

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS

**FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
DESALOJO**

PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO

INTEGRANTE:

URIARTE PEREZ Hernán

LINEA DE INVESTIGACION: LINEA 2 DERECHO CIVIL

Lima – 2019

DEDICATORIA

A mis amados padres, a mi querida esposa, mi adorada hija, porque siempre estuvieron a mí lado brindándome su apoyo incondicional para seguir adelante todo este tiempo para lograr mis metas propuestas.

A mis queridos profesores de la Universidad Peruana de las Américas por guiarme para dar este paso trascendental en mi vida profesional.

AGRADECIMIENTO

A los catedráticos de la Facultad de Derecho
De la Universidad Peruana de las Américas,
Quienes lograron mostrarme la luz hacia el
Camino Éxito, durante estos cortos 06 años de
Formación profesional que hoy estoy logrando.

RESUMEN

Extracto de la presente demanda presentada por los señores Marcos Neptalí Vargas Herrera y su esposa, Mihaela Graenco de Vargas, contra la señora la señora Gladys Liendo Pacheco en el 55 ° Juzgado Civil de Lima, solicitando la restitución precaria de la propiedad que se encuentra en ubicado en calle Lima N ° 156 y 160 A urbanización Mira Mar distrito de San Miguel, estas propiedades fueron adquiridas a través de una subasta pública del Banco Santander Central Hispano y con la escritura pública de fecha 29 de agosto del año 2000.

La demanda se presenta ante el Juzgado; el juez califica de forma positiva y admite a trámite emplazando a la demandada para que conteste dentro del término de Ley, la demandada dentro del plazo establecido, contesta y contradice la demanda dentro de los plazos otorgados por la ley. La demandada contesta indicando que está en posición de bienes inmuebles como arrendataria y no como ocupante precaria en ese sentido los presupuestos del artículo no se dan para el presente proceso.

El Juzgado en primera instancia declara fundada la demanda así como también la Sala Superior ratifica lo de primera instancia, la demandada no estando de acuerdo con tales decisiones presenta el Recurso de Casación ante la Sala Civil de la Corte Suprema quienes declararon fundado el Recurso de Casación nula la sentencian y reformándola la demanda declararon infundada.

PALABRAS CLAVE: calidad, desalojo por ocupante precario, motivación, rango y sentencia.

ABSTRACT

Summary of the present application by Mr. Marcos Neptalí Vargas Herrera and his wife misses, Mihaela Graenco de Vargas, against misses Gladys Liendo Pacheco in the 55° Judged Civil de Lima, requesting the precarious property restitution is located in called Lima N° 156 and 160 to urbanization Mira Mar district of San Miguel, these properties were acquired through a public auction of Bank Santander Central Hispano and the public deed dated 29 August of the year 2000.

The demand is presented to the Court; the judge describes demand and admits to slope to place the response of the respondent within the time limit, so it is granted deadlines granted by the law. The respondent answers and contradicts the demand, indicating that it is in a position of real estate as a tenant and precarious occupant not so 911 article of the Civil Code since these budgets are not given for the present process.

Court declares founded the demand as well as the upper Chamber and the respondent is not consistent with this decision by an appeal to the Civil Chamber of the Court Supreme, which declared void the appeal founded the judgment and the remodeling of the demand it is baseless.

KEY WORDS: quality eviction by pre carious occupant, motivation, range and judgment.

TABLA DE CONTENIDOS

Caratula	
Dedicatoria-----	ii
Agradecimiento-----	iii
Resumen-----	iv
Abstract-----	v
Tabla de contenidos-----	vi
Introducción-----	vii
Resumen del Expediente Civil	
Fundamentos de hecho -----	2
Fundamentos de derecho-----	3
Medios probatorios-----	3
Vía procedimental-----	4
Anexos de la demanda-----	4
Inserto fotocopia de la demanda-----	6
Calificación de la demanda-----	14
Inserto fotocopia del auto Admisorio-----	16
Emplazamiento-----	18
Síntesis de la contestación de la demanda-----	18
Petitorio de la contestación de demanda-----	18
Fundamentos de hecho y derecho-----	19
Medios probatorios-----	19
Anexos de la contestación de demanda-----	19
Admisibilidad de la contestación de la demanda-----	20
Inserto fotocopia de contestación de demanda-----	21
Audiencia única-----	26

Saneamiento procesal-----	26
Puntos controvertidos-----	26
Admisión actuación de medios probatorios-----	26
Resumen de la sentencia-----	27
Fundamentos de la sentencia-----	28
Inserto fotocopia de sentencia del juzgado civil-----	29
Recurso de apelación-----	33
Concesorio de apelación-----	33
Resolución de vista de la corte superior-----	33
Inserto fotocopia de la resolución de corte superior-----	35
Recurso de casación-----	37
Concesorio de casación-----	37
Sentencia de vista de la corte suprema-----	37
Inserto fallo Casatorio-----	38
Conclusiones	
Recomendaciones	
Referencias	
Apéndice	

INTRODUCCIÓN

“En la demanda de lanzamiento por ocupación precaria, el que se encuentra en posesión del bien siempre es calificado como la parte débil de la relación jurídica y, por tanto, meritorio de un especial cuidado. Así, se razonaba que el primero podía obligar de su derecho de acción para desalojar al que está en posesión del bien materia de Litis, en tanto el que está en posesión tendría que desocupar el inmueble que lo viene ocupando”.

“Lo que nos viene a la mente es que el poseedor del bien inmueble es una persona que está en posesión de un bien que no le pertenece y no tiene ninguna relación con el demandante. El principio de justicia establece entonces que el derecho a poseer del demandante sea emplazado al demandado para proteger la titularidad del bien, en ese sentido y de buena cuenta debe mantener el título posesorio para solucionar la posesión del predio y retorne a quien prueba tener la titularidad sobre el bien”.

El contenido que nos irrumpe en el presente caso es que se trata de una persona que está ocupando los bienes inmuebles por un contrato de arrendamiento que ha convenido con el anterior dueño, si bien es cierto que ha sido comunicada por el actual propietario en la cual se le indica que es el nuevo dueño de los bienes inmuebles, este tiene la razón de solicitarle que desocupen los bienes, pero por la vía de terminación de contrato y no requerirlo como ocupante precario.

“RESUMEN DEL EXPEDIENTE CIVIL”

SÍNTESIS DE LA DEMANDA

La presente demanda se trata de un desalojo por ocupante precario, la demandada está en posesión de dos bienes inmuebles por un contrato de arrendamiento que ha firmado con el anterior propietario, estando en posesión hasta la actualidad, el propietario es el demandante, cuya pretensión es la restitución de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito de Asan Miguel porque no existe ninguna relación contractual con La demandada, en tal sentido, el demandante ha hecho saber a la demandada mediante una carta notarial así como también invitándole a conciliar extrajudicialmente para arribar a un entendimiento pero al no haber asistido queda expedito para realizarlo por la vía judicial.

“PETITORIO”

“El 17 de octubre del año 2,001, **Don marcos Neptalí Vargas Herrera y doña Mihaela Creanga de Vargas**, en calidad de demandantes presentaron la petición al 55° Juzgado Civil de Lima, cuyo petitorio es: Desalojo por Ocupante Precario, la cual la dirige contra la **señora Gladys Liendo Pacheco**, solicitando restablezca la propiedad que esta en posesión de los inmuebles ubicados en Calle Lima N° 156 y 160 A (antes calle 15) de la Urbanización Mira Mar Distrito de San Miguel”.

“COMPETENCIA”

“Es competente el Juzgado Civil de Lima, Porque, conforme se desglosa del

Tercer párrafo del Artículo 547° del Código Procesal Civil, son competentes para conocer el proceso de desalojo los Jueces Civiles cuando no exista una cuantía económica sobre el valor del bien y por estar dentro el radio provincial de la Corte Superior de Lima, conforme a lo previsto en el Artículo 14° Primer Párrafo del Código Procesal Civil. (Es de destacar que, conforme se desprende del inc. 1) del Artículo 24° del C.P.C”.

“FUNDAMENTOS DE HECHO”

Como fundamento de hecho señalan los demandantes que son los legítimos propietarios de los inmuebles materia de Litis tal como se aprecia de la ficha registral que se acompaña en la demanda, y con la demandada Gladys Liendo Pacheco no les une ninguna relación contractual como causa para que los mismos estén siendo ocupados, sin embargo, la parte demandada viene ocupando los bienes inmuebles en calidad de ocupante precaria.

Dichos inmuebles lo han adquirido mediante una subasta pública del Banco Santander Central Hispano, formalizado mediante escritura pública de fecha 29 de agosto del año 2000 realizado en la notaria del Dr. Francisco Banda Gonzales, los inmuebles están con las partidas inscritas en los registros públicos con los números 41295988 y 41295155 de la SUNARP además cuenta con los servicios básicos de agua y luz en perfecto estado.

Los demandantes se han apersonado en varias oportunidades para solicitar amistosamente les restituya los indicados inmuebles por cuanto la demandada no tenía espíritu alguno de poder dialogar, es en ese sentido que se fundamenta la causal de haberle comunicado mediante una cara notarial a la demandada para que desocupe los bienes inmuebles en la cual se acompañó el contrato de compra y venta realizada de buena fe, en dicha carta se le informa que somos los nuevos dueños y propietarios de los bienes inmuebles que viene ocupando por lo que solicitamos lo desocupe lo más antes posible”.

En ese contexto la demandada contesto la carta notarial en la cual nos reconoce como dueños y propietarios a los reclamantes por consiguiente manifiesta que pretende tener una reunión con los suscritos a fin de poder finiquitar la controversia materia de Litis la misma que no se llegó a concretar por lo tanto no hubo ningún acuerdo por su inasistencia de la demandada.

Los demandantes también lo invitaron a un centro de conciliación con la finalidad de poder llegar a un arreglo de forma extrajudicial con la Señora Gladys Liendo Pacheco, dicha invitación fue solicitada ante el centro de “**CENTRO DE CONCILIACIÓN JUSTICIA Y BIENESTAR SOCIAL**”, con la finalidad de poder conversar en forma alturada y de buscar la mejor manera de la desocupación de los inmuebles, pero por la incomparecencia de la demandada a este centro conciliatorio, nos origina dejar expedito para presentar demanda en la vía judicial.

Por reconocer que la demandada esta como ocupante precaria, al demostrar que tiene un documento que es un contrato de arrendamiento firmado con el anterior dueño el mismo que ya concluyó y feneció el 31 de marzo de 1999

“FUNDAMENTO DE DERECHO”

La presente demanda se encuentra se fundamenta en los siguientes Artículos:

- Código Civil Artículos 910° y 911°.
- Artículos 424°, 425° 546° inciso 4, 585° y 586° del Código Procesal Civil.

MEDIOS PROBATORIOS

Título de propiedad elaborado por la Notaria del Dr. FRANCISCO BANDA GONZALES el 29 de agosto del año 2000 y “copias literales de las partidas registrales N° 41295988 y 41295155 de la SUNARP”.

Escrito legal de fecha 13 de julio del 2001 remitida por los demandantes haciendo de su conocimiento a la emplazada cuál es su pretensión, con la finalidad de la restitución de sus inmuebles que se adquirió de buena fe.

Carta notarial de fecha 22 de julio del año 2001 remitida por la demandada con la finalidad de solucionar el conflicto y así seguir ocupando los inmuebles en la forma de alquiler.

Copia del documento del centro de Conciliación N° 521-2001 en la cual la demandada no asistió por lo que se frustró el pre acuerdo conciliatorio.

“VÍA PROCEDIMENTAL”.

La vía idónea para el presente proceso:

Es el **PROCESO SUMARÍSIMO** conforme al Artículo 546° Inciso 4 del Código Procesal Civil

“ANEXOS DE LA DEMANDA”

Los anexos que acompañan a la presente demanda son:

- Copia certificada del título de propiedad
- Carta notarial cursado por el demandante a la demandada
- Carta notarial cursada por la demandada al demandante
- Acta de Audiencia de conciliación
- Las partidas registrales N° 41295988 y 41295155
- Copia fotostáticas de los documentos de identidad de los demandantes

OTROS SI DIGO

Se cumple con adjuntar de la demanda el arancel judicial respectivo ofrecimientos de pruebas y cédulas de notificación.

Conforme al Artículo 80° del Código Procesal Civil delegan representación al abogado Luis Sánchez Velarde y facultades otorgadas de acuerdo al artículo 74° del C.P.C.

Autorizan al Sr. José Luis Zevallos Sotomayor, señor pedro cuentas y señora Yesenia Ávila Benavides para verificar y tener conocimiento del expediente y sus resoluciones que recaigan en el presente proceso.

“COPIA DE LA DEMANDA”

ESTUDIO JURIDICO
SANCHEZ VELARDE
ABOGADOS



Handwritten notes and signatures in the top right corner.



EXPEDIENTE :
SECRETARIO :
ESCRITO : N° 01
SEMILLA : Desalojo por Ocupante Precaria.

AL JUZGADO EN LO CIVIL DE LIMA DE TURNO



MARCOS NEPTALÍ VARGAS HERRERA,
identificado con L.E. N° 09386242 y Doña MIHAELA CREANGA DE
VARGAS, con C.E. N° 101000, con domicilio real en común en el Jr. Los Sauces
N° 239 - Dpto. 302 Urb. Jacarandá, Distrito de San Borja, señalando
domicilio legal común en el Jr. Puno N° 387 - Oficina 603 - Lima.

A Ud. en la forma que mejor proceda me
presento y decimos:

En nuestra condición de propietarios, y de conformidad de lo dispuesto en el Artículo 586 del Código Procesal Civil, interponemos demanda en proceso sumarísimo, demanda de desalojo por Ocupación Precaria, contra Doña GLADYS LIENDO PACHECO a quien se le notificará en la Calle Lima N° 156 y 160 - A (antes Calle 15), de la Urb. Miramar - Distrito de San Miguel (Alt. Cuadra-15 de la Av. La Paz), que viene ocupando la demandada los dos predios mencionados a fin de que se me restituya la reposición de los dos predios inmuebles urbano, amparándome en los siguientes fundamentos:

ESTUDIO JURIDICO
SANCHEZ VELARDE
ABOGADOS

I. **PETITORIO.-**

La demanda es con los siguientes conceptos:

- A. Pedimos que el Juzgado ordene se nos restituya la posesión de los inmuebles de nuestra propiedad, ubicados en la Calle Lima N° 156 y 160 – A (antes Calle 15) de la Urb. Miramar – Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima, que viene ocupando en forma ilícita, sin mediar documento de arrendamiento alguno firmado por mi parte e inscrito sus dominios en las Partidas N° 41295988 y 41295155 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, ya que la demandada tiene la condición de ocupante precaria.
- B. Para que nos pague los frutos por el uso del bien, daños y perjuicios que nos viene ocasionando con la posesión indebida que ostenta la demandada, ya que no le asiste ningún derecho y no obstante de ello no nos paga renta alguna lo que el Juzgado fijará estimativamente este extremo.

II. **FUNDAMENTO DE HECHO QUE AMPARA EL PETITORIO.-**

1. Los recurrentes hemos adquirido los inmuebles urbanos ubicados en la Calle Lima N° 156 y 160 – A (antes Calle 15) de la Urb. Miramar – Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima, mediante Escritura Pública del 29 de Agosto del 2000 de su anterior propietario Banco Santander Central Hispano, en la forma y condiciones fijadas en dicho instrumento suscritos ante la Notaria del Dr. FRANCISCO BANDA GONZALES, cuyo dominio esta registrada en la Partida N° 41295988 y 41295155 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. De este hecho tiene perfecto conocimiento la demandada por las

SV ESTUDIO JURIDICO
SANCHEZ VELARDE
ABOGADOS

comunicaciones escritas notarialmente tanto por la vendedora como por los suscritos.

2. Los inmuebles urbanos indicados tienen sus servicios de agua, luz eléctrica en perfecto estado de conservación como figura en el instrumento de Compra – Venta.
3. Inicialmente la emplazada estuvo ocupando el inmueble 160 – A con el ingreso por el pasaje común parte lateral y aprovechando de esta circunstancia ha ingresado al inmueble ubicado en la Calle Lima N° 156, por esta razón ha intercomunicado entre sí los dos inmuebles de nuestra propiedad, por lo que la demanda es en forma concreta es por los inmuebles 156 y 160 – A. Sobre el particular hemos hecho infinidad de gestiones en forma personal y por vía de comunicación, solicitando se nos restituya la posición de nuestros dos inmuebles, siendo la última Carta del 13 de Julio del 2001 habiendo contestado esta última comunicación mediante su Notarial redactada el 22 de Julio del 2001 en la que manifiesta que recién ha tomado conocimiento de que somos los legítimos propietarios y nos solicita una entrevista para dar solución, esta aseveración es consecutiva y jamás acatada por la demandada.
4. Acatando su carta, nuestra parte inició la invitación a una reunión conciliatoria extra judicial, por intermedio del Centro de Conciliación de Justicia y Bienestar Social tal como se puede ver de la copia certificada de dicha diligencia que ha terminado con la inasistencia de las dos Audiencias por parte de Doña GLADYS LIENDO PACHECO, razón por el cual nos obliga a demandar judicialmente solicitando la desocupación y obteniendo la restitución de los bienes. Con el Acta de Invitación a una reunión conciliatoria extra judicial, se ha cumplido

ESTUDIO JURIDICO
SANCHEZ VELARDE
ABOGADOS

con la exigencia de la ley de conciliación lo que a dejado expedito mi derecho para actuar judicialmente.

5. La demandada ocupa nuestra propiedad sin tener justo titulo, no asistiéndole ningún derecho y sin pagar ninguna suma por concepto alguno y por consiguiente, tiene la condición de ocupante precaria.
6. Con la posesión indebida de los inmuebles de nuestra propiedad el 156 y el 160 – A que tiene su ingreso por el acceso común parte lateral, nos viene causando una serie de daños y perjuicios, ya que estamos pagando un alquiler mensual, no podemos continuar introduciendo mejoras por cuanto las habitaciones existentes en el bien están ocupadas por la demandada. Por lo tanto la demandada tiene la obligación de pagarnos los daños y perjuicios que nos viene ocasionando indebidamente con la negativa de desocupar nuestros predios lo que el Juzgado se pronunciará estimativamente al sentenciar.

III. **FUNDAMENTO JURIDICO.-**

La presente demanda tiene su fundamento en lo siguiente:

1. Están considerados como ocupantes precarios los que ejercen la posesión sin derecho alguno tal como lo establece el artículo 910 y 911 del Código Civil.
2. Los Artículos 424, 425, 546 Inciso 4, 585, 586 y las aplicables de código Procesal Civil.

SV ESTUDIO JURIDICO
SANCHEZ VELARDE
ABOGADOS

IV. VIA PROCEDIMENTAL.-

Esta demanda se tramitará en proceso sumarísimo de conformidad con el Artículo 546, Inciso 4 del Código Procesal Civil.

V. MEDIOS PROBATORIOS.-

Ofrecemos las siguientes pruebas:

1. El Título de Propiedad, celebrado ante la Notaria del Dr. FRANCISCO BANDA GONZALES, su fecha 29 de Agosto del 2000, inscrito su dominio en la Partida N° 41295988 y 41295155 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.
2. El mérito de la Carta Notarial que le cursamos a la demandada su fecha 13 de Julio del 2001, cursada por la Notaria de la Dra. MARIA MUJICA BARREDA pidiendo la entrega de nuestra propiedad.
3. El mérito de la Carta del 22 de Julio del 2001, que nos cursara la demandada Gladys LIENDO PACHECO en que nos solicita una reunión para tratar sobre la desocupación del bien.
4. El mérito del Acta de la Audiencia de Conciliación en que le hicimos una invitación por intermedio del Centro de Conciliación de Justicia y Bienestar Social para tratar en forma conciliatoria la desocupación, lo que concluyo sin su asistencia, lo que motiva la iniciación del presente juicio.
5. Adjunto las Fichas de las Partidas N° 41295988 y N° 41295155 de Registro de Propiedad Inmueble de Lima de nuestra propiedad.

ESTUDIO JURIDICO
RANCHEZ VELARDE
ABOGADOS

VI ANEXOS DE LA DEMANDA.-

- 1A. Copia Legalizada del Titulo de Propiedad celebrado ante el Notario Dr. FRANCISCO BANDA GONZALES, su fecha 29 de Agosto del 2001.
- 1B. Carta Notarial que se le cursara a la demandada, su fecha 13 de Julio del 2001, cursada por la Notaria Dra. MARIA MUJICA BARREDA, pidiendo la entrega de nuestras propiedades.
- 1C. Carta su fecha 22 de Julio del 2001 que nos cursara la demandada GLADYS LIENDO PACHECO, solicitando una reunión para tratar sobre la desocupación de los bienes.
- 1D. Adjunto Acta de la Audiencia de Conciliación en que se le hace una invitación por intermedio del Centro de Conciliación de Justicia y Bienestar Social para tratar en forma conciliatoria la desocupación de mis bienes.
- 1E. Adjunto las Fichas de las Partidas N° 41295988 y N° 41295155 de Registro de Propiedad Inmueble de Lima de nuestra propiedad.
- 1F. Adjunto copia fotostatica de nuestros Documentos de Identidad, MARCOS NEPTALÍ VARGAS HERRERA, L.E. N° 09386242 y MIHAELA CREANGA DE VARGAS, C.E. N° 101000.

PRIMER OTROSI DIGO.- Cumplimos con adjuntar copias de la demanda, asimismo el Arancel Judicial respectivo por ofrecimientos de pruebas y Cédulas de Notificación.

**ESTUDIO JURIDICO
SANCHEZ VELARDE
ABOGADOS**

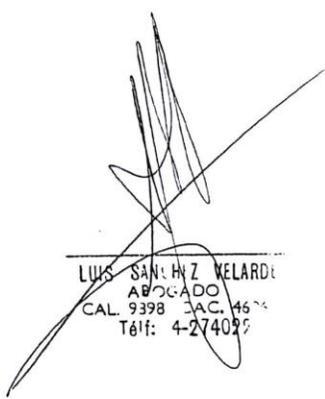
SEGUNDO OTROSI DIGO.- Que, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 80 del Código Procesal Civil, delegamos en el Dr. LUIS SANCHEZ VELARDE, las facultades de representación contenidas en el Artículo 74 del citado Código Procesal Civil, ratificándonos en el domicilio señalado en el encabezamiento y declarando estar instruidos de los alcances de la representación que otorgamos.

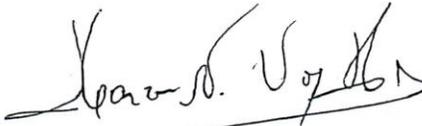
TERCER OTROSI DIGO.- Que, autorizamos al Sr. JOSE LUIS ZEVALLOS SOTOMAYOR, Sr. PEDRO CUENTAS y a la Srta. YESENIA AVILA BENAVIDES, para que puedan revisar y tomar conocimiento del expediente y de las resoluciones que recaigan en el proceso.

POR TANTO:

En via procedimental del proceso sumarísimo, solicitamos se sirva admitir y disponer el trámite de la presente demanda y declararla fundada en su oportunidad en todos sus extremos con costas y costos.

Lima, 17 de Octubre del 2001.


LUIS SANCHEZ VELARDE
ABOGADO
CAL. 9398 JAC. 4574
Télf: 4-274022




“CALIFICACIÓN DE LA DEMANDA”.

SÍNTESIS DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA

El auto Admisorio es la primera manifestación del Juez, que califica la demanda en forma positiva o negativa; positiva que se admite a trámite la demanda y forma negativa declarándola inadmisibile, infundada o improcedente, por lo que el Juez está en la facultad de analizar de forma subjetiva y objetiva, y en este proceso se aplicado una calificación negativa.

Con fecha 30 de octubre del año 2,001, mediante Resolución número uno, el Juez declara **INADMISIBLE** la demanda dándole una calificación negativa, porque el demandante no presentó los certificados de cambio de nombre de la calle 15 a calle Lima ante la Municipalidad de San Miguel en la cual se precise que la calle 15 actualmente se llame Calle Lima por lo que le concede “el plazo de 10 días para subsanar dicha omisión”.

“Dentro del plazo establecido por Ley el demandante subsana la omisión impuesta por el Juez, dándole una calificación positiva a la demanda para tramitarse en vía Proceso Sumarísimo en merito a las siguientes consideraciones de la demanda en mérito”:

- ✓ El escrito de demanda presentado por los peticionantes. La demanda congrega todos los requisitos de los artículos 424° y 425° del Código Procesal Civil.
- ✓ “Que no se encuentra incursa dentro de los supuestos de improcedencia establecidos en el artículo 427° del mismo Código adjetivo”.

- ✓ Asimismo, que concurren “los presupuestos procesales y las condiciones de la acción”. Además, que los demandantes han acreditado interés y legitimidad para obrar.

- ✓ “Y, por último, en razón a los Artículos 546° inciso 4 y 430° del Código Procesal Civil”.

“Posteriormente, EL juez declara **ADMITIDA ATRAMITE LA DEMANDA** conforme al artículo 430° del Código Adjetivo y emplaza a la demandada para que conteste la demanda dentro de 5 días, de no contestar debe de continuar el proceso en su rebeldía “conforme lo dispone el artículo 458° del Código Adjetivo, y tiene por ofrecido los “medios probatorios indicados por los demandantes”.

“INSERTO LA OPIA DEL AUTO ADMISORIO”

EXP. NRO. 28990-01
ESP. LEGAL. CESAR ZEGARRA BRICENO



20
6/12

[Handwritten signature and notes]

RESOLUCION NRO. DOS
Lima, tres de diciembre del dos mil uno.-

AUTOS Y VISTOS: Estando a lo que se expone; téngase por subsanada la omisión anotada en los términos que se indican; y proveyendo como corresponde la demanda: Al principal y primer otrosí: Estando a lo que se expone, con la tasa judicial y anexos que se acompaña; y **ATENDIENDO: Primero:** a que, de la exposición del petitorio y recaudos anexos fluye interés y legitimidad para obrar del demandante; **Segundo:** a que, la demanda incoada reúne los presupuestos de admisibilidad y procedencia a tenor de lo dispuesto en el artículo 424 y 425 del Código Procesal Civil no advirtiéndose que se encuentra incurso en ninguna de las causales de inadmisibilidad ni de improcedencia que establecen los artículos 426 y 427 del referido Código; **Tercero:** a que, la pretensión incoada se encuentra contemplada en lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 546º de la norma adjetiva; por lo que en concordancia con el artículo 430 del citado cuerpo legal y las consideraciones que preceden; se **resuelve ADMITIR a trámite la demanda sobre DESALOJO,** debiendo sustanciarse en la **VIA SUMARISIMA** teniéndose por ofrecidos sus medios probatorios; confiriéndose **TRASLADO** a la demandada Teodora Palacin Malpartida a fin de que en el plazo de cinco días cumpla con contestar la demanda, bajo apercibimiento de declararse su rebeldía.- Al segundo otrosí: téngase por delegadas la representación judicial que se delega a favor del letrado que autoriza la demanda.- Al tercero otrosí: téngase presente a las personas que se autorizan para los efectos indicados.- Interviniendo el Especialista Legal que da cuenta por licencia del Especialista encargado.-

PODER JUDICIAL
[Signature]
Lima, tres de diciembre del 2001
Especialista Legal
Cesar Zegarra Briceno

[Signature]
Especialista Legal
Cesar Zegarra Briceno

“EMPLAZAMIENTO”.

“El Juez emplaza a la demandada Gladys Liendo Pacheco mediante cédula de Notificación, para que conteste la demanda dentro del término de Ley, dicha fue entregada a la propia demandada firmada por ella misma la recepción por lo que se tiene por bien notificada”.

“SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA”

La demandada contesta y contradice la demanda manifestando que está en posesión de los bienes inmuebles por un contrato de arrendamiento que realizó con el anterior dueño y que a la actualidad está en posesión de los bienes por lo que se considera estar como arrendataria y no como ocupante precaria, en tal caso los presupuestos del artículo 911° del Código Civil no convienen el presente proceso.

“PETITORIO DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA”.

Con fecha 27 de diciembre del año 2,001 la Sra. Gladys Liendo Pacheco se apersonó para contestar la demanda, realizando su derecho de protección, por lo que: Contesta y contradice la demanda donde manifiesta que está en posesión de los bienes inmuebles en calidad de arrendatario y no como ocupante precaria solicitando la Juzgado que declare inconsistente la presente petición.

Para estar en la propiedad ejerciendo mi derecho doy fe de la estipulación del documento de arriendo de fecha 01 de abril de 1998 que suscribimos, el anterior dueño y la suscrita, el anterior dueño de la Propiedad Registral es el Señor Johnny MAJLUF JARUFE

FUNDAMENTOS DE HECHO Y DERECHO

La demandada, la contestación lo fundamenta en calidad de arrendataria desde el 01 de abril de 1998 hasta la actualidad, mas no como ocupante precaria, al no renovar el contrato y al estar haciendo uso de los citados inmuebles sub Litis, considera que existe una continuidad con el contrato bajo los mismos términos y condiciones pactadas de acuerdo al artículo 1700° del Código Civil que regula este tipo de manifestaciones voluntarias entre las partes al no renovarse un contrato de esta naturaleza (Arrendamiento) se tiene por entendido la continuidad de un periodo más igual y con los mismos términos estipulados en el contrato primigenio.

La demandada manifiesta no tener la particularidad de ocupante precario por que no se cumplen los presupuestos previstos del artículo 911° del Código Civil.

“MEDIOS PROBATORIOS”

- ✓ Copia del contrato de arrendamiento de fecha 01 de abril de 1998
- ✓ copia de la “carta notarial” remitida por el demandante
- ✓ copia de la “carta notarial” remitida por la demandada

“ANEXOS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA”

Copia de Documento de Identidad

-“Contrato de Arrendamiento de fecha 01 de abril de 1998 con fecha de Vencimiento” el 31 de marzo del 2009

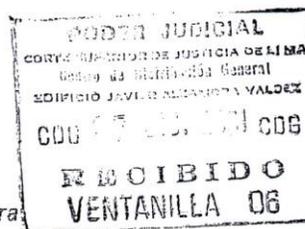
-La carta notarial remitida por el demandante con la cual estaría Probando la posesión de los bienes inmuebles

-La carta notarial remitida al demandante solicitando una reunión para llegar a un acuerdo sobre la materia en Litis

“ADMISIBILIDAD DE LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA”

Con fecha 18 de enero de 2002, mediante resolución número cinco, se tiene por contestada la demanda y por ofrecidos los medios probatorios que presentó la demandada, admitida la contestación y notificado las partes se señalan fecha y hora para llevar acabo la **AUDIENCIA ÚNICA** para el día 03 de abril del 2002, a horas 09:00 am. Hora exacta en el 55° Juzgado Civil de Lima con notificación a las partes.

“INSERTO LA COPIA DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA”



- Exp.: 28990-2001
- Esp.: Cesar Zegarra
- Cuad.: Principal
- Sum.: Contestación de demanda.

AL 55° JUZGADO CIVIL DE LIMA:

GLADYS LIENDO PACHECO, identificada con D.N.I. N° 08266471, indicando domicilio real en la calle 15 N° 160-A, distrito de San Miguel, señalando domicilio procesal en la casilla 13375 de la Central de Notificaciones del Poder Judicial –Sede Lima– contestando la demanda, sobre desalojo; al Juzgado atentamente digo:

I. **PETITORIO:**

Solicito se declare infundada la demanda en todos sus extremos.

II. **HECHOS:**

1. He ingresado en posesión del inmueble ubicado en la calle 15 (antes Lima) N° 160-A distrito de San Miguel, mediante contrato de arrendamiento, de fecha 01 de abril de 1993, suscrito con el señor Johnny Majluf Jarufe, anterior propietario registral.
2. Paralelamente, en la misma fecha de la suscripción del contrato referido en el punto anterior, ingresé en posesión del inmueble ubicado en la calle 15 (antes Lima) N° 156 distrito de San Miguel, mediante contrato verbal de arrendamiento convenido con el señor Johnny Majluf Jarufe, anterior propietario registral,
3. Hasta la fecha me encuentro en posesión de los dos inmuebles en mi calidad de arrendataria.

III. **FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA**

1. Demandan el desalojo por ocupación precaria puesto que, a decir de la actora, vengo poseyendo los inmuebles *sub iudice* sin título alguno (punto 5. de los fundamentos de hecho de la demanda) de conformidad con el artículo 911° del Código Civil. afirmación es falsa.
2. Los procesos de desalojo sustentados en la causal de ocupación precaria requieren de las partes lo siguiente:
 - a) por el lado de la parte demandante, que acredite la propiedad del inmueble cuya restitución reclama,
 - b) por el lado de la parte demandada, que acredite que se encuentra poseyendo el inmueble materia de la demanda en mérito de algún título que le otorgue el derecho a la citada posesión.
3. Dentro de este contexto el *Thema probandum* sería determinar si corresponde el desalojo de los inmuebles materia de litis por causal de precariedad.

33
 treinta y tres

4. Pues bien, con el contrato de arrendamiento, de fecha 01 de abril de 1998, que adjunto a este escrito como anexo 1-A., acredito que me encuentro en posesión del inmueble de la calle 15 N° 180-A, San Miguel, cuya restitución se demanda, en mérito al citado instrumento.
5. También, se encuentra acreditado que he arrendado el inmueble de la calle 15 N° 156, San Miguel, puesto que este arrendamiento es público, tan es así que el actor lo conoció antes de ser propietario del inmueble y lo reconoce explícitamente en su carta de fecha 13 de julio del 2001, que adjunta a su demanda como anexo 1-B, en donde, en su punto segundo, al requerirme la desocupación de ambos inmuebles dice: "su condición de ocupante precaria por cuanto el contrato que firmó con los anteriores propietarios habrían concluido indefectiblemente a sus vencimientos..." (plural)
6. Los referidos contratos de arrendamientos, actualmente siguen vigentes en aplicación de lo dispuesto por el artículo 1700 del Código Civil: "Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entienda que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento."
7. Por otro lado, si bien es cierto que, con notarial de fecha 13 de julio del 2001, el demandante me pone en conocimiento su calidad de propietario de los inmuebles materia del juicio, esta situación no podía tomarse por cierta, al menos en ese momento, por que en esos días me encontraba soportando un juicio de desalojo interpuesto por el Banco Santander Central Hispano contra Johnny Majluf Jarufe, (mi arrendador) sobre entrega de bien y obligación de dar suma de dinero, seguido ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Lince, exp. 07-2001, sec. Moises Holguin, en donde, a pedido del Banco y por resolución judicial, fui considerada parte del proceso como litis consorte necesario por cuanto la sentencia a recaer en aquel proceso iba a tener consecuencias sobre mi derecho de posesión de los inmuebles, situación que me obligó a remitir al demandante la notarial de fecha 22 de julio del 2001, la misma que adjunta a su demanda como anexo 1-C, requiriéndole la explicación de esta situación y del delito de usurpación que se cometió en mi contra.
3. En conclusión, no tengo la condición de ocupante precaria de los inmuebles materia de restitución, ya que no se dan los presupuestos del Art. 911 del Código Civil.

IV. MEDIOS PROBATORIOS.

Ofrecemos el mérito de las siguientes pruebas:

1. El contrato de arrendamiento de fecha 01 de abril de 1998, suscrito con Johnny Majluf Jarufe, anterior propietario registral inmueble ubicado en la calle 15 (antes Lima) N° 180-A distrito de San Miguel, con lo que pruebo que tengo justo título para poseerlo.
2. La carta notarial, de fecha 13 de julio del 2001, que me remite el demandante y que corre como anexo 1-B en su demanda, con lo cual pruebo la calidad de arrendadora de los

39
 Heintz
 Orosco

- inmuebles *sub materia*. Al Juzgado pido se sirva darle a este documento la calidad de prueba asimilada al proceso.
3. La carta notarial de fecha 22 de julio del 2001 que remiti al demandante, que corre anexado a la demanda como anexo 1-C. Con esta carta pruebo que puse en conocimiento del actor mi calidad de arrendadora de los inmuebles *sub materia*, que el Banco Santander Central Hispano, para esa fecha, se irrogaba la calidad de propietario de los mismos bienes y le solicitaba explicación sobre la usurpación del cual fue víctima después de la fecha de su titularidad como propietario. Al Juzgado pido se sirva darle a este documento la calidad de prueba asimilada al proceso.
 4. El expediente fenecido sobre el juicio interpuesto por el Banco Santander Central Hispano contra Johnny Majluf Jarufe, sobre entrega de bien y obligación de dar suma de dinero, seguido ante el Segundo Juzgado de paz Letrado de Lince, exp. 07-2001, sec. Moises Holguin, que el Juzgado se servirá oficiar a fin de que se nos remita el referido expediente por breve término. Cumplo con adjuntar la cédula de notificación del expediente con el cual acredito su preexistencia. Con este expediente acredito que, el Banco Santander, en el presente año, se atribuía la propiedad de los inmuebles *sub materia*, que el banco le vendió al actor los inmuebles ocupados por mi persona, situación que obligó al Banco a solicitar que se incluya en el proceso como litis consorte.
 5. La carta de fecha 27 de junio del 2001, que nos remitiera el señor Jorge Guzmán Salas, miembro del estudio *Martínez & Torres - Calderon*, abogados, representantes del Banco Santander Central Hispano, con el que acredito que, para esa fecha, estaba en negociaciones directas con los "propietarios" de los inmuebles materia de juicio.
 6. La denuncia por el delito de usurpación interpuesta contra los funcionarios del Banco Santander Central Hispano y otros, que se cometió en mi agravio el 25 de noviembre del 2000, al pretendérseme desalojar a la fuerza de los inmuebles. Actualmente el expediente se encuentra en la Sala de Apelaciones de la Corte Superior de Lima, registrado con el N° 6495. Con ello pruebo el ejercicio de mis derechos inherentes a la posesión que emanaba de mi calidad de arrendadora de los mismos.

V. ANEXOS.

- 1-A Copia simple de mi documento de identidad personal.
- 1-B Copia simple del contrato de arrendamiento de fecha 01 de abril de 1998, suscrito con Johnny Majluf Jarufe, respecto del inmueble ubicado en la calle 15 (antes Lima) N° 160-A distrito de San Miguel.
- 1-C Cédula de notificación del expediente sobre el juicio interpuesto por el Banco Santander Central Hispano contra Johnny Majluf Jarufe, sobre entrega de bien y obligación de dar suma de dinero, seguido ante el Segundo Juzgado de paz Letrado de Lince, exp. 07-2001, sec. Moises Holguin.

Ej. 1/2
V. 1/2
Yo
Luciana

- 1-D Copia simple de la carta de fecha 27 de junio del 2001, que nos remitiera el señor Jorge Guzmán Salas, miembro del estudio *Martínez & Torres - Calderon*, abogados, representantes del Banco Santander Central Hispano.
- 1-E Copia simple de la denuncia por usurpación interpuesta contra los funcionarios del Banco Santander Central Hispano y otros.
- 1-F Arancel judicial.

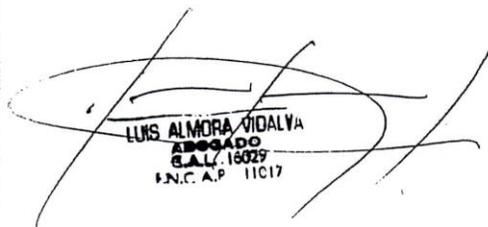
POR TANTO:

Al Juzgado pido se sirva admitir esta contestación a la demanda, sustanciarla conforme su naturaleza y en su oportunidad declarar infundada la demanda.

OTROSÍ DIGO: Que, de conformidad con lo previsto por el Art. 80 del Código Procesal Civil otorgo al señor abogado Luis Almora Vidaiva las facultades generales de representación a que se refiere el Art. 74° del acotado texto legal, para cuyo efecto señalo como domicilio personal el reseñado en el exordio de la presente demanda, declarando que estoy instruida de la representación que otorgo y de sus alcances.

Sírvase tener presente.

Lima, 26 de diciembre del 2001.


LUIS ALMORA VIDALVA
ABOGADO
C.A.L. 16029
I.N.C.A.P. 11017



“AUDIENCIA ÚNICA”

Con fecha 03 “de abril del 2002 en el 55° Juzgado Civil de Lima” se lleva a cabo “la Audiencia Única con la sola presencia de la” parte demandante y estando ausente la parte emplazada dejándose constancia de su incomparecencia, dándose inicio el Juez realizó las siguientes actuaciones:

- **“Saneamiento procesal”**. “El Juez verifica, manifiesta que se cumplen con los presupuestos procesales, no se presentaron excepciones ni defensas previas para solucionar, lo que hay una existencia procesal válida en tal sentido se declara que el demandante es el demandante y el demandado es el demandado”.

- **“Puntos Controvertidos”**
 - “Establecer si el demandante tiene título de propiedad de los bienes inmuebles para solicitar la restitución y el título este vigente a fin de discurrir si le arresta el derecho al lanzamiento por ocupante precario de la parte demandada materia de la presente demanda”.

 - Determinar si la demandada está o no como ocupante precaria, ya que alega tener un contrato de arrendamiento firmado y concluido con el anterior dueño, “estamos en lo previsto en el Artículo 911° del Código Civil que le otorga la calidad de ocupante precario de los Citados inmuebles”.

ADMISIÓN Y ACTUACIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS

a) Se consideran los siguientes medios probatorios del demandante:

- ✓ En virtud al título de propiedad.
- ✓ El mérito a la “carta notarial” que curso el demandante.

- ✓ En mérito de la carta notarial que le curso la demandada.
- ✓ En mérito del acta de conciliación

b) De la demandada se consintieron los siguientes medios probatorios

- ✓ Contrato de arrendamiento de fecha 01 de abril 1998
- ✓ En mérito a la carta notarial formulada por el demandante
- ✓ En mérito de la carta notarial que remití al demandante.

“RESUMEN DE LA SENTENCIA”

El Juez al valorar los medios probatorios de la demanda, emite su disposición amparándose en los siguientes fundamentos:

- Por mostrar los documentos que evidencian a los accionantes ser los propietarios de los bienes inmuebles que le dan la titularidad a la parte accionante.
- Por no acreditar documentación vigente la demandada para estar en posesión de los bienes, además manifiesta tener un contrato de arrendamiento que exterioriza firmado por la persona que no es parte del proceso.
- En virtud del instrumento de contestación a la carta notarial que le contestó la demandada al demandante en la cual reconoce como propietario de los bienes inmuebles.
- Por tomarse en cuenta los presupuestos previstos en el Artículo 911° del Código Civil: *“como a la persona que se encuentra en posesión de un bien inmueble sin título, sino también el que tiene haya concluido y fenecido”*

FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA

De las Normas Legales Interpretadas y teniendo en cuenta la conducta procesal del demandado el 55° Juzgado Civil de Lima Administrando Justicia. Declara **FUNDADA LA DEMANDA** en aplicación del Artículo 911° del Código Civil que lo configura a la demandada como ocupante precaria ordenándose que la demandada desocupe los bienes inmuebles, con lo que se concluye la presente audiencia notificando a la parte presente y quedando por notificar a la demandada que no estuvo presente en la audiencia.

INSERTO LA FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL JUZGADO CIVIL

Expediente 28990-01



2005/04/02
 4606
 General

AUDIENCIA DE UNICA

En Lima, a los tres días del mes de abril del dos mil dos, siendo las nueve de la mañana, se presentaron ante el Quincuagésimo Quinto Juzgado Civil de Lima, a cargo de la Doctora Jesús María Elena Guerra Cerron, interviniendo Asistente de Juez Víctor César Zegarra Briceño, en los actuados judiciales seguidos por Marcos Neptali Vargas Herrera y Mihaela Creanga de Vargas con Gladys Liendo Pacheco sobre Desalojo, se hizo presente el apoderado de los demandantes el doctor Luis Enrique Sánchez Velarde identificado con Reg. CAC número 4606; se deja constancia de la inasistencia de la parte demandada; en este acto se dio inicio a la presente audiencia, bajo los siguientes términos: - - - - -

SANEAMIENTO PROCESAL:

De la revisión de autos se verifica que se cumplen con los presupuestos procesales las condiciones de la acción y que no hay excepciones o defensas previas por resolver por lo que se constituye una relación jurídico procesal válida, en consecuencia de conformidad con lo establecido en el inciso uno del artículo del 465 del Código Procesal Civil, , se declara **SANEADO EL PROCESO** y válida la relación jurídica procesal entre las partes. - - - - -

RESOLUCIÓN NÚMERO SEIS, ATENDIENDO, primero: Qué, el Despacho Saneador es una figura procesal que permite al Juez verificar los actuados a efectos de verificar que no existan vicios insubsanables a fin de evitar sentencias desestimatorias. **Segundo:** Qué, la demanda contiene en el petitorio dos conceptos ; uno el desalojo por la causal de ocupante precario y el segundo pago de frutos por uso del bien y daños y perjuicios por ocupación indebida, siendo que la segunda pretensión no ha debido ser amparada, por cuanto es incompatible con la pretensión de desalojo, ya que tal como está regulado en el artículo 585 el Desalojo tiene por objeto la restitución del predio a su propietario, en consecuencia se declara **IMPROCEDENTE** el extremo de la demanda que pide pago de frutos y daños y perjuicios. - - - - -

CONCILIACION:

No es posible proponer fórmula conciliatoria ante la incomparecencia de la demandada. - - - - -

PUNTOS CONTROVERTIDOS:

- 1.- Establecer si la parte demandante tiene la calidad de propietaria del bien sublitis y por tanto le asiste el derecho de pedir el desalojo al demandado.
- 2.- Establecer si el título que alega tener la parte demanda se encuentra vigente.....

Handwritten notes:
 46-A
 Carreteras

ADMISION Y ACTUACION DE MEDIOS PROBATORIOS

DE LA PARTE DEMANDANTE: (Conforme a su escrito de demanda de fojas cincuentitrés a fojas cincuentinueve) téngase por admitido y presente el mérito probatorio de los siguientes documentos; Al punto uno: el mérito del título de propiedad de fecha 29 de agosto del 2,000 de fojas dos a fojas doce.- Al punto dos: el mérito de la carta notarial de fecha 13 de julio del 2,001 de fojas trece.- Al punto tres: el mérito de la carta de fecha 22 de julio del 2,001 de fojas quince.- Al punto cuatro: el mérito del acta de conciliación de fojas veintiuno.- Al punto cinco: el mérito de las fichas de las partidas 41295988 y 41295155 de fojas veintidós a fojas cuarentiuno.-

DE LA PARTE DEMANDADA (Conforme a su escrito de contestación de fojas ochentiséis a fojas ochentinueve) téngase por admitido y presente el mérito probatorio de los siguientes documentos; **Al punto uno:** el mérito del contrato de arrendamiento de fecha 01 de abril de 1,998 corriente a fojas setentiséis a setentisiete.- **Al punto dos:** el mérito de la carta notarial de fecha 13 de julio del 2,001, presentado en el escrito de demanda; **Al punto tres:** el mérito de la carta notarial de fecha 22 de julio del 2,001, presentado en el escrito de demanda; **Al punto cuatro:** en cuanto al mérito del expediente fenecido sobre juicio interpuesto por el Banco Santander Central Hispano contra Johnny Majluf Jarufe sobre entrega de bien y obligación de dar suma de dinero; obrando copia certificada del testimonio de escritura pública de compra-venta celebrado entre el Banco Santander Central Hispano y la parte demandante, carece de objeto actuar este medio probatorio por lo que de conformidad con el artículo 190 del Código Procesal Civil, se declara **IMPROCEDENTE** por innecesario.-----

Al punto cinco: el mérito de la copia simple de la carta de fecha 27 de junio del 2,001, corriente a fojas ochenta.-

Al punto seis: en cuanto al mérito de la denuncia por delito de usurpación interpuesta contra los funcionarios del Banco Santander Central Hispano, estando al mismo fundamento sobre la calidad de propietaria de la demandante, carece de objeto la actuación de este medio probatorio, por lo que se declara **IMPROCEDENTE**.-----

En este estado; no existiendo medios probatorios pendientes de admisión y actuación y estando a lo previsto en el artículo 554 del Código Procesal Civil, se procede a expedir sentencia.....

RESOLUCION NUMERO SIETE : VISTOS Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Qué, en el presente proceso se han señalado como puntos

Handwritten notes:
11/14/8
Custodia de fe. R.

controvertidos 1.- Establecer si la parte demandante tiene la calidad de propietaria del bien sublitis y por tanto le asiste el derecho de pedir el desalojo.demandado. y 2.- Establecer si el título que alega tener la parte demanda se encuentra vigente. En cuanto al primer punto la calidad de propietario bien ubicado en la calle Lima número 156 y 160 - A (antes calle quince) de la Urbanización Miramar - Distrito de San Miguel, Lima se encuentra acreditado con el documento de fojas dos a doce por lo que es indiscutible el derecho que le asiste para iniciar este proceso, En cuanto al segundo punto existen suficientes pruebas que acreditan que el demandado carece de título para estar en posesión del bien inmueble de los recurrentes, porque si bien presenta un contrato de arrendamiento .este se encuentra concluído y firmado por una persona que ha dejado de tener la calidad de propietaria, por lo que nos encontramos en el supuesto previsto en el artículo 911 del Código Civil que define que ocupante precario no solamente es aquel que se encuentra en posesión de un bien sin título sino que el que haya tenido ha vencido. Con la contestación de la demanda no se desvirtúa los hechos afirmados por el demandante ni la validez de los documentos que adjunta ya que solamente se remite a hechos ocurridos con el anterior propietario que no es parte en el proceso existiendo a fojas trece un documento por el que la demandada solicita una entrevista con la recurrente reconociéndole la calidad de propietaria. En consecuencia estando al fundamento fáctico y jurídico resulta que la demanda es amparable;-----

SEGUNDO:Qué,la no mención expresa de todos los medios probatorios no enerva la valoración conjunta de todos los admitidos de conformidad con el artículo 197 del Código Procesal Civil;-----

TERCERO: Qué, estando al fundamento expuesto y normas legales glosadas, teniendo en cuenta la conducta procesal del demandado de conformidad con el artículo 282 del Código Procesal Civil, el Quincuagésimo Quinto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, administrando justicia de acuerdo a derecho y con criterio de conciencia **FALLA** declarando **FUNDADA** la demanda obrante a fojas treinta a treintitrés y **ORDENO** que GLADYS LIENDO PACHECO desocupe el inmueble constituido en la calle Lima número 156 y 160 - A (antes calle quince) de la Urbanización Miramar - Distrito de San Miguel, Lima,, con costos y costas del proceso.-----

Con lo que se da por concluida la presente audiencia, quedando notificada la parte asistente con la presente acta, debiendo de notificarse a la demandada inasistente con copia de la presente audiencia, firmando el asistente, luego que lo hizo la señora Juez de lo que doy fe.-

Handwritten signature:
Luis Pacheco

Handwritten signature:
Luis Pacheco
C.S.J. 44606

“RECURSO DE APELACIÓN”.

La demandada luego de haber recibido la notificación con la sentencia y al estar en desacuerdo con la decisión de Juez interpone Recurso de Apelación con fecha 15 de abril de 2002, contra la “Sentencia emitida por el 55° Juzgado Civil de Lima”, y solicita sean elevados “los actuados a la Sala Superior para que” sean revisados y se revoque la sentencia de fecha 03 de abril del 2002 que declara fundada la demanda en mención a la mala aplicación del artículo 911° del Código Civil.

Sustenta el Recurso de apelación en la mala aplicación del artículo 911° del Código Civil porque considera que es inaplicable para el presente proceso ya que existe una norma específica contenida en el artículo 1700° del Código Civil que podría variar la naturaleza de la demanda y el demandante podría solicitar la restitución de los bienes inmuebles por la vía de terminación del contrato

CONCESORIO “DEL RECURSO DE” APELACIÓN.

“Mediante Resolución número uno de fecha 12 de junio del año 2,002 la Corte Superior **CONCEDE** el Recurso de Apelación interpuesto por la parte demandada con efecto suspensivo, considerando que el Recurso de Apelación reúne los requisitos previstos en los Artículos 366° y 376° del Código Procesal Civil se eleva a la Sala Superior los autos para fijar fecha y hora para la Vista de la Causa la misma que fue programada para el día 11 de julio del 2002 a las 09 y 10 de la mañana”.

“RESOLUCIÓN DE VISTA DE LA SALA DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA”.

Con fecha 11 de julio del 2002, lleva a cabo la Vista de la Causa:

Primero. - En cuanto, la Sala habiendo examinado la Sentencia manifiesta que no se incurre en error.

Segundo. - Que han invocado adecuadamente el Artículo 911° de Código Civil

Tercero. - Que la demandada no acredita documentación vigente para estar en la posesión de los bienes, por lo que solo alega tener un contrato de arrendamiento concluido y firmado por otra persona, en ese sentido la demandada está en calidad de ocupante precaria, lo que se “confirma la Sentencia” por lo que declararon “**FUNDADA** la demanda” y ordenan que la demandada desocupe los bienes inmuebles a favor del accionante.

**“INSERTO LA COPIA DE LA RESOLUCIÓN DE VISTA DE LA CAUSA DE LA
CORTE SUPERIOR”**

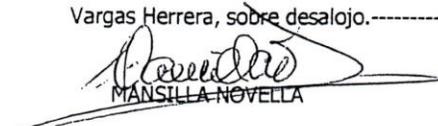
**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
QUINTA SALA CIVIL**

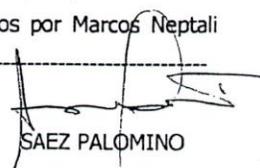
EXP. N° 1392 – 2002

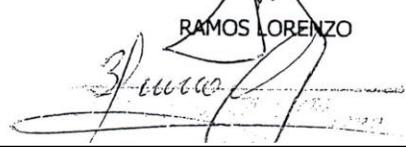
Resolución N°
Lima, once de julio
del dos mil dos.-

QUINTA SALA CIVIL	
Resolución N°	410-S
Fecha	12 JUL 2002

VISTOS: Interviniendo como Vocal Ponente el señor Sáez Palomino; por sus fundamentos; y; **CONSIDERANDO,** además: **PRIMERO.-** Que, examinada la sentencia apelada, no se advierte error, toda vez que el A quo, ha sustentado su decisión con los respectivos fundamentos de hecho y de derecho, según el mérito de lo actuado, en observancia a la norma contenida en el artículo 122°, inciso 3) del Código Procesal Civil; **SEGUNDO.-** Que, conforme lo dispone el artículo 911° del Código Civil, la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; **TERCERO.-** Que, en ese sentido, la demandada no ha acreditado tener título vigente mediante el cual justifique su posesión respecto de los bienes materia de desalojo, por cuanto, el contrato corriente en copia simple de fojas setentiseis a fojas setentisiete se encuentra vencido; y, tanto más, si por carta notarial de fojas trece a fojas catorce, el accionante le puso en conocimiento que había adquirido la propiedad de los bienes que ocupaba, por tanto, a partir de esa fecha, esto es, trece de julio del dos mil uno, se puso fin al contrato de arrendamiento que alega haber celebrado la demandada, consecuentemente, adquiere la calidad de ocupante precaria; **CUARTO.-** Que, siendo esto así; y, en aplicación de los artículos 911°, 1703°, 1704° y 1708° del Código Civil: **CONFIRMARON** la sentencia apelada –resolución número siete–, dictada en el acto de la audiencia única realizada el tres de abril del dos mil dos, cuya acta corre de fojas noventicinco a fojas noventisiete, que declara FUNDADA la demanda obrante de fojas cincuentres a fojas cincinueve y no como erróneamente se consigna en la demanda de fojas treinta a treintitres, subsanada de fojas sesenticuatro a fojas sesenticinco, consecuentemente, ordena que la demandada Gladys Liendo Pacheco, desocupe el inmueble constituido en la calle Lima número ciento cincuentiseis y ciento sesenta A (antes calle quince), de la Urbanización Miramar, Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima, con lo demás que contiene; y, los devolvieron; en los iniciados por Marcos Neptali Vargas Herrera, sobre desalojo.


MANSILLA NOVELLA


SAEZ PALOMINO


RAMOS LORENZO

12 JUL 2002

“RECURSO DE CASACIÓN”.

“La demandada no estando de acuerdo con la decisión de la Sala Superior interpone Recurso de Casación contra la Resolución que confirma la Sentencia de fecha 03 de abril 2002, manifestando que incurre en error al aplicar inadecuadamente el artículo 911° de Código Civil. En tal sentido de acuerdo al Artículo 386° del Código Procesal Civil, la demandada recurre en casación”.

CONCESORIO DEL RECURSO DE CASACIÓN.

Admitida la Casación se eleva los autos a la Sala Civil de la Corte Suprema para designar oportunamente la Vista de la Causa.

La Sala Civil de la Corte Suprema, mediante resolución de fecha 23 de setiembre del 2002, concede a trámite el Recurso de Casación solicitada por la demandada quien ha cumplido con los requisitos establecidos en el Artículo 386° Inciso 1 del Código Procesal Civil.

SENTENCIA DE CASACIÓN DE LA CORTE SUPREMA.

“Con fecha 10 de febrero del 2003, se lleva a cabo la Vista de la Causa. Considerando que, de los fundamentos de la Casación, la demandada no está en posesión precaria, sino como arrendataria en mención del contrato de arrendamiento que posee, en ese sentido se ha aplicado ilegalmente el Artículo 911° del Código Civil, por lo que el arrendatario no puede tener el título de ocupante precario a la terminación del contrato de arrendamiento, sino basado en el “Artículo 1700° del Código Civil”. Por “estas consideraciones”: Fallaron expresando **FUNDADO EL RECURSO DE CASACIÓN** y Nula la Sentencia de fecha 11 de julio de 2002, **REVOCARON** la apelación Reformándola Declararon Infundada la demanda y dispusieron se publique en el Diario Oficial el peruano”.

**“INSERTO FOTOCOPIA DEL FALLO CASATORIO DE LA SALA CIVIL DE LA
CORTE SUPREMA”**



CASACION 2764 - 2002
LIMA
DESALOJO

Lima, diez de febrero
del dos mil tres.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA; Vista la causa número dos mil setecientos sesenticuatro - dos mil dos, en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia;

MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación interpuesto por doña Gladys Liendo Pacheco, mediante escrito de fojas ciento veintidós, contra la sentencia de vista, emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, de fojas ciento diecisiete, de fecha once de julio del dos mil dos, que confirmando la sentencia apelada, declararon fundada la demanda de fojas cincuentitrés a cincuentinueve, subsanada de fojas sesenticuatro a sesenticinco y ordena que la demandada Gladys Liendo Pacheco, desocupe el inmueble sub litis; con lo demás que contiene;

FUNDAMENTOS DEL RECURSO: Que, concedido el recurso de casación a fojas ciento veinticuatro, fue declarado procedente por resolución del veintitrés de setiembre del dos mil dos, por la causal contemplada en el inciso primero del artículo trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil, sustentada en la aplicación indebida del artículo novecientos once del Código Civil, porque la recurrente ha poseído el inmueble a título de arrendataria y de acuerdo con el artículo mil setecientos del mismo Código, no se considera concluido (fenecido) el contrato de arrendamiento por mero vencimiento del plazo, sino que se entiende prorrogado mientras dure la posesión del hecho y hasta que el propietario (u otro arrendador) solicite su devolución, por lo que no se trata de ocupación precaria sino que la acción legal correspondiente es la de vencimiento de contrato;

CONSIDERANDO:

Primero.- Que, la sentencia de vista, considera que la demandada no ha acreditado tener título vigente, mediante el cual justifique su posesión respecto de los bienes materia de desalojo, por cuanto, el contrato corriente en copia simple de fojas setentiséis a fojas setentisiete se encuentra vencido; y, tanto más, si por carta notarial de fojas trece a fojas catorce, el

...///

H/D
7/6
Setiembre 2002

CASACION 2764 + 2002
LIMA
DESALOJO

///...

accionante le puso en conocimiento que había adquirido la propiedad de los bienes que ocupaba, por tanto, a partir de esa fecha, esto es, trece de julio del dos mil uno, se puso fin al contrato de arrendamiento que alega haber celebrado la demandada, consecuentemente, adquiere la calidad de ocupante precaria, en aplicación del artículo novecientos once del Código Civil; **Segundo.-** Que por ello, hay que determinar en este fallo, si el arrendatario por el hecho de haberse vencido el contrato o concluido el mismo por cuanto el nuevo propietario en virtud de la enajenación del bien arrendado, cuyo contrato no se encuentra inscrito en los registros públicos, ha dado por concluido el mismo; **Tercero.-** Que, el arrendatario, no puede tener la condición de ocupante precario, porque su condición de inquilino es la que le da el título para ocupar el inmueble; **Cuarto.-** Que, el artículo mil setecientos del Código Civil establece que vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento; **Quinto.-** Que, este artículo, se encuentra ubicado dentro del capítulo sétimo referido a la conclusión del arrendamiento, dentro del cual también se encuentra el artículo mil setecientos ocho del mismo Código, que permite al nuevo propietario cuando no está inscrito el contrato de arrendamiento a darlo por concluido; **Sexto.-** Que, cuando se trata de la conclusión del arrendamiento, la causal de desalojo no es la de ocupante precario, sino la del vencimiento del contrato o su conclusión; **Sétimo.-** Que, la circunstancia de que el contrato de arrendamiento haya concluido, no le quita la calidad de arrendatario al inquilino, porque está obligado al pago de la merced conductiva hasta el día de la desocupación del inmueble, lo que no podría ocurrir respecto de un ocupante precario, que no está obligado a pagar renta alguna por el inmueble, porque sino dejaría de ser precario; **Octavo.-** Que, en consecuencia, se ha aplicado indebidamente el artículo novecientos once del

...///

Handwritten notes and signatures in the right margin, including a signature and the number '77'.

CASACION 2764 - 2002
LIMA
DESALOJO

///...

Código Civil, al ocupante de un inmueble en su calidad de arrendatario, por haber concluido el contrato, porque no tiene la condición de ocupante precario; **Noveno.-** Que, por las razones expuestas, y presentándose la causal del inciso primero del artículo trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil, y de conformidad con el inciso primero del artículo trescientos noventiséis de dicho Código, declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por doña Gladys Liendo Pacheco, a fojas ciento veintidós y en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fojas ciento diecisiete, del once de julio del dos mil dos; y **actuando en sede de instancia REVOCARON** la apelada de fojas noventaicinco a noventa y siete del tres de abril del dos mil dos y **reformándola declararon infundada** la demanda de fojas cincuentitrés a cincuentinueve, subsanada de fojas sesenticuatro a sesenticinco; con costas y costos; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano"; en los seguidos por Marcos Neptali Vargas Herrera y otra con Gladys Liendo Pacheco, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron.-

S.S.

ECHEVARRIA ADRIANZEN.

MENDOZA RAMIREZ.

AGUAYO DEL ROSARIO.

LAZARTE HUACO.

PACHAS AVALOS.

rge.

SE PUBLICO CONFORME A LEY

ALEXIS J. ROQUE HILARES

Secretario (P)
Sala Civil Transitoria
Corte SUPREMA

18 FEB. 2003

Handwritten notes:
B/E
77
S. T. O. U. T. T.

Handwritten signatures:
[Signature 1]
[Signature 2]
[Signature 3]

CONCLUSIONES

1. la demanda de desalojo por ocupante precario fue presentada ante el 55° Juzgado Civil de Lima por los demandantes, fue interpuesta de manera incorrecta porque en el presente procesó no se configura los presupuestos del Artículo 911° del Código Civil, toda vez que la demandada justificó su posesión presentando un contrato de arrendamiento firmado con el anterior dueño que lo ampara estar en posesión de los bienes materia de Litis.
2. No estamos de acuerdo con la sentencia de primera instancia que declara Fundada la demanda en todos sus extremos, toda vez que el proceso de desalojo por ocupante precario consiste en establecer si el demandado ejerce la posesión sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.
3. El proceso sumarísimo existe para cuando se ventilen cuestiones de poca complejidad que no requieran de plazos largos ni se despliegue de una excesiva actividad procesal para lograr la convicción judicial, por lo tanto la declaración de certeza, siendo suficiente el otorgar las garantías básicas para que las partes puedan formular sus postulaciones y acreditarlas en forma proporcional.
4. No estamos de acuerdo con la decisión adoptada por la Sala Civil Superior en la cual confirma la sentencia de primera instancia que lo declara fundada la demanda y el demandante ejerza la posesión en virtud del título y la demandad desocupe los bienes inmuebles materia de Litis.

5. Asimismo, estamos de acuerdo con la decisión de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de Lima, en la que declara fundado el Recurso de Casación interpuesto por la demandada, toda vez que se ha

6. invocado erróneamente el Artículo 911° del código Civil que lo configura a la demandada como ocupante precaria.

RECOMENDACIONES

PRIMERO.- El proceso de desalojo que se lleve a cabo en contra del arrendatario, se debe tener en cuenta como prueba el contrato de arrendamiento y las normas aplicables que lo regulan.

SEGUNDO.- El contrato de arrendamiento a plazo determinado está regulado por su propia normatividad por lo tanto no se debe aplicar normas diferentes ya que se estaría vulnerando el principio fundamental de la autonomía de la voluntad.

TERCERO.- El Artículo 911° del Código Civil con sus presupuestos no es de aplicación al arrendatario porque estaría generando una confusión con la causal del vencimiento o terminación del plazo contractual.

REFERENCIAS

EXPEDIENTE: 2001-28990-0-0100-J-CI-5 55vo JUZGADO CIVIL DE LIMA.

- Copia de demanda
- Inserto la copia del auto Admisorio
- Inserto la fotocopia de la contestación de demanda
- Inserto la fotocopia de la Sentencia del Juzgado Civil
- Inserto la copia de la Resolución de vista de la causa de la Corte Superior
- Inserto fotocopia del fallo Casatorio de la sala Civil de la Corte Suprema

APÉNDICE

LIBRO CONSULTADO

CÓDIGO CIVIL JURISTA EDITORES E.I.R.L. EDICION FEBRERO 2018

Artículos consultados

910° 911° 1700° 1703° 1704° 1708° del **Código Civil**

122(i) 2 282° 386(i)1 424° 425° 426° 427° 430° 546(i) 4 585° 586° **Código Procesal Civil.**

Otros en mencion al tema

1073° 1400° 992° 1003° 1021° 1687° 1782° 1402° **Código Civil**

Artículo **VII JUEZ Y DERECHO** título preliminar del Código Procesal Civil

121° 155° 188° 355° 382° 384° 546° del Código Procesal Civil