

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMERICAS
FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

EXP. CIVIL N°00057-2012-0-3002-JR-CI-01

DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO

INTEGRANTE:

EDMUNDO RIVERA GUERRERO
0000-0001-7757-6161

ASESOR:

DRA. VERONICA ROCIO CHAVEZ DE LA PEÑA

LINEA DE INVESTIGACIÓN DERECHO CIVIL

LIMA, PERÚ

OCTUBRE-2020

DEDICATORIA

A Dios, a mi madre y familiares. Por el apoyo a mi persona, y a todos los amigos que me dieron ánimo y fuerza para concretar la meta alcanzada, y que permitieron que este trabajo se cristalice.

AGRADECIMIENTO

Mi agradecimiento especial al Dra. Verónica Roció Chávez De La Peña, por los aportes vertidos a este trabajo del Expediente Civil; Así como al Sr. Decano de la Facultad de Derecho. Dr. Aaron Oyarce Yuzzell S.I.D, y Docentes de la Universidad Peruana de las Américas.

RESUMEN

En el presente trabajo tiene el propósito de dar conocer el trámite del expediente civil No. 00057-2012-0-3002-JR-CI-01, siendo un proceso sumarísimo materia de desalojo por ocupante precario siendo la demandante de iniciales E.S.T.P y demandado O.F.M.H., la demandada de iniciales E.S.T.P. interpone demanda de desalojo por ocupante precario.

En los actuados que obran en el expediente se desprende que la demandante posee justo título; asimismo lo acredita el contrato de compra y venta de iniciales R.A.L.P. y esposa por la suma de nueve mil quinientos dólares americanos, se puede establecer que la propiedad se encuentra inscrita en los registros de bienes e inmuebles; ubicada en la Mz 25 Lote 27 del pueblo joven pamplona alta del distrito de Villa María del Triunfo.

En tal sentido corresponde a los magistrados determinar si el demandado es ocupante precario, a mérito del Art. 911 CC; se puede establecer que durante el desarrollo del proceso el demandado niega la condición de ocupante precario.

Por su parte la Sala civil de la Corte Superior de Lima Sur, emitió Sentencia de Segunda Instancia, con que Revocaron la sentencia apelada; que declaró improcedente la demanda Reformándola declararon Fundada la demanda interpuesta por E.S.T.P. contra O.F.M.H. ordenándole a cumplir con la restitución del bien inmueble objeto del Proceso.

A, pesar que el demandado interpuso de Casación contra la sentencia de Segunda Instancia, por lo que la Sala Permanente de la Corte Suprema, emitió el auto y lo declaró Improcedente.

Palabras claves: Proceso sumarísimo, desalojo, precario, contrato, litispendencia, improcedente, código procesal civil, código civil.

ABSTRACT

In this paper it is intended to publicize the process of civil file No. 00057-2012-0-3002-JR-CI-01, being a very summary process of eviction by precarious occupant being the applicant with initials ESTP and defendant OFMH, the defendant with initials ESTP files a lawsuit for eviction for precarious occupant.

In the proceedings that are in the record, it is clear that the plaintiff has a fair title; It is also accredited by the purchase and sale contract of initials R.A.L.P. and wife for the sum of nine five hundred American dollars, it can be established that the property is registered in the records of movable property; which is located in Mz N 25 Lot 27 of the young town of Pamplona Alta in the district of Villa María del Triunfo.

In this sense, it is up to the magistrates to determine without the lawsuit a precarious occupant, in the merit of Art. 911 CC, then during the process the defendant denies the condition of a precarious occupant.

For its part, the civil chamber of the Supreme Court declared the petition inadmissible, reforming it, declaring the claim filed by E.S.T.P. against O.F.M.H. ordering him to comply with the restitution of the real estate to the defendant.

Keywords: Summary process, eviction, precarious, contract, lis pendens, inadmissible, civil procedural code.

TABLA DE CONTENIDO

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
RESUMEN	iv
ABSTRACT	v
INTRODUCCIÓN	1
I. SINTESIS DE LA DEMANDA	2
II. SINTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA	4
III. FOTOCOPIA(S) DE RECAUDO(S) Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS	6
IV. SINTESIS DE AUTO DE SANEAMIENTO Y DE LA AUDIENCIA CONCILIATORIA	34
V. SINTESIS DE LA AUDIENCIA DE PRUEBAS	34
VI. AUDIENCIA ÚNICA	35
VII. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL JUEZ ESPECIALIZADO	36
VIII. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA SALA ESPECIALIZADA DE LA CORTE SUPERIOR	42
IX. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA	47
X. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS DIEZ (10) AÑOS.....	50
XI. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA.....	54
XII. SINTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL	61
XIII. OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUB-MATERIA 64	
XIV. CONCLUSIONES	66
XV. RECOMENDACIONES	67
XVI. BIBLIOGRAFÍA	68

INTRODUCCIÓN

Con relación al trámite del proceso sumarísimo a merito, de la demanda se estableció la admisibilidad establecidos en los artículos 424, 425 del código procesal civil con los requisitos de desalojo por ocupante precario cuyas partes son el demandante de iniciales E.S.T.P y demandado O.F.M.H., en el cual el Segundo Juzgado Mixto de san juan de Miraflores declaro improcedente la demanda por E.S.T.P, quien apela la decisión ante el Juez del segundo Juzgado Mixto de san juan de Miraflores.

La sala civil de la corte superior de justicia de lima sur declara fundada la demanda interpuesta E.S.T.P y ordena al demandado que restituya el bien inmueble a favor del accionante; conforme a lo resuelto por el superior jerárquico, el demandado interpone recurso de casación en la que sala civil permanente de la corte suprema declara improcedente al no demostrarse la incidencia directa de las supuestas infracciones sobre la decisión impugnada.

En el presente expediente, conforme a la partida registral, y al contrato de compra y venta que ofreció la demandante durante el desarrollo del proceso, se desprende que es de su propiedad por tener justo título.

Que el contrato de compra venta, surge la obligación de transferir la bien conforme obra en el expediente.

A si mismo es preciso resaltar que el accionado ha negado tener la condición de precario refiriendo que el inmueble sub litis habría sido de su padre. Sin embargo, se tiene presente que el hecho que el demandado sea hijo de quien en vida fuera el propietario primigenio del inmueble no tenía el derecho de permanecer en el inmueble por lo tanto considero que la demanda debe ser declarada fundada, como así se desprende en la sentencia de la segunda instancia de la Sala Civil de la corte superior de lima sur en la que una vez que el Sr Juez emitió sentencia en primera instancia en audiencia única declarando Improcedente la demanda de desalojo por ocupante precario; ante el recurso apelado el superior jerárquico emito sentencia de segunda instancia con la que revoco la sentencia apelada.

La Sala Civil de la Corte Superior de Lima Sur, declaro Fundada la Demanda, ordenando al demandado restituir el bien, motivo por el cual la Sala Civil permanente emitió el auto calificadorio del recurso de Casación, declarándolo Improcedente; por lo que se establece que este proceso es de carácter contradictorio por las decesiones de las diferentes instancias.

I. SINTESIS DE LA DEMANDA

El 31-07-2009, EVELYN SONIA TERÁN PORTOCARRERO interpuso DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO contra OSCAR FERNANDO MUÑOZ HUAMANÍ, para que cumpliera con evacuar la casa de su propiedad ubicado en el PP.JJ. Pamplona Alta Mz. 25 Lote 27 en el distrito de San Juan de Miraflores.

Argumentos materiales:

- Sostuvo que era propietaria del inmueble que se encontraba ubicado en el Pueblo Joven Pamplona Alta Mz. 25 Lote 27 en el distrito de San Juan de Miraflores (referencia Sector Nuevo Horizonte al frente de la Comisaría de Pamplona Alta, pista nueva), por haberlo adquirido mediante contrato de compraventa efectuada el 11 de febrero de 2009, e inscrita en la Partida Activa N° P03052387, asiento 00004 de los RR.PP. de la Propiedad Inmueble.
- Que, el demandado ocupaba dicha casa sin tener título alguno, puesto que desde el momento que adquirió la propiedad, se había negado a dejar el inmueble a pesar de haberle cursado carta notarial el 23 de junio de 2009, en el que se le hizo saber que era la nueva propietaria.
- De esta manera sostuvo que el demandado era ocupante precario porque era la persona que conducía un bien inmueble sin que tenga título alguno, no pagando alquiler, careciendo de contrato de arrendamiento.

Argumentos jurídicos:

- Art. 16° inciso 2 de la Const. Peruana.
- Art. 911° del C. C.
- Art. 130°, 424°, 425° y 546° inc 6) del CPC.

Instrumentos de prueba:

- El mérito de la declaración jurada de domicilio certificada por el Notario

Público.

- El Testimonio de Escritura Pública de compraventa.
- La Copia Literal de dominio por los RR de la Propiedad Inmueble donde aparecía la propiedad inscrita a nombre del demandante.
- El mérito de la Carta Notarial del 23-06-09.
- El mérito del Acta de Conciliación N° 298-09, tramitada ante el Centro de Conciliación Rosa de América.
- La copia simple legalizada de la Declaración Jurada correspondiente al 2009.
- El mérito de la copia simple emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores.

II. SINTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

El 17 de septiembre de 2009, OSCAR FERNANDO MUÑOZ HUAMANÍ se apersonó a proceso, dedujo la excepción. de litispendencia y contestó la demanda.

EN ATENCIÓN A LA EXCEP. DE LITISPENDENCIA:

El demandado propuso la excepción de litispendencia alegando que existía un proceso en trámite sobre las mismas partes, sobre N.A.J, llevado en el Exp. N° 344-2007-CI, entendiéndose que existía un proceso anterior con Antonio Lagos Pérez, por desalojo, ante el 4° Juzg. de Paz Letrado de San Juan de Miraflores, seguido en el Exp. N° 552-2007-CI.

RESPECTO A LA ABSOLUCIÓN DE LA

DEMANDA: FUNDAMENTOS DE HECHO:

- Sostuvo que si el demandante tenía derecho de propiedad inscrito en los RR.PP., eso no quería decir que sea precario.
- Negó que sea precaria, aduciendo que la casa era de su padre y que desde que murió era heredero, aunque no declarado judicialmente, pero a tenor de lo dispuesto en el Art. 660° del CC, lo había heredado, siendo ese su título.
- Sostuvo que la carta notarial que le remitió la accionante, la había respondido, advirtiéndole no solo tener derecho sobre ese predio, sino que estaba en trámite un juicio de N.A.J. que se encontraba en la etapa de sentencia; y, otra de desalojo ya ganada a su favor, pero pese a ello, inició el presente proceso.
- Manifestó que tanto la anterior compra efectuada por Rony Antonio Lagos Pérez, quien adquirió irregularmente a su hermana Soledad Mónica Muñoz Huamaní, como la venta de Rony Antonio a la ahora accionante, los había hecho a sabiendas que el predio estaba en problemas y por consiguiente no se encontraba saneado. Sin embargo, pese a ello, se compró, siendo una adquisición de mala fe, porque pese a saber que el predio estaba en problemas judiciales, lo hizo con

conocimiento de causa.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

- Art. VI del T. P. del CC.
- Art. 442° y demás pertinentes del CPC.

INSTRUMENTOS DE PRUEBA:

- El Exp. N° 344-2007, sobre N.A.J.
- El Exp. N° 552-2007, ya concluido sobre desalojo por ocupante precario.
- La Carta Notarial entregada a la accionante con fecha 25 -06- 09.
- La copia literal de dominio.

III. FOTOCOPIA(S) DE RECAUDO(S) Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS

ANEXO 2 B
2
Dps

AURELIO A. DIAZ RODRIGUEZ
ABOGADO-NOTARIO DE LIMA
Av. Nicolás de Piérola 672
Ofic. 201 - Telef.: 4332704
LIMA - PERU

“DECLARACION JURADA DE DOMICILIO”

(Ley de Procedimientos Administrativos N° 27444)
(Ley de Simplificación Administrativa N° 25035)

Este por el presente documento, al que brindo mayor fuerza legal.
Evelyn Sonia Teran Portocarrero
nacionalidad peruana; con DNI N° 08886086 domiciliado
Calle 1 HZ A UTE 28 LA Libertad San Juan de Miraflores
; en el pleno goce de los derechos constitucionales y en concordancia
lo previsto en la LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO N° 27444.

DECLARO BAJO JURAMENTO

de la dirección que señalo linea arriba; es mi domicilio real, actual afectivo y verdadero donde
go vivencia real, fisica y permanentemente, someténdome a las sanciones establecidas en lo
nal y civil; Formulo la siguiente Declaración Jurada para los fines legales de:
para el proceso de desalojo por ocupante precario ante el
Juzgado Mixto de San Juan de Miraflores en lo seguido con
Oscar Fernando Nuñez Huamani
para mayor constancia y validez y en cumplimiento firmo y pongo mi huella digital al pie del
esente documento para fines legales correspondientes.

23 de Julio del 2009



[Handwritten Signature]
Firma

CERTIFICO: La autenticidad
de la firma de: EVELYN
SONIA TERAN PORTOCARRERO
identificado con
D.N.I. 08886086
LIMA, 23 JUL. 2009
Aurelio A. Diaz Rodriguez
Abogado Notario de Lima

Sr.(a)
DNI N° 08886086



Av. Nicolás de Piérola 672
Oficina: 201 - Telef.: 4332704

ANEXO 1 C

AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ

ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

Av. Nicolás de Piérola Telf.: 4332704



CERTIFICO: La autenticidad de la presente fotocopia.
23 JUL 2009
AURELIO A. DIAZ R.
ABOGADO-NOTARIO

NUMERO : CIENTO SEIS
MINUTA : OCHENTIOCHO
FOJAS : CIENTO CINCUENTITRES VUELTA

AURELIO A. DIAZ RODRIGUEZ
ABOGADO-NOTARIO DE LIMA
Av. Nicolás de Piérola 672
C/O. 201 Telf.: 4332704
LIMA - PERU

COMPRA VENTA

QUE OTORGAN:

**RONI ANTONIO LAGOS PEREZ y esposa YANINA FIORELLA ARZOLA
OLANO DE LAGOS**

A FAVOR DE:

EVELYN SONIA TERAN PORTOCARRERO

EN LA CIUDAD DE LIMA, a los once días del mes de Febrero del Dos Mil Nueve, ante mi: AURELIO ALFONSO DIAZ

RODRIGUEZ, Abogado Notario Público de Lima, comparecen: =

RONI ANTONIO LAGOS PEREZ, mayor de edad, peruano, empresario, casado con YANINA FIORELLA ARZOLA OLANO DE LAGOS, identificado con DNI: 08876689, domiciliado en Residencial San Pedro Pasaje 4 N° 115, Distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima; quien interviene por su propio derecho. =====

YANINA FIORELLA ARZOLA OLANO DE LAGOS, mayor de edad, Peruana, ama de casa, casada con RONI ANTONIO LAGOS PEREZ, identificada con DNI: 06806006, domiciliada en Residencial San Pedro Pasaje 4 N° 115, Distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima; quien interviene por su propio derecho. =====

LIMA - PERU

AURELIO A. DIAZ RODRIGUEZ
ABOGADO-NOTARIO DE LIMA
 Av. Nicolás de Piérola 672
 Ofic. 201 - Teléf.: 4332704
LIMA - PERU

EVELYN SONIA TERAN PORTOCARRERO, mayor de edad, peruana, ama de casa, soltera, identificada con DNI: 08886086, domiciliada en Jirón Francisco Moreno N° 946, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima; quien interviene por su propio derecho. =====

Los comparecientes son inteligentes en el idioma castellano, quienes se obligan con capacidad, libertad y conocimiento suficiente de conformidad con el examen que les he efectuado de lo que doy fe y me entregan una minuta debidamente firmada y autorizada por letrado la misma que archivo en su legajo minutarario respectivo bajo el número de orden correspondiente y cuyo tenor literal es como sigue: =====

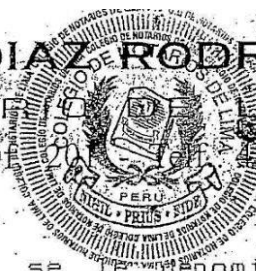
MINUTA SENOR NOTARIO DOCTOR AURELIO DIAZ RODRIGUEZ. =====

Sírvase usted extender en su registro de Escrituras Públicas, una de compra-venta que otorga don **RONI ANTONIO LAGOS PEREZ**, identificado con DNI N° 08876689, de ocupación empresario, nacionalidad peruano, estado civil casado con doña **YANINA FIORELLA ARZOLA OLANO DE LAGOS**, identificada con DNI N° 06806006, de ocupación su casa, nacionalidad peruana y ambos con domicilio en Residencial San Pedro Pasaje 4 N° 115, Distrito de Surquillo, a quienes en adelante se les denominará "**LOS VENDEDORES**", y de la otra parte doña **EVELYN SONIA TERAN PORTOCARRERO**, identificada con DNI N° 08886086, de ocupación su casa, nacionalidad peruana, estado civil soltera, con domicilio para estos efectos en el Jr. Francisco Moreno N° 946 -

AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ

ABOGADO - NOTARIO

Av. Nicolás de Piérola 672 - O



MINUTO
AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ
Abogado - Notario de Lima

Surquillo, a quien en adelante se le denominará "LA

COMPRADORA"; en los términos y condiciones siguientes: =

PRIMERO: LOS VENDEDORES son propietarios de un lote de

terreno ubicado en el Pueblo Joven Pamplona Alta Mz. 25

Lote 27 Distrito de San Juan de Miraflores, Provincia y

Departamento de Lima, teniendo un área de 160 m2 (Ciento

sesenta metros cuadrados) e inscrita en la Partida

Registral Nº P03052387, Asiento 0003; y sus linderos y

medidas perimétricas obran en el Antecedente Registral

P03051535 de los Registros Públicos de Lima. =====

SEGUNDO: Por el presente, **LOS VENDEDORES** dan en venta

real y enajenación perpetua el lote de terreno que se

describe en la cláusula primera por el precio de US \$

9,500.00 (NUEVE MIL QUINIENTOS Y 00/100 DOLARES

AMERICANOS) los que han sido cancelados a la firma de la

presente Minuta, comprendiéndose en la venta la misma que

se efectúa Ad Corpus, el área del terreno, con sus aires,

suelos, usos, costumbres, servidumbres, entradas,

salidas, y todo cuanto de hecho y por derecho le toque y

corresponde sin reserva ni limitación alguna. =====

TERCERO: Ambas partes contratantes declaran que el precio

convenido es el real y que verdaderamente corresponde al

mencionado lote del presente contrato, y que cualquier

diferencia que pudiera existir a favor o en contra; se

hace de ella mutua gracia y reciproca donación,

renunciando desde ahora a cualquier acción que por error

o dolo tienda a invalidar o enervar sus efectos. =====

CITE: 2011-01-15-153704

2. 01944
 AURELIO A. DIAZ RODRIGUEZ
 ABOGADO-NOTARIO DE LIMA
 Av. Nicolás de Piérola 872
 Ofic. 201 - Teléf.: 4332704
 LIMA - PERU

CUARTO: LOS VENEDORES declaran que por el lote de terreno que por el presente contrato enajenan se encuentra libre de embargo, gravamen, o medida judicial o extrajudicial que limite o restrinja su derecho de propiedad y de libre disposición, obligándose no obstante esta declaración al saneamiento por evicción conforme a Ley. =====

QUINTO: Que las partes se solidarizan por el pago del Impuesto Predial, los Arbitrios Municipales pendientes de pago, precisando que LA COMPRADORA pagará todos estos impuestos desde el momento que compra el mencionado inmueble para adelante y así sucesivamente. =====

SEXTO: Todos los gastos de impuestos que demanden el otorgamiento de la Escritura Pública tales como son los gastos Notariales y Registrales, serán de cargo de LA COMPRADORA, quien a su vez deja constancia que la compra-venta no está afecto a pago del Impuesto de Alcabala conforme al Art. 259 del Dec. Legislativo Nº 776. =====

Agregue usted Señor Notario, lo que sea de Ley y pase los partes correspondientes al Registro de Propiedad Inmueble de Lima, para su inscripción, firmándose la presente Minuta el día dos de febrero del dos mil nueve. =====

Firmado: Roni Antonio Lagos Pérez.- Yanina Fiorella Arbola Oiano de Lagos.- Evelyn Sonia Terán Portocarrero.- Dr. Pedro López Ramos, abogado que autoriza la presente minuta Rég. CAL 9454. =====

INSERTO INFORMACION DE MEDIO DE PAGO =====

ANEXO 1 C

AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ

ABOGADO - NOTARIO

Av. Nicolás de Piérola 672 - Of. 20



AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ
Notario de Lima

que con la finalidad de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 7 de la Ley Nº 28194 reglamentado por el artículo 4 y siguientes del D.S. 047-2004-EF, el Notario que suscribe la presente Escritura Pública certifica que en la presente operación, no se me ha exhibido documento alguno que acredite el uso de un Medio de Pago. =====

INSERTO DECLARACION JURADA DE INAFECTACION DE PAGO DEFINITIVO DEL IMPUESTO A LA RENTA 2ª CATEGORIA POR ENAJENACION DE INMUEBLE (Base Legal: D. Leg. 972) =====

Nosotros: **RONI ANTONIO LAGOS PEREZ**, identificado con DNI Nº 08876689, y esposa **YANINA FIORELLA ARZOLA OLANO DE LAGOS**, identificada con DNI Nº 06806006, ambos con domicilio en Residencial San Pedro Pasaje 4 Nº 115, Distrito de Surquillo, Provincia y Departamento de Lima;

DECLARAMOS BAJO JURAMENTO que la presente enajenación del inmueble descrito en la minuta que antecede (Pueblo Joven Pamplona Alta Mz. 25 Lote 27 Distrito de San Juan de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima) no se encuentra afecta al pago definitivo rentas de 2ª categoría, toda vez que ésta transferencia no ha generado ganancia (renta) alguna al ser transferido por el mismo precio de su adquisición, es decir, por la suma de **US\$ 9,500.00**, conforme obra de su inscripción en el Asiento 0003 de la Partida P03052387 del Registro de Predios de Lima. =====

Lima, 10 de febrero de 2009. Firmado: Róni Antonio Lagos



AURELIO A. DIAZ RODRIGUEZ
 ABOGADO-NOTARIO DE LIMA
 Av. Nicolás de Piérola 672
 Ofic. 201 - Teléf.: 4332704
 LIMA - PERU

Pérez.- Yanina Fiorella Arbola Olano de Lagos. =====

CONCLUSION. - Formalizado el instrumento instruí a los otorgantes de su objeto y contenido por la lectura que les hice, después de lo cual los comparecientes se ratifican con el contenido del mismo y proceden a firmar por ante mi, dejándose constancia que LOS VENDEDORES declaran que el precio de la presente Compra Venta se encuentra íntegramente cancelado (por LA COMPRADORA) no teniendo nada que reclamarle al respecto. La presente Escritura Pública se inicia en la foja serie Nº 1422405 VTA y finaliza en la foja serie Nº 1422411; procediendo a suscribir e imprimir sus huellas dactilares, los comparecientes: RONI ANTONIO LAGOS PEREZ, con fecha: once de Febrero del Dos mil Nueve. - YANINA FIORELLA ARZOLA OLANO DE LAGOS, con fecha: once de Febrero del Dos mil Nueve. - EVELYN SONIA TERAN PORTOCARRERO, con fecha: once de Febrero del Dos mil Nueve; habiendo concluido el proceso de firmas e impresiones dactilares ante mi El Notario con fecha once de Febrero del Dos mil Nueve; de lo que doy fe. FIRMADO: DR. AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ, Abogado Notario Público de Lima. =====
 Concuerda este primer testimonio con la Escritura original de su referencia que he tenido a la vista y he confrontado de acuerdo a ley, y a solicitud de parte interesada lo expido a tres fojas útiles que sello, signo, rubrico y firmo en la ciudad de Lima, a los once días del mes de Febrero del año Dos Mil Nueve. =====

AURELIO A. DIAZ RODRIGUEZ

AURELIO A. DIAZ RODRIGUEZ
 ABOGADO-NOTARIO DE LIMA
 Av. Nicolás de Piérola 672
 Ofic. 201 - Teléf.: 4332704

ANEXO D



SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA

AURELIO A. DIAZ RODRIGUEZ
ABOGADO - NOTARIO
Av. Nicolás de Piérola 877
Ofic. 201 - Telef.: 4332704
LIMA - PERU

ANOTACION DE INSCRIPCION

TITULO N° : 2009-00138570

Fecha de Presentación : 26/02/2009

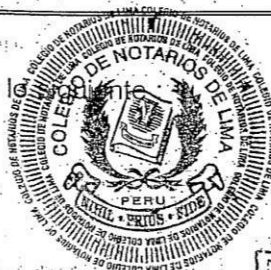
CERTIFICADO: 1
autenticidad de
presente fotocopi

23 JUL 2009

AURELIO A. DIAZ
ABOGADO - NOTARIO

Se deja constancia que se ha registrado la

ACTO
INSCRIPCION DE COMPRA VENTA



PARTIDA N° ASIENT
P03052387 0004

Derechos S/. 75.17. Por devolver S/. con Recibo(s) Número(s)
2009-35-00008373.

LIMA, 10 de Marzo de 2009

CERTIFICADO: 1
autenticidad de
presente fotocopi
11 MAR 2009
AURELIO A. DIAZ R.
ABOGADO - NOTARIO

SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

**MANIFIESTO
ASIENTO DE INSCRIPCION**

PUEBLÓ JOVEN PAMPLONÁ ALTA

MZ 25 LOTE 27

CODIGO DE PREDIO N° P03052387

DPTO.: LIMA PROV.: LIMA DIST.: SAN JUAN DE MIRAFLORES

Zona Registral N° IX - Sede Lima
Oficina LIMA SUR

Hoja : 1 de 1

ANTECEDENTE REGISTRAL
CODIGO DE PREDIO N° P03051535

nto N° 00004

ripción

EDOR

EDOR

PRADOR - TITULAR

o de Transferencia

ial de Pago de la transferencia :

al de Transferencia

entaje de cuota ideal

is que dan mérito a la inscripción

ESCRITURA PÚBLICA N° 106 11/02/2009 NOTARIO AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ (LIMA)

Se inscribe la compra venta del predio registrado en esta partida que otorga su anterior propietario, a favor de EVELYN SONIA TERAN PORTOCARRERO, soltera, por el precio de \$/9,500.00 DOLARES AMERICANOS, CANCELADOS.- Asi consta en la Escritura Pública de fecha 11-02-2009 extendida ante Notario de Lima AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ.

to de presentación Nro. 2009 - 00138570 del 26/02/2009 a horas 13:58:49 Arancel: S/. 75.17

os) 2009-35-00008373

trador Público GUZMAN-MOLINA, PEDRO RAUL

de inscripción 10/03/2009

Oficina Registral : LIMA SUR



[Handwritten signature]

SUNARPSUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE REGISTRO Y NOTARÍA PÚBLICA**COPIA LITERAL**

PUEBLO JOVEN PAMPLONA ALTA MZ 25 LOTE 27

P03052387

DPTO : LIMA PROV: LIMA DIST: SAN JUAN DE MIRAFLORES

VIVIENDA

Situación : NO CARG/GRAV

Zona Registral N° IX - Sede LIm

Estado : PARTIDA ACTIVA

Antecedente Registral : P03051535

Titular(es) Actual(es)

RAN PORTOCARRERO EVELYN SONIA Est.CIVI SOLTERO(A) D.N.I. 08680886

Medidas y colindancias Actuales :

DESCRIPCIÓN	Area : 180	M2	COLINDANCIA
ANCHO		8.00	ML
PROFUNDIDAD		20.00	ML
ANCHO		20.00	ML
PROFUNDIDAD		8.00	ML

Asiento(s) Registral(es) :

TRANSFERENCIAS :

INSCRIPCIÓN DE DERECHO DE PROPIEDAD Asiento de Presentación Nro. 1998-03010322 del 17/03/1998 a horas 09:38:15 Registrador Público BELLIDO ALVARADO, ANGEL BERNABE Fecha de inscripción 27/03/1998	AS. 00001
INSCRIPCIÓN DE COMPRA VENTA Asiento de Presentación Nro. 2001-03014592 del 03/10/2001 a horas 11:50:13 Registrador Público BOUBY TOLENTINO, NORMA Fecha de inscripción 12/10/2001	AS. 00002
INSCRIPCIÓN DE COMPRA VENTA Asiento de Presentación Nro. 2007-00177213 del 30/03/2007 a horas 09:51:55 Registrador Público ALAYA RODRIGUEZ, TEODOCIA Fecha de inscripción 17/04/2007	AS. 00003
INSCRIPCIÓN DE COMPRA VENTA Asiento de Presentación Nro. 2009-00138570 del 26/02/2009 a horas 13:58:49 Registrador Público GUZMAN MOLINA, PEDRO RAUL Fecha de inscripción 10/03/2009	AS. 00004

¿Existe(n) título(s) pendiente(s)

El registrador que suscribe deja constancia que la información transcrita en 5 páginas corresponde literalmente al contenido de la partida registral que corre en los archivos de este registro.

Se expide el presente certificado a las 08:26:58 horas del día 09 de Junio del 2009.

Zona Registral N° IX - Sede Lima
Subcomisión de Diario y Mesa de Partes

09 JUN. 2009

EN NEGADO
PUBLICIDAD
SERVICIO RAPIDO

ANEXO 1 D 3 side


 PAULA PETRONILA SANTILLAN SALAZAR
 CERTIFICADOR
 Zona Registral de IX - Sede Lima

ANEXO 11

SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

COPIA LITERAL

Zona Registral N° IX - Sede L...

PUEBLO JOVEN PAMPLONA ALTA MZ 25 LOTE 27

P03052387

DPTO : LIMA PROV: LIMA DIST: SAN JUAN DE MIRAFLORES

VIVIENDA

Situación : NO CARG/GRAV

Estado : PARTIDA ACTIVA

Asiento 00001

Descripción : INSC.DERECHO PROPIEDAD DE LOTE

Titular(es) del Predio :

MUNOZ ARCO, VICTOR (LE09130490) - Viudo (a)

Título(s) que da(n) mérito a la inscripción :

09 TITULO DE PROPIEDAD

S/N°

20/02/1998

ANTONIO PAUCAR CARBAJAL-PDTE DE COFOPE

Asiento de presentación N° 0398010322 del 17/03/1998 a horas 09:38:15

Registrador ANGEL B. BELLIDO ALVARADO.

Fecha de Inscripción 27/03/1998.

PAULA PETRONILA SANTILLAN SALAZAR

CERTIFICADOR

Zona Registral N° IX - Sede Lima

[Handwritten Signature]
ANGEL B. BELLIDO ALVARADO
Registrador Público
Inscripción 27/03/1998

findeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasiento

Zona Registral N° IX - Sede Lima
Subgerencia de Diario y Mesa de Partes
09 JUN. 2009
**ENTREGADO
PUBLICIDAD
SERVICIO RAPIDO**

ANEXO I D
No. 9
Zona Registral N° IX - Sede Lim



COPIA LITERAL

PUEBLO JOVEN PAMPLONA ALTA MZ 25 LOTE 27
P03052387
DPTO : LIMA PROV: LIMA DÍST: SAN JUAN DE MIRAFLORES
Situación : NO CARG/GRAV Estado : PARTIDA ACTIVA

VIENDA

ento 00002

Descripción : COMPRA VENTA

Titular(es) del Predio :

MUÑOZ HUAMANI, SOLEDAD MONICA (DNI10035158) - Soltero (a)

Monto de Transferencia : US\$10,000.00

Fecha de Transferencia : 03/07/2001

Forma de Pago : CONTADO

Titulo(s) que da(n) mérito a la inscripción :

12 FORMULARIO REGISTRAL TRANSFERENCIAS 03/07/2001 00005307 HUAMANI OSCURIMA, JAIME
12 FORMULARIO REGISTRAL PERSONAS NATURALES 03/07/2001 00005307 HUAMANI OSCURIMA, JAIME

INSCRITA LA COMPRA VENTA AL CONTADO MEDIANTE FORMU
LARIOS REGISTRALES DE FECHA 03.07.2001, CELEBRADO
ANTE ABOGADO JAIME HUAMANI OSCURIMA CON N° DE INDI
CE 00005307.

Asiento de presentación N° 03A1014592 del 03/10/2001 a horas 11:59:13
Registrador BOUBY TOLENTINO, NORMA.
Fecha de Inscripción 12/10/2001.

BOUBY TOLENTINO
Registrador Público
SECTOR PÚBLICO LIMA

PAULA PETRONILA SANTILLAN SALAZAR
CERTIFICADOR
Zona Registral N° IX - Sede Lima

findeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasiento

Zona Registral N° IX - Sede Lima
Subgerencia de Diario y Mesa de Partes
09 JUN. 2009
EN ABOGADO
PUBLICIDAD
SERVICIO RAPIDO

ANEXOS 2 E

12
doce

SERGIO A. DEL CASTILLO S. M.
 San Juan de Miraflores, 23 de Junio de 2009.
NOTARIO DE LIMA
 Av. San Juan N° 1078 - 2do. Piso, S. J. de Miraflores
 Telfs. 276-4612 - 466-0006

Señor:
OSCAR FERNANDO MUÑOZ HUAMANI
 Pueblo Joven Pamplona Alta mz. 25 Lote 27
 San Juan de Miraflores

CARTA NOTARIAL
 N°: 27205
 RECIBIDO: 23 JUN. 2009
 HORA: 11:49

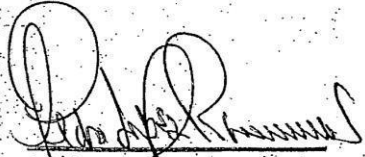
De mi consideración:

Por la presente **CARTA NOTARIAL**, vengo a comunicarle que la mencionada propiedad que viene ocupando usted ha sido vendida por sus anteriores propietarios y por las consideraciones que paso a exponer:

- 1.- Que, mediante Escritura Pública del 11 de febrero del 2009, tramitada ante el Doctor Notario Aurelio Díaz Rodríguez, sus propietarios don **Roni Antonio Lagos Pérez y esposa**, transfirieron en calidad de compra - venta el inmueble ubicado en Pueblo Joven Pamplona Alta mz. 25 Lote 27 - San Juan de Miraflores, a la recurrente y que se encuentra inscrita en el Asiento 00004 de la Partida N° PO3052387 de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos.
- 2.- Que, teniendo conocimiento que usted viene ocupando la mencionada propiedad sin tener título alguno, no pagar Merced Conductiva ni mucho menos teniendo contrato alguno que justifique dicha posesión; vengo a **REQUERIRLO**, para que usted cumpla con entregar la mencionada propiedad dentro del plazo del tres días, contados a partir de la recepción de la presente Carta Notarial, haciéndole presente que a su negativa se harán los procesos pertinentes para la entrega de mi propiedad y que todos los gastos que emanen dichos juicios serán cancelados por Usted en la liquidación de Costas y Costos de acuerdo al Código de Procedimientos Civiles.

Esperando que tome nota de la presente, me suscribo de usted.

Atentamente;


PEDRO LOPEZ RAMOS
ABOGADO
 C.A.L. Reg. 9454


 EVELYN SONIA TERÁN PORTOCARRERO
 DNI N° 08886086
 Calle 1 mz. A Lote 28 - La Libertad
 San Juan de Miraflores

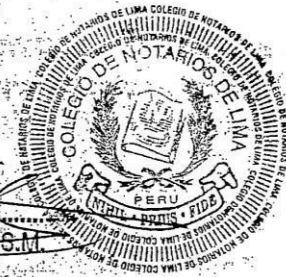
Acompaño: Copia simple de la copia literal N° PO3052387.

CERTIFICO: Que el original de la presente carta notarial se tuvo que dejar por debajo de la puerta del domicilio señalado, con 1 anexo(s) en 1 folio(s), habiéndose constatado previamente con el vecino colindante que esta dirección corresponde a su destinatario; en diligencia realizada el día de hoy a las 10:50 horas en presencia del auxiliar que firma al margen, de lo que doy fe.

Lima, 24 de junio de 2009

SERGIO A. N

Av. San Juan



Sergio A. Del Castillo
SERGIO A. DEL CASTILLO S.M.
NOTARIO DE LIMA

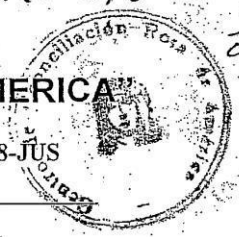


ANEXOS 1 F
19
Ca. force

GENTRO DE CONCILIACION ROSA DE AMERICA

AUTORIZADO POR RESOLUCION DIRECTORAL N° 1087-2008-JUS

COPIA CERTIFICADA



EXPEDIENTE N° 293 -2009
ACTA DE CONCILIACION CON FALTA DE ACUERDO
ACTA N° 298 - 2009

En la Ciudad de Lima a los trece días del mes de Julio del año Dos Mil Nueve ante mi JAIME VIVANCO BAUTISTA identificado con DNI N° 20088702, en mi calidad de Conciliador debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia mediante la acreditación N° 8350, se presentaron con el objeto que les asista en la solución de su conflicto Doña: EVELYN SONIA TERAN PORTOCARRERO identificado con DNI N° 08886086 con domicilio en Calle 1 manzana A Lote4 28 la Libertad del Distrito de San Juan de Miraflores, y por otra parte el invitado a conciliar OSCAR FERNANDO MUÑOZ HUAMANI identificado con DNI N° 09124427 con domicilio en Pueblo Joven Pamplona Alta Manzana 25 lote 27 del Distrito de San Juan de Miraflores, con el objeto de llevar a cabo la audiencia de conciliación solicitada.

Iniciada la Audiencia de Conciliación se procedió a informar a las partes sobre el procedimiento de conciliación, su naturaleza, características, fines y ventajas. Asimismo se señaló a las partes las normas de conducta que deberán observar.

DESCRIPCION DE LAS CONTROVERSIAS:

EVELYN SONIA TERAN PORTOCARRERO peticiona desalojo por ocupante precario del inmueble ubicado en Pueblo Joven Pamplona Alta Manzana 25 Lote 27 del Distrito de San Juan de Miraflores, propiedad inscrita en la Partida N° PO3051535 asiento 00004 de registros Públicos de la propiedad Inmueble de Lima, de parte del invitado a conciliar OSCAR FERNANDO MUÑOZ HUAMANI.

FALTA DE ACUERDO ENTRE LAS PARTES.

Habiéndose llevado a cabo la audiencia de conciliación e incentivado a las partes a buscar soluciones satisfactorias para ambas partes, lamentablemente las partes no llegaron adoptar acuerdo alguno, por lo que se da por finalizada la audiencia y procedimiento de conciliación.

Firmando el presente a horas 10:20AM del día 13 de Julio del Dos Mil Nueve

JAIME VIVANCO BAUTISTA

EVELYN SONIA TERAN PORTOCARRERO

JAIME VIVANCO BAUTISTA
DNI N° 20088702
REG. N° 8350

EVELYN SONIA TERAN PORTOCARRERO
DNI N° 08886086
SOLICITANTE

OSCAR FERNANDO MUÑOZ HUAMANI
DNI N° 09124427
INVITADO

SECRETARIO GENERAL
CONCILIACION ROSA DE AMERICA

SECRETARIO GENERAL
CONCILIACION ROSA DE AMERICA
DNI N° 71150220000
REG. N° 23149



SEÑOR DIRECTOR DEL CENTRO DE CONCILIACIÓN "ROSA DE AMÉRICA"


EVELYN SONIA TERAN PORTOCARRERO, identificada con DNI N° 08886086, domiciliada en la Calle 1 mz. A Lote 28 La Libertad en el Distrito de San Juan de Miraflores a usted respetuosamente digo:

Que, al amparo de la Ley N° 26872 y modificatorias D.Leg. N° 1070 y su Reglamento D.S. N° 014-2008-JUS acudo a su Despacho, para manifestarle que quiero iniciar el proceso en la Vía Sumarísima de desalojo por ocupación precaria, a la persona que viene ocupando mi propiedad y sin tener Título alguno, ni contrato ni mucho menos paga arriendo en el inmueble que se encuentra ubicado en el PUEBLO JOVEN PAMPLONA ALTA MZ 25 LOTE 27 DEL DISTRITO DE SAN JUAN DE MIRAFLORES y que mi propiedad se encuentra inscrita en la Partida N° PO3051535, asiento 00004 de los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble, que viene siendo ocupado por el señor OSCAR FERNANDO MUÑOZ HUAMANÍ, el mismo que se le notificará en el domicilio anteriormente mencionado y que oportunamente me sea entregada dicha propiedad por ser la única propietaria.

Pido a usted Señor Director del Centro de Conciliación sírvase acceder a mi petición, a fin de que se proceda conforme a Ley de Conciliación y su Reglamento.

OTROSÍ DIGO: Cumpló con adjuntar los siguientes documentos en copia simple:

- 1.- Copia de mi DNI
- 2.- Copia simple de la copia literal de mi propiedad
- 3.- Copia simple de la Denuncia Policial de Constatación por el anterior propietario.
- 4.- Copia de la Carta Notarial para que sea entregado dicho inmueble.


 PEDRO LOPEZ RAMOS
 ABOGADO

C.A.L. Reg. 9454

Lima, 02 de julio del 2009.


 EVELYN SONIA TERAN PORTOCARRERO
 D.N.I N° 08886086

ANEXO 1 G
16
dici

MUNICIPALIDAD DE SAN JUAN DE MIRAFLORES		DECLARACION JURADA 2009		HR
IMPUESTO PREDIAL		HOJA RESUMEN		
DATOS DEL CONTRIBUYENTE				
CODIGO	APELLIDOS Y NOMBRES / RAZON SOCIAL		DOC. IDENTIDAD	
155126	TERAN PORTOCARRERO EVELYN SONIA		08886086	
DOMICILIO FISCAL			DISTRITO	
SECTOR NUEVO HORIZONTE MZ. 25 LT. 27 PAMPLONA ALTA - LIMALIMA SAN JUAN DE MIRAFLORES				
RELACION DE PREDIOS				
N°	UBICACION	AUTOAVALUO	%COND.	VALUO AFECTO
	SECTOR NUEVO HORIZONTE MZ. 25 LT. 27 PAMPLONA	34,178.40	100.00	34,178.40
TOTAL DE PREDIOS		TOTAL AUTOAVALUO	34,178.40	
		VALUO AFECTO	34,178.40	
FECHA DE EMISION		IMPUESTO ANUAL	68.36	
		24/06/2009		

ANEXOS 2 G

17
drcus


LIMA - PERU

CODIGO DE PREDIO		FECHA DE ADQUISICION							
71414		02/02/2009							
CODIGO DE CONTRIBUYENTE		CONDICION DE PROPIEDAD							
155126 - TERAN PORTOCARRERO EVELYN SONIA		PROPIETARIO UNICO							
UBICACION DEL PREDIO		CARACTERISTICAS							
SECTOR NUEVO HORIZONTE MZ. 25 LT. 27 PAMPLONA ALTA		ESTADO: TERMINADO							
		TIPO: PREDIO INDEPENDIENTE							
		USO: CASA HABITACION							
REFERENCIA		INAFECTACION / EXONERACION / BENEFICIO							
		REGIMEN: AFECTO AL IMPUESTO							
		% EXON: 0%							
		FECHA INICIO:							
DATOS DE LA CONSTRUCCION									
PISO	ANT.	CATEGORIA	CME	VALOR UNIT.	% INCRE	% DEPR.	AREA CONST.	ACOM.	VALOR CONST.
01	11	CCIGIGH	1 2 3	309.21	0.00	26.00	120.00	0.00	27,458.40
OTRAS INSTALACIONES							VALORES TOTALES SI.		
							CONSTRUCCION		
							OTRAS INSTALACIONES		
							TERRENO		
							AUTOVALUO		
							VALUO AFECTO		
AREA TERRENO		VALOR ARANCEL		FECHA DE EMISION:					
160.00		42.00		24/06/2009					
AREA COMUN		0.00							
R.M.N° 685-2008 VIVIENDA (Valores Unitarios) R.M.N° 684-2008 VIVIENDA (Planes Arancelarios)									
D.S. 169 - 08 - EF 24/06/2009 1,550.00									

ANEXOS LG

18
diciembre

LIMA PERU

 MUNICIPALIDAD DE SAN JUAN DE MIRAFLORES HOJA DE LIQUIDACION DE IMPUESTO PREDIAL 2009		HLP		
IMPUESTO PREDIAL				
DATOS DEL CONTRIBUYENTE				
CODIGO	APELLIDOS Y NOMBRES / RAZON SOCIAL			
155126	TERAN PORTOCARRERO-EVELYN SONIA			
DOMICILIO FISCAL		LIQUIDACION DEL IMPUESTO		
SECTOR NUEVO HORIZONTE MZ. 25 CT. 27 PAMPLONA ALTA		Nº DE PREDIOS		
		BASE IMPONIBLE (*)		
		34,178.40		
		BASE IMPONIBLE AFECTADA		
		34,178.40		
		IMPUESTO ANDAL		
		68.36		
REFERENCIA		DETERMINACION DEL IMPUESTO		
DISTRITO		TRAMOS AUTOVALUO		
LIMA I LIMA SAN JUAN DE MIRAFLORES		HASTA 15 UIT 0.2%		
		DE 15 A 60 UIT 0.6%		
		MÁS DE 60 UIT 1.0%		
MONTOS A PAGAR				
CUOTA	FECHA DE VENCIMIENTO (*)	MONTO INSOLUTO	DERECHO DE EMISION	TOTAL A PAGAR
01	27/02/2009	17.09	5.60	22.69
02	29/05/2009	17.09		17.09
03	31/08/2009	17.09		17.09
04	30/11/2009	17.09		17.09
TOTALES		68.36		73.96
OBSERVACIONES PERSONALIZADAS				
<p>*La base imponible para la determinación del impuesto está constituida por el valor de los predios del contribuyente ubicados en la jurisdicción distrital.</p> <p>*Las cuotas que se cancelen trimestralmente estarán sujetas a reajustes de acuerdo al IPM</p> <p>Recuerde que si se acoge a la modalidad de pago al contado, cancelando todo el impuesto hasta el 29 de febrero de 2008, no estará sujeto a la variación de Índice de Precios al por mayor (IPM).</p>				
R.M.N° 685-2008 VIVIENDA (Valores Unitarios)		R.M.N° 684-2008 VIVIENDA (Planes Arancelarios)		D.S. N° 169-09-EF UIT - S/ 3,550.00
FECHA DE EMISION	24/06/2009			

ANEXOS I H

19
diciembre

**MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE SAN JUAN DE MIRAFLORES
SUB GERENCIA DE RECAUDACION
TRIBUTARIA**

CONSTANCIA N° 0041- 09:

Visto el Expediente Administrativo N° 4086- 09, de fecha 12.02.09, presentado por la Srta. Evelyn Sonia Teran Portocarrero, identificada con DNI N° 08886086, con domicilio en Francisco Moreno N° 946, Distrito de Surquillo, en representación del Sr. Roni Antonio Lagos Pérez, por el predio ubicado en el Nuevo Horizonte, Mz. 25, Lt. 27, Pamplona Alta, Distrito de San Juan de Miraflores, quien solicita CONSTANCIA DE NO ADEUDO, correspondiente al Impuesto Predial, del año 2009.

Conste por el presente documento y conforme a lo verificado en nuestra Base de datos del Sistema de Rentas, que el SR. LAGOS PEREZ RONI ANTONIO, con el Código de Contribuyente N° 076292, no registra deuda por el concepto de Impuesto Predial, del ejercicio anual 2009, del predio ubicado en el SECTOR NUEVO HORIZONTE, Mz. 25, Lt. 27, PAMPLONA ALTA, Distrito de San Juan de Miraflores.

Se expide la presente constancia, a la parte solicitante para los fines que estime conveniente.

San Juan de Miraflores, 16 de Febrero del 2009.

Atentamente,

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
SAN JUAN DE MIRAFLORES
CPC. PERCY WILLAGREZ LLAJA
Sub-Gerente de Recaudación Tributaria

NOTARIA PÚBLICA DE LIMA
SANCHEZ-MANRIQUE T.
Lima 25 de junio de 2009.
5 JUN. 2009
AV. SALVADOR ALLENDE N° 650, P.M. LIMA 35
TELF.: 283-1900

32
veinte y dos
NOTARIA SANCHEZ-MANRIQUE
AV. SALVADOR ALLENDE N° 650, V.M.T.
LIMA 35
TELF.: 283-1900
CARTAS NOTARIALES
156996
Número:

EVELYN SONIA TERÁN PORTOCARRERO
Calle 1 Mz A Lote 28 - La Libertad- San Juan de Miraflores

Presente -
Asunto: **DAMOS CONTESTACIÓN DE CARTA NOTARIAL.**

De mi consideración,

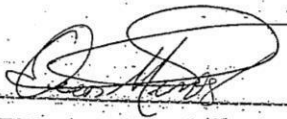
Tengo el agrado de dirigirme a usted con la finalidad de dar respuesta a su Carta Notarial de fecha 23 de Junio de 2009, en la que me requiere que cumpla con entregarle mi casa ubicado en el Pueblo Joven Pamplona Alta Mz 25 Lote 27 - San Juan de Miraflores; al respecto debo manifestarla lo siguiente:

1. Que el predio que usted compró de su vendedor RONI ANTONIO LAGOS PÉREZ Y ESPOSA, está en juicio promovido por el recurrente, sobre NULIDAD DE ACTO JURÍDICO, precisamente del contrato que ellos celebraron con mi hermana SOLEDAD MÓNICA MUÑOZ HUAMANI, juicio tramitado ante el Segundo Juzgado Mixto de San Juan de Miraflores, Exp. N° 344-2007, Especialista Legal: Margot Cáceres, dicho proceso está para dictar sentencia.
2. Que, ya en anterior oportunidad el señor RONI ANTONIO nos hizo un juicio de desalojo que fracasó, ya que el recurrente le ganó el juicio y no logró desalojarme. El proceso se tramitó por ante el 4to. Juzgado de Paz Letrado de San Juan de Miraflores, Exp. N° 552-2007, Especialista Legal: Avellaneda.
3. Que, si su vendedor no ha tenido la diligencia de comunicarle que el predio que usted adquirió estaba en problemas de carácter judicial, entonces se trata de una venta de mala fe, por lo que tendría expedito su derecho de hacer lo valer conforme a ley.
4. Que, en ese orden de ideas, la presente misiva tiene por objeto comunicarla que el predio que usted pretende es mi casa que lamentablemente mi hermana se hizo propietaria fraudulentamente sin el consentimiento de mi padre cuando estaba en vida, y por ello el juicio de nulidad de Acto Jurídico.

Sin otro particular, me suscribo de usted.

Atentamente,


O. JUAN SALINAS DAVILA
ABOGADO
Reg. CALI 21348

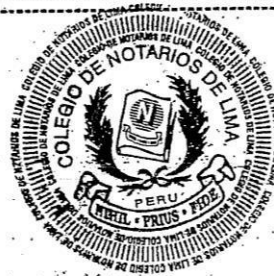

OSCAR FERNANDO MUÑOZ HUAMANI
DNI N° 09124427
Pueblo Joven Pamplona Alta Mz 25 Lote 27 -
SAN JUAN DE MIRAFLORES.

Evelyn Sonia Terán Portocarrero
08286086



DECLARACION: QUE EN LA FECHA SE HA ENTREGADO EL ORIGINAL DE LA CARTA NOTARIAL, A EL(LA) DESTINATARIO(A) EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN EL ANVERSO, PRESENTE UNA PERSONA QUIEN MANIFESTO SER:
EVELYN SONIA TERAN PORTOCARRERO NO FIRMO.

LIMA 08 JUL 2009



DAVID SANCHEZ MARIQUE TAVEL
 NOTARIO DE LIMA

CIRCUNSTANCIAS DE LA NOTIFICACION

<input checked="" type="checkbox"/> Entregado	<input type="checkbox"/> Familiar	Fach-Color	<u>MAJOLCA</u>
<input type="checkbox"/> No Firmó	<input type="checkbox"/> Empleado	Pisos #	<u>2º PISO</u>
<input type="checkbox"/> Ante	<input type="checkbox"/> Bajo Puerta	Puerta	<u>PUERTA DERECHA</u>
<input type="checkbox"/> de Visita	<input type="checkbox"/> por RFOCT	Suena.#	
<input type="checkbox"/> Caja	<input type="checkbox"/> Edificio/Casa	Izq. #	<u>ES CORREDO</u>
<input type="checkbox"/> Direccion Errores / Deficiente / No existe	<input type="checkbox"/> Local/Oficina	Der.#	<u>2º PISO DERECHA</u>
<input type="checkbox"/> Motivos	<u>NO EXISTE MOTIVO</u>		

EXPEDIENTE	: 552-07-CI
DEMANDANTE	: RONI ANTONIO LAGOS PEREZ Y OTRA
DEMANDADO	: OSCAR FERNANDO MUÑOZ HUAMANI
MATERIA	: DESALOJO

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO CATORCE

San Juan de Miraflores, catorce de
Marzo del dos mil ocho.-

VISTOS: Resulta de autos que por escrito de fojas veintisiete a veintiuno, subsanada a fojas treinticuatro a treinticinco, don RONI ANTONIO LAGOS PEREZ y YANINA FIORELLA ARZOLA OLANO DE LAGOS, en vía sumarísima, interponen demanda de Desalojo por Conclusión de Contrato y/o Vencimiento de Contrato, dirigiéndola contra OSCAR FERNANDO MUÑOZ HUAMANI, a fin de que desocupe el inmueble de su propiedad en el Pueblo Joven Pamplona Alta manzana veinticinco, lote veintisiete, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima; Sustenta su demanda en que, por escritura pública de fecha veintiocho de marzo del dos mil siete adquirieron el inmueble materia de litis; Que, al efectuarse la transferencia del inmueble este se encontraba en posesión de terceras personas, por esta razón solicitó la constatación policial de fecha doce de junio del dos mil siete, donde se consigna que la persona del demandado es quien ocupa el inmueble; Que, debe precisar que giro una carta notarial, donde solicitaba la desocupación del bien en aplicación del artículo 1708º inciso segundo del Código Civil que prescribe la formalidad pertinente, además no hay ninguna inscripción de contrato de arrendamiento, razón por la cual procedió a cursarle la carta notarial; Que, a pesar de que se le ha pedido en forma verbal y escrita que desocupe el inmueble de su propiedad, el demandado se ha opuesto a todo diálogo reiterando su ilegítima intención de continuar poseyendo un predio que no le pertenece legalmente; Que, consideran que se encuentran en su derecho de solicitar la desocupación del predio que el demandado ocupa indebidamente por lo que acude a este despacho en ejercicio de su derecho de acción; sin perjuicio de cursarle una carta notarial para que pague la Merced Conductiva y exigirle el pago de arriendos por los daños y perjuicios que les está ocasionando, ya que no pueden

PODER JUDICIAL

Linda Ronald Avellaneda Landean
Especialista Legal
Calle Azuaga Paz Luján San Juan de Miraflores
Corte Superior de Justicia de Lima

33
Treinta y tres
3/
mes.
1-C

34
Treinta y
cuatro4
cuatro

1-C

ocupar su predio, encontrándose actualmente en casa de unos familiares; Ampara su demanda en los fundamentos de derecho que para el caso invoca. Admitida a tramite la demanda mediante resolución número dos de fojas treinta y seis, y emplazado el demandado, éste la contesta en los términos de su recurso de fojas setentidós a setentiseís, subsañada a fojas cien a ciento dos, sustentándola en que, en el petitorio de la demanda, el demandante manifiesta su pretensión es desalojo por conclusión de contrato y/o vencimiento de contrato, sin definir de que tipo de acumulación se trata, y por otro lado, no presenta ningún contrato; Que, por otro lado, el demandante adjunta la copia literal de dominio según el cual aparece como propietario, sin embargo, dicho contrato de compra venta esta en cuestión en un juicio de nulidad de acto jurídico; Que, la demanda debe ser declarada infundada, ya que la demanda de desalojo se interpone contra el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución; Que, según la absolución de inadmisibilidad de la demanda, el demandante precisó que su pretensión es de desalojo por conclusión de contrato y/o vencimiento de contrato; para este supuesto debe acreditar que hubo contrato o por lo menos que el contrato verbal debe darse por concluido; pero, como se puede apreciar en la Carta Notarial adjuntada en anexo uno-C, como en el acta de conciliación adjuntada como anexo uno-I, el demandante pide la conciliación para ventilar el desalojo del inmueble por ocupación precaria. Ninguno de los dos documentos menciona ponerle termino al contrato verbal - ya que no hay contrato escrito - único supuesto que podría alegar el demandante según su propia pretensión; Que, no es arrendatario, la naturaleza de su permanencia en el predio sub litis es otra, de naturaleza de dominio, esto es, esta en discusión la titularidad del lote, en el proceso de nulidad de acto jurídico, categoría de invalidez según la doctrina y ampliamente amparada por la jurisprudencia reciente; Que, como se puede apreciar, el demandante ha equivocado en entablar la acción y la pretensión de su demanda, ya que el recurrente no se adapta a ninguno de los supuestos previstos en el artículo 586º del Código Adjetivo; Invoca como fundamentos de derecho los que señala en su mismo recurso. Admitida la contestación, mediante resolución número ocho de fojas ciento tres se fija fecha para Audiencia Única, la que se lleva a cabo en los términos del acta de fojas ciento veinte a ciento veintiuno; siendo el estado del proceso el de expedir sentencia; y **CONSIDERANDO: PRIMERO:** Que, los medios probatorios

PODER JUDICIAL

Linden Ronald Avellaneda Landeen
Especialista Legal
Abogado Por Ley del Sr. Juan de Miraflores
Corte Superior de Justicia de Lima

35
Treinta y
cinco5
CINCO

1-C

celebrada con fecha quince de junio del dos mil siete, que corre a fojas dieciséis, que los accionantes invitaron al demandado a fin de llegar a un acuerdo respecto a la restitución del inmueble materia de litis, el mismo que, conforme se señala en la misma acta, el demandado lo viene ocupando en calidad de precario; **SETIMO:** Que, de los considerandos precedentes, queda establecido que entre demandantes y demandado no existe contrato alguno que los vincule como arrendador y arrendatario; es decir, no existe relación sustantiva entre las partes que pueda ser trasladada a una relación procesal para solicitar el desalojo por Conclusión y/o Vencimiento de Contrato, ya que el demandado tiene la condición de precario; **OCTAVO:** Que, el artículo 1708º del Código Civil, alegado por los accionantes en los fundamentos de hecho de su demanda, esta referido al accionar del nuevo propietario cuando al momento de haber adquirido el bien, éste se encontraba arrendado; y en el presente caso, como ya se concluyó en el considerando precedente, no se ha acreditado que exista contrato alguno entre demandante y demandado, por tanto, la relación es de propietario y precario, y no existiendo cuantía, el órgano jurisdiccional competente es el Juez Especializado, tal como lo dispone el tercer párrafo del artículo 547º del Código Procesal Civil; **NOVENO:** Que, estando a los considerandos precedentes y no habiéndose acreditado la existencia de una relación jurídica procesal válida, se debe de emitir una sentencia en tal sentido, tal como lo prevé el artículo 121º in fine del Código Adjetivo; **DECIMO:** Que, los demandantes han tenido motivos atendibles para iniciar la presente acción en su condición propietarios del bien materia de litis, por ello es menester exonerarlos del pago de costas y costos del proceso; Razones por las cuales, el señor Juez del Cuarto Juzgado de Paz Letrado de San Juan de Miraflores, Administrando Justicia a nombre de la Nación, **FALLA** declarando: **IMPROCEDENTE** la demanda de fojas veintisiete a veintiuno, subsanada a fojas treinticuatro a treinticinco, interpuesta por RONI ANTONIO LAGOS PEREZ y YANINA FIORELLA ARZOLA OLANO DE LAGOS contra OSCAR FERNANDO MUÑOZ HUAMANI sobre Desalojo por Conclusión de Contrato y/o Vencimiento de Contrato, sin costas ni costos del proceso; consentida y/o ejecutoriada que sea la presente resolución, archívese.-

PODER JUDICIAL

Uuden 900001 Avellaneda Landeen
Especial Legal
Ca. Juzgado Paz Letrado San Juan de Miraflores
Cuarto Juzgado DE JUSTICIA DE LINA

EXPEDIENTE : 2004-0020-0-1806-JM-CI-01
 MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO
 ESPECIALISTA : ROLANDO MUÑOZ
 DEMANDADO : MUÑOZ HUAMANI, SOLEDAD MONICA
 DEMANDANTE : MUÑOZ HUAMANI, OSCAR FERNANDO

ANEXO 1. F

36
 Treinta y
 seis.

17
 1/2

RESOLUCIÓN NÚMERO DOS.

San Juan de Miraflores, dos mil cuatro

Marzo tres.-

VISTOS y CONSIDERANDO: Con el escrito de subsanación, téngase por cumplido lo ordenado y proveyendo la demanda PRIMERO: Que, la demanda presentada reúne los requisitos establecidos por los Artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil, y en forma liminar no se advierten causales de inadmisibilidad o improcedencia. SEGUNDO: Que, las nulidades únicamente se sancionan por causa establecida en la ley, acorde con el Artículo 219 del Código Civil, y al no tener una vía procedimental propia, en atención a la complejidad de la pretensión propuesta por el demandante, le es aplicable el trámite del Proceso de Conocimiento, acorde con el numeral I del Artículo 475 del Código Procesal Civil. TERCERO: Que, el demandante ha acreditado tener interés para solicitar la nulidad, acorde con el Artículo 220 del Código Civil. Por lo que, RESUELVO: Admitir a trámite la demanda sobre **NULIDAD DE ACTO JURIDICO**, en la Vía de Proceso de Conocimiento, interpuesta por OSCAR HERNANDO MUÑOZ HUAMANI en contra de SOLEDAD MÓNICA MUÑOZ HUAMANI y VICTOR MUÑOZ ARCO. TRASLADO a la demandada por el plazo de treinta días para que sea contestada. Por ofrecidos los medios probatorios: A sus antecedentes los anexos acompañados. Tómese Razón y Hágase Saber.- Al Primer y Segundo Otrosí: Resérvese a la etapa correspondiente.- Al Tercer Otrosí: Téngase por conferidas las facultades generales de representación al letrado de autoriza la demanda.- Al Cuarto Otrosí: Téngase presente; Notifíquese a la parte demandante para que adjunte un juego adicional de copia de la demanda y señale el domicilio del codemandado Víctor Muñoz Arco, cedula.-

IV. SINTESIS DE AUTO DE SANEAMIENTO Y DE LA AUDIENCIA CONCILIATORIA

Estas audiencias no son actos procesales individuales. Se dan en la audiencia única.

V. SINTESIS DE LA AUDIENCIA DE PRUEBAS

Esta audiencia no es un acto procesal individual. Se dan en la audiencia única.

VI. AUDIENCIA ÚNICA

El 26-01-10, ante el local del 2º Juzgado Mixto de San Juan de Miraflores, se realizó la audiencia única con la presencia de la demandante y el demandado, la misma que se efectuó en los siguientes términos:

SANEAMIENTO DEL PROCESO:

El juez emitió la Resolución N° 03, con el que se desestimó la excep. de litispendencia, en consecuencia, saneado el proceso por la existencia de una relación jurídica procesal válida entre los sujetos procesales.

FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS:

- Determinar si correspondía el desalojo de la parte demandada del inmueble ubicado en el PP.JJ. Pamplona Alta, Mz. 25 Lote 27, por encontrarse en la aptitud de habitante precario.
- Determinar si corresponde la restitución del bien inmueble objeto del proceso a favor de la accionante.
- Determinar si las partes demandadas poseen justo título que ampare su posesión, respecto del inmueble.

DEPURACIÓN DE PRUEBAS:

El juzgado permitió los instrumentos de la demandante y el demandado. Asimismo, determinó como medios probatorios de oficio la declaración de parte del demandado y demandante.

ACTUACIÓN PROBATORIA:

En este acto, se procedió a las declaraciones de las partes de este proceso, con lo que concluyó la presente diligencia.

VII. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL JUEZ ESPECIALIZADO

140

11/11

D

20

02-08-10

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SEGUNDO JUZGADO MIXTO DE SAN JUAN DE MIRAFLORES

EXPEDIENTE : 452-2009-CI
ESPECIALISTA LEGAL : MARGOT CACERES
MATERIA : DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO: NUEVE
San Juan de Miraflores, veintidós de
Julio del año dos mil diez.-

AUTOS Y VISTOS:

Teniendo a la vista el expediente número cuatrocientos cincuenta y dos guion dos mil nueve guion CI, acompañado del expediente quinientos cincuenta y dos guion dos mil siete CI, se evidencia de autos que a folios veintitrés a veintiséis, con fecha treinta y uno de Julio del año dos mil nueve, **EVELYN SONIA TERAN PORTOCARRERO**, interpone demanda de **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**, y la dirige contra **Oscar Fernando Muñoz Huamání**, solicitando que el demandado desocupe el predio ubicado en Mz. veinticinco, lote veintisiete, del Pueblo Joven de Pamplona Alta del distrito de San Juan de Miraflores (Sector Nuevo Horizonte al frente de la Comisaría de Pamplona Alta, pista nueva), con expresa condena de costas y costos que resulten del presente proceso, manifestando que el inmueble ubicado en Mz. veinticinco, lote veintisiete, del Pueblo Joven de Pamplona Alta del distrito de San Juan de Miraflores (Sector Nuevo Horizonte al frente de la Comisaría de Pamplona Alta, pista nueva), lo adquirió mediante compra - venta de fecha once de febrero del año dos mil nueve por ante el Notario Publico Dr. Aurelio Alfonso Rodríguez, obrantes a folios tres a cinco, la cual esta inscrita con el numero P03052387, asiento 00004 de los Registros Públicos de la propiedad Inmueble, agregando la demandante que dicha propiedad viene siendo ocupada por el demandado **Oscar Fernando Muñoz Huamání**, en calidad de ocupante precario, por cuanto el demandado no cuenta con título alguno, ni paga alquiler, carece de contrato de arrendamiento, manifestando también que desde el momento que la demandante compro el inmueble, el demandado se ha negado a dejar la propiedad, pese a haberle cursado Carta Notarial de fecha veintitrés de junio del año dos mil nueve, Calificada la demanda y admitida a trámite conforme obra a folios veintisiete, se notifica al demandado con arreglo a ley, quien se apersona al proceso obrantes a fojas cuarenta y dos a cuarenta y cinco, en la cual niega y contradice en todos sus extremos la respectiva demanda interpuesta por la demandante **EVELYN SONIA TERAN PORTOCARRERO**, deduciendo asimismo excepción de litispendencia, teniéndose por contestada la demandada, mediante resolución número dos de fecha primero de octubre del año dos mil nueve, corriéndose traslado a la parte demandante de la respectiva excepción de litispendencia interpuesta por la parte demandada, fijándose día y hora para la audiencia única, la cual se llevo a cabo bajo los terminos señalados en la respectiva acta de audiencia única de fecha veintiséis de enero del año dos mil diez, habiéndose resuelto la excepción interpuesta por la parte demandada, en la respectiva

PODER JUDICIAL

RAMANDO MEDINA TICSE
JUEZ TITULAR
Juzgado Mixto de San Juan de Miraflores

PODER JUDICIAL

MARGOT GLORIA CACERES TAPIA
ESPECIALISTA LEGAL
2º Juzgado Mixto de San Juan de Miraflores
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

audiencia única declarándose infundada la respectiva excepción y saneado el proceso, y no habiéndose llegado a un acuerdo conciliatorio por las partes concurrentes, admitidos y actuados los medios probatorios, y estando el estado del proceso este despacho, procede a expedir la sentencia que corresponde;-----

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, el derecho a la tutela jurisdiccional importa una decisión judicial sobre un conflicto ínter subjetivo de intereses con relevancia jurídica, obteniéndose una respuesta motivada y razonablemente justa; siendo así, la tutela jurisdiccional puede ser definida como el derecho procesal, de contenido complejo que reúne en sí, entre otros derechos: a) El derecho a acceder a los Tribunales de Justicia; b) El derecho a obtener una sentencia fundada en derecho; c) El derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales, y d) El derecho al recurso¹.-----

SEGUNDO: Que, en el caso específico del derecho a obtener una sentencia de mérito o fundada en derecho, tiene que cumplirse con la imposición de la carga probatoria regulada por el Artículo 196º del Código Procesal Civil; la cual exige como un deber impuesto legalmente a las partes, la naturaleza jurídica del derecho a probar es la de un derecho subjetivo que permite a quien afirma o niega una pretensión, utilizar dentro de un proceso, todos los medios probatorios pertinentes que resulten necesarios para acreditar los hechos que sirven de sustento para su pretensión o defensa.-----

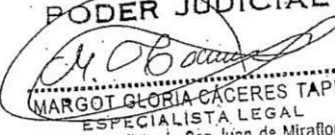
TERCERO: Que, en el caso sub-examine se tiene que la demandante **EVELYN SONIA TERAN PORTOCARRERO** interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra el demandado **Oscar Fernando Muñoz Huamaní**, solicitando que el demandado desocupe el predio ubicado en Mz. veinticinco, lote veintisiete, del Pueblo Joven de Pamplona Alta del distrito de San Juan de Miraflores (Sector Nuevo Horizonte al frente de la Comisaría de Pamplona Alta, pista nueva), con expresa condena de costas y costos que resulten del presente proceso, la cual fue admitida a tramite mediante resolución número uno de fecha siete de agosto del año dos mil nueve, posteriormente habiendo sido debidamente notificado el demandado y habiendo transcurrido el plazo de ley, el demandado cumple con contestar los hechos señalados en su contra, haciendo uso de los medios que le franquea la ley; por lo que mediante resolución número dos, de fecha primero de octubre del año dos mil nueve, se tuvo por contestada la misma, fijándose fecha para audiencia única, la misma que se llevó a cabo bajo los términos que obra en el acta de fecha veintiséis de enero del año dos mil diez;-----

CUARTO: Que, el artículo quinientos ochenta y cuatro del Código Procesal Civil se deduce que el desalojo es una acción posesoria restitutoria que puede plantearla el propietario o aquel que ejerza uno o más derechos inherentes a la propiedad, a fin de conseguir la posesión inmediata de un predio; así, el artículo quinientos ochenta y seis del mismo Código Procesal Civil establece la legitimidad en los proceso de desalojo, precisando que en cuanto a la legitimación activa, podrán demandar el desalojo: *el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución del predio*; y respecto a la legitimación pasiva contempla que pueden ser

¹ Tutela jurisdiccional efectiva: Definición: La tutela jurisdiccional efectiva puede ser definida como el derecho procesal, de contenido complejo que reúne en sí, entre otros derechos, al derecho a acceder a los Tribunales de Justicia a obtener una sentencia fundada en derecho; a la efectividad de las resoluciones judiciales y el derecho al recurso: CAS. Nº 3582-00 ANDAHUAYLAS. Gaceta Jurídica, Data 35,000 Jurisprudencia.

PODER JUDICIAL

 ARMANDO MEDINA TICSE
 JUEZ TITULAR
 2º Juzgado Mixto de San Juan de Miraflores
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

 MARGOT GLORIA CÁCERES TAPIA
 ESPECIALISTA LEGAL
 2º Juzgado Mixto de San Juan de Miraflores
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

demandados: *el arrendatario, el sub arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.*

QUINTO: Que, asimismo el artículo novecientos once del Código Civil contempla que *"la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido"*; que en ese sentido el concepto de uso precario de un bien inmueble se presenta en dos supuestos: *a) El del ocupante sin título alguno*, aquel que posee en forma mediata sin consentimiento del dueño y sin pagar merced conductiva alguna, es decir, posee en si y para si; y *b) El del ocupante cuyo título ha fenecido*, y que se presenta en aquellos casos que el título llega a su fin por decisión judicial firme, acto jurídico, resolución administrativa con autoridad de cosa decidida, o por disposición legal expresa, sin excepción dentro del sistema jurídico. Como corolario de lo expuesto, atendiendo a la reiterada jurisprudencia, en los procesos sobre Desalojo por Ocupación Precaria, el demandante deberá acreditar fehacientemente la propiedad del bien que reclama y el demandado que posee el bien sub-litis en virtud de un título que justifica su posesión;

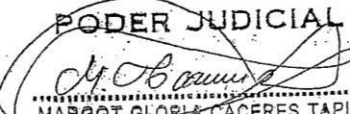
SEXTO: Que, en cuanto al supuesto *del ocupante sin título alguno*, se debe tener también en cuenta, la casación número 1643-2003 Tumbes, en la cual se ha establecido que en "los procesos de desalojo por ocupación precaria solo, se exige al demandado acreditar su posesión y permanencia en el inmueble en virtud de un título, debiendo entenderse que el concepto de precariedad no se determina únicamente por la falta o fenecimiento de un título sino que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien". También se deberá de tener en cuenta, la casación 2369-2003-Lima, (publica en el Peruano el 28 de Febrero del 2005); se ha establecido "Que nos configura la causal de precariedad prevista en el artículo 911 del Código Civil, pues no basta que el poseedor carezca de título sino que debe estar ausente cualquier circunstancia que evidencie la legitimidad de dicha posesión...". Que, así mismo en la casación número 2884-2003-Lima, se ha establecido que "La precariedad en el uso de bienes inmuebles no se determina únicamente por la carencia de título de propiedad, arrendamiento u otro semejante, sino que debe ser entendida como la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante". Por lo que, en el presente caso también se deberá de establecer, si los argumentos esgrimido por el demandado, son valederos.

SETIMO: Que, la demandante **EVELYN SONIA TERAN PORTOCARRERO**, ha acreditado haber celebrado con la persona de Roni Antonio Lagos Pérez y su esposa Yanina Fiorella Arzola Olano de Lagos, el contrato de compra y venta de la propiedad ubicado en la Manzana veinticinco, lote veintisiete, del Pueblo Joven de Pamplona Alta del distrito de San Juan de Miraflores (Sector Nuevo Horizonte al frente de la Comisaría de Pamplona Alta, pista nueva), por la cantidad de nueve mil quinientos dólares americanos al contado, tal como se aprecia del documento suscrito el día once de Febrero del año dos mil nueve, ante el Notario de Lima Aurelio Alfonso Díaz Rodríguez, obrante de folios tres al cinco. Asimismo como es de verse de fojas seis a once, obra la Copia Literal del inmueble sub-litis, en la cual se puede observar que se encuentra inscrita en la Partida número P03052387, Asiento 0004 del Registro de la Propiedad Inmueble.

OCTAVO: Que, por otro lado, el demandado Oscar Fernando Muñoz Huamani, ampara la posesión que ostenta, en el derecho sucesorio que tendría éste respecto de su padre Victor Muñoz Arco (propietario primigenio del bien inmueble), por cuanto, la

PODER JUDICIAL

 ARMANDO MEDINA Tocco
 JUEZ TITULAR
 2º Juzgado Mixto de San Juan de Miraflores
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

 MARGOT GLORIA CÁCERES TAPIA
 ESPECIALISTA LEGAL
 2º Juzgado Mixto de San Juan de Miraflores
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

venta efectuada por éste a su hermana Soledad Mónica Muñoz Huamani es nula y esta siendo cuestionada vía nulidad de acto jurídico, seguido ante el presente Juzgado en el expediente signado con el número 344-2007, especialista Margot Cáceres, por cuanto su padre ha hecho una venta sin conocimiento de dicha venta. Por tanto, la compra efectuada por el señor RONI ANTONIO LAGOS PEREZ y la venta efectuada por este a la demandante, lo han hecho sabiendo que esta en problemas y por tanto la compra es de mala fe.

NOVENO: Que, respecto a lo alegado por el demandado, *se advierte efectivamente que su padre fue el propietario primigenio del predio sub litis* (inmueble inscrito en el Registro con código número P03052387), *conforme se advierte de la copia literal de fojas siete a once de autos*. De dicha copia literal se advierte que en el asiento uno, consta la adjudicación de propiedad efectuada a favor del padre del demandado con fecha veinte de Febrero del año 1998 y que la misma le fue otorgada por COFOPRI. Del mismo documento se advierte que en el asiento dos, que su hermana Soledad Mónica Muñoz Huamani adquirió a su padre el inmueble con fecha tres de Julio del año 2001 (transferencia realizado mediante formulario Registral), mientras que en el asiento tres consta la adquisición efectuado por los señores Roni Antonio Lagos Perez y Yanina Fiorella Arzola Olano de Lagos con fecha veintiocho de Marzo del año 2007 y finalmente en el asiento cuatro, obra la adquisición efectuado por la demandante Evelyn Sonia Terán Portocarrero, con fecha dos de Febrero del año 2009.

DECIMO: Que con las copias principales anexadas en autos del proceso de nulidad de acto jurídico, expediente 344-2007, especialista Margot Cáceres. Se establece lo siguiente: A) Que efectivamente el demandado Oscar Fernando Muñoz Huamani, ha interpuesto demanda de nulidad de acto jurídico con fecha veinticinco de Mayo del año 2007 respecto de la transferencia del inmueble realizado por su padre Víctor Muñoz Arco a favor de su hermana Soledad Mónica Muñoz Huamani, alegando que su padre no ha prestado su consentimiento ya que no ha firmado la transferencia del inmueble (formulario predial), a pesar de ser letrado (sabe leer y escribir), sin embargo una tercera persona ha firmado a ruego dicho transferencia por él y por tanto, alega que dicho acto jurídico es nulo, sin embargo, la demandada de dicho proceso, niega este hecho; B) Que, el padre del demandado el señor Víctor Muñoz Arco falleció el día doce de Julio del año 2002 en la Clínica Angamos de ESSALUD; C) Que se ha otorgado garantías personales por la Gobernación de San Juan de Miraflores con fecha veintiséis de Julio del año 2007 contra la persona del señor Roni Antonio Lagos Perez y D) Que, en dicho proceso se han actuado casi todas las pruebas, encontrándose únicamente pendiente de actuación de una pericia grafotecnia, siendo su estado para resolver.

DECIMO PRIMERO: Que del expediente agregado número 452-09-CI sobre desalojo, seguido por Roni Antonio Lagos Perez contra el demandado ante el Cuarto Juzgado de Paz Letrado de San Juan de Miraflores, se puede establecer que efectivamente el señor antes mencionado inicio el proceso de desalojo con fecha seis de Julio del año 2007, alegando que este estaba en posesión del bien adjuntando una constatación policial (obrante a fojas cinco de dicho expediente), en la cual se verifica la posesión del demandado y que la misma lo vendría poseyendo hace treinta años. El demandado al contestar la demanda deduce excepción y dicho proceso fue concluido mediante sentencia de fecha catorce de Marzo del año 2008 que declaro improcedente la demanda cuya resolución quedo consentida.

DECIMO SEGUNDO: Que, la demandante al prestar su declaración de parte obrante a fojas cincuenta y uno, cuando se le pregunto si ha tenido conocimiento de los

PODER JUDICIAL

 ARMANDO MEDINA LIGBE
 JUEZ TITULAR
 2º Juzgado Mixto de San Juan de Miraflores
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

 MARGOT GLORIA CÁCERES TAPIA
 ESPECIALISTA LEGAL
 2º Juzgado Mixto de San Juan de Miraflores
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

antecedentes de dicho inmueble y como lo adquirió, ella refiere lo siguiente: "El señor Rony me enseñó el inmueble, pero no entré a ver el inmueble, ya que me lo enseñó por fotos y por la parte de afuera, no pudiendo entrar porque estaban haciendo unos arreglos o reparaciones".

DECIMO TERCERO: Que, en consecuencia de los considerandos anteriores, se establece que el demandado ostenta la posesión del bien inmueble sub litis, desde hace aproximadamente treinta años, en calidad de hijo de don Víctor Muñoz Arco, quien fuera propietario primigenio del bien inmueble sub litis otorgado por COFOPRI. Empero, el señor Víctor Muñoz Arco, ha enajenado el inmueble sub- litis, a su hija Soledad Mónica Muñoz Huamani. Pero este acto jurídico esta siendo cuestionado judicialmente en el expediente 344-2007, especialista Margot Cáceres. Por lo que, de ser amparado este proceso en base a la prueba actuada en dicho proceso, este puede tener efectos jurídicos, sobre las transferencias realizadas posteriormente, a favor del señor Roni Antonio Lagos Perez y su cónyuge, así como también sobre la transferencia, realizada a favor de la demandante Evelyn Sonia Terán Portocarrero. *Siendo ello así, queda claro que el demandado alega que la posesión que ostenta es legítima, ya que este se derivaría de un derecho real sobre el bien inmueble a título de heredero del propietario originario señor Víctor Muñoz Arco.* Empero este título de posesionario legítimo (la posesión que emana de un título, deriva de un derecho real, de un acto jurídico que debe ser válido) o ilegítimo, no corresponde determinarlo en el presente proceso, sino en uno mas lato. Pues si bien es cierto la demandante tiene derecho de propiedad inscrito sobre el bien inmueble, sin embargo, en nuestro sistema jurídico, la inscripción de la propiedad no es constitutiva del derecho, sino meramente declarativa. Siendo ello así no se puede establecer que el demandado ostente la calidad de precario, ya que el demandado esta alegando posesión legítima de un título sucesorio sobre el bien, el cual debe dilucidarse en otro proceso. No correspondiendo como se reitera en esta vía establecer la legitimidad o no del título que alega el demandado, sino en un vía mas lata.

DECIMO CUARTO: Que, así mismo, se debe tener en cuenta que el demandado alega, que la demandante ha actuado de mala fe, al haber adquirido el inmueble sub litis sabiendo que existía el proceso de nulidad de acto jurídico del contrato de compra venta, seguido por el demandante con su hermana Soledad Mónica Muñoz Huamani. Empero la buena o mala fe con que haya actuado la demandada al adquirir el inmueble sub litis, tampoco puede ser ventilado, en el presente proceso, ya que en el presente proceso sumarísimo, ya que esto debe ser ventilado en un proceso mas lato, donde las partes con la amplitud de los medios probatorios que pueda ofrecer y actuar prueben este hecho alegado.

DECIMO QUINTO: Que, los demás medios actuados y no glosados en la presente resolución en nada enervan la decisión de la presente resolución, conforme a lo señalado en el artículo 197 del Código Procesal civil.

DECIMO SEXTO: Que, es criterio del Juzgador exonerar del pago de costas y costas a la demandante, teniendo en cuenta que esta ha interpuesto la demanda teniendo en cuenta su derecho inscrito de propiedad, por lo que habría actuado en el ejercicio regular de un derecho.

DECIMO SETIMO: Que, por las consideraciones precedentes y de conformidad con lo que dispone el artículo ciento veintiuno y quinientos cincuenta y cinco del Código Procesal Civil, el Segundo Juzgado Mixto de San Juan de Miraflores, impartiendo justicia a nombre de la Nación;

PODER JUDICIAL

 ARMANDO MEDINA TISCHE
 JUEZ TITULAR
 Juzgado Mixto de San Juan de Miraflores

PODER JUDICIAL

 MARGOT GLORIA CÁCERES TAPIA
 ESPECIALISTA LEGAL
 Juzgado Mixto de San Juan de Miraflores
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ORO

*M/S
D/S
Oscar Fernando*

FALLO:

Declarando **IMPROCEDENTE** la demanda de fojas veintitrés a veintiséis sobre **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** interpuesta por **EVELYN SONIA TERAN PORTOCARRERO**, en contra de **Oscar Fernando Muñoz Huamaní**, Sin constas, ni costos. **Notificándose.-**

PODER JUDICIAL
M. Gloria Caceres
MARGOT GLORIA CACERES TAPIA
ESPECIALISTA LEGAL
2º Juzgado Mixto de San Juan de Miraflores
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL
Armando Medina
ARMANDO MEDINA TICSE
JUEZ TITULAR
2º Juzgado Mixto de San Juan de Miraflores
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

VIII. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA SALA ESPECIALIZADA DE LA CORTE SUPERIOR



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR
SALA CIVIL

SENTENCIA

EXPEDIENTE N.º 32-2011

RESOLUCIÓN NÚMERO TRES

Villa María del Triunfo, veintinueve de marzo del dos mil once.-

SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR
DE JUSTICIA DE LIMA-SUR

Resolución N.º 63 - (S)

Fecha: 29 MAR. 2011

Observándose las formalidades prescritas en el artículo 131º del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, realizada la vista de la causa el veintinueve de marzo del año en curso, con el Exp. N.º 552-07 sobre desalojo que corre como acompañado; e, interviniendo como magistrado ponente la Juez Superior Prado Castañeda, esta Sala Civil emite la presente resolución con base en lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

Resolución apelada

Viene en grado de apelación la sentencia contenida en la resolución número nueve¹, de fecha veintidós de junio de dos mil diez, que declara improcedente la demanda interpuesta por Evelyn Sonia Terán Portocarrero contra Oscar Fernando Muñoz Huamaní, sobre desalojo por ocupación precaria.

Recurso de apelación

La demandante interpone recurso de apelación² contra lo resuelto, solicitando que se le revoque y se declare fundada su demanda. Expone como agravios:

- (i) El Juez no ha tomando en cuenta que ella es la única propietaria del inmueble materia de desalojo, por lo que lo resuelto vulnera lo previsto por el artículo 923º del Código Civil que faculta al propietario de un bien a usarlo, disfrutarlo, disponerlo y reivindicarlo;
- (ii) No ha tomado en cuenta que el demandado ha esperado más de nueve años para demandar la nulidad del acto jurídico de compra-venta por el cual su extinto padre vendió a su hermana Soledad Mónica Muñoz Huamaní, el inmueble del que ahora ella (la demandante) es la nueva propietaria. Agrega que en dicho proceso de nulidad de acto jurídico no se ordenó la inscripción de la demanda en los registros públicos; y,
- (iii) No se ha tenido en cuenta que el demandado no ha acreditado ser heredero del extinto Víctor Muñoz Arcos (quien en vida fue propietario primigenio del inmueble que ahora es propiedad de la demandante), y que a

¹ Página 140 a 145.

² Página 156 a 158.

HELGA IOVISA ORTEGA TOLEDO
Secretaria Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR
PODER JUDICIAL

Corte Superior de Justicia de Lima Sur

Sala Civil
Exp. 32-2011182
civ. /
o / h. b. i. o

pesar de los años tampoco ha iniciado proceso de sucesión intestada alguno.

II. FUNDAMENTOS:

Del proceso de desalojo

UNO.- El proceso de desalojo, *merced a lo previsto por artículos 585° y 586° del Código Procesal Civil*, tiene por finalidad expulsar al ocupante de un inmueble por las causales establecidas en la ley y, reponer en la posesión a quien tenga derecho a aquel, de lo que resulta que lo que se discute aquí es el derecho a la posesión y no quien tiene la posesión de facto. Pueden ser los sujetos activos: el propietario, arrendador, administrador y todo aquel que salvo lo dispuesto en el artículo 598° del citado Código considere tener derecho a la restitución del bien inmueble; en tanto que pueden ser sujetos pasivos: el arrendatario, el precario, o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

De la posesión precaria

DOS.- Habiéndose sustentado la demanda de desalojo de autos en la posesión precaria de parte del demandado, es preciso indicar que el artículo 911° del Código Civil establece que: "La posesión precaria es la que se ejerce sin título o cuando el que se tenía ha fenecido". De ello fluye que la precariedad supone dos supuestos: (i) *la ausencia de título, que se configura cuando el poseedor entró de facto o de hecho en la posesión sin título alguno (vgr. el clandestino, el usurpador);* y, (ii) *título fenecido, que se configura cuando el título que se tenía para poseer feneció por decisión judicial, por disposición de la ley, por el incumplimiento de condiciones resolutorias, por nulidad, por mutuo disenso, por rescisión, etc.*

TRES.- Sin perjuicio de lo expuesto, no puede dejarse de lado que en relación a la posesión precaria, la jurisprudencia nacional en cada vez mayor consenso, viene señalando que por "título justificatorio de la posesión" no solo debe entenderse a los documentos formales, sino en un modo más amplio, a toda aquella razón que "en derecho" justifique la posesión. Así por ejemplo, véase que en la Casación N° 1147-2001-La Libertad, publicada el uno de octubre del dos mil dos, señala: "La precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad o de arrendamiento, sino que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y el disfrute del bien". En el mismo sentido se pronuncia las Cas. N.°s 2016-97-Lima y 1498-2000-Lima, publicados el uno de marzo de dos mil uno y treinta de enero de dos mil uno, respectivamente, entre otros.

De lo ocurrido en el proceso

HELGA IOVISA ORTEGA TOLEDO
Secretaria - Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR
PODER JUDICIAL

Corte Superior de Justicia de Lima Sur

Sala Civil
Exp. 32-2011183
Cuentas
a Huamán
h

CUATRO.- De autos se aprecia que mediante escrito presentado con fecha treinta y uno de julio de dos mil nueve³, doña Evelyn Terán Portocarrero, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Oscar Fernando Muñoz Huamán, respecto del inmueble ubicado en Pueblo Joven Pamplona Alta Mz 25, Lote 27 del Distrito de San Juan de Miraflores. Refiere la actora que es propietaria de dicho inmueble por haberlo adquirido por compra-venta de fecha once de febrero de dos mil nueve, cuya titularidad está inscrita en los registros públicos y, que se pese haber cursado carta al demandado para que desocupe el inmueble, se niega ha hacerlo, de quien además refiere carece de título alguno.

CINCO.- En relación al inmueble respecto del cual se solicita el desalojo, es preciso decir que de las copias literales de la Partida Registral N.º 03052387 de fojas siete a once, se aprecia lo siguiente:

- (i) El inmueble perteneció en un inicio a don Víctor Muñoz Arco, de quien se refiere en vida fue el padre del demandado (*asiento 01 de la partida registral*);
- (ii) Luego, en el año dos mil uno, Víctor Muñoz Arco vendió el inmueble a favor de Soledad Mónica Muñoz Huamán, de quien se refiere es hermana del demandado (*asiento 02 de la partida registral*);
- (iii) Posteriormente, en el año dos mil siete, Soledad Muñoz Huamán vendió el inmueble a favor de Roni Antonio Lagos Pérez y Yanina Fiorella Arzola Olano de Lagos (*asiento 03 de la partida registral*);
- (iv) Finalmente, en el año dos mil nueve, los esposos Roni Antonio Lagos Pérez y Yanina Arzola Olano de Lagos, vendieron el inmueble a doña Evelyn Sonia Terán Portocarrero, quien es la demandante de autos (*asiento 04 de la partida registral*).

SEIS.- Como ya se mencionó, el Juez al dictar sentencia declara improcedente la demanda. De sus argumentos fluye que si bien reconoce que la actora ha acreditado su condición de propietaria sobre el inmueble *sub-litis*, descarta la posesión precaria del demandado porque refiere que éste es poseedor desde hace treinta años aproximadamente en su condición de hijo del extinto Víctor Muñoz Arco, quien fue el propietario primigenio. Señala el Juez que si bien es cierto que éste (*Víctor Muñoz Arco*) vendió el bien inmueble a favor de Soledad Muñoz Huamán (*hermana del demandado*), resulta que dicha compra-venta es materia de un proceso de nulidad de acto jurídico, Exp. N.º 344-2007 iniciado por el ahora demandado; por lo que *agrega* de ampararse su demanda puede repercutir en las posteriores transferencias de dicho bien inmueble, entre ellas la realizada a favor de la demandante. En forma adicional señala que estando

³ Página 23 a 26.

Corte Superior de Justicia de Lima Sur

Sala Civil
Exp. 32-2011189
C/mb
s/m
ar b

a que el demandado alega tener una posesión legítima sobre la base de un derecho sucesorio, ésta debe dilucidarse en otro proceso.

De la revisión de la resolución apelada

SIETE.- De todo lo reseñado anteriormente se aprecia que lo que es materia de cuestionamiento por la recurrente (*demandante*), es el criterio del Juez de haber descartado la posesión precaria del demandado por los argumentos descritos, lo que finalmente ha conllevado a que no se ampare su demanda. Pues bien, revisada la sentencia sobre la base de los fundamentos de la apelación y del contexto jurídico legal expuesto *supra*, el Colegiado arriba a la conclusión que el Juez incurre en error de derecho que es necesario corregir, ya que no se aprecia que el demandado cuente con título alguno que justifique su posesión, por lo que debe restituir el inmueble a la actora quien por cierto ha acreditado su derecho de propiedad.

OCHO.- Se señaló antes que por *título de la posesión* se entiende no sólo a los documentos formales, sino en un modo más amplio, a toda aquella razón que "en derecho" justifique la posesión. De la revisión del material probatorio de autos, se aprecia que el demandado, Oscar Fernando Muñoz Huamaní, no ha acreditado a lo largo del proceso que cuente con un documento formal que sustente su posesión, por lo que cabe preguntarse *¿los hechos sobre expuestos por el demandado y sobre los que el Juez ha sustentado su decisión, justifican en derecho su posesión sobre el bien inmueble sub-litis?*

NUEVE.- Al respecto, el Colegiado considera que la respuesta es negativa, porque:

- (i) el hecho que el demandado sea hijo de quien en vida fue el propietario primigenio del inmueble sub-litis, no le otorga derecho a permanecer en la posesión de inmueble pues su causante vendió el inmueble a favor de Soledad Mónica Muñoz Huamaní (*ver considerando quinto*) y producto de sucesivas traslaciones de dominio es la demandante la nueva propietaria, quien conforme a lo previsto por el artículo 923° del Código Civil tiene las facultades de usar, disfrutar, disponer y, reivindicar;
- (ii) el hecho que el demandado esté solicitando en otro proceso judicial, Exp. N.° 344-2007, la nulidad del acto jurídico por el cual su padre, en vida, vendió a Soledad Muñoz Huamaní el inmueble sub-litis, tampoco le da derecho a mantener la posesión en desmedro del derecho de propiedad de la actora, pues no existe disposición constitucional, legal, ni fuente de derecho alguna que lo ampare. Por el contrario, como ya se dijo, es el derecho de propiedad de la actora que goza de reconocimiento a nivel constitucional y legal, y en tal sentido es de derecho tutelar el mismo;

HELGA IOVISA ORTEGA TOLEDO
Secretaria - Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR
PODER JUDICIAL

Corte Superior de Justicia de Lima Sur

Sala Civil
Exp. 32-2011175
curto
al fondo
curto

- (iii) en el supuesto que la demanda de nulidad de acto jurídico presentada por el demandado en el Exp. N.º 344-2007 sea estimada, ello *per se* no trae como consecuencia que la demandante de autos, pierda su condición de propietaria respecto del inmueble sub-litis, pues para ello se requiere del inicio de otro proceso judicial en su contra, en razón que la propiedad la adquirió en una relación jurídica material distinta a la que se cuestiona en el proceso en mención.
- (iv) el hecho que el demandado alegue tener derecho a la posesión respecto del inmueble sub-litis, ello no es suficiente para denegar el derecho de la demandante de recuperar el bien en su condición de propietaria.

DIEZ.- Entonces, estando acreditado el derecho de propiedad de la actora conforme a las copias literales de la Partida Registral N.º 03052387 de fojas siete a once, y careciendo el demandado de título que justifique su posesión, corresponde estimar la demanda y ordenar que el demandado restituya a favor de la demandante el inmueble sub-litis. No habiendo resuelto así el Juez en la apelada, debe revocarse su decisión y reformarse según lo ya expuesto.

III. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, este Colegiado, impartiendo justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución;

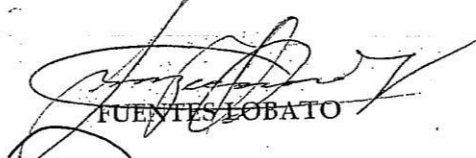
RESUELVE:

REVOCAR la sentencia apelada contenida en la resolución número nueve, de fecha veintidós de junio de dos mil diez, por la que se declara improcedente la demanda de autos; **REFORMÁNDOLA**, declararon **FUNDADA** la demanda interpuesta por doña Evelyn Sonia Teran Portocarrero contra Oscar Fernando Muñoz Huamaní, sobre desalojo por ocupación precaria; en consecuencia, **SE ORDENA** que el demandado cumpla con restituir a favor de la demandante el bien inmueble ubicado en Pueblo Joven Pamplona Alta Mz 25, Lote 27 del Distrito de San Juan de Miraflores.

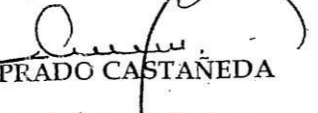
Notifíquese, y devuélvase.-



ROJAS DOMINGUEZ

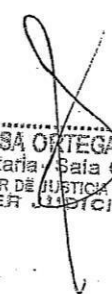


FUENTES LOBATO



PRADO CASTAÑEDA

Procedencia : Segundo Juzgado Mixto de San Juan de Miraflores
Expediente : 452-2009-CI
Juez : Dr. Armando Medina Ticse.
Especialista : Dra. Margot Cáceres Tapia.



HELGA IOVISA ORTEGA TOLEDO
Secretaria Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR
PODER JUDICIAL.

IX. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTECAS N° 2545-2011
LIMA

Lima, veintidós de septiembre de dos mil once.

VISTOS; con el acompañado y, **CONSIDERANDO**:

Primero: que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por el demandado Oscar Fernando Muñoz Huamaní, para cuyo efecto este Supremo Tribunal debe calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto en la Ley 29364.

Segundo: que, en tal sentido, verificado los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por Ley 29364, se tiene que el presente recurso cumple con dichos requisitos, por lo que corresponde analizar los de procedencia.

Tercero: que, el requisito de procedencia previsto en el inciso 1) del artículo 388° del Código Procesal Civil no es exigible al recurrente, en tanto la sentencia de primera instancia declaró improcedente la demanda, en cuanto al requisito contenido en el acápite 4) ha precisado que su pedido casatorio es revocatorio.

Cuarto: que, en relación a los demás requisitos de procedencia, es necesario examinar los argumentos esgrimidos en el presente recurso, en el cual se denuncia: *i) Infracción normativa sustantiva referida a los artículos 896 y 911 del Código Civil y ii) Infracción normativa procesal referida a los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil.*

Quinto: que, en relación al primer agravio: *infracción normativa del artículo 896 del Código Civil*, señala que ha sido interpretado erróneamente, pues la norma establece que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, tales como el uso y el disfrute del bien. Dependiendo de si se cuenta o no con un título que justifica la posesión y de si este es válida o no, podemos distinguir entre posesión legítima o ilegítima. La posesión legítima se ejerce con arreglo a derecho, es decir, en virtud a un título válido y eficaz; por el contrario, la posesión ilegítima es aquella que se ejerce sin que exista un título o, en caso de existir un título, este adolece de un vicio de nulidad o anulabilidad. La posesión ilegítima puede ser de buena o mala fe.

Sexto: que, esta denuncia es **improcedente** por lo siguiente:

20

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

**CAS N° 2545-2011
LIMA**

- La Sala Superior ha señalado que el hecho que el demandado sea hijo del propietario primigenio del inmueble sub litis, no le otorga derecho a permanecer en la posesión del inmueble, pues su causante vendió el inmueble a favor de Soledad Mónica Muñoz Huamaní y producto de sucesivas traslaciones de dominio la demandante es la nueva propietaria, con derecho a usar, disfrutar, disponer y reivindicar el inmueble, conforme al artículo 923 del Código Civil, por lo que concluye que el demandado no ha demostrado que cuenta con justo título que justifique su posesión.

- Los fundamentos de la denuncia no demuestran la incidencia directa de la supuesta infracción sobre la decisión impugnada.

Séptimo: que, como segundo agravio invoca la *infracción normativa del artículo 911 del Código Civil*, que define la posesión precaria como la posesión que se ejerce "sin título alguno o el que se tenía ha fenecido". Por ello, la posesión precaria se da en dos supuestos: cuando la posesión se ejerce sin título alguno como puede ser el caso del usurpador o de una persona que ejerce la posesión de manera clandestina; de otro lado, se da también cuando el título en virtud del cual se ejercía la posesión ha fenecido ya sea por decisión judicial, por disposición de ley, por el vencimiento del plazo o cumplimiento de condiciones resolutorias, resolución, entre otros.

Octavo: que, esta denuncia es improcedente por lo siguiente:

- En autos el recurrente (demandado) no ha probado que cuente con título que justifique su posesión o el que tenía ha fenecido, y si bien alega que es hijo del propietario primigenio del predio sub litis, también lo es que actualmente la propietaria del bien objeto del desalojo es la demandante, motivo por el cual debe restituir la posesión del mismo.

- Debe indicarse además que esta Sala Suprema en reiteradas y uniformes resoluciones ha señalado que dada la naturaleza del recurso de casación, que no es equiparable a una tercera instancia, impide la revisión absoluta de todas las cuestiones debatidas en el proceso, por lo que no es posible fundamentar el recurso extraordinario de casación cuestionando la valoración de la prueba.

Noveno: que, como tercer agravio denuncia la *infracción normativa de los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil*, pues no hay relación entre la parte considerativa de la sentencia de vista que invoca los citados artículos, y

20

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

**CAS N° 2545-2011
LIMA**

sus fundamentos que son las de un proceso de reivindicación o las de mejor derecho de posesión, y la incongruencia de éstos con la parte resolutive.

Décimo: que, esta denuncia es improcedente por lo siguiente:

- Conforme se advierte de los considerandos vertidos por el *Ad Quem*, el presente proceso versa sobre desalojo por ocupación precaria, en virtud a que el poseedor no cuenta con título que justifique su posesión, motivo por el cual se ha analizado los alcances del artículo 911 del Código Civil, que define la posesión precaria, y luego de haber valorado el caudal probatorio se determinó que el demandado no cuenta con título que justifique su posesión, siendo así, no se advierte que se haya incurrido en la infracción denunciada, por el contrario la sentencia materia de impugnación contiene los fundamentos fácticos y jurídicos necesarios para amparar la demanda.

Undécimo: que, estando a lo señalado al no haberse demostrado la incidencia directa de las supuestas infracciones sobre la decisión impugnada, requisito de procedencia contemplado en el artículo 388 numeral 3 del Código Procesal Civil, el recurso es improcedente.

Por las razones expuestas y en aplicación de lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364; Declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Oscar Fernando Muñoz Huamaní a fojas ciento noventa y cinco; **DISPUSIERON:** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Evelyn Sonia Teran Portocarrero con el recurrente sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente el Juez Supremo señor Almenara Bryson.

SS.

ALMENARA BRYSON

DE VALDIVIA CANO

WALDE JAUREGUI

VINATEA MEDINA

CASTAÑEDA SERRANO

Ramiro V. Cano

Rro.

SE PUBLICO CONFORME A LEY

3

Dr. Ulises Oscar Torres
SECRETARIO
Sala Civil Permanente
CORTE SUPREMA

X. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS DIEZ (10) AÑOS

1. “(...) en principio, se debe tener en consideración que de conformidad con el artículo 585 del Código Procesal Civil, el proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto recuperar el uso y goce de un bien inmueble, que se encuentra ocupado por quien carece de título o el que tenía ha fenecido”.

Cas. No 4285-15-Lambay. Sala Civil Permanente de la C.S.J.R. Lima, 10 -05-016.

2. “Siendo el desalojo una figura por medio de la cual se busca la restitución de la posesión sobre el bien ocupado por alguien que no cuenta con título alguno que justifique su posesión o que teniéndolo este haya fenecido, también lo es que tanto la doctrina, como reiterada jurisprudencia e incluso la Corte Suprema en el Cuarto Pleno Casatorio recaído en la casación número 2195-2011 - Ucayali, han precisado que corresponde al demandante acreditar su derecho sobre el bien materia de litis o cuando menos tener derecho a la restitución del mismo y al emplazado probar que tiene derecho vigente que justifica la posesión que ejerce sobre el predio no siendo objeto en este tipo de procesos la validez o invalidez del título. Asimismo, se ha señalado la necesidad de que el objeto litigioso sea identificado, por cuanto este constituye elemento de la realidad externa, es decir son términos de referencia sobre los cuales ejercen facultades y poderes del derecho real, para cuyo efecto debe conocerse cuál es la entidad física sobre el cual el titular cuenta con poder de obrar lícito”.

Casación No 4863-2016-Moquegua. Sala Civil Transitoria de la CSJR. Lima, 19 de enero de 2018.

3. “El art. 911 del Código Sustantivo instauro que “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”; la posesión precaria es aquella posesión de hecho que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, caracterizándose por tanto por la ausencia de un título que justifique el uso o disfrute del bien”.

**Cas. No 687-2017-Lima Norte. Sala Civil Permanente de la CSJR.
Lima, 11-01-18.**

4. “Debe señalarse que en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria la pretensión procesal está dirigida a que el demandado o demandados desocupen el inmueble materia de litis por carecer de título o porque el que tenía ha fenecido, en consecuencia, el accionante debe acreditar ser propietario (de ser el caso) o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586 del Código Procesal Civil; y por su lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia. En conclusión, el conflicto de intereses en procesos de este tipo está configurado por un lado por el interés del accionante de que se le restituya el bien, y, por otro lado, por el interés del emplazado de no ser privado de la posesión del mismo bien, lo que dependerá entre otras cosas, de si éste tiene o no la condición de precario según el artículo 911 del Código Civil”.

**Cas. N° 4686-16-Arequipa. Sala Civil Permanente de la CSJR. Lima,
11 -01-18.**

5. “(...) no estamos ante un proceso de mejor derecho de propiedad sino ante un proceso de desalojo por ocupante precario, en la que no se discute el derecho de propiedad sino únicamente la procedencia o no de la restitución de la posesión en base a un título válido y suficiente que la justifique y que sea oponible, frente a la ausencia o fenecimiento del título que tuvo la parte ocupante (...)”.

**Cas. N° 1341-17-Arequipa. Sala de Derecho Constitucional y Social
Permanente de la CSJR. Lima, 28 -11-17.**

6. “El art. 911 del Código Civil rotula 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° 3736-2016-Arequipa. Sala Civil Transitoria de la CSJR. Lima, 10 -01-018.

7. “La estimación de fundabilidad de una demanda de desalojo no sólo implica que el demandante acredite ya sea su derecho de propiedad sobre el bien sub litis, o en todo caso tener un título válido para solicitar la restitución del mismo, sino también que la parte demandada no presente título alguno que legitime su posesión; o cuente con título fenecido, de conformidad con lo dispuesto por la norma del artículo 911 del Código Civil”.

Cas. No 2565-15-Lima Sur. Sala Civil Transitoria de la CSJR. Lima, 19 -04-17.

8. “Quien no se encuentra en los supuestos del artículo 586 del Código Procesal Civil no puede otorgar en posesión el inmueble a otro para su “pleno disfrute”, máxime si se ampara en auto título y si en lo referente a construcciones y la posible facultad de usucapir debe ser debatido en otra sede, conforme lo disponen los puntos 5.5. y 5.6 del Cuarto Pleno Casatorio Civil”.

Cas. No 4914-16-Piura. Sala Civil Permanente de la CSJR. Lima, 07-01-17.

9. “Se constituye cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título. La doctrina señala que la buena fe no es solamente una creencia fundada en un estado psicológico meramente interno del poseedor. La buena fe es creencia, pero también debe responder al modo de actuar honesto de una persona, como se da en el presente caso”.

Cas. No 503-17-Tacna. Sala Civil Permanente de la CSJR. Lima, 11-01-18.

10. “No era indispensable la aplicación de los artículos 901, 905 y 906 del Código Civil, desde que el análisis para resolver la controversia partió

considerando como marco legal base el artículo 911 del Código acotado, además de la jurisprudencia vinculante establecida en la Casación N° 2195-2011- UCAYALI. Siendo que la aplicación de los artículos cuya inaplicación se denuncia no harían diferente la decisión acogida que declara fundada en parte la demanda de autos”.

Cas. No 18412-2016-Piura. Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la CSJR. Lima, 09-11-17.

XI. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA

1. El derecho de propiedad:

HUERTA AYALA indica que “El derecho de propiedad es un derecho fundamental reconocido en la Constitución Política del Perú y como un derecho humano demanda su protección, por lo que su afectación no puede ser arbitraria, sino que debe seguir un debido proceso (...)”¹.

El autor de la referencia sostiene que el derecho de propiedad es un derecho fundamental de la persona y se encontraría reconocido como tal en la Constitución Política, en el Artículo 70°. Como tal, también se encuentra regulada en nuestra Codificación Civil, en el Artículo 923°, siendo uno de los derechos reales, concebido como aquel poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

Las facultades antes mencionadas permiten que algún sector de la doctrina sostenga que es un derecho absoluto, sin embargo, considero personalmente que no puede ser catalogado como tal porque el mismo debe ser ejercido en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

En el presente expediente, conforme a la partida registral que ofreció la demandante, se desprende que el inmueble objeto del proceso es de su propiedad, teniendo derecho inscrito en los RR.PP.

Con lo mencionado se tiene por acreditado el derecho de propiedad de la demandante, quien, ejerciendo la facultad de disposición, procediera a dar en venta el inmueble objeto del proceso a favor de los demandados.

2. Contrato de compraventa:

En palabras de DE LA PUENTE “(...) se considera a la compraventa como un

¹ HUERTA, O., “*El derecho de propiedad en el saneamiento de predios*”, En: Manual de los proced. registrales, G.J., Lima, 2010 Pág. 271.

contrato consensual, en el sentido que, como contrato, queda perfeccionado con el consentimiento, pero no transfiere, por sí solo, la propiedad, siendo necesario para esto último, bien sea la tradición tratándose de bienes muebles o bien el concurso de la constitución de un derecho real. Del contrato de compraventa solo surge, por lo tanto, la obligación del vendedor de transferir la propiedad del bien, esto es una cosa o un derecho, y la obligación recíproca del comprador de pagar un precio en dinero, pero no se constituye un derecho real sobre el bien”².

El contrato de compraventa es un contrato nominado porque el mismo está regulado en el Artículo 1529° del Código Civil, siendo el acuerdo de voluntades de por lo menos dos personas, quienes tendrán la condición de vendedor y comprador.

Se tiene que el contrato de compraventa es una fuente de obligación por ser un contrato como tal, ya que el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

3. El derecho de posesión:

RONQUILLO PASCUAL “La posesión es un hecho jurídico, entendiéndose por este a cualquier acontecimiento proveniente de la naturaleza o del comportamiento humano, al cual el ordenamiento jurídico le atribuye una consecuencia jurídica consistente en crear, modificar o extinguir situaciones y/o relaciones jurídicas”³.

Debo indicar que la posesión es el derecho real reconocido en el Art. 896° del CC, como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, que cumple una función legitimadora, puesto que el comportamiento del poseedor sobre las cosas permite que sea considerado como titular de un derecho sobre ellas, pudiendo realizar los actos derivados de él.

² DE LA PUENTE, M., (2010). “Definición de contrato de compraventa”, En: Código Civil Comentado, T. VIII, 3ra ed., G.J, Lima, 2010, P. 16.

³ RONQUILLO, J., “Crítica a la nueva regulación de la defensa posesoria extrajudicial”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil, Tomo 7, G.J, Lima, 2014, P. 32.

En este sentido, nuestro ordenamiento jurídico lo reconoce como un poder jurídicamente protegido; y, que incluso da lugar a presunciones, tales como el de propiedad, de la posesión de los accesorios, de buena fe y una posesión de continuidad.

De igual manera, MEJORADA CHAUCA "(...) la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Los atributos típicos de la propiedad son el uso, disfrute, disposición y reivindicación (art. 923 del CC.). Habrá posesión cualquiera sea la conducta sobre el bien, en tanto responda al ejercicio de algún atributo del dominio. De ahí que la posesión no solo se genera para quien actúa como dueño, sino para cualquiera que realiza la explotación o goce del bien. Se trata de un derecho real autónomo (...) que nace por la mera conducta de la persona sobre la cosa, sin importar si tiene derecho o no sobre ella"⁴.

4. Tutela de la posesión:

CARRANZA ÁLVAREZ, sostiene que "El Código Civil contempla un sistema doble respecto a la defensa de la posesión: i) la defensa privada o extrajudicial, prevista en el artículo 920, por la cual el poseedor está facultado para repeler la fuerza que se emplee contra él y recobrar directamente el bien si fuese desposeído; y, ii) la defensa judicial, prevista en el artículo 921, mediante las acciones posesorias y los interdictos"⁵.

Como lo sostiene el autor de la referencia y de conformidad a lo que se tiene regulado en nuestro ordenamiento jurídico, al regularse a la posesión como un derecho real, éste merece protección. Es así, que el Estado otorga tutela jurídica a quien ejerce una posesión, con independencia si es legítimo o no, por cuanto la posesión es solo el poder de hecho que se ejerce sobre un bien.

En este sentido, se tiene diversos medios de defensa, los mismos que se clasifican en una extrajudicial y judicial. En el primer supuesto, la defensa se ejerce por la propia fuerza, sin necesidad de auxilio judicial; mientras que, en

⁴ MEJORA, M., "La amplitud del precario", En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 03, G.J, Lima, 2013, P. 15.

⁵ CARRANZA, C., y CACHO, G., "Mecanismos protectorios de la posesión", En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 12, G.J, Lima, 2014, P. 103.

la defensa judicial se recurre a un determinado órgano judicial solicitando tutela.

En el presente proceso, la demandante interpuso la acción de desalojo, la misma que es considerado un mecanismo de defensa judicial de la posesión; lo hizo en su condición de propietaria del inmueble sub litis.

5. Sujetos legitimados de la acción de desalojo:

CÁRDENAS MANRIQUE señala que “En los procesos de **desalojo**, y de acuerdo al artículo 586 del Código Procesal Civil. La legitimación activa tiene no solo el propietario sino también el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución del bien. Asimismo, respecto a la legitimidad para obrar pasiva, se encuentra todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión inmediata o que en todo caso, sea porque nunca tuvo título o el que tuvo ha fenecido”⁶.

En principio, al referirnos a la legitimidad para incoar la acción de desalojo hago alusión a esa titularidad que requiere dicho proceso para poder demandarlo judicialmente.

Respecto a ello, el Código Procesal Civil, dispone en el Artículo 586° que la legitimidad activa recae en quien se considere tener derecho a la restitución del bien, lo que significa que no solo recae en el propietario, sino también puede ser en el arrendador o administrador.

De la misma manera, tratándose de la legitimidad para obrar pasiva, la misma recae en quien tenga derecho a la restitución, esto es, que no es solo el precario, sino también puede ser el arrendatario.

6. Ocupación precaria:

RIOJA BERMÚDEZ “(...) Conforme lo ha señalado la Sala Plena, una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de

⁶ CÁRDENAS, C., “El proceso de desalojo y similitudes con procesos afines”, En: *Diálogo con la Jurisprudencia N° 195*, Gaceta Jurídica, Lima, 2014, Pág. 83.

protección para quien lo ostente, frente al reclamante por haberse extinguido el mismo”⁷.

En el presente caso se alegó que la demandada era precaria, por lo que se tiene que verificar si es que los demandados incurrir en alguno de los supuestos regulados en el Artículo 911° del Código Civil.

En principio, para que sea precario debe verificarse la ausencia absoluta de un título que justifique la posesión, debiendo concebirse por título a cualquier acto jurídico o circunstancia que legitime el ejercicio al derecho de posesión. Sin embargo, no se puede perder de vista que uno de los supuestos para la posesión precaria recae en el ejercicio de la posesión cuando el título que justificaba feneció, esto es, que dejó de producir los efectos jurídicos, como así ocurrió en el presente proceso.

7. La acción posesoria:

RAMÍREZ CRUZ señala que “(...) interpretando la norma del art. 601 del CPC, que el interdicto es la vía del poseedor para lidiar el **hecho posesorio**, en tanto que la acción posesoria lo es para explicar cuál de ellos tiene el **derecho posesorio**; de ahí que a esta última se le llame también “acción de mejor derecho de posesión”. En el interdicto, el legitimado activo es el poseedor; en la acción posesoria lo es el poseedor y cualquier otro que se piense con superior derecho para tener el bien”⁸.

La posesión es uno de los derechos reales al cual nuestro ordenamiento jurídico otorga protección jurídica. De esta manera, regula diversos mecanismos de defensa, como la judicial, a través de los interdictos y la acción posesoria.

Como lo sostiene la autora citada, uno de los mecanismos para la defensa posesoria de hecho son los interdictos, mecanismos judiciales por un poseedor perturbado o desposeído, discutiéndose solo el hecho posesorio.

⁷ RIOJA, A., “Fundabilidad de la demanda en los procesos de desalojo por ocupante precario”, En: Actualidad Jurídica N° 238, Gaceta Jurídica, Lima, Pág. 36.

⁸ RAMÍREZ, E., “La posesión precaria en la visión del Cuarto Pleno Casatorio Civil. Doctrina versus jurisprudencia”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 03, G.J, Lima, 2013, P. 48.

Mientras que, dentro de las acciones posesorias se tiene a la acción de desalojo, en el cual sí se discute el “derecho a poseer”; por lo que el mismo puede ser incoado por quien considere tener derecho a poseer.

8. El desalojo por causal de posesión precaria:

LAMA “En la vía del proceso sumarísimo de desalojo por causal de posesión precaria, concurre una confrontación o apremio respecto de derechos posesorios reseñados a un mismo propiedad –aplica también para otro tipo de inmueble o muebles-; fenecerá en este caso quien demuestre y confirme poseer superior derecho a tener el bien; en el caso del demandado si llega acreditar que tiene título posesorio válido para permanecer en el uso del bien; o que el título que cuenta se encuentre probablemente afectado con invalidez, pero que esta no sea evidente o manifiesta y que requiera de una extensa actuación probatoria para comprobar su invalidez, será sometido el demandado si no confirma poseer título posesorio que evidencie mantenerse en posesión del bien, sea porque nunca poseyó título posesorio o porque si alguna vez lo tuvo éste feneció (...)”⁹.

De acuerdo por lo referido, la acción de desalojo es aquella materia cuya tramitación corresponde en la vía del proceso sumarísimo; y, como ya se había mencionado, es la acción en el que se discute el derecho poseer. En este sentido, puede ser invocado no solo por el propietario sino por quien tiene derecho a poseer; y, se dirigirá por quien tiene el derecho a la restitución del bien.

Es así que, tratándose de un desalojo por ocupación precaria, el mismo tendrá lugar cuando no tenga título que lo legitime al ejercicio de la posesión del bien; o, cuando el título que tenía ya no produce los efectos jurídicos respectivos porque feneció.

9. Transferencia de bienes inmuebles:

RUBIO BERNUY indica que “(...) el Derecho peruano, ha prohijado el régimen

⁹ LAMA, H., “*Corte Suprema fija importante precedente vinculante sobre el precario*”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 03, Gaceta Jurídica, Lima, 2013, Pág. 34.

espiritualista francés, del solo consenso, por el cual, la sola voluntad de las partes fijada en el acto jurídico creador de la relación obligacional, contrato de compraventa, donación, dación en pago (...), etc., resultando bastante para engendrar un efecto traslativo de la propiedad inmobiliaria, no siendo necesaria ni la entrega del inmueble ni de la inscripción de la transferencia en el Registro de propiedad inmueble de la Sunarp, ya que la traslación de dominio de inmuebles en nuestro país, opera extrarregistro, lo cual difiere totalmente de otros sistemas existentes en la legislación comparada (...)"¹⁰.

Como lo señala el autor de la referencia, nuestro ordenamiento jurídico toma la teoría del consensualismo en la transferencia de bienes inmuebles, conforme así se desprende de Artículo 949° del Código Civil.

En este sentido, la transferencia de bienes inmuebles no requiere del registro para su constitución, por lo que el derecho de propiedad se tiene por adquirido cuando existe esa confluencia de voluntades del comprador y vendedor, sin necesidad incluso, de que conste en documento privado.

¹⁰ RUBIO, D., "*Problemática de la doble transferencia inmobiliaria registrada*", En: Manual de los procedimientos registrales, Gaceta Jurídica, Lima, 2010, Pág. 189.

XII. SINTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL

El 31 de julio de 2009, Evelyn Sonia Terán Portocarrero interpuso Demanda De Desalojo Por Ocupante Precario contra Oscar Fernando Muñoz Huamaní, para que cumpliera con desocupar el inmueble de su propiedad ubicado en el Pueblo Joven Pamplona Alta Mz. 25 Lote 27 en el distrito de San Juan de Miraflores (referencia Sector Nuevo Horizonte al frente de la Comisaría de Pamplona Alta, pista nueva).

En atención a la demanda debo opinar que la misma cumplió con los requisitos de admisibilidad establecidos en los Artículos 424° y 425° del Código Procesal Civil. Asimismo, conforme se desprende del petitorio de la demanda y fundamentos expuestos, el accionante tenía interés y legitimidad para obrar al no encontrarse su demanda incurso en alguno de los supuestos de improcedencia.

En este sentido, correspondía que la demanda sea admitida en la vía del proceso sumarísimo, de conformidad al inciso 4 del Artículo 546° del Código Procesal Civil, conforme así se desprende de la Resolución N° 01, de fecha 07 de agosto de 2009.

El 17 de septiembre de 2009, OSCAR FERNANDO MUÑOZ HUAMANÍ se apersonó a proceso, dedujo la excepción de litispendencia y contestó la demanda.

Que, dentro del proceso sumarísimo es posible que el demandado ejerza como mecanismos de defensa con la interposición de excepciones y conteste la demanda, de conformidad a los Artículos 553° y 554° del Código Procesal Civil.

Que, la contestación de la demanda se presentó dentro del término previsto por ley, cumpliendo con los requisitos previstos en los Artículos 442° y 444° del Código Procesal Civil, por lo que correspondía que se tenga por contestada la demanda, conforme así se desprende de la Resolución N° 02, de fecha 01 de octubre de 2009.

Respecto a las excepciones debo referir que son medios de defensa de forma

que tienden a cuestionar un defecto u omisión en la relación jurídica procesal.

El 26 de enero de 2010, ante el local del Segundo Juzgado Mixto de San Juan de Miraflores, se realizó la audiencia única, en el que el juez emitió la Resolución N° 03, con el que declaró infundada la excepción de litispendencia, en consecuencia, saneado el proceso por la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes. Posteriormente, procedió a fijar como puntos controvertidos:

- Determinar si correspondía el desalojo de la parte demandada del inmueble ubicado en el Pueblo Joven Pamplona Alta, Mz. 25 Lote 27, por encontrarse en la calidad de ocupante precario.
- Determinar si corresponde la restitución del bien inmueble objeto del proceso a favor de la accionante.
- Determinar si las partes demandadas poseen justo título que ampare su posesión, respecto del predio ates descrito.

Luego de ello, el juzgado admitió los medios probatorios de la demandante y el demandado. Asimismo, determinó como medios probatorios de oficio la declaración de parte del demandado y demandante. Por tanto, se continuó con las declaraciones de las partes de este proceso, con lo que concluyó la presente diligencia.

Debo referir que de conformidad al Artículo 554° del Código Procesal Civil, corresponde que en el proceso sumarísimo se realice una sola audiencia, la misma que debe efectuarse en el plazo de 10 días después de contestada la demanda. Asimismo, de conformidad al Artículo 555° del cuerpo legal mencionado, corresponde que en la audiencia única se realice el saneamiento del proceso, la fijación de puntos controvertidos, el saneamiento probatorio, la actuación probatoria y la misma sentencia, aunque es posible su reserva por un plazo no mayor de 10 días.

Luego de culminada, el juez emitió sentencia de primera instancia fuera de la audiencia única, con el que declaró improcedente la demanda de desalojo, conforme así se advierte de la Resolución N° 09, de fecha 22 de julio de 2010.

Posteriormente, la demandante interpuso recurso de apelación el 05 de agosto de 2010, siendo un medio impugnatorio que cumplió con los requisitos de admisibilidad y procedencia señalados por los Artículos 364°, 365° inciso 2, 366°, 368° inciso 1 y 371° del Código Procesal Civil. En este sentido, correspondía que se conceda el recurso de apelación, como así se hiciera en el presente proceso de acuerdo a lo desprendido de la Resolución N° 10, de fecha 22 de septiembre de 2010.

Es así que el Superior Jerárquico procedió a emitir sentencia de segunda instancia el 29 de marzo de 2011, con el que se revocó la sentencia apelada, reformándola, se declaró fundada la demanda, en consecuencia, ordenó que el demandado cumpla con restituir a favor de la accionante el inmueble objeto del proceso.

No estando de acuerdo con lo resuelto por el Superior Jerárquico, el 24 de mayo de 2011, el demandado interpuso recurso de casación, alegando la infracción normativa sustantiva referida a los Artículos 896° y 911° del Código Civil; y, la infracción normativa procesal referida a los Artículos 585° y 586° del Código Procesal Civil.

Sin embargo, el recurso de apelación se declaró improcedente por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, al no haberse demostrado la incidencia directa de las supuestas infracciones sobre la decisión impugnada.

XIII. OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUB-MATERIA

El presente proceso de desalojo por ocupante precario, seguido por Evelyn Sonia Terán Portocarrero contra Oscar Fernando Muñoz Huamaní, dio lugar a la emisión de diversas sentencias contradictorias, esto como consecuencia de los recursos de apelación o casación que interpusieron en su oportunidad.

A manera de estudio se debe señalar, como ya se había hecho referencia anteriormente, el presente proceso es uno de desalojo por la causal de ocupante precario, en el que el conflicto recae sobre el derecho de posesión, siendo ésta una institución jurídica regulada en nuestro ordenamiento jurídico, en el Artículo 896° del Código Civil, el cual establece que “La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”.

Asimismo, como es una acción de desalojo por la causal de ocupación precaria, debo referir que el Artículo 911° del cuerpo legal en mención, establece que “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

En lo que respecta a la acción de desalojo, pues debo advertir está regulada en el Artículo 585° del Código Procesal Civil, disponiéndose que “La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo.

Como ya se había mencionado, del Artículo 586° del Código Procesal Civil, se tiene que el sujeto legitimado activo de esta acción puede ser el propietario, pudiendo dirigirla contra el poseedor precario, conforme así ocurrió en el presente proceso.

Ahora bien, de los actuados que obran en el expediente se desprende que la demandante acreditó celebrar con la persona de Rony Antonio Lagos Pérez y su esposa Yanina Fiorella Arzola Olano de Lagos, el contrato de compraventa de la propiedad ubicado en la Mz. 25 Lote 27, del Pueblo Joven de Pamplona Alta del distrito de San Juan de Miraflores, por la cantidad de US\$ 9,500.00 dólares americanos, conforme así se aprecia del documento suscrito el 11 de febrero de 2009, ante el Notario de Lima Aurelio Alfonso Díaz, obrante a folios 3 al 5. Asimismo, se verifica que tiene derecho inscrito conforme a la Copia

Literal del inmueble sub litis, en la que se puede observar que se encontraba inscrita en la Partida N° PO3052387, Asiento 0004 del Registro de la Propiedad Inmueble.

En este sentido, corresponde determinar si el demandado es ocupante precario, de acuerdo al Artículo 911° del Código Civil.

En el proceso, el accionado negó tener la condición de precario puesto que el inmueble sub litis había sido de su padre Víctor Muñoz Arco. Sin embargo, opino que el hecho de que el demandado sea hijo de quien en vida fuera el propietario primigenio del inmueble, no le otorgaba derecho a permanecer en la posesión del inmueble objeto del proceso por cuanto su causante vendió el predio sublitis a favor de Soledad Mónica Huamaní, quien luego vendiera a diferentes sujetos y como consecuencia de las transacciones, la demandante lo adquirió en propiedad.

En ese sentido, si bien el demandado estaría solicitando en otro proceso judicial la nulidad del acto jurídico de la transferencia que su padre efectuara a Soledad Mónica Huamaní, conforme así se desprende del Expediente N° 344-3007, tampoco le daba derecho a continuar ocupando el inmueble, siendo que el derecho de propiedad de la accionante es el que si le faculta a ocuparlo. Por tanto, considero que la demanda debe ser declarada fundada, conforme así lo hiciera el Superior Jerárquico en su sentencia de segunda instancia.

XIV. CONCLUSIONES

En el presente expediente, conforme a la partida registral que ofreció la demandante como medio de prueba ante los magistrados, se desprende que es de su propiedad por tener justo título.

Que el contrato de compra venta solo surge la obligación de transferir el bien, conforme obra en el expediente.

Por lo referido una vez el juez emitió sentencia en primera instancia en audiencia única declaro improcedente la demanda de desalojo por ocupante precario; ante el recurso apelado, el superior jerárquico emitió sentencia. o sentencia de segunda instancia con la que revoco la sentencia apelada.

La sala civil al declarar improcedente el recurso casación tomo en cuenta el pronunciamiento del superior jerárquico de segunda instancia, por la que se establece este proceso es de carácter contradictorio por las decesiones de las diferentes instancias.

XV. RECOMENDACIONES

Cabe resaltar el importante aporte de los juristas en la doctrina, así como los fundamentos y decisiones emitidos por los señores magistrados basándose en diversas jurisprudencias y plenos casatorios que encuentran una luz al final túnel para poder resolver los procesos con criterio, y teniendo en cuenta los principios procesales.

El propietario debe demostrar que los dueños de los bien inmuebles, tienen que sustentar que poseen justo título y a la vez que tiene que estar inscrito en los RR.PP..

Que los ocupantes precarios no pueden tomar decisiones que la ley prohíbe tratando de enajenar un bien inmueble, obrando de mala fe, que por ende acarrea daños económicos, y perjuicios psicológicos en las partes en litigio.

Corresponde al Poder legislativo perfeccionar, regular, los proyectos de ley en forma coherente.

Asimismo, el poder judicial a través de sus magistrados deberá tomar la debida decisión correcta al momento de tomar una decisión aplicando un debido proceso de acuerdo a ley y con transparencia, y justicia social.

XVI. BIBLIOGRAFÍA

1. CÁRDENAS, C., “El proceso de desalojo y similitudes con procesos afines”, En: Diálogo con la Jurisprudencia N° 195, Gaceta Jurídica, Lima, 2014, Pág. 83.
2. CARRANZA, C., y CACHO, G., “Mecanismos protectorios de la posesión”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 12, Gaceta Jurídica, Lima, 2014, Pág. 103.
3. DE LA PUENTE, M., (2010). “Definición de contrato de compraventa”, En: Código Civil Comentado, Tomo VIII, 3ra edición, Gaceta Jurídica, Lima, 2010, Pág. 16.
4. HUERTA, O., “El derecho de propiedad en el saneamiento de predios”, En: Manual de los procedimientos registrales, Gaceta Jurídica, Lima, 2010 Pág. 271.
5. LAMA, H., “Corte Suprema fija importante precedente vinculante sobre el precario”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 03, Gaceta Jurídica, Lima, 2013, Pág. 34.
6. MEJORA, M., “La amplitud del precario”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 03, Gaceta Jurídica, Lima, 2013, Pág. 15.
7. RAMÍREZ, E., “La posesión precaria en la visión del Cuarto Pleno Casatorio Civil. Doctrina versus jurisprudencia”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 03, Gaceta Jurídica, Lima, 2013, Pág. 48.
8. RIOJA, A., “Fundabilidad de la demanda en los procesos de desalojo por ocupante precario”, En: Actualidad Jurídica N° 238, Gaceta Jurídica, Lima, Pág. 36.
9. RONQUILLO, J., “Crítica a la nueva regulación de la defensa posesoria extrajudicial”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil, Tomo 7, Gaceta Jurídica, Lima, 2014, Pág. 32.
10. RUBIO, D., “Problemática de la doble transferencia inmobiliaria registrada”, En: Manual de los procedimientos registrales, Gaceta Jurídica, Lima, 2010, Pág. 189.