiento, procediendo a desocupar la morada, sin embargo, manifiesta que ha procedido a desocupar el inmueble, sin embargo, mantiene la posesión de la morada, en mérito, **a que no se había ordenado la entrega del inmueble.**

Por este motivo, “el Juzgado procedió a efectuar el **Lanzamiento**, encontrando la vivienda totalmente destruida y vacío, procediendo seguidamente a entregar la posesión del inmueble a doña Patricia Giuliana Gao Llanos, apoderada,” levantándose el Acta de Lanzamiento.

La Accionante, al no estar de acuerdo con lo dispuesto por el Juez, interpuso recurso de apelación, siendo concedido y elevado el expediente a la 2da. Sala Civil de la Corte Superior de Lima, esta judicatura revocó la resolución emitida en primer grado, fundamentando que el Contrato de Arrendamiento, es un documento de fecha cierta, elaborado con fecha anterior al remate y al no existir un documento que acredite que la arrendataria tenía conocimiento del proceso no podía ordenarse su desocupación, sin previo emplazamiento.

Conforme a lo resuelto, por la Corte Superior de Lima, la Accionante solicitó se le restituya la posesión del inmueble, petición que es admitido por el Juzgado, notificando a su representado Hsues Chyr Liao Liao, por ser el cesionario de la adjudicación del inmueble, para que restituya la posesión del inmueble a favor de la arrendataria, ordenándose el lanzamiento el cinco de abril del año 1999,

procediéndose al lanzamiento conforme al acta de fecha 27 de abril de 1999, lo que acredita con dicho documento.

La representante legal del demandante, “refiere que lo indicado en el párrafo tercero de los fundamentos de hecho, que ha fenecido el derecho que la demandada tenía para poseer el inmueble, en calidad de arrendataria, en tal sentido, ocupa el inmueble en calidad de ocupante precaria, conforme lo estatuye el artículo 911 del Código Civil de 1884 en actual vigencia”.

- **Fundamentos de Derecho**

La demandante sustenta la demanda en los artículos 911 y 923 del Código Civil y en los artículos 546 numeral 4, 547, 585, 586 y 589 del Código Procesal Civil.

- **Vía Procedimental**

El proceso civil se tramitó en la vía de proceso **sumarísimo**.

- **Medios Probatorios**

El demandante ofrece como medios probatorios de su pretensión los siguientes instrumentos:

- a. Fotocopia certificada del acta de remate de fecha 23 de enero de 1998.
- b. Fotocopia certificada del auto de adjudicación del 29 de enero de 1998.
- c. Fotocopia certificada del escrito del apersonamiento de fecha 3 de junio de 1998 y Contrato de Arrendamiento presentado por Griselda Céspedes Marín entre otros documentos.

1.2 SÍNTESIS DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA

El Juez del 21 Juzgado Especializado en lo Civil, con fecha 27 de mayo de 1999, considerando que la demanda reunía los requisitos de admisibilidad establecidos en los artículos 424, 425 y 554 del Código Procesal Civil, resolvió admitirla a trámite en vía de proceso sumarísimo, corriendo traslado a la parte demandada.

1.3 SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

El 21 de julio de 1999, la demandada Griselda Céspedes Vda. de Gambetta, contestó la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos

- **Petitorio**

La emplazada peticiona que se declare fundada la contradicción de la demanda y que oportunamente se declare improcedente la demanda, lo que sustenta con los siguientes fundamentos de hecho y de derecho.

- **Fundamento de Hecho**

La demandada sustentó la contestación de la demanda con los siguientes fundamentos de hecho:

Señala “que se encuentra en posesión del domicilio en controversia, en calidad de arrendataria, desde el primero de julio de 1996, al haber celebrado contrato de arrendamiento, con su anterior propietario, Daniel Céspedes Marín, por un tiempo de 5 años, y que no es cierto que ocupe el inmueble en calidad de precaria”.

Refiere asimismo, que el accionante, al adquirir el mencionado inmueble, no ha dado por concluido el contrato de arrendamiento, y que con la adquisición a título de propiedad de la precitada morada, no se extingue automáticamente su derecho de arrendataria de la morada, los que no nacen de la inscripción registral del contrato de arrendamiento”, sino únicamente de su celebración, “pues resulta evidente que el actor confunde **contrato** con **inscripción registral**, y que si no estuviera inscrito, el adquirente no está obligado a respetarlo y puede darlo por concluido, prerrogativa que tiene el nuevo propietario y que hasta ese momento no la ha ejecutado.

Asimismo “refiere que no es cierto, lo que indica el demandante cuando afirma que desconocía la dirección de su domicilio, porque el accionante conocía donde se encuentra ubicada su vivienda actual, como se certifica en el poder otorgado por la demandada en el mes de diciembre del año 1998, a favor de la

Dra. Raquel Gago Prialé, en el proceso seguido en el 59 Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, donde el accionante adquirió el inmueble en remate judicial.

- **Fundamento Jurídico**

La demandada amparó la contradicción de la demanda en lo establecido en los artículos 1708, inc. 2, 1704 y 1373 del Código Civil. Asimismo en los artículos 442, 441, 165, 109 y 112, inc. 2, del Código Procesal Civil.

- **Medios Probatorios**

Se ofrecieron los siguientes medios probatorios:

- a. Fotocopia del contrato de arrendamiento del 1 de julio de 1996.
- b. Fotocopia de la resolución de 13 de octubre de 1998, Exp. 28343-1996, dictada por la segunda Sala Civil de la Corte Superior de Lima, entre otros documentos que obran en el expediente.

1.4 SÍNTESIS DE LA RESOLUCIÓN QUE ABSUELVE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

El 21° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, tiene por contestada la demanda y la admitió a proceso, dando por ofrecidos los medios probatorios y reservándose su admisión para en su oportunidad, conforme a lo establecido en el artículo 442° del Código Procesal Civil.

1.5 FOTOCOPIAS DE RECAUDOS Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS

- Fotocopia de la Demanda.
- Fotocopia del Auto Admisorio.
- Fotocopia de la Contestación de la Demanda.
- Fotocopia del Auto que Admite la Contestación de la Demanda al Proceso.
- Fotocopia de la Audiencia Única

Fotocopia de la Demanda.

21114 99

Expediente N°. Escrito número 01. Cuaderno principal. Interpone demanda de Desalojo.-

EDUAR ALBERTO CUEVA CASTRO
Oficina del Banco de Expedientes

VENECIA J.C. 25 MAR 1999

PODER JUDICIAL
MOJIBLO D-18
26 MAR 1999

SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA.

HSUES CHYR LIAO LIAO, debidamente representado por su apoderada YU SE LIAO LIAO, de nacionalidad Chilena, identificada con Carnet de Identidad para Inmigrante número 107584, con domicilio real en Los Laureles 399 San Isidro, según poder por Escritura Pública de fecha 24 de junio de 1998 otorgada por ante el Cónsul General del Perú en Santiago de Chile, debidamente inscrito en la Partida Electrónica número 11032628 del Registro de Mandatos y Poderes de los Registros Públicos de Lima y señalando domicilio procesal en la Casilla 5205 del Departamento de Notificaciones del Ilustre Colegio de Abogados de Lima, (Av. Santa Cruz N° 255, Miraflores), a usted respetuosamente digo:

D) PETITORIO Y VÍA PROCEDIMENTAL.

Que en vía de Proceso Sumarísimo, ^{no hay reconvencción} interpongo demanda de DESALOJO contra doña GRISELDA CÉSPEDES MARÍN VIUDA DE GAMBETTA para que desocupe el inmueble de propiedad de mi poderdante, ubicado en Av. Javier Prado Oeste números 2171, 2173 y 2177 del Distrito de San Isidro Lima, inscrito en la ficha 1677217 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, el cual viene poseyendo en forma PRECARIA al haber fenecido el título que ostentaba (contrato de arrendamiento) y que la legitimaba como arrendataria del bien, por los fundamentos de hecho y de derecho que a continuación expongo.

II) FUNDAMENTOS DE HECHO:Antecedentes:

- 1- Con fecha 23 de enero de 1998 y en virtud del proceso ejecutivo de Obligación de Dar Suma de Dinero seguido por Juana Rodríguez Loayza con Daniel Céspedes Marín, la recurrente doña Yu Se Liao Liao intervino en el acto público del remate del inmueble ubicado en Avenida Javier Prado Oeste números 2171, 2173 y 2177 del Distrito de San Isidro que se realizó en el local del 59 Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, obteniendo la buena pro del remate al haber ofertado la mayor cantidad de dinero en las pujas realizadas en dicho acto. (Anexo 1-A).
- 2- Por resolución de fecha 29 de enero de 1998 (Anexo 1-B), luego de consignar el saldo del precio, el citado Juzgado expide el auto de adjudicación por la cual se Adjudica a mi poderdante el inmueble referido en el punto anterior, ordenando la cancelación de todo gravamen que pese sobre el bien y que el ejecutado cumpla con desocupar el inmueble rematado en el plazo de diez días, bajo apercibimiento de Lanzamiento, conforme al artículo 739 del Código Procesal Civil.
- 3- Luego de una serie de dilataciones en el proceso por parte del ejecutado Daniel Céspedes Marín, por escrito de fecha 08 de junio de 1998 recepcionado el día 09 del mismo mes, la hoy demandada doña Griselda Céspedes Marín Viuda de Gambetta se apersonó al proceso formulando oposición al mandato de lanzamiento, alegando ser arrendataria del inmueble que habíamos adquirido mediante remate y que nunca había sido notificada con el mandato ejecutivo, sustentando su oposición en un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas notarialmente de fecha 02 de junio de 1996 que anexó al recurso (Anexo 1- C), oposición que en el mismo sentido también formula el demandado Daniel Céspedes Marín, acompañando un testimonio
... celebrado entre él y su hermana Griselda



Sección

Céspedes Marín Viuda de Gambetta con fecha 21 de mayo de 1998 e inscrito en el asiento 14-d) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (Anexo 1-D).



- 4- Mediante resolución de fecha 28 de agosto de 1998, el 59° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, declara infundada la oposición formulada por Griselda Céspedes Marín y ordena la desocupación del inmueble materia del remate (Anexo 1-E), sin embargo, en la referida fecha la hoy demandada Griselda Céspedes Marín había procedido a desocupar el inmueble de nuestra propiedad, pues mediante recurso de esa misma fecha 28 de agosto de 1998, manifestó al Juzgado que había procedido a desocupar el inmueble pero que mantenía la posesión del aludido predio, toda vez que no se le había ordenado la entrega del bien conforme al artículo 739 inciso 3° del Código Procesal Civil, es decir que mediante el citado recurso expresaba que mantenía legitimada la posesión (Anexo 1-F).
- 5- Con fecha 16 de setiembre de 1998 el Juzgado procedió a realizar el Lanzamiento de la hoy demandada, habiéndose constatado, según el acta levantada por el especialista legal de actos externos, que el inmueble se encontraba totalmente vacío, dejándose constancia además que el inmueble se encontraba totalmente destruido, procediéndose seguidamente a ministrar posesión del inmueble a nuestra apoderada Patricia Guiliana Gao Llanos, conforme a la copia certificada del acta de lanzamiento que ofrecemos como medio probatorio (Anexo 1- G).
- 6- Ante la apelación interpuesta por Griselda Céspedes Marín contra el auto que declaraba infundada la oposición y ordenada el lanzamiento, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Lima, mediante resolución de fecha 13 de octubre de 1998, Revocó la resolución del Juez de Primera Instancia, fundamentándose dicha resolución en el hecho que el Contrato de Arrendamiento presentado por doña Griselda Céspedes Marín Viuda de Gambetta era un documento de fecha cierta, elaborado con fecha anterior al remate; que no existía documento que acreditara que

la arrendataria tenía conocimiento del proceso, por lo que no podía ordenarse su desocupación sin previo emplazamiento; que frente a la existencia de documento de fecha cierta, carecía de sentido la exigencia de Inscripción Registral, ya que el sentido de la Ley exige que el mandato de entrega del inmueble recaiga en quien tomó conocimiento del proceso, sea o no registralmente oponible su derecho, dejando a salvo el derecho de la adjudicataria para que haga valer su derecho en vía de acción (Anexo 1-H).

- 7- Ante lo resuelto por la Corte Superior, por escrito de fecha 09 de noviembre de 1998, recepcionado el 10 del mismo mes, la hoy demandada solicita se le restituya la posesión del inmueble (Anexo 1-I), pedido que es aceptado por el Juzgado, quien por resolución de fecha 02 de diciembre de 1998 notifica al cesionario de la adjudicataria Hsues Chyr Liao Liao, hoy demandante, para que restituya la posesión del inmueble a favor de la arrendataria, ordenándose el Lanzamiento mediante la resolución de fecha 05 de abril de 1999 y procediéndose al Lanzamiento mediante el acta de fecha 27 de abril del año en curso (Anexo 1-J).

Fundamentos de la Pretensión:

- 8- Conforme se observa de la copia literal de la ficha Registral número 1677217 asiento 1- c), (Anexo 1-V) con fecha 26 de agosto de 1998 se inscribió la propiedad del inmueble ubicado con frente a la Avenida Javier Prado número 2171, 2173 y 2177 del Distrito de San Isidro a favor de don Hsues Chyr Liao Liao, teniendo por tanto legitimidad e interés para obrar en el presente proceso mi poderdante.
- 9- Asimismo, conforme al asiento 1-e) de la misma ficha registral, (Anexo 1-V) con fecha 26 de agosto de 1998, ante el mandato expedido por el 59 Juzgado Especializado en lo Civil de Lima con fechas 29 de enero de 1998 y 10 de julio de 1998, se han levantado los gravámenes y cargas inscritas en la citada ficha registral,

incluidos el contrato de arrendamiento y modificación de arrendamiento que constan inscritos a favor de la demandada en los asientos 14-d) y 15-d) de la misma fecha registral.



- 10- Ante los levantamientos de las cargas y gravámenes descritas en el punto anterior, ha fenecido el derecho que la demandada doña Griselda Céspedes Marín Viuda de Gambetta tenía para poseer el inmueble de nuestra propiedad, teniendo consecuentemente la demandada la calidad de ocupante precaria respecto al inmueble materia de litis, pues conforme al artículo 911 del Código Civil, *La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.*
- 11- Habiendo fenecido el contrato de arrendamiento título que otorgaba legitimidad a la demandante para poseer el inmueble materia de litis, mi poderdante tiene derecho a que se le restituya la posesión del mismo, en su calidad de propietario del bien, esto es como sujeto activo del desalojo y conforme a lo resuelto por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima en su resolución de fecha 13 de octubre de 1998, que deja a salvo nuestro derecho para hacerlo valer en vía de acción.
- 12- Es necesario dejar constancia que en la actualidad, el inmueble materia de litis se encuentra parcialmente destruido y totalmente desocupado conforme a las actas de lanzamiento acompañadas (Anexos 1-G y 1- J), razón por la cual, además de la notificación con la demanda en el domicilio que señalamos, además de la que deberá efectuarse en el mismo inmueble conforme a lo prescrito en el artículo 589 del Código Procesal Civil, deberá notificarse a la demandada por medio de Edictos conforme al artículo 165 del mismo Código, toda vez que desconocemos la dirección actual de la demandada y manifestamos bajo promesa que hemos agotado las gestiones destinadas a conocer su domicilio actual.

III.- FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Amparo la pretensión en los siguientes dispositivos legales:

Código Civil:

- ✓ 1- Artículo 911. "La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido".
- ✓ 2- Artículo 923. "La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley". (DERECHO DE PROPIEDAD: ATRIBUCIONES)

Código Procesal Civil:

- ✓ 1. Artículo 546 inciso 4° Procedencia: "Se tramitan en proceso sumarísimo los siguientes asuntos contenciosos: Desalojo...".
- ✓ 2. Artículo 547 Competencia: "Son competentes para conocer los procesos sumarísimos... En el caso del inciso 4° del artículo 546 cuando la renta mensual es mayor de cinco Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, son competentes los Jueces Civiles".
- ✓ 3. Artículo 585 Procedimiento: "La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones de este Subcapítulo".
4. Artículo 586. Sujetos activo y pasivo en el desalojo: "Pueden demandar el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución".



5. Artículo 589. Notificación: *"Además de la dirección domiciliaria indicada en la demanda, ésta debe ser notificada en el predio materia de la pretensión, si fuera distinta"*.



IV – COMPETENCIA DEL JUZGADO

La competencia del Juzgado está determinada en lo dispuesto por el artículo 547 del Código Procesal Civil, que establece que los procesos de Desalojo que no tengan cuantía corresponden a los Jueces Civiles.

V – MONTO DEL PETITORIO

No existiendo renta o merced conductiva alguna, no puede determinarse el monto del Petitorio.

VI – MEDIOS PROBATORIOS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 424 inciso 10° del Código Adjetivo ofrezco como medios probatorios los siguientes:

1. El mérito de la copia certificada del acta de remate de fecha 23 de enero de 1998.
2. El mérito de la copia certificada del auto de adjudicación del 29 de enero de 1998.
3. El mérito de la copia certificada del escrito de apersonamiento del 03 de junio de 1998 y contrato de arrendamiento presentado por Griselda Céspedes Marín.
4. El mérito de la copia certificada de la resolución de fecha 30 de junio de 1998.
5. El mérito de la copia certificada del escrito de Daniel Céspedes Marín de fecha 04 de junio de 1998 y contrato de arrendamiento con firma legalizada.
6. El mérito de la copia certificada de la Resolución de fecha 30 de junio de 1998

- 8
7. El mérito de la copia certificada del escrito de fecha 08 de junio de 1998 y copia certificada del Testimonio de la escritura pública de Arrendamiento de fecha 21 de mayo de 1998.
8. El mérito de la copia certificada de la resolución de fecha 30 de junio de 1998.
9. El mérito de la copia certificada de la Resolución de fecha 21 de julio de 1998.
10. El mérito de la copia certificada del escrito de Griselda Céspedes Marín de fecha 17 de agosto de 1998.
11. El mérito de la copia certificada de la Resolución de fecha 28 de agosto de 1998.
12. El mérito de la copia certificada del escrito del recurrente de fecha 25 de agosto de 1998.
13. El mérito de la copia certificada de la resolución de fecha 28 de agosto de 1998.
14. El mérito de la copia certificada del Acta de Lanzamiento de fecha 16 de noviembre de 1998.
15. El mérito de la copia certificada del Auto de Vista de fecha 13 de octubre de 1998.
16. El mérito de la copia certificada de la resolución de fecha 03 de diciembre de 1998.
17. El mérito de la copia certificada del escrito de Griselda Céspedes Marín de fecha 09 de noviembre de 1998.
18. El mérito de la copia certificada de la resolución de fecha 02 de diciembre de 1998.
19. El mérito de la copia certificada del Auto de Vista de fecha 20 de noviembre de 1998.
20. El mérito de la copia certificada de la resolución de fecha 21 de enero de 1999.
21. El mérito de la copia certificada de la resolución de fecha 05 de abril de 1999.
22. El mérito de la copia certificada del acta de lanzamiento de fecha 27 de abril de 1999.
23. El mérito de la copia literal de la ficha número 1677217.



Se certifica

VII - ANEXOS

Acompaño como anexos de la pretensión los siguientes documentos:

- 070
- 1-A. Copia certificada del acta de remate de fecha 23 de enero de 1998.
 - 1-B. Copia certificada del auto de adjudicación del 29 de enero de 1998.
 - 1-C. Copia certificada del escrito de apersonamiento del 03 de junio de 1998 y contrato de arrendamiento presentado por Griselda Céspedes Marín.
 - 1-D. Copia certificada de la resolución de fecha 30 de junio de 1998.
 - 1-E. Copia certificada del escrito de Daniel Céspedes Marín de fecha 04 de junio de 1998 y contrato de arrendamiento con firma legalizada.
 - 1-F. Copia certificada de la Resolución de fecha 30 de junio de 1998 de fojas 496.
 - 1-G. Copia certificada del escrito de fecha 08 de junio de 1998 y copia certificada del Testimonio de la escritura pública de Arrendamiento de fecha 21 de mayo de 1998.
 - 1-H. Copia certificada de la resolución de fecha 30 de junio de 1998 de fojas 505.
 - 1-I. Copia certificada de la Resolución de fecha 21 de julio de 1998.
 - 1-J. Copia certificada del escrito de Griselda Céspedes Marín de fecha 17 de agosto de 1998.
 - 1-K. Copia certificada de la Resolución de fecha 28 de agosto de 1998.
 - 1-L. Copia certificada del escrito del recurrente de fecha 25 de agosto de 1998.
 - 1-M. Copia certificada de la resolución de fecha 28 de agosto de 1998 de fojas 681.
 - 1-N. Copia certificada del Acta de Lanzamiento de fecha 16 de noviembre de 1998.
 - 1-Ñ. Copia certificada del Auto de Vista de fecha 13 de octubre de 1998.
 - 1-O. Copia certificada de la resolución de fecha 03 de diciembre de 1998.
 - 1-P. Copia certificada del escrito de Griselda Céspedes Marín de fecha 09 de noviembre de 1998.
 - 1-Q. Copia certificada de la resolución de fecha 02 de diciembre de 1998.
 - 1-R. Copia certificada del Auto de Vista de fecha 20 de noviembre de 1998.



- 1-S. Copia certificada de la resolución de fecha 21 de enero de 1999.
- 1-T. Copia certificada de la resolución de fecha 05 de abril de 1999.
- 1-U. Copia certificada del acta de lanzamiento de fecha 27 de abril de 1999.
- 1-V. Copia literal de la ficha número 1677217.
- 1-W. Testimonio de la Escritura Pública de Poder.
- 1-X. Copia simple de ~~casación de apelación~~ de la apoderada recurrente.
- 1-Y. Arancel Judicial por ofrecimiento de pruebas.



POR LO TANTO:

Solicitamos a usted señor Juez, admitir la demanda; tramitarla conforme a su naturaleza y oportunamente declararla fundada en todos sus extremos, con expresa condena de costas y costos en caso de oposición.-

PRIMER OTROSI DECIMOS: Que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 80 del Código Procesal Civil, designamos a los doctores Sergio Solís Fuster, con Registro C.A.L. N° 9343, Dayid Cunza Delgado con registro C.A.L. N° 22747, Claudio Villamonte Rázuri con Registro C.A.L. N° 24480, David Dodds Ruiz con registro C.A.L. N° 22744, Francis James Allison Oyague, con Registro C.A.L. N° 25730 y Oscar Cabrera Finocetti con registro C.A.L. N° 28022, otorgándoles las facultades generales de representación judicial por abogado a que se refiere el artículo 74 del Código Adjetivo; declarando expresamente estar instruida de la representación que otorgo y de sus alcances, señalando domicilio personal el referido al inicio de la demanda.

SEGUNDO OTROSI DECIMOS: Que para los efectos a que se contrae el artículo 156 del Código Procesal Civil, designamos a los señores Juan Ramos Ventura, Aouda Del Castillo Díaz, Anita Aguirre Castillo, Míriam Angelats Savage y Jaime Calderón

para que sean debidamente notificados.

Lima, 21 de mayo del año 1999.

YU SE LIAO LIAO
Representante Legal.

Fotocopia del Auto Admisorio.

65 NÚMERO

Principal.

Exp. 19579 - 99

Resolución número uno .-

Lima, veintisiete de mayo de mil novecientos noventinueve -

02/6
03ced.

DR. EDUAR ALBERTO CUEVA CASTRO
Oficina del Banco de Expedientes

COLEGIO SUPERIOR DE ABOGADOS DEL PERÚ
LIMA

Puesto a Despacho la demanda -que antecede; al principal y tercer otrosí; con la Tasa Judicial, documento de identidad y demás anexos que se adjuntan; y **ATENDIENDO; PRIMERO:** que la demanda que precede reúne los requisitos generales de admisibilidad a que se contraen los artículos cuatrocientos veinticuatro y cuatrocientos veinticinco del Código Procesal Civil; **SEGUNDO:** que por consiguiente concurren los presupuestos procesales y las condiciones de la acción en la demanda incoada, por lo que debe ser admitida; en atención a lo dispuesto por el artículo quinientos cincuenticuatro del Código Adjetivo glosado; por las consideraciones expuestas: **ADMÍTASE** a trámite la demanda interpuesta por Hsues Chyr Liao Liao , debidamente representado por su apoderada doña Yu Se Liao Liao sobre desalojo por ocupación precaria en la vía de **PROCESO SUMARISMO**; en consecuencia: **TRASLADO** a la demandada por el término improrrogable de cinco días; teniéndose por ofrecidos los medios probatorios que se precisan, reservándose el Juzgador su admisión o rechazo para la estación procesal pertinente; al primer otrosí: Téngase por delegadas las facultades de representación sólo a favor de los letrados que autorizan la presente demanda; al segundo otrosí: Téngase presente; al cuarto otrosí: Estando a lo solicitado: Notifíquese a la demandada en el inmueble sub litis , así como en el domicilio que se menciona y en forma adicional: Notifíquese mediante edictos que se publicaran en el diario Oficial el Peruano y en otro de amplia circulación por tres veces, cédulas :-

PODER JUDICIAL

PODER JUDICIAL

Dra. N. Virginia Yllanes Martínez
Juez del 21º Juzgado

PODER JUDICIAL

FERNANDO SALVATERRA LAURA
Secretario - Especialista Legal
MDURO D - 16

Fotocopia de la Contestación de la Demanda.

21 JUL 99

Especialista: Dr. Chávez
Exp. N° 19579-99
Escrito N°
Principal
CONTESTACION DE DEMANDA



96
Escritura

1047 30-1-99
RECIBIDOR - PAGADOR

22 JUN

SEÑORA JUEZ DEL VIGESIMO PRIMER JUZGADO
ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA:

GRISELDA CESPEDES VDA. DE GAMBETTA, con L.E. N°
07623838, con domicilio real en Torres Paz 1401, Santa Beatriz, y
procesal en la Casilla 5890 del C.A.L.- Miraflores; en los seguidos
por HSUES CHYR LIAO LIAO, sobre desalojo; a Ud., digo:

PETITORIO:

Que, al amparo de lo dispuesto en el Art. 442 del C.P.C., niego y contradigo la demanda
pocoada, y solicito a su Despacho la declare **INFUNDADA** o alternativamente
IMPROCEDENTE, con expresa condena de costas y costos; en atención a los
fundamentos de hecho y de derecho que a continuación expongo:

I.- FUNDAMENTOS DE HECHO:

- LA RECURRENTE ES ARRENDATARIA DEL INMUEBLE:

que es total y absolutamente falso que la suscrita ocupe PRECARIAMENTE el inmueble
sub litis; toda vez, que el mismo fue ARRENDADO por su anterior propietario,
DANIEL CESPEDES MARIN, por un plazo de cinco (5) años, hasta el 30-06-2001, según
contrato de arrendamiento de fecha cierta del 01-07-96, cuyas firmas fueron legalizadas
notarialmente el 02-07-96. Contrato de arrendamiento que me legitima como
ARRENDATARIA del bien, y que el actor no ha dado por concluido ni judicial ni
extrajudicialmente.

EL ADQUIRIENTE NO HA DADO POR CONCLUIDO EL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO:

... si bien es cierto el 59° JECL ordenó el levantamiento de las cargas que pesaban sobre inmueble, entre ellas el contrato de arrendamiento celebrado por el anterior propietario en la suscrita, esto no significa, en modo alguno, la EXTINCION AUTOMATICA de mis derechos como arrendataria del inmueble; habida cuenta, que estos derechos no nacen de la inscripción registral del contrato de arrendamiento, sino; únicamente, de su celebración. hecho que ha sido destacado por la 2da. Sala Civil de la Corte Superior de Lima, en su resolución de fecha 13-10-98, dictada en el Exp. 28343-96 (1954-98), en la cual establecía que: "...carece de sentido la exigencia de inscripción registral ...". Resolución que obra en autos y que ha sido ofrecida como prueba por el demandante (anexo 1.Ñ del escrito de demanda).

EL ACTOR CONFUNDE CONTRATO CON INSCRIPCION REGISTRAL:

... que, resulta evidente que el actor confunde el contrato de arrendamiento con el documento (minuta o escritura pública) que lo contiene, o con la inscripción de éste en el Registro de la Propiedad Inmueble.

En efecto, señor juez, el contrato de arrendamiento es uno de naturaleza consensual. Consecuentemente, para su celebración y efectos jurídicos sólo se requiere el consentimiento de las partes contratantes. Sin necesidad, siquiera, que éste conste por escrito, y menos aún que se registre.

Sin embargo, debo señalar, señor juez, que con arreglo a lo dispuesto en el Inc. 2) del Art. 708 del Código Civil, si el contrato de arrendamiento no estuviera inscrito, el adquirente no está obligado a respetarlo y puede darlo por CONCLUIDO. Prerrogativa que tiene el nuevo propietario y que hasta la fecha no ha ejercido.



Handwritten notes and signatures on the right margin, including the name 'C. GARCIA' and other illegible text.

Handwritten signature at the bottom right of the page.

EL LEVANTAMIENTO DE LAS CARGAS NO EXTINGUE
AUTOMATICAMENTE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

de, el actor en lugar de ejercitar la facultad que concede el Inc. 2) del Art. 1708 del Código Civil, y dar por concluido el contrato de arrendamiento que celebrara con el anterior propietario, toda vez que ya no se encuentra registrado, ha PREFERIDO Oponer que este ya no existe, afirmando: *"...ante los levantamientos de las cargas y gravámenes descritos en el punto anterior, ha fenecido el derecho que la demandada doña Griselda Céspedes Marín Vda. De Gambetta tenía para poseer el inmueble de nuestra propiedad, teniendo consecuentemente la demandada la condición de ocupante precaria ..."* (Fundamentos de Hecho, punto 10 del escrito de demanda).

firmación que constituye el sustento de la demanda, y que como tengo demostrado, no existe el menor análisis legal.

**SE HA JURADO EN FALSO AL AFIRMARSE QUE SE DESCONOCIA MI
DOMICILIO:**

que, el actor ha faltado a la verdad dolosamente al afirmar en su escrito de demanda, bajo juramento, que desconoce el domicilio real de la suscrita, sito en la calle Torres Paz 1401, Santa Beatriz, Lima. A fin de sacar provecho indebido de esta circunstancia. Razón por la que, es de aplicación el Art. 165, in fine, del C.P.C., concordante con el Art. 441 del cuerpo legal citado, debiendo anularse todo lo actuado y remitirse copias al Ministerio Público, a fin que proceda conforme a sus atribuciones.

En efecto, el demandante tiene conocimiento exacto de mi domicilio real actual, toda vez, que este consta en el poder otorgado por la recurrente en diciembre de 1998, a favor de la Dra. Raquel Gago Prialé, en el proceso que se sigue ante el 59° JECL, Exp. 15035-99 (antes 28343-96), en el cual el actor es tercero, ya que adquirió en remate judicial, dentro de ese proceso, el inmueble sub materia, y en el que viene articulando hasta la fecha. Más

n. expediente del cual ha sacado abundantes copias certificadas que han sido ofrecidas
no pruebas en este proceso. Poder del cual ya he solicitado copia certificada a fin de
editar mi dicho.

bo señalar, que fijé mi domicilio en la dirección mencionada, en virtud de la orden de
ocupar el inmueble materia de este proceso, dictada por el 59° JECL., y, a fin de evitar
r lanzada de éste. Sin embargo, al ampararse la apelación que formulara, se ordenó al
tor me RESTITUYA la posesión del mismo, razón por la que se procedió a su
nzamiento el día 27-04-99, ministrándoseme la posesión. Hechos acreditados por la
opia prueba documental presentada por el actor.

EL INMUEBLE SE ENCONTRABA EN REPARACION:

ue, finalmente, respecto a que el inmueble se encuentra desocupado, debo señalar que, en
fecto, al momento en que se llevó a cabo la medida cautelar de ministración de posesión
ictada por su Despacho a favor del demandante, HSUES CHYR LIAO LIAO, el predio
traba siendo reparado; toda vez, que al lanzarlo el 27-04-99, según acta que obra en autos
que ha sido ofrecida como prueba por el demandante (anexo 1.U del escrito de demanda),
ste se encontraba en mal estado, lo que me impidió ocuparlo inmediatamente. Hecho que,
demás, resulta irrelevante respecto a la causal invocada.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO:

- CODIGO CIVIL.- Art. 1708 (Enajenación de bien arrendado), Inc. 2) (Arrendamiento
o inscrito); Art. 1704 (Restitución del bien arrendado); Art. 1373 (Perfeccionamiento del
ontrato); Art. 1352 (Consentimiento).

- CODIGO PROCESAL CIVIL.- Art. 442 (Contestación de la demanda); Art. 441
Sanción por juramento falso); Art. 165 (Afirmación falsa- Sanción); Art. 109 (Deberes de
as partes, abogados y apoderados); Art. 112 (Temeridad o mala fe), Inc. 2) (Alega hechos
alsos).

IV.- MEDIOS PROBATORIOS:

Contrato de arrendamiento (minuta) de fecha 01-07-96, sobre el inmueble sub litis. Documento de fecha cierta cuyas firmas fueron legalizadas el 02-07-96, y que me legitima como arrendataria del predio. Documento obrante en autos.

Escritura pública de arrendamiento sobre el inmueble sub litis. Documento obrante en autos.

Resolución de fecha 13-10-98, dictada por la 2da Sala Civil de la Corte Superior de Lima, Exp. 28343-96 (1954-98), a favor de la suscrita. Documento obrante en autos con el que acredito que la Sala ordenó se me restituja la posesión del inmueble sub materia.

Copia del acta de poder otorgada por la suscrita a favor de Raquel Gago Prialé, en el Exp. 28343-96 (ahora 15035-99), por ante el 59° JECL. Documento en el que consta mi dirección actual, calle Torres Paz 1401, Santa Beatriz, Lima, y con el que acredito que el demandante sí conocía mi domicilio real.

- Acta de lanzamiento de fecha 27-04-99 (Exp. 28343-96) del 59° JECL con el que acredito que acatando la resolución de la 2da Sala Civil, el 59° JECL procedió al lanzamiento del demandado HSUES CHYR LIAO LIAO del inmueble sub litis, ministrándose la posesión a la recurrente. Documento obrante en autos.

- Declaración de parte que deberá prestar el demandante, de acuerdo al pliego interrogatorio que en sobre cerrado acompaño.

V.- ANEXOS:

- 1.A Tasa judicial de ofrecimiento de pruebas.
- 1.B Copia de libreta electoral de la recurrente.
- 1.C Copia del acta de poder, de fecha 07-01-99. Exp. 28343-96.
- 1.D Pliego interrogatorio.

POR TANTO:



112
F. Lora
C. G.
M. P.

do a Ud., señorita juez, tener por contestada la demanda y declararla **INFUNDADA** o, alternativamente **IMPROCEDENTE**, con expresa condena de costas y costos.



Pr. OTROSI DIGO.- Que, con arreglo a lo dispuesto en el Art. 441, 165 y 112, Inc. 2) del C.P.C., y estando acreditado que el actor ha actuado con evidente mala fe al jurar en falso, afirmando que desconocía mi domicilio real, a fin de sacar provecho indebido y conseguir que se le ministre la posesión del inmueble cuyo desalojo se pretende, solicito a Despacho se le sancione con la multa prevista en la ley, y se oficie al Ministerio Público para que proceda de acuerdo a sus atribuciones; toda vez, que esta inconducta procesal no puede ser coonestada por su Judicatura.

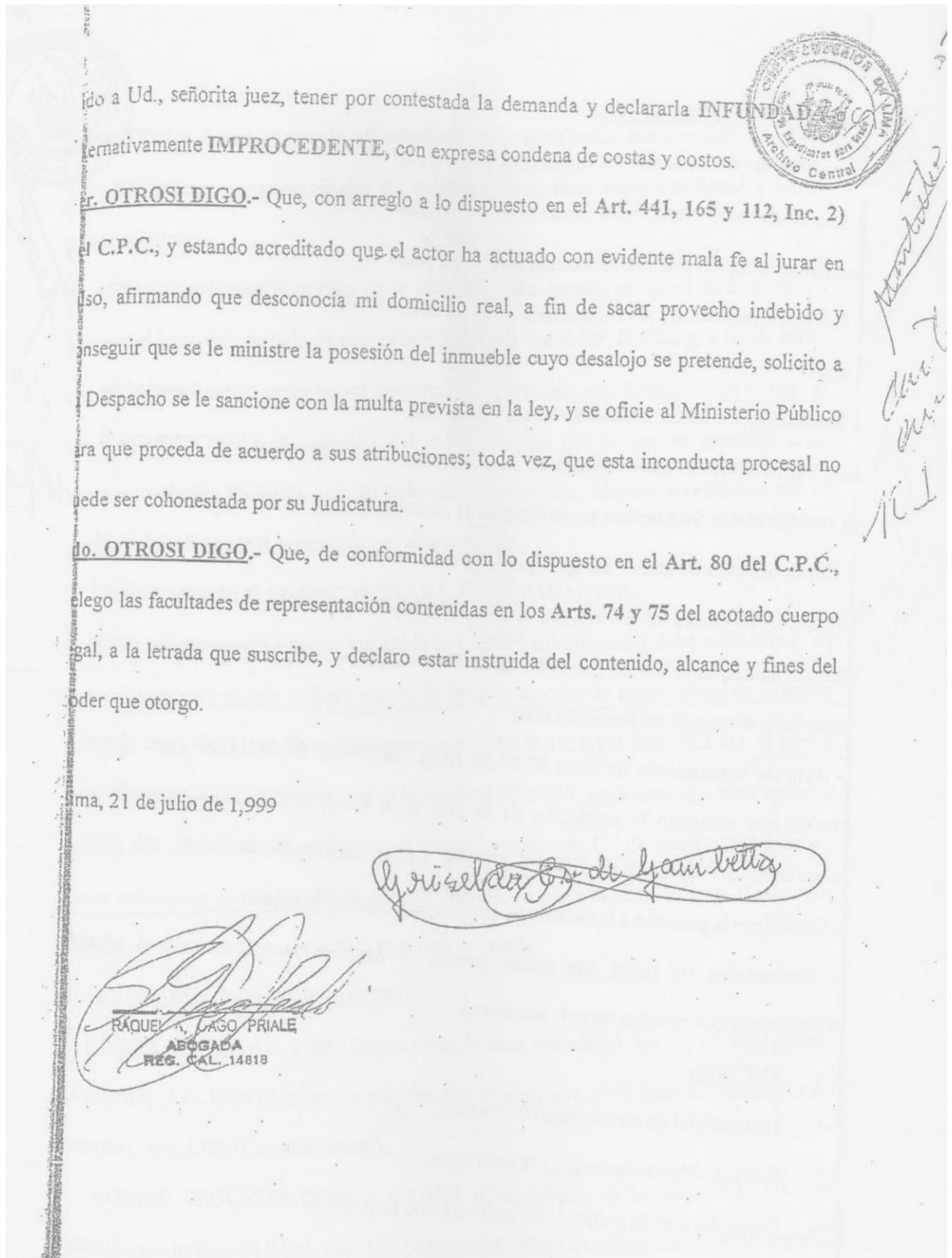
do. OTROSI DIGO.- Que, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 80 del C.P.C., alego las facultades de representación contenidas en los Arts. 74 y 75 del acotado cuerpo legal, a la letrada que suscribe, y declaro estar instruida del contenido, alcance y fines del poder que otorgo.

Quinta, 21 de julio de 1,999

Guiseleda G. de Lambert

RAQUEL LAGO PRIALE
ABOGADA
REG. CAL. 14818

Fotocopia del Auto que Admite la Contestación de la Demanda al Proceso.



Fotocopia de la Audiencia Única

1900599

Exp. N.º : 19579-99

20/10
Oscar

AUDIENCIA UNICA
de saneamiento procesal

*Contingencia
12/1*

En Lima, siendo las doce y treinta de la mañana del diecinueve de octubre de mil novecientos noventinueve, concurrió al local del Juzgado el abogado y apoderado del demandante doctor **OSCAR ALEJANDRO CABRERA FINOCETTI** con libreta Electoral 32897728 con CAL número 28022, a fin de participar en la audiencia programada. Se deja constancia de la insistencia de la parte demandada.

SANEAMIENTO PROCESAL.

No habiéndose propuesto excepciones ni defensas previas, se declara la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes y saneado el proceso.

CONCILIACIÓN.

No habiendo asistido la parte demandada, no es posible proponer formula conciliatoria alguna.

FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS.

Determinar si la parte demandada ocupa el predio de su propiedad en calidad de precaria.

Juzgado de 21° Juzgado
Especializado Civil de Lima
Corte Superior de Justicia
de Lima

ADMISION DE MEDIOS PROBATORIOS.

DEL DEMANDANTE.-

A los puntos uno al veintitrés: se admiten y siendo documentos se tiene presente su mérito para el momento de resolver.

DE LA DEMANDADA.-

De los puntos uno al cinco; Se admiten, siendo documentos, se tiene presente su mérito al momento de resolver. Al punto seis; se admite la declaración de parte del demandante conforme al pliego interrogatorio.

ACTUACION DE MEDIOS PROBATORIOS.

Declaración del apoderado del demandante.

Previo Juramento de Ley.

PRIMERO.- Impertinente.

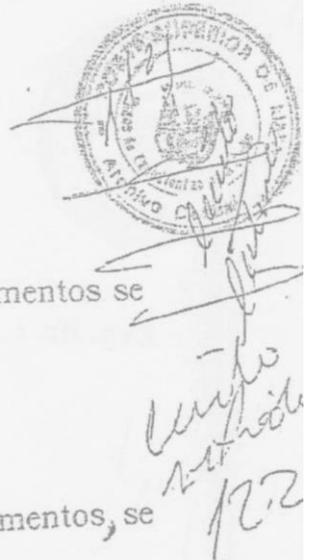
SEGUNDO.- que, no tiene ninguna obligación de dar por concluido el arrendamiento.

Con lo que término la diligencia, se comunica a las partes que la causa queda expedita para sentencia, firmando el concurrente luego que lo hiciera la señora Juez.-

PODER JUDICIAL

[Firma]
Dra. N. Virgilia Yllanes Martínez
Juez del 21° Juzgado
Especializado Civil de Lima
Corte Superior De Justicia De Lima

[Firma]
PODER JUDICIAL
FERNANDO FALCÓN LARA
Secretario - Escribano Legal
MÓDULO 9-13



1.6 SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA ÚNICA

El Juez del 21° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, con fecha 19 de octubre de 1999, presentes en el Sala de Audiencias del Juzgado y contando con la presencia del abogado y la apoderada del demandante, no habiendo asistido la parte demandada, dejándose constancia de dicha inasistencia, se llevó a cabo la audiencia programada”, conforme al siguiente detalle:

- **Saneamiento Procesal**

Al no habiéndose propuesto excepciones ni defensas previas alguna, se declaró la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes y saneado el proceso con arreglo a ley.

- **Conciliación**

El Juez, al tener presente, la inasistencia de la parte demandada a la audiencia, se abstuvo de proponer formula conciliatoria.

- **Fijación de los Puntos Controvertidos**

Se consideró el siguiente punto controvertido: “Determinar si la parte demandada ocupa el predio de propiedad del demandante, en calidad de precaria”.

- **Admisión de Medios Probatorios**

Se admitieron los medios probatorios de la parte Accionante:

Los puntos del 1 al 23, fueron admitidos, “como documentos que se considerarían presente sus méritos al momento de resolver el proceso”.

Se admitieron los medios probatorios de la parte demandada:

Los puntos del 1 al 5, se admiten, por ser documentos, se tomarían sus méritos al momento de resolver el presente proceso, así como, al punto 6, se admite la declaración de parte del demandante conforme al pliego interrogatorio.

Actuación de los Medios Probatorios:

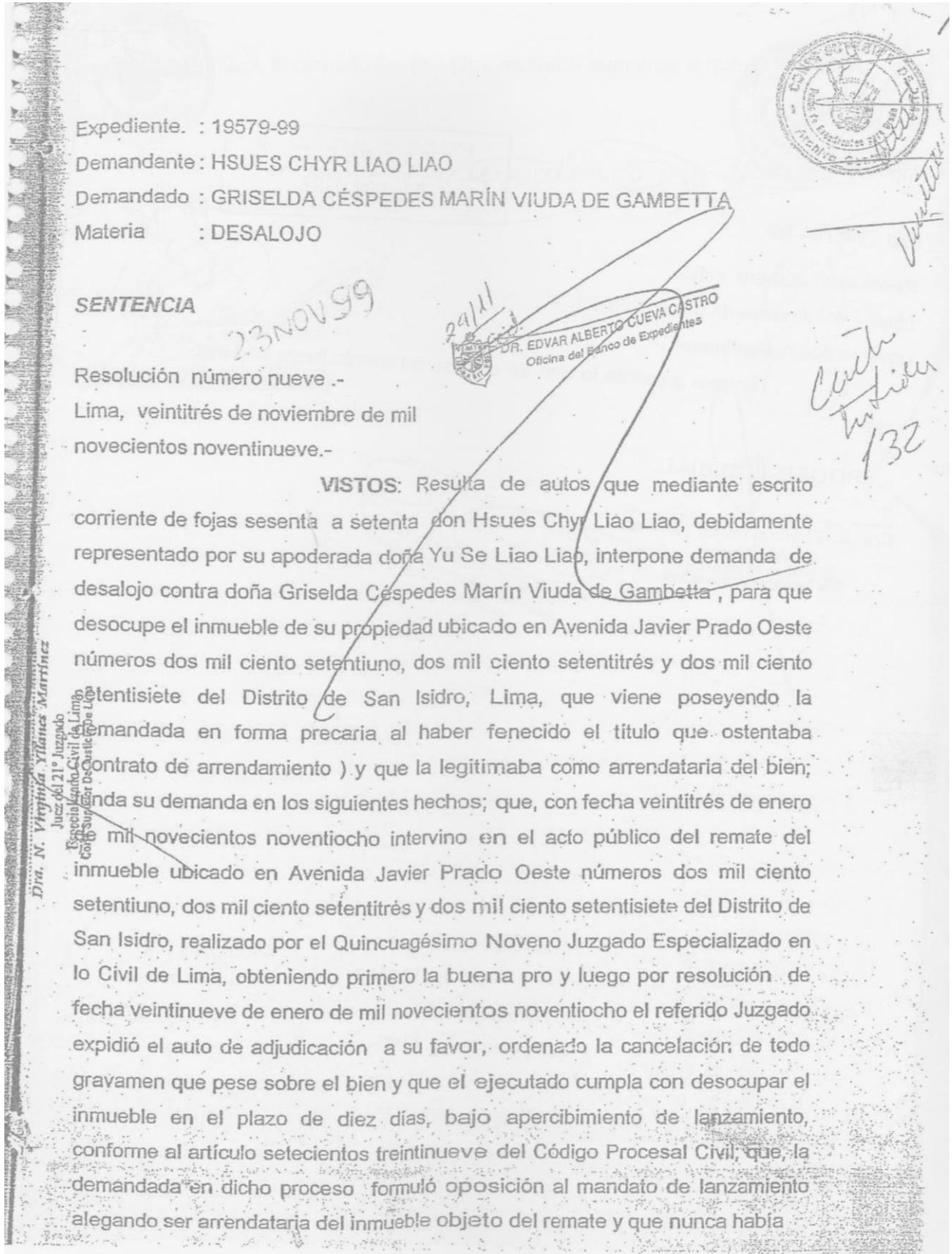
La declaración de la apoderada del demandante, previo juramento de ley.

Para que diga, como es verdad que:

Primero: Conocía el domicilio real de la preguntante antes de plantear la demanda: **Impertinente.**

Segundo: No ha dado por concluido el contrato de arrendamiento sobre el inmueble sub litis, ni judicial ni extrajudicial": **“Que, no tiene ninguna obligación de dar por concluido el arrendamiento, porque con la adquisición del inmueble el demandado tiene la obligación de entregarle el inmueble en litigio.**

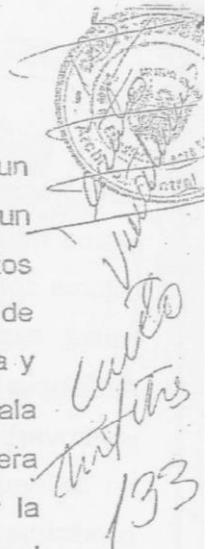
1.7 FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE PRIMER GRADO



... sido notificada con el mandato ejecutivo, sustentando su oposición en un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas notarialmente y un testimonio de escritura pública de fecha veintiuno de mayo de mil novecientos noventa y ocho e inscrito en el asiento catorce - d) del registro de Propiedad de Inmueble de Lima; que, la oposición formulada fue declarada infundada y elevados los autos al Superior vía recurso de apelación, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Lima revocó la resolución del Juez de Primera Instancia, señalando que el Contrato de Arrendamiento presentado por la demandada era un documento de fecha cierta elaborado con fecha anterior al remate y que no existía documento que acreditara que la arrendataria tenía conocimiento del proceso, por lo que no puede ordenarse su desocupación previa emplazamiento, dejando a salvo el derecho de la adjudicataria para hacerlo valer en vía de acción; ampara la demanda en los fundamentos de derecho allí precisados; que, admitida a trámite la demanda por resolución de fojas setenta y uno se corre traslado a la parte demandada; que, por escrito de fojas ochenta y ocho la emplazada contesta la demanda negándola y contradiciéndola, solicitando al Despacho que la declare infundada o alternativamente improcedente con expresa condena de costas y costos, manifestando como fundamentos de hecho de la contestación; que, es total y absolutamente falso que la demandada ocupe el inmueble sub litis precariamente, toda vez que el referido inmueble le fue arrendado por su anterior propietario Daniel Céspedes Marín por un plazo de cinco años, conforme al contrato de arrendamiento de fecha cierta del primero de julio de mil novecientos noventa y seis cuyas firmas fueron legalizadas notarialmente el dos de julio del mismo año; que, si bien el Quincuagésimo Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de Lima ordenó el levantamiento de las cargas que pesaban sobre el inmueble, entre ellas, el contrato de arrendamiento celebrado con el anterior propietario, ello no significa de manera alguna la extinción automática de su derecho como arrendataria del inmueble, desde que dichos derechos no nacen de la inscripción registral del contrato de arrendamiento, sino únicamente de su celebración; ampara la contestación de la demanda en los fundamentos de derecho allí expuestos; que, admitida la

Dir. N. Virayda Yfarrós Buitrago

Juz. del 2º Inst. de
1ª Sala Civil de Lima
133



contestación de la demanda, se cita a las partes a la Audiencia Unica de fojas ciento trece a ciento catorce con la asistencia del apoderado de la parte demandante, quedando la causa expedita para sentenciar; y **CONSIDERANDO: PRIMERO:** que, en la Audiencia Unica de fojas ciento trece a ciento catorce se ha fijado como punto controvertido, el determinar si la parte demandada ocupa el inmueble sub litis en calidad de precaria, toda vez que la parte demandante le atribuye tal condición a la demandada, mientras que ésta en su contestación a la demanda alega tener la calidad de arrendataria; **SEGUNDO:** que, conforme a lo establecido por 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, de manera que es materia de debate en la presente litis, determinar si la demandada tiene la condición de precaria por haber fenecido el título que tenía para ocupar el bien (contrato de arrendamiento) o, si éste continúa vigente y por tanto el demandante tenía la obligación de darlo por concluido por haberse enajenado un bien arrendado conforme al artículo mil setecientos ocho del mismo Código Civil; **TERCERO:** que, para emitir un pronunciamiento válido resulta necesario establecer los alcances de la resolución expedida por la Sala Corporativa para procesos Ejecutivos y Cautelares de la Corte Superior de Lima, al respecto, conforme se aprecia de las copias certificadas del acta de remate corriente de fojas dos a tres y del auto de adjudicación de fojas cuatro, el Quincuagésimo Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, requirió al ejecutado Daniel Alejandro Céspedes Marín para que en el término de diez días cumpliera con entregar el inmueble materia de adjudicación, a la adjudicataria, bajo apercibimiento de procederse al lanzamiento, no apreciándose en dicho auto que la hoy emplazada doña Griselda Céspedes Marín haya sido requerida también a desocupar el inmueble; **CUARTO:** que, por el motivo anotado en el considerando anterior, la Sala Civil Corporativa para Procesos Ejecutivos y Cautelares en su resolución cuya copia certificada corre a fojas veintinueve a treinta, establece que la orden de entrega del inmueble a la adjudicataria se emite al ejecutado, administrador judicial o al



*Cerylo
194*

1708 CC

Juez del 71° Juzgado
Especializado Civil de Lima
Corte Superior de Justicia de Lima

*Martín Requena
a desocupar*

tercero que fue notificado con el mandato ejecutivo o de ejecución; es decir, a quien hubiese sido parte o en todo caso hubiera tomado conocimiento del proceso ejecutivo o de ejecución; **QUINTO:** que, queda claro que la posición de la Corte Superior, fue establecer que en el proceso ejecutivo, la hoy demandada no podía ser conminada a desocupar el inmueble materia de litis, pues ella no había sido emplazada con el mandato ejecutivo ni de ejecución y estaba acreditado que tenía un contrato de arrendamiento de fecha cierta anterior a la fecha de adjudicación del inmueble; sin embargo, ello no significa que la resolución Superior contenga pronunciamiento respecto a la vigencia o no del contrato de arrendamiento, que la demandada alega sigue vigente por no haberse dado por concluido por parte del demandante; **SEXTO:** que, respecto a lo expresado en el punto precedente, debe aclararse que la aplicación de las reglas contenidas en el artículo mil setecientos ocho del Código Civil son aplicables a los casos en que el arrendador haya transferido la propiedad del bien arrendado mediante cualquier forma de enajenación voluntaria o consensual, de allí que el adquiriente se encuentre obligado a respetar el arrendamiento si estuviere inscrito, o darlo por concluido si adoleciera de la inscripción registral y, encontrándose el arrendador obligado al pago de los daños y perjuicios irrogados al arrendatario en este último caso, conforme al artículo mil setecientos nueve del mismo Código Civil, pues resulta lógico y justo sancionar a quien enajena un bien arrendado, lo que no acontece en el presente caso, en el que el bien ha sido adquirido mediante un remate público y no por transferencia voluntaria del arrendador; **SEPTIMO:** que, la alegación de la demandada en su escrito de contestación de la demanda, debe concordarse con lo normado en el artículo novecientos once del Código Civil, que establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, con lo dispuesto en el inciso primero del artículo mil setecientos cinco del mismo Código, que establece que concluye el arrendamiento sin necesidad de declaración judicial cuando el arrendador sea vencido en juicio sobre el derecho que tenía; normas que resultan aplicables al presente caso para llegar a la conclusión que la



*Cueto
135*

1708

1709CC

911 CC

10

Escuela de la 1^a Avenida
Especializado Civil de Lima
Escuela de la 1^a Avenida

demandada ocupa precariamente el bien materia de litis, pues el contrato de arrendamiento que había celebrado con don Daniel Céspedes Marín que alega constituye su título válido, ha fenecido por haber sido vencido en juicio arrendador y por tanto, ostenta actualmente la calidad de ocupante precaria;

OCTAVO: que, de otro lado, la propiedad del demandante sobre el inmueble ubicado en Avenida Javier Prado Oeste números dos mil ciento setentuno, dos mil ciento setentitrés y dos mil ciento setentisiete, del distrito de San Isidro, Lima, que invoca en la demanda, se encuentra acreditado con el mérito de la copia literal de dominio corriente a fojas cuarenta a cuarentinueve, en la que además, aparece la cancelación de todos los gravámenes que afectaban al bien, entre ellos el contrato de arrendamiento que favorecía a la demandada y que actualmente ha fenecido; **NOVENO:** que, por tanto el actor se encuentra legitimado para solicitar la devolución del inmueble de su propiedad, mas aun si de autos, no se aprecia prueba alguna que acredite derecho de posesión vigente de la demandada, teniéndose además presente la conducta procesal de ésta al no concurrir a la audiencia única, pese a estar debidamente notificado. **DECIMO:** que, sin perjuicio de lo expuesto, debe dejarse señalado de lo actuado que le asiste al demandante el derecho de restitución del inmueble de su propiedad, no habiendo la demandada desvirtuado el fondo de la citada pretensión, limitándose a cuestionar solo aspectos formales de ésta, por lo que el presente proceso ha logrado su finalidad de conformidad con el artículo tercero, concordante con el artículo noveno, segunda parte del Título Preliminar del Código Procesal Civil. Por las consideraciones expuestas que no se desvirtúan con los demás medios probatorios admitidos y no referidos en la presente resolución y de conformidad con las normas legales citadas concordadas con los artículos quinientos ochenticinco, quinientos ochentiséis y quinientos noventidós del Código Procesal Civil, el Vigésimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, administrando Justicia a nombre de la Nación: **FALLA** declarando fundada la demanda a fojas sesenta a setenta; en consecuencia; **SE ORDENA** que la demandada doña Griselda



Dr. N. Virginia Yllescas de Arce
Juez del 21º Juzgado
Especializado en lo Civil de Lima
Cuarto

Céspedes Marin Viuda de Gambetta, desocupe el inmueble ubicado en
avenida Javier Prado oeste números dos mil ciento setentiuono, dos mil ciento
setentitrés y dos mil ciento setentisiete del distrito de San Isidro, Lima, en el
plazo de seis días, con costas y costos.-

PODER JUDICIAL

[Signature]
Dra. N. Virginia Yllanesa Martínez
Juez del 21° Juzgado
Especializado Civil de Lima
Corte Superior De Justicia De Lima

[Signature]
PODER JUDICIAL
FERNANDO SALVATIERRA
Secretario - Especialista Legal
MODULO D - 18



*Cuentos
Turisica
137*

1.8 FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE SEGUNDO GRADO

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SALA CIVIL CORPORATIVA SUB ESPECIALIZADA EN
PROCESOS SUMARÍSIMOS Y NO CONTENCIOSOS**

23 MAR 2000

EXP. NRO. 19579-99

DR. EDUAR ALBERTO CUEVA CASTRO
Oficina del Banco de Expedientes

PRIMERA SALA CIVIL

Resolución N° 280

Fecha 27-03-2000

Lima, veintitrés de Marzo del dos mil.-

VISTOS interviniendo como Vocal Ponente el Doctor Manuel Soller Rodríguez ; y **CONSIDERANDO:**

PRIMERO: Que, es materia de revisión la sentencia de fecha veintitrés de Noviembre de mil novecientos noventa y nueve, que corre de fojas ciento treintidós a ciento treintisiete, que declara fundada la demanda;

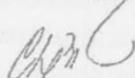
SEGUNDO: Que, del petitorio de la demanda, que corre de fojas sesenta a setenta, Hsues Chyr Liao Liao, pretende el desalojo por la causal de ocupante precario, contra Griselda Céspedes Marín viuda de Gambetta, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Javier Prado Oeste números Veintiuno mil ciento setentitres y Dos mil ciento setentisiete, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima;

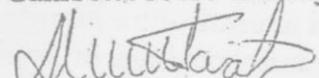
TERCERO: Que, en el presente caso la demanda se sustenta, en el hecho de haber fenecido el título que ostentaba la demandada, refiriéndose a un Testimonio de Escritura Pública de Arrendamiento celebrado entre Daniel Céspedes Marín con la demandada, con fecha veintiuno de Mayo de mil novecientos noventa y ocho e inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, la que se corrobora con la copia literal obrante a fojas cuarentinueve;

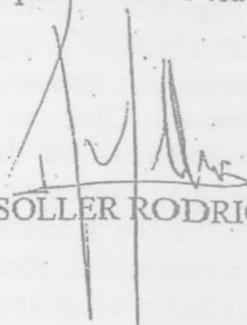
CUARTO: Que, el concepto de uso precario a que se refiere la segunda parte del artículo 586° del Código Procesal Civil, es el que ocupa un inmueble sin título alguno, sin consentimiento del dueño y sin pagar merced conductiva;

QUINTO. Que, en este orden de ideas, si bien es cierto, conforme es de verse de acta de Primer Remate Público de fecha veintitrés de Enero de mil novecientos noventa y ocho, obrante de fojas dos a tres, de la copia de resolución judicial de fecha veintinueve de enero de mil novecientos noventa y ocho, que corre a fojas cuatro, aparece la adjudicación del inmueble sub-júdice a favor de la actora; también lo es, que dicha transferencia se ha inscrito con fecha posterior a la inscripción del contrato de arrendamiento a favor de la demandada, conforme se desprende de la ficha Registral número 1677217, Asiento "C", que corre a fojas cuarenta, cuyo derecho de dominio, es del veintiséis de Agosto de mil novecientos noventa y ocho; mientras que el arrendamiento celebrada entre la anterior

propietario Daniel Alejandro Céspedes Marín con la emplazada Griselda Céspedes Marín viuda de Gambetta, es de tres de junio de mil novecientos noventa y ocho, conforme se corrobora del Asiento 14-c de la referida ficha registral, que corre a fojas cuarentinueve; **SEXTO:** Que, asimismo, si bien han sido cancelados los gravámenes que pesaban sobre el inmueble materia de litis, como consecuencia de la adjudicación a favor del actor; también lo es, que ello no implica la extinción del título de arrendamiento que tiene la demandada, por cuanto los derechos de arrendatario no nacen de la inscripción en los registros públicos, sino únicamente de su celebración; máxime si las inscripciones registrales son netamente publicitarias, esto es para que toda persona pueda conocer el contenido de ellas, conforme lo dispone el artículo 2012° del Código Civil; **SETIMO:** Que, por estos hechos, estando vigente el título que posee la emplazada respecto a la posesión que ejerce sobre el inmueble sub-júdice, no se encuentra incurso dentro de los alcances que prevé el artículo 911° del citado Código Sustantivo; por cuyos fundamentos y de conformidad con el artículo 200° del Código Procesal Civil; **REVOCARON** la sentencia apelada de fecha veintitrés de Noviembre de mil novecientos noventa y nueve, obrante a fojas ciento treintidós a ciento treintisiete, que declara fundada la demanda, y ordena que la demandada doña Griselda Céspedes Marín viuda de Gambetta desocupe el inmueble ubicado en la Avenida Javier Prado Oeste números dos mil ciento setentinueve, dos mil ciento setentidós y dos mil ciento setentisiete, San Isidro, Lima, en el plazo de seis días, con costas y costos; **REFORMÁNDOLA** la misma, declararon **INFUNDADA**, con costas y costos; y, los devolvieron, en los seguidos por Liao Liao Hsues Chyr con Griselda Céspedes Marín viuda de Gambetta sobre desalojo.-


BARRERA UTANO


QUINTANA-GURT CHAMORRO


SOLLER RODRIGUEZ

29 MAR. 2000


Jancos

29 MAR. 2000



1.9 FOTOCOPIA DEL FALLO DE LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA



REPUBLICA DEL PERÚ
Poder Judicial

SALA CIVIL TRANSITORIA
"CORTE SUPREMA"
PROCEDE LA CASACION INTERPUESTA POR:
HSUES CHYR LIAO LIAO.

23 MAY 2000

CAS 1058-00
LIMA



Lima, veintitrés

Hsues Chyr Li
segundo del C
novecientos on
mil catorce del mismo Código; Segundo: Que, fundamentando la primera causal expresa que se ha llegado a la conclusión que la demandada no se encuentra incurso en los alcances del artículo novecientos once del Código Civil por considerar que continúa vigente el contrato de arrendamiento celebrado con el anterior propietario, y que interpretando correctamente se debió establecer que había fenecido dicho título, desde el momento en que se canceló su inscripción registral, pues como lo ha establecido la misma Sala, la escritura pública de arrendamiento fue celebrada el veintiuno de Mayo de mil novecientos noventaiocho, el bien fue rematado el veintitrés de enero de mil novecientos noventaiocho; Tercero: Que, para el segundo cargo argumenta que tratándose de un proceso de desalojo, al haberse cancelado la inscripción del arrendamiento e inscrito su derecho, resultaba pertinente el artículo dos mil trece del Código Civil, lo que hubiera determinado la vigencia de su título, lo que tiene relación directa con el artículo dos mil catorce del mismo Código, alusivo al principio de buena fe registral; Cuarto: Que, la fundamentación del recurso satisface el requisito de fondo del artículo trescientos ochentiocho inciso segundo párrafo dos punto uno y dos punto dos del Código Procesal Civil y se ha cumplido también con los otros requisitos de forma y fondo; Quinto: Que, en consecuencia declararon: **PROCEDENTE** el recurso de casación de fojas ciento sesentinueve contra la resolución de vista de fojas ciento cincuenticinco, su fecha veintitrés de marzo del dos mil; en los seguidos por Hsues Chyr Liao Liao con Griselda Céspedes Marin viuda de Gambetta, sobre Desalojo; en consecuencia **DESÍGNESE** oportunamente para la vista de la causa.-

S.S.

URRELLO A.
SANCHEZ PALACIOS P.
ROMAN S.
ECHEVARRIA A.
DEZA P.

mas multa

Urrello

Roman

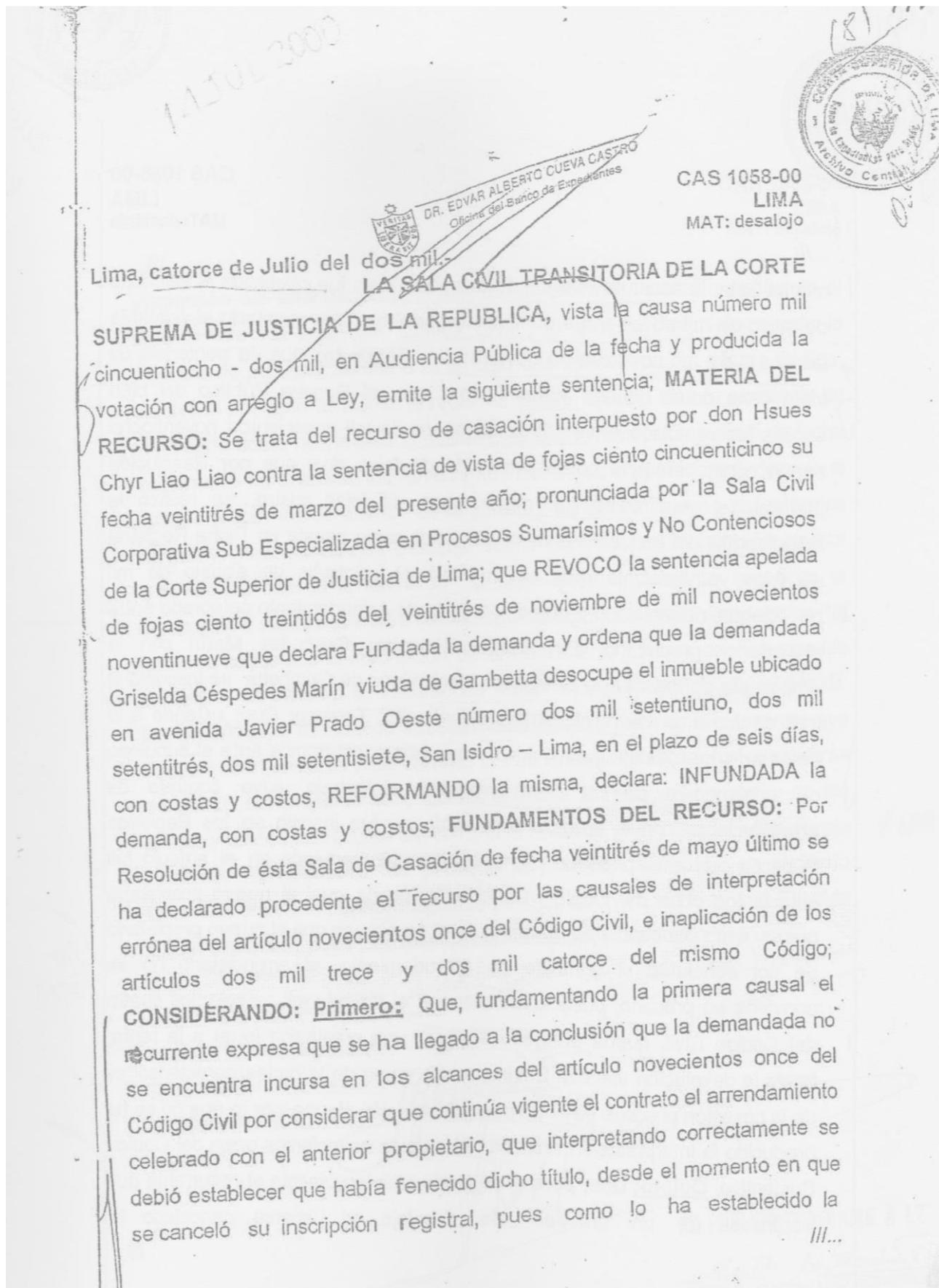
Deza

m. Bonilla

Alba

fba

SA
T
C
S
PNE
CAS
LMT
POR 1



CAS 1058-00
LIMA
MAT: desalojo

...///

misma Sala, la escritura pública de arrendamiento fue celebrada el veintiuno de mayo de mil novecientos ochentiocho, y el bien fue rematado el veintitrés de enero de mil novecientos noventaiocho; **Segundo:** Que, la sentencia de vista tiene como hechos establecidos: que, el Remate Público del bien sublitis fue realizado el veintitrés de enero de mil novecientos noventaiocho según consta en Acta correspondiente de fojas dos; que por Resolución Judicial del veintinueve del mismo mes de fojas cuatro, se realizó la adjudicación del inmueble a favor del actor como consta en Ficha Registral de fojas veintiséis; lo que se inscribió el veintiséis de agosto de mil novecientos noventaiocho y que el Contrato de Arrendamiento celebrado entre el anterior propietario don Daniel Alejandro Céspedes Marín con la emplazada doña Griselda Céspedes Marín viuda de Gambetta se inscribió el tres de Junio de mil novecientos noventaiocho; **Tercero:** Que, estando a lo anteriormente expuesto, es evidente que nos encontramos ante el supuesto de enajenación de un bien inmueble arrendado, cuyo contrato de arrendamiento con el antiguo propietario no fue inscrito en los Registros Públicos con anterioridad a dicha enajenación regulado en el artículo mil setecientos ocho del Código Civil, razón por la cual el nuevo propietario puede darlo por concluido, **Cuarto:** Que, en el caso que el nuevo propietario de por concluido el contrato de arrendamiento, el arrendatario no se convierte en precario, pues como dispone el artículo mil setecientos cuatro del Código Civil, queda obligado a pagar una prestación igual a la renta, hasta la devolución efectiva del inmueble, y una de las partes características de la posesión precaria es el no pago de pensión alguna, por lo que no se ha producido la interpretación errónea del artículo novecientos once del Código Sustantivo; **Quinto:** Que, para el segundo caso argumenta el recurrente que tratándose de un proceso de desalojo al haberse cancelado la

///...



CAS 1058-00
LIMA
MAT: desalojo

...///

inscripción del arrendamiento e inscrito su derecho, resultaba pertinente al artículo dos mil trece del Código Civil, lo que hubiera determinado la vigencia de su título así como el artículo dos mil catorce del mismo Código, alusivo al principio de buena fe registral; **Sexto:** Que, si bien la sentencia de vista tiene como hecho fáctico establecido que la resolución judicial de fecha veintinueve de enero de mil novecientos noventa y ocho aparece adjudicando el inmueble sub-júdice a favor de la actora y señalando que se cancelan las cargas y gravámenes que pesaban sobre dicho inmueble, también precisa que ello no implica la extinción del título de arrendamiento que tiene la demandada. Así, es evidente que la argumentación de la parte recurrente ("al haberse cancelado la inscripción de arrendamiento") no se condice con los actuados, careciendo su recurso de sustento; por lo que **DECLARARON: INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas ciento sesentinueve contra la sentencia de vista de fojas ciento cincuenticinco, su fecha veintitrés de marzo del presente año; **CONDENARON** al recurrente al pago de las costas y costos del recurso así como a la multa de una Unidad de Referencia Procesal; **MANDARON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; en los seguidos por Hsues Chyr Liaò Liaò con Griselda Céspedes Marín viuda Gambetta, sobre desalojo; y los devolvieron.-

S.S

URRELLO A.

SANCHEZ PALACIOS P.

ROMAN S.

ECHEVARRIA A.

DEZA P.

fba

SE PUBLICO CONFORME A L

RUTH C. GASTANADUI ESPINOZA
Secretaria (e)

II. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS

Se consideran las siguientes jurisprudencias de los últimos 10 años, que guardan relación con el presente expediente en estudio:

2.1 Reconocimiento de la diferencia entre Posesión Precaria y la Posesión Ilegítima

Se deja en claro la diferencia entre las instituciones, la Posesión Precaria y la Posesión Ilegítima, la primera está referida al que posee un inmueble sin título alguno, ya sea que ésta haya fenecido o que nunca existió, y la segunda, la cual indica un error material o de fondo, pero con respaldo de una existencia del título en cuestión. Como el caso en autos el accionante debió acreditar en el proceso de desalojo por precario, la propiedad del bien a su favor, que el recurrente presentó un documento de compraventa de asociación en participación que supuestamente sustentaría su posesión conforme a derecho.

Casación N° 1437-1999.Lima.

2.2 REQUISITOS PARA SER CONSIDERADO OCUPANTE PRECARIO

“Se establece que una persona tiene la condición de ocupante precario cuando ocupa un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genera ningún efecto de protección para quien lo ostenta, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo, no se hace referencia 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, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho de poseer”.

IV Pleno Casatorio Civil, basada en la **Casación N° 2195-2011-Ucayali**.

2.3 RESPETO POR LOS DERECHOS FUNDAMENTALES

“El debido proceso tiene por función asegurar los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Estado, dando a toda persona la posibilidad de recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional de los derechos individuales, a través de un procedimiento legal en el que se dé

oportunidad razonable y suficiente de ser oído, de ejercer el derecho de defensa, de producir prueba y de obtener una sentencia que decida la causa dentro de un plazo preestablecido en la ley procesal”.

Casación N° 3144-2011-Lima.

2.4 VALORACIÓN DE LA PRUEBA PRESENTADA

“Se declara que, conforme lo establecido en el precedente vinculante dictado en el IV Pleno Casatorio Civil, para nuestro sistema normativo, cuando se hace alusión a la carencia de título o el fenecimiento del mismo, no se está refiriendo 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 inexistencia de un título que justifique la posesión del demandado será consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas”.

Casación N° 370-2014-Lima.

2.5 FACTIBILIDAD PARA ESTABLECER LA CALIDAD DE OCUPANTE PRECARIO

“Se acredita, que aun cuando el actor acredite tener un título para legitimar su pedido de desalojo, lo cierto, es que mientras no se diluciden los derechos de mejor derecho de propiedad con el demandado no es factible establecer la calidad de ocupante precario”.

Casación N° 1083-2014-Madre de Dios.

2.6 VERACIDAD DE LOS TÍTULOS DE POSESIÓN

“Se establece que, el título de posesión debe examinarse desde la perspectiva de su verosimilitud y eficacia frente a terceros”.

Casación N° 1968-2014-Callao.

2.7 PRESUPUESTOS PARA LA ACCIÓN DE DESALOJO, POR LA CAUSAL DE OCUPANTE PRECARIO.

“Se declara que, para que prospere la acción de desalojo por la causal de ocupante precaria se requiere la concurrencia de los siguientes presupuestos i) Que, el actor acredite su derecho a la restitución del bien al tener condición de propietario o encontrarse dentro de alguno de los supuestos contenidos en el artículo 586 del Código Procesal Civil que otorga derecho a la restitución del predio; ii) Que, no exista vínculo contractual alguno entre demandante y demandado; iii) Que, haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada; y, iv) Que, ante la existencia de título que justifique la posesión del emplazado esta resulte ineficaz, es decir, que la posesión sea ilegítima, que no se ajuste a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos: a) que el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido; b) que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y, c) que se adquiera de aquél que tenía derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo”;

Casación N° 2156-2014-Arequipa.

2.8 VALORACIÓN DE LOS HECHOS Y LAS PROEBAS.

“Se decreta, que en el IV 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 de título para la posesión o el fenecimiento del mismo, es condición de posesión precaria, no está referido 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 sumarísima, a través de cualquiera de los medios probatorios establecidos por la legislación procesal civil, siendo necesario sólo 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 jurisdiccional vinculante que en los casos descritos por las 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”.

Casación N° 3356-2015-Cusco.

2.9 RECONOCIMIENTO DE LA APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DEL IV PLENO CASATORIO CIVIL.

“Que, se aplicara el criterio del IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema (Casación N° 2195-2011-Ucayali), debiendo la Sala Superior analizar debidamente los criterios dispuestos por el mencionado Pleno, sobre desalojo por ocupación precaria, el cual constituye doctrina jurisprudencial establecida como vinculante para los jueces de la República, de conformidad con el art. 400 del CPC., a fin de determinar si existe cualquier acto jurídico que autorice a su ocupante a ejercer la posesión del bien”; jurisprudencia que guarda relación con el presente caso, por cuanto la demandada contaba con un Contrato de Arrendamiento vigente y con los pagos al día del inmueble en litigio, por lo tanto, no se encontraba en la situación de ocupante precaria, porque dicho contrato no se había concluido.

Casación N° 3417-2015-Del Santa.

2.10 REQUISITOS PARA SER CONSIDERADO OCUPANTE PRECARIO

“Se establece que, el desalojo por ocupación precaria, el artículo 911 del Código Civil señala que la posesión precaria, es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, por ende, para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos. a) que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; b) que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y c) que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada”.

Casación N° 3702-2016-Tacna

III. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA

La materia del expediente en estudio, está relacionado con la propiedad, normado en los arts. 2°, inc. 16° y 70° de la Constitución Política del Estado y en el Libro V,

Derechos Reales, Sección Tercera, Derechos Reales Principales, posesión; específicamente la **Posesión Precaria**, prevista en el artículo 911 del Código Civil, cuya doctrina actual se detalla a continuación:¹

3.1 Derechos Reales

El derecho sobre las cosas, proviene del término “real” que es una derivación del latín “res” que significa cosa.

“Cosa es todo objeto corporal que existe en la naturaleza, que pertenecen al común de la gente “res communes” y tienen un valor económico, por ejemplo (los ríos, el mar, peces, etc.); las cosas se convierten en bienes, cuando pueden ser apropiadas por los particulares, y tienen una utilidad o valor económico, por ejemplo (los inmuebles, los animales, la energía, etc.).”

Los bienes se pueden clasificar en:

- a. Corporales o incorporales.
- b. Muebles e inmuebles.
- c. Consumibles y no consumibles.
- d. Fungibles y no fungibles.
- e. Divisibles e indivisibles.
- f. Registrados y no registrados.
- g. Públicos y privados.

Los bienes inmuebles tienen asiento fijo, pues se encuentran arraigados al suelo y están inmovilizados, no se pueden trasladar de un lugar a otro sin producir su menoscabo o destrucción, salvo las excepciones que prevé el Código Civil.

El Derecho Real, es una relación jurídica inmediata y directa entre una persona y una cosa.

Los Derechos Reales principales, son:

¹ Información “obtenida el día 28 de marzo del 2018 de la pág. Web del MINJUS, Código Civil: spij.mimjus.gob.pe/libre/main.asp”

- a. Posesión.
- b. Propiedad.
- c. Usufructo.
- d. Uso y habitación.
- e. Superficie.
- f. Servidumbre

3.2 La Propiedad

La Propiedad “es el Derecho Real por excelencia, tradicionalmente era considerado como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, sin embargo, la doctrina reciente cuestiona dichas características, por eso en la actualidad se le considera como un derecho abstracto, elástico, exclusivo y tendencialmente perpetuo”.

El art. 2º inciso 16 de la Constitución Política del Perú, establece que la propiedad es un derecho fundamental de la persona.

El derecho de propiedad, “es un derecho fundamental, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en un Estado social de democrático”.

El artículo 70 de la Constitución Política del Perú, estatuye:² La inviolabilidad del derecho de propiedad, el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

La Propiedad, “es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, estos son los atributos de la propiedad regulados en el artículo 923 del Código Civil, asimismo ésta debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la Ley”.

² Información extraída el 27 de marzo 2018, de la página web: “<https://es.scribd.com/doc/316295071/04-DERECHO-A-LA-PROPIEDAD-pdf-ppt>”.

Los Atributos de la Propiedad

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

Las Características del Derecho a la Propiedad

Es un derecho real, pleno, irrevocable, exclusivo, absoluto, perpetuo y elástico. Así, es un derecho real por excelencia, porque establece una relación directa entre el titular y el bien, ejercitando el propietario sus atributos sin intervención de otra persona. Además denominada posibilidad. Es un **derecho pleno**, porque confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos, **es irrevocable**, reconoce que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política, **es exclusivo**, porque descarta todo otro derecho sobre el bien, salvo que el propietario lo autorice, asimismo el propietario se aprovecha de la totalidad de los beneficios que el bien produce, **es absoluto**, porque confiere al titular todas las facultades sobre el bien: de usar, disfrutar, disponer y reivindicar, se restringe por la función social que desempeña la propiedad, que es su límite, **es perpetuo**, pues no se extingue por el solo uso, perduran mientras exista el bien, y **es elástico**, la propiedad puede reducirse para su titular, pero una vez que cese la causa que disminuye o que reduce el derecho, este recobra su condición normal.

La transferencia de la propiedad

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

Los modos de adquirir la propiedad, son:

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

Los modos de 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.

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

3.3 La Posesión.

La Posesión, “es el poder de hecho que tiene un sujeto sobre el bien. Este poder de hecho no requiere contar con algún derecho que lo sustente, pero sí produce una serie de consecuencias jurídicas”.

SAVIGNY, dice, que: La Posesión es un hecho, por cuanto se basa en circunstancias puramente materiales, aunque su carácter productor de consecuencia jurídicas le hace ser un hecho jurídico, el cual se protege sin consideración a que exista un Derecho.

IHERING, refiere que: “La Posesión es un Derecho, partiendo de la idea de que éste es un interés jurídicamente protegido. En consecuencia la Posesión sería un derecho porque reúne las características de éste (señorío de la voluntad reconocido por la Ley o como un interés protegido por ella), constituyendo una relación tutelada por el ordenamiento jurídico, incluso en contra del propietario del bien”.

En la actualidad la tesis de IHERING goza del favor mayoritario de la doctrina.

El artículo 896 del Código Civil, establece que: “La Posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la Propiedad.”

La Posesión tiene dos elementos: El “corpus” y el “animus”. El primero es el contacto físico con el bien o la posibilidad de tenerla, mientras que el segundo es quien se conduce con respecto del bien como lo haría el propietario, es decir, la usa y la disfruta.

Los modos de adquirir la Posesión³ son:

- a. Originaria.
- b. Derivativa.

La Posesión Originaria, es quien entró en la Posesión del bien, sin que nadie le transmitiera tal Posesión regulada por el artículo 929 del Código Civil. En nuestra realidad nacional, tantas veces repetida, que mediante invasiones organizadas un gran número de personas ocupan terrenos eriazos, de cultivo y aún urbanos y se afincan en una suerte de adquisición originaria de Posesión; dichos terrenos son del Estado por mandato legal, sin embargo las personas lo ocupan libremente, instalando viviendas provisionales, esta ocupación y consecuente posesión de hecho, se hace evidentemente sin título; el transcurso de tiempo los hará propietarios, en algunos casos siguiendo un procedimiento de saneamiento.

La Posesión Derivada, de la que disfruta cualquier persona que posea la cosa sin la calidad de Propietario pero con título de Poseedor, como acontece, con el arrendatario, con el comodatario, usufructuario, etc. Así, una cosa puede ser jurídicamente poseída por dos personas al mismo tiempo, con calidad diferente, el propietario, que aunque no detenta materialmente la posesión, se considera por la ley como poseedor originario y, el poseedor derivado, quien tiene título para poseer con esa calidad.

Las clases de Posesión son:

- a. Inmediata y mediata.
- b. Legítima e ilegítima (de buena y de mala fe).
- c. Precaria.

³ Información extraída el 30 de marzo del 2018 de la página Web del MINJUS, Código Civil: spij.mimjus.gob.pe/libre/main.asp

El artículo 905 del Código Procesal Civil, establece que: "Es Poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título, corresponde la Posesión mediata a quien confirió el título".

El Poseedor mediato, es aquel quien transmitió el derecho en favor del Poseedor inmediato. Poseedor mediato es el titular del derecho, por ejemplo, el Propietario, es aquel que cede la Posesión quien confirió el título.

El Poseedor inmediato, es el poseedor temporal, posee en nombre de otro de quien le cedió la Posesión en virtud de un título y de buena fe, por ejemplo el inquilino que posee para el Propietario.

Posesión legítima, "está referida a situaciones o conductas que se conforman a la aplicación de la Ley, Poseedor legítimo es aquel que posee de acuerdo a Ley".

Posesión ilegítima, es el poseedor que lo hace contrariando el mandato legal, es aquel que ejerce la Posesión infringiendo la ley. El usurpador, que no tiene título alguno para poseer, es claramente un Poseedor ilegítimo, pues infringe la Ley Penal que protege la Propiedad y la Posesión.

El artículo 906 del Código Civil, establece que: La Posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad por ignorancia o error de hecho o derecho sobre el vicio que invalida su título, la ilegitimidad de la posesión solo estaría dada por la existencia de un título viciado, es decir, que adolece de una causal de nulidad o anulabilidad, sin embargo la ilegitimidad en la Posesión también se presenta cuando ésta se basa en un título en el que el transferente carece de legitimidad para ello, es decir, en este caso el defecto es de fondo, lo que nos conduce a admitir como causal de ilegitimidad de la Posesión, no sólo el vicio formal que pudiese invalidar el título del adquirente, sino también se falta de Derecho a la Posesión; sin embargo ambos supuestos parten de la existencia de un título, que por presentar defectos de forma o de fondo convierten a la posesión en ilegítima; debiendo entenderse como título el acto jurídico en virtud del cual se invoca una determinada calidad jurídica, es decir hace referencia a la relación jurídica existente.

Los modos de extinción de la posesión son:

- a. Tradición.
- b. Abandono.
- c. Ejecución de resolución judicial.
- d. Destrucción total o pérdida del bien.

3.4 Posesión precaria.

En el Derecho Romano, usó el término precario, el cual deriva de la palabra “preces” que significa ruego. En su origen constituyó la única forma de participación en la propiedad ajena que concedía el pater familias a un plebeyo para que use cierta porción de su tierra, pero se hacía mediante ruegos.

El artículo 911 del Código Civil, estatuye que la posesión precaria, “Es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

En el primer supuesto se trata de poseedor que entró de hecho en la posesión, como el usurpador. Aquí nunca existió título.

En el segundo supuesto es el caso del ocupante con título fenecido, por decisión judicial, por cumplimiento del plazo o condición resolutoria, por mandato de la ley, por mutuo disenso, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, etc.

Se considera como título, el hecho o acto jurídico en virtud del cual se invoca una determinada calidad jurídica, como ser propietario, arrendatario, usufructuario, esto es, el poseedor con título es poseedor con derecho y el poseedor sin título es poseedor sin derecho.

En año 2000, “en la ciudad de Tacna se realizó el IV Pleno Jurisdiccional Civil, que acordaron considerar precario a quien posee un bien con título manifiestamente ilegítimo y que la posesión precaria es una variedad de la posesión ilegítima.

El doctor Héctor Lama More, sostiene que, La relación que existe entre la posesión ilegítima y la posesión precaria es la de género a especie; pues la posesión ilegítima puede no ser precaria, pero la posesión precaria siempre es ilegítima.

El artículo 911 del Código Civil, estatuye que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, resultando evidente que el legislador ha hecho una diferenciación entre posesión ilegítima y posesión precaria, ya que en la primera existe un título que adolece de algún defecto formal o de fondo, y en la segunda no existe título alguno, por lo tanto la posesión ilegítima no puede equipararse con la posesión precaria.” No existe posesión precaria cuando el demandado ostenta un título vigente que justifica su posesión, no siendo objeto de discusión en este proceso la validez de éste”.

Puede darse coincidencias entre ambas situaciones, así el poseedor ilegítimo también será precario, en tanto su título sea ilegal, por nulo o anulable, pero será necesario una resolución judicial en el caso que sea anulable; debemos concluir que todo poseedor precario no es necesariamente un poseedor ilegítimo.

Como podemos apreciar la posesión precaria, es una posesión ilegítima, porque falta título posesorio, ya sea porque no existió antes, o porque el título legítimo que dio nacimiento a la posesión terminó, quedando el poseedor sin título alguno que ampare su posesión.

La posesión precaria por falta de título, es una posesión ilegítima ya que se carece absolutamente de título, por ejemplo tenemos las invasiones para fundar Pueblos Jóvenes y los Asentamientos Humanos Marginales.

No existe en la norma sustantiva definición alguna sobre la posesión ilegítima de mala fe; no obstante se infiere que se trata de la posesión que se ejerce por quien conoce perfectamente de la ilegitimidad o invalidez de su título posesorio o que es perfectamente consciente que posee el bien sin título alguno, o con un título manifiestamente inválido o inoponible al que cuenta con derecho inscrito. Dentro de este grupo se ubica precisamente al poseedor precario, quien según el artículo 911 de la norma sustantiva civil, es quien ejerce posesión de un bien sin contar con título posesorio alguno, sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía feneció.

Presunciones Legales

Son de dos clases:

- **Presunciones *luris et de jure***, no admite prueba en contrario y el Juez tiene la obligación de aceptar por cierto el hecho presumido una vez acreditada el precedente.
- **Presunción *luris Tantum***, admiten prueba en contrario.

Extinción de la Posesión

La posesión se extingue por:

- a) Tradición
- b) Abandono
- c) Ejecución de resolución judicial
- d) Destrucción total o pérdida del bien.

3.5 Arrendamiento

El Arrendamiento o en latín **locatio conductio**, se puede definir como: el contrato en que dos partes se obligan recíprocamente, una de la parte, llamado arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a la otra parte denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

El Arrendamiento, “se encuentra regularizado en el Código Civil, en el Libro VII, Fuentes de las Obligaciones, Sección Segunda, Contratos Nominados, Título VI, Arrendamiento, artículo 1666 y demás pertinentes del indicado Código Sustantivo, que establece: Por arrendamiento, el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”.

Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales e incorporales, que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso. La parte que concede el goce del bien se llama arrendador y la parte que da el precio, arrendatario.

Son de la esencia del contrato de arrendamiento las estipulaciones o acuerdos entre las partes sobre el goce de la cosa arrendada, el precio y el consentimiento sobre uno y otro.

Los Elementos, son los siguientes:

- a. La Capacidad
- b. El Consentimiento
- c. El Objetivo
- d. La Causa
- e. El Precio o Renta

Las Características

El arrendamiento vincula personas ya sea natural o jurídicas, que manifiestan su voluntad expresamente y, por tanto, se obligan mutuamente:

- a. Es Individual
- b. Es Principal
- c. Es de Presentación Recíproca
- d. Es Oneroso
- e. Es Conmutativo
- f. Es Típicamente de Tracto Sucesivo
- g. La Duración (El arrendamiento poder ser: Determinado o Indeterminado)
- h. Es Temporal
- i. Es Consensual

Cosas Susceptibles de Arrendamiento

Todas las cosas Corporales e Incorporales, que pueden utilizarse sin consumirse:

Los corporales, son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, por ejemplo: una morada, un automóvil, esta se dividen en muebles e inmuebles, esta última se puede subdividir en inmuebles por adhesión e inmuebles por destinación.

Los incorporales, “son las que consisten en menos derechos, por ejemplo: los créditos y servidumbres”.

Para que haya contrato de arrendamiento de cosas es indispensable que exista un bien que el arrendador entrega al arrendatario, para que este lo disfrute. La cosa arrendada debe existir en el momento de perfeccionarse el contrato, o por lo menos

debe tratarse de cosa que se espera que exista en cuyo caso el contrato queda sujeto a la condición de que la cosa llegue a existir. Si la Cosa no llega a existir el contrato carecerá de objeto y será nulo o todavía más inexistente.

Duración de arrendamiento, puede ser determinada o indeterminada.

El plazo máximo de arrendamiento de duración determinada, no puede exceder de 10 años. Cuando el bien arrendado pertenece a entidades pública o a incapaces el plazo no puede ser mayor de 6 años. Todo plazo o prórroga que excede de los términos señalados se entiende reducido a dichos plazos.

A falta de acuerdo expreso del plazo, se presume que el arrendamiento es de duración determinada en los siguientes casos y por los periodos que se indican: 1. Cuando el arrendamiento tenga una finalidad específica, se entiende pactado por el tiempo necesario para llevarse a cabo, 2. Si se trata de predios ubicados en lugares de temporada, el plazo de arrendamiento será el de una temporada.

El arrendamiento de duración indeterminada se reputa por meses u otro periodo, según se pague la renta. Asimismo el arrendamiento puede ser celebrado por periodos forzosos y periodos voluntarios, pudiendo ser éstos en favor de una o ambas partes.

Conclusión del Arrendamiento

El arrendamiento de duración determinada, concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas. Asimismo se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante.

Causales de Conclusión Extrajudicial, “Además concluye el arrendamiento, sin necesidad de declaración judicial, en los siguientes casos: 1. Cuando el arrendador sea vencido en juicio sobre el derecho que tenía, 2. Si es preciso para la conservación del bien que el arrendatario lo devuelva con el fin de repararlo, 3. Por destrucción total o pérdida del bien arrendado, 4. En caso de expropiación, 5. Si dentro de los 90 días de la muerte del arrendatario, sus herederos que usan el bien, comunican al arrendador que no continuarán el contrato”.

Enajenación de bien arrendado

El artículo 1708 del C.C., establece que: En caso de enajenación del bien arrendado se procederá del siguiente modo: 1. Si el arrendamiento estuviere inscrito, el adquirente deberá respetar el contrato, quedando sustituido desde el momento de su adquisición en todos los derechos y obligaciones del arrendador, 2. Si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido. Excepcionalmente, el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento, si asumió dicha obligación, 3. Tratándose de bienes muebles, el adquirente no está obligado a respetar el contrato si recibió su posesión de buena fe.

Ante la inseguridad y los constantes problemas que se suscitaban en los arrendamientos principalmente de viviendas, “la Corte Suprema emitió el **IV Pleno Casatorio Civil** en el año 2011, para dar la seguridad jurídica en materia de desalojo sobre ocupante precario, con la dación de este pleno, se dieron reglas para identificar este problema y llegar a conclusiones uniformes por parte de los jueces, lo que representó un avance en la predictibilidad de las resoluciones judiciales sobre el desalojo por ocupación precaria.

El arrendamiento se encuentra regulado por la Ley N° 30201 de fecha 27 de mayo del año 2014, Ley de Desalojo por Inclusión de la Cláusula de Allanamiento a Futuro del Arrendamiento, y por el Decreto Legislativo N° 1177 de 18 de julio del 2015, que estable el Régimen de Promoción de Arrendamiento para Vivienda y su Reglamento el Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA.

IV. SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL

Se realizó el correspondiente análisis del expediente en estudio, con el siguiente resultado:

4.1 Con fecha, 21 de mayo de 1999, don Hsues Chyr Liao Liao, representado por Yu Se Liao Liao, interpone **demanda** ante el 21 Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, de **desalojo por ocupante precario**”, contra Griselda Céspedes Marín Vda. de Gambetta.

La representante del demandante, “peticiona que se desocupe y se le restituya el inmueble en litigio, ubicado en la Av. Javier Prado Oeste N° 2171, 2173 y 2177 - San Isidro, Lima”.

La actora fundamentó su pretensión en: Que el inmueble en controversia, se le adjudicó mediante acto de remate público, el 23 de enero del 1998 y posteriormente, con la resolución número 43 del 29 de enero del mismo año, se le transfirió la propiedad del inmueble en referencia, a favor de su representado don Yu Se Liao Liao y se requiera al ejecutado, don Daniel Céspedes Marín, para que en el término de 10 días cumpla con entregar el inmueble bajo apercibimiento de lanzamiento.

Que, el 5 de junio de 1998, con el escrito de fecha 3 de junio de 1998, la señora Griselda Céspedes Marín Vda. de Gambetta, se apersona y señala que al ser arrendataria del domicilio y al no haber sido notificada con el mandato ejecutivo, por lo que resulta arbitrario desalojarla.

El 26 de agosto de 1998, se inscribió el inmueble a favor de su representado don Hsues Chyr Liao Liao, conforme consta en el asiento 1 c) de la copia Literal de la Partida Registral N° 1677217, asimismo, se levantó los gravámenes y cargas inscritas en el asiento 1 e) de la citada ficha registral, incluidos el Contrato de Arrendamiento y modificación que corrían inscritos a favor de la demandada doña Griselda Céspedes Marín Vda. de Gambetta, en los asientos 14 d) y 15 d) de la mencionada partida registral.

Refirió, que ya había fenecido el derecho que tenía la emplazada, para poseer el inmueble, en consecuencia, pasó a tener calidad de ocupación precaria, conforme lo norma el artículo 911 del Código Civil de 1984 en actual vigencia.

4.2 **El Juez, al considerar que la demanda** cumplía con todos los requisitos establecidos en los artículos 424°, 425° y 554° del Código Procesal Civil, la **admitió a trámite en la vía de proceso sumarísimo**, emitiendo el correspondiente Auto Admisorio y corrió traslado a la parte demandada por el plazo de 5 días para que la conteste.

4.3 La Demandada Griselda Céspedes Marín Vda. de Gambetta, el 22 de julio de 1999, **contesta la demanda**, la que niega y contradice en todo sus extremos, solicitando que se declare infundada o improcedente.

La demandada contesta la demanda, la que ampara, refiriendo que: Ocupa el inmueble en calidad de **arrendataria**, como costa en el **Contrato de**

Arrendamiento de fecha primero de julio de 1996, celebrado con su anterior propietario, don Daniel Céspedes Marín, por un plazo de cinco años, por lo tanto, es falso cuando el actor refiere que ocupa el bien inmueble en calidad de precaria.

Señala, que el levantamiento de las cargas que pesaban sobre la morada no significa la extinción automática de sus derechos como arrendataria del inmueble en litigio, debido a que ese derecho no nace de la inscripción registral del contrato de arrendamiento, sino, de la celebración del mismo, por esta razón, el demandante debió dar por concluido el “Contrato de Arrendamiento” conforme se establece en el numeral 2 del artículo 1708° del Código Civil.

Asimismo, argumentó que la promesa realizada por el actor, de desconocer la dirección de su domicilio actual, es falsa, ya que él, tiene conocimiento de la dirección de su domicilio, por haber sido éste un tercero en el proceso que se siguió mediante expediente N° 28343-96.

4.4 El Juez, con la resolución N° 4, tiene por **contestada la demanda** admitiéndola al proceso, y por ofrecidos los medios probatorios, señalando fecha para la Audiencia Única, para el 19 de octubre del 2000, conforme a lo normado por el artículo 554° del Código Procesal Civil de 1993, en actual vigencia.

4.5 Con fecha 21 de Julio de 1999, la demandada interpone recurso de apelación al auto admisorio, cuya naturaleza de agravio, la fundamentó en que el poder otorgado en el extranjero por Hsues Chyr Liao Liao a favor de Yu Se Liao Liao, para que lo representara en el proceso, debió ser aceptado expresamente conforme se establece el artículo 73° del CPC., por lo tanto, con la resolución N° 03 del 22 de Julio de 1999, se concede la apelación, sin efecto suspensivo y sin la calidad de diferida, la que se tramitó con cuaderno aparte.

La Primera Sala Civil con Sub Especialidad en Procesos Sumarísimos y No Contenciosos de la Corte Superior de Justicia de Lima, emitió la resolución N° 2 del 9 de setiembre del año 1999, en la que se falla, **confirmando** el auto admisorio apelado.

4.6 Con fecha 19 de octubre del año 1999, se realizó la **Audiencia Única**, dejando constancia de la inconcurrencia de la demandada.

Saneamiento Procesal

El Juez al considerar que no se había propuesto excepciones ni defensas previas, declaró la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes y por consiguiente declaró saneado el proceso.

Conciliación

El Juez, al tener presente la inasistencia de la parte demandada, declaró que no era posible proponer formulada conciliatoria alguna.

Fijación de puntos controvertidos

En la Audiencia se propuso: “Determinar si la parte demandada ocupa el predio de propiedad del accionante en calidad de precaria”.

Admisión de Medios Probatorios

En la Audiencia se realizó el saneamiento probatorio, mediante el cual, se admiten los medios probatorios de ambas partes.

Se actuaron las pruebas admitidas por la demandante, se procedió a abrir el pliego interrogatorio adjunto y se procedió a absolver las preguntas:

Para que diga, como es verdad que:

Primero.- “Conocía el domicilio real de la preguntante antes de plantear la demanda”: **Impertinente.**

Segundo. – “No ha dado por concluido en contrato de arrendamiento sobre el inmueble sub Litis, ni judicial ni extrajudicialmente: **Que, no tiene ninguna obligación de dar por concluido al arrendamiento**”.

Al término de la audiencia única, se les comunicó a las partes litigantes que el proceso judicial se encontraba listo para dictar la sentencia y que de acuerdo a su consideración podían presentar sus alegatos finales.

- 4.7 El 23 noviembre de 1999, el Vigésimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, **emitió la sentencia de Primer Grado**, falló declarando: **fundada la demanda, ordenando**, que la demandada Griselda Céspedes Marín viuda de

Gambetta, desocupe el inmueble en litigio, en un plazo de seis días y para ser entregado al actor, con cotas y costos.

- 4.8 La demandada, “al no estar conforme con la sentencia, dentro del plazo establecido por la ley, interpone **recurso de apelación**, cuyo sustento de agravio, considera que el juez ha interpretado en forma errónea el artículo 1708° del Código Civil, ya que dicho artículo se refiere a todos los casos de enajenación de bien arrendado, sin distinguir si esta se realiza en forma voluntaria o no, además alega la aplicación indebida del artículo 911° del referido Código Sustantivo, al no haberse concluido el contrato de arrendamiento, por lo tanto, se mantiene vigente, señalando además que la sentencia contraviene principios jurisprudenciales, que establecen que al adquirirse un bien, que ha sido dado en arrendamiento no inscrito, puede darse por concluido el arrendamiento o continuar con el mismo, (Expedientes N° 446-99-Lima y 016-92-Callao).”
- 4.9 El 23 de marzo del 2000, La Sala Civil Corporativa Sub Especializada en Procesos Sumarísimos y No Contenciosos de la Corte Superior de Lima, **emitió la sentencia de Segundo Grado**, falló **revocando** la sentencia apelada, y **reformándola**, declararon **infundada la demanda**, en consecuencia la demandada continuaría en la posesión del inmueble en litigio en calidad de arrendataria, hasta que se resuelva el contrato de arrendamiento con arreglo a Ley, los Jueces Superiores, fundamentaron sus decisiones, en que la posesión que ostenta la demandada se encuentra amparada en el contrato de arrendamiento, conforme se establece en el artículo 2012° del Código Civil, por lo tanto, **se encuentra vigente el título que posee la emplazada respecto a la posesión que ejerce sobre el inmueble sub-júdice**, no encontrándose, incurso dentro de los alcances de lo previsto por el artículo 911 del referido código sustantivo, sino en el inc. 2 del artículo 1708 del Código Civil.
- 4.10 La parte demandante al no estar de acuerdo con la sentencia, interpone **Recurso de Casación** contra de la resolución N° 02, del 23 de marzo del 2000, la que fundamentó en que se ha dado una interpretación errónea al artículo 911° del Código Civil.
- 4.11 Con fecha 23 de mayo del 2000, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, falló **declarado** infundado el recurso de casación, y **condenaron** al actor al pago de las

costas y costos del recurso, asimismo le impusieron el pago de la multa de una URP; los Jueces Supremos basaron sus decisiones los siguientes fundamentos:

- Que, la enajenación de un bien inmueble arrendado, cuyo contrato de arrendamiento con el antiguo propietario que no fue inscrito en los Registros Públicos con anterioridad a dicha enajenación es regulado en el artículo 1708° del Código Civil.
- En el caso que el nuevo propietario de por concluido el contrato de arrendamiento, no se convierte en precario, conforme lo dispone el art. 1704° del Código Civil, queda obligado a pagar una prestación igual a la renta, hasta la devolución efectiva del inmueble, y una de las características de la posesión precaria es el no pago de pensión, por lo tanto, no se ha producido la interpretación errónea del art. 911° del CC.

V. OPINIÓN ANÁLITICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA

Habiendo realizado el estudio del expediente civil N° 19579-1999, se verificó que se ha incurrido en algunas deficiencias y contradicciones entre las instancias, conforme se detalla a continuación:

5.1 El 21 de mayo de 1999, don Hsues Chyr Liao Liao, representado por su apoderada Yu Se Liao Liao, interpone demanda de **desalojo por ocupante precario** ante el Vigésimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, contra Griselda Céspedes Marín Vda. de Gambetta, para que desocupe y le restituya el inmueble en litigio, inscrito en la Partida Registral N° 49019310, de la SUNARP; demanda que en primer grado se **declaró fundada**, sin embargo, al ser apelada la sentencia por la demandada, la Sala de Corte Superior de Lima, la revocó y reformulándola declaró **fundada la demanda**, siendo impugnado este fallo, por la parte demandante mediante recurso de casación, la que fue resuelta por Sala Civil de la Corte Suprema, **declarando infundado el recurso de casación**, confirmando la sentencia de segundo grado que declaró **infundada la demanda**, en consecuencia, se le di la razón a la demandada, quien ocupa legalmente el inmueble en litigio y tiene la posesión que le otorga el contrato de arrendamiento celebrado con su anterior propietario, al amparo del inciso 2 del artículo 1708 del

Código Civil, por lo tanto, se mantiene vigente el contrato de arrendamiento, hasta que sea resuelto con arreglo a Ley.

- 5.2 El abogado del demandante, asesoró mal a su patrocinado, quien tenía pleno conocimiento que el inmueble en litigio había sido adquirido en una subasta pública de remate, realizado por el 59 Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, y que este predio se encontraba en posesión de la demandada, quien la ocupaba por haber celebrado contrato de arrendamiento con su anterior propietario, sin embargo, a pesar de ello y sin haber resuelto el referido contra, conforme se establece en el inciso 2 del artículo 1708 del C.C., interpuso la demanda con una interpretación errónea al fundamentarla al amparo del artículo 911 del Código Civil.
- 5.3 Asimismo se constató que entre las instancias hubo contradicciones entre el Juez Civil que declaró la **demanda fundada** y los Jueces Superiores y Supremos que revocaron la sentencia de primer grado y reformulándola declararon la **demanda infundada**, realizando una correcta interpretación de las normas, dándole la razón a la demandada, al amparo del inciso 2 del artículo 1708 del Código Civil, considerando que el nuevo propietario del inmueble, debió primero resolver el contrato de arrendamiento, antes de interponer la demanda de desalojo por ocupante precario.
- 5.4 Asimismo la Sala de la Corte Superior, realiza una acertada interpretación de la norma de derecho material contenida en el artículo 911° del Código Civil, en su sexto y séptimo considerando, se establece que si bien se realizó la cancelación de los gravámenes que pesaban sobre el inmueble materia de Litigio como consecuencia de la adjudicación a favor del actor, esto implicaba la extinción del título de arrendamiento que tiene la demandada, por cuanto, los derechos del arrendamiento no nacen de la inscripción en los registros públicos, sino únicamente de su celebración, máxime si las inscripciones registrales son netamente publicitarias, es por ello, que estando vigente el título que posee la demandada respecto al inmueble que fue materia de Litis no se encontraba inmersa en el supuesto del artículo 911° del Código Civil, siendo lo correcto para resolver la controversia del presente proceso, el inciso 2 del artículo 1708 del Código Civil.

ELABORACIÓN DE REFERENCIAS

Libro

Gonzales Barrón, G. (2003). Curso de Derechos Reales. Lima: Editorial Juristas Editores.

Lama More, H. E. (2007). La posesión y la posesión precaria en el Derecho Civil Peruano. Lima: Editorial Jurídica Grijley.

Sagastegui Urteaga, P. (2006). El Proceso de Desalojo. Primera. Edición. Lima: Editorial Librerías y Ediciones Jurídicas.

Poder Judicial, (2017). Constitución Política del Perú. Lima: Gaceta Jurídica.

Material Electrónico

Se obtuvo información de las siguientes páginas web de INTERNET:

Pérez Santacruz, J. J. (2018). Código Procesal Civil

<http://www.monografias.com/trabajos106/esquema-y-funcioanamiento-del-codigo-procesal-civil-peruano/esquema-y-funcioanamiento-del-codigo-procesal-civil-peruano.shtml>".

[Spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp](http://spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp): Constitución Política del Perú de 1993.

[Spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp](http://spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp): Código Civil de 1984 en actual vigente.

[Spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp](http://spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp): Código Procesal Civil de 1993 en actual vigencia.

[Https://es.scribd.com/doc/316295071/04-DERECHO-A-LA-PROPIEDAD-pdf-ppt](https://es.scribd.com/doc/316295071/04-DERECHO-A-LA-PROPIEDAD-pdf-ppt).