

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS

**FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

EXPEDIENTE CIVIL Nº 14952- 2001

“DESALOJO”

PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO

INTEGRANTE:

SANTOS RAMOS, STEPHANNY GEORGINA

ASESOR:

DR. ALCALDO MUÑOZ, ELVIS JORGE

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: DERECHO CIVIL Y PROCESAL
CIVIL**

NOVIEMBRE – 2019

DEDICATORIA

El presente trabajo de suficiencia profesional, se la dedico a Dios porque sin él nada hubiera sido posible, a mis padres Maximiliano y Edith quienes a lo largo de mi vida han apoyado y motivado en mi formación académica, su tenacidad y lucha interminable han hecho de ellos un gran ejemplo a seguir por mí; y, a mi hermano Anthony pese a la distancia, sabe que desde donde está me motiva a seguir adelante y nunca rendirme.

AGRADECIMIENTO

A la Universidad Peruana de la Américas por haberme permitido realizar con éxito mis estudios superiores, gracias por tener maestros con trayectoria profesional.

RESUMEN

La demanda fue presentada por la Empresa Inmobiliaria LP HOLDING S.A. contra el señor Carlos Augusto Martínez Rodríguez ante el 21º Juzgado Civil de Lima, solicitando la restitución del Departamento N° 402, ubicado en el piso 01 del módulo 04 y los estacionamientos 29 y 30 del Conjunto Habitacional “Las Lomas”, situados en “Calle Paseo del Prado N° 110, distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima, por incumplimiento de pago.

La demanda se presenta ante el Juzgado Civil; el juez califica de forma negativa, declarándolo inadmisibile, el demandante subsana las omisiones advertidas; es así, que la Judicatura admitió a trámite la demanda y emplazo al demandado para que conteste dentro del término de Ley, el demandado formula cuestionamiento probatorio en la modalidad de tacha de documentos; asimismo, contesta y contradice la demanda dentro del plazo legal. El encartado cuestionó las pruebas ofrecidas, alegando que los documentos han sido dirigidos a un domicilio distinto al consignado en las cláusulas del contrato y al no ser recibidas por su persona no se han producido los efectos legales, señala que el accionante previo a resolver de pleno derecho el contrato ante incumplimiento de pago por parte del comprador debió intimarlo por el plazo de diez días; sin embargo, ello no ha sucedido, dado que no ha recibido comunicación alguna por la parte interesada aduciendo que no habría operado resolución contractual.

El Juzgado en primera instancia declara improcedente la tacha y fundada la demanda, la Sala Superior revoca la sentencia, el demandante al no estar de acuerdo con la decisión interpuso el Recurso de Casación, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema declararon fundado el Recurso de Casación, nula la resolución de vista, ordenando que la Sala emita nuevo fallo; por lo que, la Sala Civil revocaron la sentencia de primera instancias y reformando declararon infundada la demanda.

PALABRAS CLAVE: carta notarial, resolución contractual, cláusulas, sentencia.

ABSTRACT

The lawsuit was filed by the LP HOLDING S.A Real Estate Company against Mr. Carlos Augusto Martínez Rodríguez before the 21^o Judged Civil of Lima, requesting the return of Department No. 402, located on the 01 floor of module 04 and parking lots 29 and 30 of the “Las Lomas” Housing Complex, located in Paseo del Prado Street No. 110, district of La Molina, province and department of Lima, for non-payment.

The lawsuit is filed before the Civil Court; the judge qualifies negatively, declaring it inadmissible, the plaintiff remedies the omissions noted; Thus, the Judiciary admitted the lawsuit to process and summoned the defendant to answer within the term of the Law, the defendant formulates evidentiary questioning in the modality of crossing out documents; It also answers and contradicts the claim within the legal deadline. The accused questioned the evidence offered, claiming that the documents have been sent to a different address than the one stated in the clauses of the contract and not being received by his person there have been no legal effects, indicates that the actant prior to resolving fully right the contract due to non-payment by the buyer had to be intimate for a period of ten days; however, this has not happened, since it has not received any communication from the interested party claiming that it would not have operated a contractual resolution.

The Court in the first instance declares the strike unfounded and the lawsuit founded, the Superior Court revokes the sentence, the plaintiff in not agreeing with the decision filed the Appeal, the Transitional Civil Chamber of the Supreme Court declared the Appeal to be founded Cassation, nullifies the resolution of view, ordering that the Chamber issues a new ruling; Therefore, the Civil Chamber revoked the judgment of first instance and reforming declared the claim unfounded.

KEY WORDS: notarial letter, contractual resolution, clauses, sentence.

TABLA DE CONTENIDOS

CARATULA	
DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
RESUMEN.....	iv
ABSTRACT	v
TABLA DE CONTENIDOS.....	vi
INTRODUCCION.....	vii
1. RESUMEN DEL EXPEDIENTE CIVIL.....	1
2. COPIA DE LA DEMANDA.....	6
3. CALIFICACIÓN DE LA DEMANDA.....	15
4. INSERTO COPIA DEL AUTO ADMISORIO.....	16
5. EXPOSICIÓN RESPECTO A LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA.....	19
6. INSERTO COPIA DE LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA.....	22
7. CONTENIDO DE LA AUDIENCIA ÚNICA.....	28
8. LA SENTENCIA.....	31
9. INSERTO COPIA DE LA SENTENCIA.....	33
10. RECURSO DE APELACIÓN.....	39
11. SENTENCIA DE VISTA EMITIDA POR LA SALA CIVIL DE LA CORTE DE LIMA.....	41
12. INSERTO EN COPIA LA RESOLUCIÓN EXPEDIDA POR LA SALA EN LO CIVIL ...	42
13. RECURSO DE CASACIÓN.....	43
14. SENTENCIA DE CASACIÓN EXPEDIDA POR LA CORTE SUPREMA.....	44
15. INSERTO LA SENTENCIA CASATORIA EXPEDIDO POR LA CORTE SUPREMA ..	45
16. CUMPLIMIENTO DE LA SENTENCIA CASATORIA.....	50
17. INSERTO COPIA DE LA SENTENCIA EXPEDIDA POR LA SALA CIVIL.....	51
18. DOCTRINA.....	53
19. JURISPRUDENCIA.....	58
CONCLUSIONES	
RECOMENDACIONES	
REFERENCIAS	
APENDICE	

INTRODUCCIÓN

La demanda de desalojo por resolución de contrato de compra venta con reserva de propiedad, podrá ser ejecutado únicamente por el propietario del bien inmueble y todo aquel que se considere con derecho a la restitución de un predio, pudiendo demandar a la persona que le es exigible la restitución.

Ahora bien, se tiene que en el contrato de compraventa el vendedor puede incorporar pactos previo acuerdo de las partes que lo celebren; por lo que, en el presente caso el accionante se reservó la propiedad del bien hasta que el comprador cumpla con la totalidad del precio o una parte determinada del mismo aunque le haya sido entregado; sin embargo, si el comprador pagará más del cincuenta por ciento del precio de venta, el vendedor pierde el derecho a optar la resolución del contrato.

El presente trabajo de suficiencia profesional versa que en el Expediente Civil N° 2001-14952 el representante legal de la empresa inmobiliaria suscribió un contrato de compra venta con reserva de propiedad sobre un departamento y dos estacionamientos con el señor Carlos Augusto Martínez Rodríguez, a quien se le otorgo facilidades de pago, habiendo aceptado trece letras de cambios con importes dinerarios, las cuales debía de cumplir en el plazo establecido; no obstante a ello, ante el incumplimiento por parte de éste, el representante de la inmobiliaria amparándose en las cláusulas contractuales dio por resuelto el contrato por incumplimiento de obligación de pago por parte del comprador, la misma que fuera comunicada por misivas notariales a un domicilio distinto al estipulado en las clausulas; por lo que, el encartado no tuvo conocimiento de la resolución contractual.

1 “RESUMEN DEL EXPEDIENTE CIVIL”

➤ “EXPOSICIÓN DE LA DEMANDA”

❖ “Petitorio”

“Que, mediante escrito postulatorio de fecha 01 de junio del año 2,001 dirigido al Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, la empresa inmobiliaria **LP HOLDING S.A.** representado por don Raúl Salcedo Pachas, interpuso demanda de Desalojo por Resolución de Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad contra **CARLOS AUGUSTO MARTINEZ RODRIGUEZ**, a fin que le restituya el Departamento N° 402, ubicado en el piso 01 del módulo 04 y los estacionamientos 29 y 30 del Conjunto Habitacional “Las Lomas”, ambos situados en “Calle Paseo del Prado N° 110, distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima”.

❖ “Fundamentos de Hecho”

- La parte demandante sostiene que con fecha veintisiete de setiembre del año 1,995 celebró un “Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad” con la parte demandada Carlos Augusto Martínez Rodríguez respecto al “Departamento N° 401 del piso 01 del módulo 04 y los estacionamientos 29 y 30 del Conjunto Habitacional Las Lomas, ubicados en Calle Paseo del Prado N° 110 – La Molina”. “En el citado contrato se pactó como precio de venta de los inmuebles la suma de \$51,270.00 Dólares Americanos, más intereses, cargos y gastos” en relación a las facilidades de pago que se le otorgó al demandado, monto que fuera fraccionado en doce letras de cambio ascendente cada uno de ellas en “la suma de \$ 450.00 Dólares Americanos”, las mismas que tenían fecha de vencimiento del treinta de octubre de 1,995 al treinta de setiembre de 1,996; y, una letra de cambio por el monto de \$ 46.572.25 Dólares Americanos con fecha de vencimiento el treinta de octubre de 1,996.

- La parte accionante indicó que con “fecha treinta de abril de 1,997” hizo entrega de los inmuebles materia de “litis” al demandado; sin embargo, señaló que al momento de realizar la entrega del predio y por un cambio en la nomenclatura del proyecto inmobiliario del “Conjunto Habitacional Las Lomas”, entregó al emplazado Carlos Augusto Martínez Rodríguez el “Departamento N° 402, ubicado en el piso 01 del módulo 04 de dicho Conjunto Habitacional y no el Departamento N° 401 tal como se pactó en el Contrato de Compra Venta con Reserva de Propiedad,” alegando el demandante que la documentación de los inmuebles vendidos fueron saneados satisfactoriamente; toda vez, que con fecha veintiocho de octubre de 1,997, hizo de conocimiento al emplazado la documentación pertinente.
- No obstante, a ello, el demandado Carlos Augusto Martínez Rodríguez negó haber recibido la documentación legal de los predios materia de venta; por lo que, amparándose en las cláusulas del contrato, refirió no encontrarse obligado a pagar el saldo precio de venta. En tal sentido, y a fin de evitar controversias con éste, la parte recurrente “LP HOLDING S.A. con fecha ocho de setiembre del 2,000”, por indicaciones del emplazado envió una carta que contenía los documentos correspondientes a su centro de labores; esto es, “Larco Mar S.A.”; sin embargo, el demandado argumentó que “no recibió los documentos pese a tener como prueba el cargo de recepción de la empresa antes descrita”; es así, que el accionante al advertir la mala fe con la que estaría actuando el emplazado, decidió remitirle una “Carta Notarial el día catorce de noviembre del 2,000”, en la cual “adjuntó nuevamente la documentación legal de los inmuebles”.
- Asimismo, “LP HOLDING S.A.” a través de la “Carta Notarial de fecha veinte de noviembre del 2,000”, puso de conocimiento a don Martínez Rodríguez que se encontraba pendiente “el pago de una letra de cambio ascendente a la suma de \$ 28,712.78 Dólares Americanos”, la misma que venció “el día treinta y uno de octubre del 2,000”, solicitándole que “en el plazo de tres días se apersona a las instalaciones de la empresa para que refinance el saldo pendiente” de pago mediante la aceptación de una

nueva “letra de cambio”; sin embargo, éste hizo caso omiso a la comunicación referida, dado que no se apersonó a las oficinas de la demandante para refinanciar la deuda ni cumplió con pagarla.

- Tal es así, que la parte accionante nuevamente le remitió “Carta Notarial al demandado el día veinticinco de enero del 2,001”, indicándole que habiendo la empresa cumplido con todas las obligaciones asumidas en el contrato, se le otorgaba el plazo de cuarenta y ocho horas a efectos de que cumpla con pagar el íntegro del precio de venta adeudado, “incluyendo intereses y gastos generados”, en todo caso de no cumplir lo pactado se procede de puro derecho a resolver el “Contrato de Compra Venta con Reserva de Propiedad”. Pese a ello, el encartado omitió dar respuesta a los requerimientos incoados por la parte demandante; por lo que, “el accionante amparándose en la cláusula octava del citado contrato”, con “fecha quince de febrero del 2,001 envió otra Carta Notarial al demandado”, en la que le comunicaba que se daba por “Resuelto de Pleno Derecho el contrato por incumplimiento de obligación de pago” por parte del encartado, solicitándole además que en el plazo de setenta y dos horas desocupe los inmuebles.
- Cabe señalar, que la parte demandante “LP HOLDING S.A. con fecha veintisiete de abril del 2,000 invitó a la parte demandada al Centro de Conciliación de la Pontificia Universidad Católica del Perú” a fin de que puedan solucionar sus controversias; sin embargo, el emplazado no concurrió a las dos citaciones programadas; por lo que, el demandante se vio obligado a interponer la demanda.

❖ “Fundamentos de Derecho”

- ✓ Código Civil: Artículos 1562° y 1583°.
- ✓ Código Procesal Civil: Artículos 546° inciso 4, 585° y 586°.

❖ “Vía Procedimental”

“El accionante propone que la vía idónea para la tramitación de los presentes actuados es el “proceso SUMARISIMO” de conformidad con lo dispuesto en el “artículo 546° inciso 4 del Código Procesal Civil”.

❖ “Medios Probatorios”

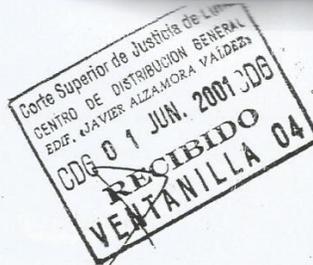
- *“Contrato de Compra Venta con Reserva de Propiedad suscrito entre las partes con fecha 27 de setiembre de 1,995”.*
- *“Carta de fecha 31 de agosto del 2,000, con la cual se demostraría que la empresa “Larco Mar S.A”, lugar donde labora el demandado recibió dicha carta conteniendo los documentos de los inmuebles materia de venta”.*
- *“Carta Notarial de fecha 14 de noviembre del 2,000, en la cual se acreditaría que el encartado recibió nuevamente los documentos legales de los predios materia de Litis”.*
- *“Carta Notarial recibida por el demandado el día 20 de noviembre del 2,000, cuyo tenor señalaba que éste mantenía una deuda pendiente con la empresa LP HOLDING S.A.; esto es, una letra de cambio por el monto de \$ 28,712.78 Dólares Americanos”.*
- *“Carta Notarial de fecha 25 de enero del 2,001, en la cual se otorgó al demandado el plazo de cuarenta y ocho horas a fin que cumpla con cancelar el íntegro del precio de venta adeudado, caso contrario resolverían el contrato”.*
- *“Carta Notarial cursada el día 15 de febrero del 2001, documento que daba por Resuelto de Pleno Derecho el contrato por incumplimiento de la obligación de pago por parte del demandado y se le concedió el plazo de setenta y dos horas para que desocupe los inmuebles”.*
- *“Copia Literal de la Ficha N° 1720520 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, perteneciente al Departamento N° 402, ubicado en el piso “1” del módulo “4” del Conjunto Habitacional “Las Lomas”, situado en Calle Paseo del Prado N° 110 – La Molina”.*

- *“Copias Literales de las Fichas nos 1720499 y 1720500 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, correspondiente a los estacionamientos 29 y 30; respectivamente, ambos ubicados en Calle Paseo del Prado N° 110 – La Molina”.*
- *“Copia de la solicitud de conciliación de fecha 27 de abril del 2001, realizado ante el Centro de Conciliación de la Pontificia Universidad Católica del Perú”.*
- *“Copia Legalizada de la constancia de asistencia al Centro de Conciliación de fecha 04 de mayo del 2,001”.*
- *“Copia Legalizada del Acta de Conciliación N° 116, suscrito por la Conciliadora de dicho centro de conciliación”.*

❖ **“OTROSIS DIGOS”**

- “En el primer otrosí, la parte accionante designa a tres procuradores de su Estudio Jurídico a fin que realicen lectura de los actuados, así como a la revisión de notificaciones por notas”.
- “En el segundo otrosí, el demandante confiere las facultades generales de representación a la letrada que suscribe el escrito postulatorio, conforme a lo señalado en el artículo 80° del Código Procesal Civil.”

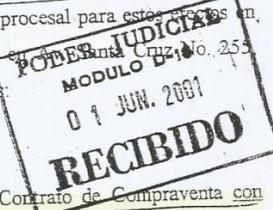
2 "COPIA DE LA DEMANDA"



Expediente No.:
Escrito: No. 1
Cuaderno: Principal
Demanda de Desalojo

AL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA

LP HOLDING S. A., con R.U.C. No. 20100116988, señalando domicilio legal en Av. Camino Real 348, Interior C-19, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, señalando domicilio procesal para estos efectos en la Casilla No. 06219 del Colegio de Abogados de Lima, sito en Av. Santa Cruz No. 255, esquina con el Jirón Santander, Miraflores, debidamente representado por el Sr. Raúl Salcedo Pachas, identificado con D.N.I. No. 07272752, señalando domicilio legal en Camino Real 348, Interior C-19, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, señalando domicilio procesal para estos efectos en la Casilla No. 06219 del Colegio de Abogados de Lima, sito en Av. Santa Cruz No. 255, esquina con el Jirón Santander, Miraflores, atentamente decimos:



I. PETITORIO

Interponemos demanda de DESALOJO por Resolución de Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad, contra el señor CARLOS AUGUSTO MARTINEZ RODRIGUEZ, con domicilio en el Departamento No. 402, Calle Paseo del Prado No. 110, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, para que nos restituya el Departamento No. 402, ubicado en el Piso "1" del Módulo "4" y los Estacionamientos No. 29 y 30, del Conjunto Habitacional denominado "Las Lomas", ambos ubicados en la Calle Paseo del Prado No. 110, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima.

II. FUNDAMENTOS DE HECHO

1. El 27 de setiembre de 1995, celebramos con el demandado un Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad respecto del Departamento No. 401, ubicado en el Piso "1" del Módulo "4" y los Estacionamientos 29 y 30, del Conjunto Habitacional denominado "Las Lomas", ubicados en la Calle Paseo del Prado No. 110, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima.
2. El precio de venta pactado en el contrato de compraventa antes descrito fue de US\$ 51,270.00 (Cincuenta y Un Mil Doscientos Setenta y 00/100 Dólares Americanos), más intereses, cargos y gastos relacionados con las facilidades de pago otorgadas por la recurrente.

43
Pues
41

3. El precio de venta fue fraccionado mediante 12 (doce) letras de cambio de US\$ 450.00 (Cuatrocientos Cincuenta y 00/100 Dólares Americanos), con vencimientos mensuales del 30 de octubre de 1995 al 30 de setiembre de 1996; y una letra de cambio de US\$ 46,572.25 (Cuarentiséis Mil Quinientos Setentidós y 25/100 Dólares Americanos) cada una, con fecha de vencimiento al 30 de octubre de 1996.
4. Con fecha 30 de abril de 1997 la recurrente entregó los inmuebles antes descritos al ~~demandado~~.
5. Asimismo, al momento de realizar la entrega del inmueble, y por un cambio en la nomenclatura en el proyecto inmobiliario del Conjunto Habitacional denominando "Las Lomas", el inmueble efectivamente entregado al demandante fue el Departamento No. 402, ubicado en el Piso "1" del Módulo "4" del Conjunto Habitacional denominado "Las Lomas", ambos ubicados en la Calle Paseo del Prado No. 110, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima y no el Departamento No. 401 como inicialmente se consignó en el contrato.
6. Asimismo, tal como consta de las Fichas Registrales que adjuntamos a la presente demanda, la documentación de los inmuebles materia de venta quedó íntegramente saneada con fecha 28 de octubre de 1997, fecha en la cual le hicimos llegar la documentación al demandante.
7. Pese a lo señalado en el numeral precedente, el demandado nos indicó que no había recibido la documentación legal correspondiente a los inmuebles materia de venta, motivo por el cual amparándose en la cláusula décima, aseguraba no tener la obligación de pagar el saldo de precio de venta indicado en la cláusula cuarta del contrato.
8. En virtud a lo señalado en el numeral precedente y a fin de solucionar las controversias generadas con el demandante respecto a la entrega de la documentación correspondiente a los inmuebles efectivamente recibidos por el demandado y los cuales venía ocupando desde el mes de abril de 1997, con fecha 08 de setiembre del 2000 le hicimos llegar toda la documentación pertinente al centro de labores del demandante, según específicas instrucciones tuyas, es decir, a Larcomar S.A., sin embargo, pese a tener el original del cargo de la carta con la que acompañamos los documentos con el sello de recepción de dicha empresa, el demandante argumentó nuevamente que no había recibido la documentación pertinente.
9. Teniendo en cuenta la evidente mala fe con la que venía desempeñándose el demandante, mediante Carta Notarial recibida por el demandante con fecha 14 de noviembre del 2000, le hicimos llegar nuevamente la documentación legal correspondiente a los inmuebles que venía ocupando desde el mes de abril de 1997.

- 443
Buitán
42
10. Asimismo, mediante Carta Notarial recibida por el demandante con fecha 20 de noviembre del 2000, le informamos que se encontraba pendiente de pago la Letra de Cambio No. 403593, la misma que tenía fecha de vencimiento al 31 de octubre del 2000, por un monto ascendente a US\$ 28,712.78 (Veintiocho Mil Setecientos Doce y 78/100 Dólares Americanos), motivo por el cual le solicitamos que en el plazo de 03 (tres) días se acercara a nuestras oficinas a fin de refinanciar el saldo de precio de venta pendiente de pago, mediante la aceptación de una nueva letra de cambio con vencimiento a 60 (sesenta) días.
11. Pese a la comunicación referida en el numeral precedente, no recibimos ninguna respuesta por parte del demandante, ya que ni refinanció la deuda que mantenía con nuestra empresa ni tampoco cumplió con pagarla. Es por ello que mediante Carta Notarial recibida por el demandante con fecha 25 de enero del 2001, le comunicamos que, habiendo nuestra empresa cumplido con el íntegro de las obligaciones asumidas mediante el Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y habiéndose vencido en exceso el plazo de vencimiento de la letra de cambio antes indicada, le otorgábamos un plazo de 48 (cuarentiocho) horas a fin que cumpliera con pagar el íntegro del precio de venta adeudado, más intereses y gastos incurridos; caso contrario, nos veríamos obligados a resolver el contrato de compraventa con reserva de propiedad en cuestión, de acuerdo a la cláusula octava del mismo.
12. No habiendo obtenido respuesta alguna por parte del demandado a ninguno de nuestros requerimientos, mediante Carta Notarial recibida por el demandado con fecha 15 de febrero del 2001 le comunicamos que, habiéndose vencido en exceso el plazo para que cumpla con regularizar su situación y en mérito a lo establecido por el Artículo No. 1430 del Código Civil y a la Cláusula Octava del Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad, se daba por Resuelto de Pleno Derecho el contrato por incumplimiento de la obligación de pago. Asimismo, en la Carta Notarial en cuestión, se le solicitó al demandado que cumpliera con desocupar los inmuebles antes descritos en un plazo de 72 (setentidós) horas de recibida dicha Carta Notarial. Se deja expresa constancia que hasta la fecha de interposición de la presente demanda, el demandado continúa en posesión de los inmuebles, a pesar de haberse resuelto el contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad.
13. Se deja constancia que mediante Cláusula Octava del Contrato de Compra Venta con Reserva de Propiedad de fecha 27 de setiembre de 1995, ambas partes acordaron expresamente que en el supuesto e improbable caso que El Comprador no cumpliera con el pago del saldo de precio, dentro del plazo estipulado, La Vendedora podría ejercer la facultad que le confería el punto 03 de dicha cláusula, es decir, La Vendedora en dicho

supuesto podría "dar por resuelto de pleno derecho el contrato, previa intimación por un plazo de 10 (diez) días, conforme a lo dispuesto en el Artículo No. 1430 del Código Civil, en cuyo caso retendrá el 30% del precio de venta pactado, por concepto de indemnización por daños y perjuicios.

- 45 2016
P. Velasco
43
14. Tal como lo establece el Artículo No. No. 586 del Código Procesal Civil, puede demandar el desalojo, entre otros, el propietario que considere tener derecho a la restitución de un predio. En vista que, la recurrente cedió únicamente la posesión de los inmuebles materia de litis, ya que ésta se produjo como resultado de la celebración de un contrato de compraventa con reserva de propiedad, una vez concluido éste como consecuencia de la resolución por incumplimiento de pago, los inmuebles nos deben ser devueltos.
 15. La causal de desalojo de nuestra demanda se sustenta entonces, en la Resolución del Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad en virtud del cual se había entregado únicamente la posesión del bien, tal como lo señala el Artículo No. 1583 del Código Civil.
 16. Asimismo, tal como lo establece el Artículo No. 586 del Código Procesal Civil, puede ser demandada cualquier persona a quien le es exigible la restitución del bien. Tal como se ha descrito, al haber quedado resuelto el contrato, y como propietarios de los inmuebles tenemos derecho a exigir la restitución de los mismos.
 17. De los hechos anteriormente expuestos, se desprende de modo indubitable que contamos con legitimidad para solicitar el desalojo de los inmuebles entregados al demandado, ya que a la fecha del presente escrito la recurrente continúa siendo la propietaria de los inmuebles materia de litis, y como consecuencia de la resolución de pleno derecho del contrato de compraventa con reserva de propiedad, es su derecho recuperar la posesión de los mismos.
 18. Dejamos constancia que con fecha 27 de abril del 2000 realizamos la Solicitud de Conciliación ante el Centro de Conciliación de la Pontificia Universidad Católica del Perú, señalándose la primera citación para el día 04 de mayo del 2001 a las 6:00 p.m., a la cual únicamente concurrió la representante de LP Holding S.A., Dra. Patricia Mendoza Franco, no concurriendo a la invitación el demandado, pese a encontrarse debidamente notificado con la misma. Asimismo, se fijó para el 10 de mayo del 2001 la segunda invitación a la conciliación, no concurriendo ninguna de las dos partes, agotándose dicha instancia. Dejamos constancia que cuando se llamó por teléfono al demandado para recordarle la segunda invitación a la conciliación, nos comunicó que no concurriría, motivo por el cual tampoco se hizo presente la representante de la recurrente.
 19. Asimismo, solicitamos que el demandado sea expresamente condenado al pago de las costas y costos procesales.

III FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. Código Civil, Artículo No. 1562, mediante el cual se estipula que en caso se opte por la resolución descrita en el numeral No. 1561, el vendedor pierde el derecho a optar por la resolución del contrato si se ha pagado más del cincuenta por ciento del precio de venta. Tal como se ha descrito en párrafos precedentes, el precio total de venta fue de US\$ 51,270.00 (Cincuenta y Un Mil Doscientos Setenta y 00/100 Dólares Americanos), monto al que deben agregarse los intereses y gastos de financiamiento, habiendo abonado el demandado a la fecha de la resolución del contrato como pago total de dicho precio la suma de US\$ 20,958.35 (Veinte Mil Novecientos Cincuentiocho y 35/100 Dólares Americanos), monto que equivale aproximadamente a 40% (cuarenta por ciento), inferior al porcentaje estipulado por ley.
2. Código Civil, Artículo No. 1583, mediante el cual se estipula que en la compraventa puede pactarse que la vendedora se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador. Tal como ha sido descrito en párrafos precedentes, la compraventa efectuada el 27 de setiembre de 1995 se realizó con reserva de propiedad, tal como se señala en su cláusula cuarta del contrato, por lo cual la recurrente conserva la propiedad del bien y mediante la entrega únicamente le concedió la posesión de los inmuebles al demandado, pero no la propiedad de los mismos. Es así que a la fecha del presente escrito la recurrente continúa siendo la propietaria de los bienes materia de litis.
3. Código Procesal Civil, Artículo No. 546, numeral 4 y Artículo 585 y siguientes, que regulan el proceso de desalojo.
4. Código Procesal Civil, Artículo No. 586, el cual estipula que pueden demandar en el proceso de desalojo, entre otros, el propietario. Tal como se ha expuesto anteriormente, la recurrente en ningún momento transfirió a los demandados la propiedad sobre los bienes materia de litis.

IV MONTO DEL PETITORIO

A la fecha de la resolución del contrato de compraventa con reserva de propiedad, el demandado nos adeudaba la suma de US\$ 28,712.78 (Veintiocho Mil Setecientos Doce y 78/100 Dólares Americanos), o su equivalente en Nuevos Soles, por concepto de saldo de precio de venta impago.

V VIA PROCEDIMENTAL

Que, a la presente demanda le corresponde la vía procedimental del proceso Sumarísimo, conforme a lo establecido en el Artículo No. 546, numeral 4 del Código Procesal Civil.

460
Buenos
44

(45)

4740
ECONOMIA

VI MEDIOS PROBATORIOS

Ofrecemos los siguientes medios de prueba:

1. Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad suscrito con fecha 27 de setiembre de 1995, entre la recurrente y el demandado.
2. Carta de fecha 31 de agosto del 2000, recibida por la empresa Larco Mar S.A., entidad donde labora el demandado, mediante la cual adjuntamos toda la documentación legal referida a los inmuebles entregados al demandado con fecha 30 de abril de 1997.
3. Carta Notarial recibida por el demandado el 14 de noviembre del 2000, mediante la cual se le hizo llegar nuevamente toda la documentación legal referida a los inmuebles entregados a éste con fecha 30 de abril de 1997.
4. Carta Notarial recibida por el demandado el 20 de noviembre del 2000, mediante la cual le informamos que tenía pendiente de pago con nuestra empresa la Letra de Cambio No. 403593 por US\$ 28,712.78 (Veintiocho Mil Setecientos Doce y 78/100 Dólares Americanos), motivo por el cual le solicitábamos que en el plazo de 03 (tres) días se acercara a nuestras oficinas a fin de refinanciar el saldo de precio de venta pendiente de pago, mediante la aceptación de una nueva letra de cambio con vencimiento a 60 (sesenta) días.
5. Carta Notarial recibida por el demandado el 25 de enero del 2001, mediante la cual le comunicamos que, habiendo nuestra empresa cumplido con el íntegro de las obligaciones asumidas mediante el Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y habiéndose vencido en exceso el plazo de vencimiento de la letra de cambio antes indicada, le otorgamos un plazo de 48 (cuarentiocho) horas a fin que cumpla con pagar el íntegro del precio de venta adeudado, más intereses y gastos incurridos; caso contrario, nos veríamos obligados a resolver el contrato de compraventa con reserva de propiedad en cuestión, de acuerdo a la cláusula octava del mismo.
6. Carta Notarial recibida por el demandado el 15 de febrero del 2001, mediante la cual le comunicamos que, habiéndose vencido en exceso el plazo para que cumpla con regularizar su situación y en mérito a lo establecido por el Artículo No. 1430 del Código Civil y a la Cláusula Octava del Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad, se daba por Resuelto de Pleno Derecho el contrato por incumplimiento de la obligación de pago. Asimismo, en la carta notarial en cuestión, se le solicitó al demandado que cumpliera con desocupar los inmuebles antes descritos en un plazo de 72 (setentidós) horas de recibida dicha carta notarial.
7. Copia Literal de la Ficha No. 1720520 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, correspondiente al Departamento No. 402, ubicado en el Piso "1" del Módulo "4" del

Conjunto Habitacional denominado "Las Lomas", sito en la Calle Paseo del Prado No. 110, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima.

8. Copia Literal de la Ficha No. 1720499 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, correspondiente al Estacionamiento No. 29, ubicado en el Conjunto Habitacional denominado "Las Lomas", sito en la Calle Paseo del Prado No. 110, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima.
9. Copia Literal de la Ficha No. 1720500 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, correspondiente al Estacionamiento No. 30, ubicado en el Conjunto Habitacional denominado "Las Lomas", sito en la Calle Paseo del Prado No. 110, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima.
10. Copia de la solicitud de conciliación realizada ante en Centro de Conciliación de la Pontificia Universidad Católica del Perú con fecha 27 de abril del 2001.
11. Copia legalizada de la Constancia de Asistencia al Centro de Conciliación de la Pontificia Universidad Católica del Perú de fecha 04 de mayo del 2001.
12. Copia legalizada del Acta de Conciliación No. 116, debidamente suscrita por la conciliadora del Centro de Conciliación de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Dra. Silvia Rodríguez Vásquez, de fecha 10 de mayo del 2001.

PORTANTO:

Encontrándose fehacientemente acreditado nuestro derecho, al Juzgado solicitamos se sirva admitir la presente demanda, tramitarla conforme a su naturaleza y declararla fundada en su oportunidad, con expresa condena de costas y costos.

VII. ANEXOS: Acompañamos lo siguientes anexos:

- Anexo 1-A Copia del R.U.C. de la empresa LP Holding S.A.
- Anexo 1-B Copia legalizada de la copia certificada donde constan los poderes otorgados a nuestro representante.
- Anexo 1-C Copia legalizada del D.N.I. de nuestro representante.
- Anexo 1-D Copia del contrato de compraventa celebrado el 27 de setiembre de 1995.
- Anexo 1-E Copia de la Carta de fecha 05 de setiembre del 2000.
- Anexo 1-F Copia de la Carta Notarial recibida por el demandado con fecha 14 de noviembre del 2000.
- Anexo 1-G Copia de la Carta Notarial recibida por el demandado con fecha 20 de noviembre del 2000.
- Anexo 1-H Copia de la Carta Notarial recibida por el demandado con fecha 25 de enero del 2001.

- 4942
CUMPLI
(51)
- Anexo 1-I Copia de la Carta Notarial recibida por el demandado con fecha 15 de febrero del 2001.
- Anexo 1-J Copia Literal de la Ficha No. 1720520 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, correspondiente al Departamento No. 402, ubicado en el Piso "1" del Módulo "4" del Conjunto Habitacional denominado "Las Lomas", sito en la Calle Paseo del Prado No. 110, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, en la que consta que la actual y única propietaria del inmueble es la empresa LP Holding S.A.
- Anexo 1-K Copia Literal de la Ficha No. 1720499 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, correspondiente al Estacionamiento No. 29, ubicado en el Conjunto Habitacional denominado "Las Lomas", sito en la Calle Paseo del Prado No. 110, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, en la que consta que la actual y única propietaria del inmueble es LP Holding S.A.
- Anexo 1-L Copia Literal de la Ficha No. 1720500 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, correspondiente al Estacionamiento No. 30, ubicado en el Conjunto Habitacional denominado "Las Lomas", sito en la Calle Paseo del Prado No. 110, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, en la que consta que la actual y única propietaria del inmueble es LP Holding S.A.
- Anexo 1-M Copia de la solicitud de conciliación realizada ante en Centro de Conciliación de la Pontificia Universidad Católica del Perú con fecha 27 de abril del 2001.
- Anexo 1-N Copia legalizada de la Constancia de Asistencia al Centro de Conciliación de la Pontificia Universidad Católica del Perú de fecha 04 de mayo del 2001.
- Anexo 1-O Copia legalizada del Acta de Conciliación No. 116, debidamente suscrita por la conciliadora del Centro de Conciliación de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Dra. Silvia Rodríguez Vásquez, de fecha 10 de mayo del 2001.
- Anexo 1-P Copia legalizada del Testimonio de Cambio de Razón Social de Los Portales S.A. a LP Holding S.A. de fecha 29 de noviembre de 1996.

PRIMER OTROSI DECIMOS

Designamos a la señorita Gladys Cadenillas Arévalo, al señor Ernesto Stowers Pérez y/o al señor Derman Antonio Palacios López para que indistintamente cualquiera de ellos acuda al Juzgado para efectos de la revisión física del expediente y la revisión de las notificaciones por notas.

SEGUNDO OTROSI DECIMOS

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo No. 80 del Código Procesal Civil, conferimos en el abogado que suscribe el presente escrito, Dra. Patricia Mendoza Franco, las facultades de representación que confiere el art. 74 del mismo cuerpo legal; para lo cual

dejamos expresa constancia que estamos instruidos de los alcances y limitaciones de las facultades que conferimos.

Lima, 22 de mayo del 2001

30
54

[Handwritten signature]

Phenox
Rene Pineda Mendez
Fisco
ABOGADO
S.A.S. 2001

3 “CALIFICACIÓN DE LA DEMANDA”

El Centro de Distribución General de la Corte – CDG – Juzgados Civiles recibió la demanda presentado por la “empresa LP HOLDING S.A.” y le asignó el número 2001-14952, seguidamente distribuyó los actuados al Veintiún Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, Judicatura que calificó negativamente la demanda; toda vez, que mediante resolución 01 de fecha siete de junio del 2,001 declaró INADMISIBLE la misma, dado que el recurrente ofreció como medio probatorio la “carta de fecha treinta y uno de agosto del 2,000” recibida por la empresa “Larco Mar S.A.”; sin embargo, no cumplió con adjuntar a los recaudos; asimismo, señaló que el demandante no ha cumplido con acreditar con medios probatorios el cambio de nomenclatura del proyecto inmobiliario “Conjunto Habitacional Las Lomas”, por el cual se tuvo que entregar el “Departamento N° 402 y no el N° 401” al demandado, concediéndole el plazo de tres días hábiles para que cumpla con subsanar las omisiones advertidas.

No obstante a ello, la parte demandante a través del escrito de fecha veinte de junio del 2,001 cumplió con subsanar las anotaciones incurridas; por lo que, a través de la resolución 02 de fecha veintidós de junio del 2,001, el Juzgado emitió el AUTO ADMISORIO de demanda de Desalojo por Resolución de Contrato, la misma que se tramitaría bajo los alcances del proceso SUMARISIMO, corriéndose traslado al demandado Carlos Augusto Martínez Rodríguez a fin que en el plazo de cinco días conteste la demanda, bajo apercibimiento de declararse su rebeldía; asimismo, se tuvo por ofrecido los medios probatorios y dispone tener presente los otrosíes.

4 "INSERTO COPIA DEL AUTO ADMISORIO"

50
Causada 58
78

EXP. NRO. 14952-2001

DEMANDANTE: LP HOLDING S.A.

DEMANDADO: CARLOS AUGUSTO MARTINEZ RODRIGUEZ

MATERIA: DESALOJO POR RESOLUCION DE CONTRATO

26/6
Rced

RESOLUCION NUMERO DOS

Lima, Veintidós de Junio del Dos Mil Uno.-

Por presentado el escrito que antecede; Con el anexo que adjunta y estando a lo expuesto: Téngase por cumplido mandato ordenado mediante Resolución Número Uno; Y, Proveyendo con arreglo a ley la demanda presentada con fecha primero de junio último: **AL PRINCIPAL, AUTOS Y VISTOS** y **Atendiendo: Primero:** a, que toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso, tal como lo establece el artículo primero del Título Preliminar del Código Procesal Civil; **Segundo:** a que, la demanda que antecede reúne los requisitos generales de admisibilidad previstos por los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil; **Tercero:** a que, además la incoada no se aprecia incurso en ninguna de las causales de improcedencia señaladas en el numeral 427 del cuerpo legal citado, concurriendo los presupuestos procesales y las condiciones de la acción; por cuyas razones y en aplicación de lo prescrito por los numerales 430, 546 inciso cuarto, 547 tercer párrafo y 554 del Código Adjetivo, se declara: **ADMISIBLE** la presente demanda de **Desalojo por Resolución de Contrato**, interpuesta por LP **HOLDING S.A.**, la misma que deberá tramitarse como proceso **SUMARISIMO**, y de conformidad con el artículo 430 del código Adjetivo se confiere traslado al demandado **CARLOS AUGUSTO MARTINEZ RODRIGUEZ** por el plazo de cinco días a efectos de que conteste la demanda, bajo

PODER JUDICIAL

ELDORA DE CASTE CACHES
21 Juzgado Especializado en lo Civil
Corte Superior de Justicia

apercibimiento de ley, y, Téngase por ofrecidos los medios probatorios que se precisan, merituándose en su oportunidad; **AL PRIMER OTROSI:** Téngase presente a las personas que designa para los efectos que señala; **AL SEGUNDO OTROSI:** Téngase presente la delegación de las facultades generales de representación que otorga a la letrada que autoriza la demanda; Notificándose por cédula.-

SI
Caceres
79

Rozel

PODER JUDICIAL

ELCIRA CLEMENTE CACERES
JUEZ

1ª Juzgado Especializado de lo Civil de Lima
CALLE SUR Nº 1000, JUSTICIA DE LIMA

“EMPLAZAMIENTO”

“El Veintiún Juzgado Civil de Lima, procedió a notificar mediante cédula de notificación al demandado Carlos Augusto Martínez Rodríguez con fecha dos de julio del 2001, acompañando copia de la demanda, anexos, escrito de subsanación y resolución admisoría”.

5. “EXPOSICIÓN RESPECTO A LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA”

“La parte demandada Carlos Augusto Martínez Rodríguez mediante escrito de fecha nueve de julio del 2,001, formula cuestionamiento probatorio en la modalidad de tacha de documentos; asimismo, contesta y contradice todos los extremos de la demanda interpuesta por LP HOLDING S.A.”.

▪ “Cuestionamiento Probatorio – Tacha de Documentos”

“El encartado cuestiona los medios probatorios ofrecidos por la parte demandante; esto es, la Carta de fecha treinta y uno de agosto del 2,000, las Cartas Notariales de fechas catorce y veinte de noviembre del 2,000 y las Cartas Notariales de fechas veinticinco de enero y quince de febrero del 2,001, señalando que dichos documentos no han sido recibidos por su persona; por lo tanto, no ha surgido efecto legal alguno por cuanto han sido dirigidos a un domicilio distinto al consignado en las cláusulas del contrato, en la cual señaló como su domicilio Calle Miguel de Unamuno N° 247 – San Miguel; por ende, la parte demandante tenía como obligación dirigir correctamente las Cartas Notariales máxime si se expresó que *cualquier comunicación o notificación judicial o extrajudicial a la que hubiera lugar se emplazaría al domicilio consignado en la celebración del contrato*”.

- Ampara el cuestionamiento probatorio formulado en el artículo 300º del Código Procesal Civil.

❖ “Medios Probatorios de la Tacha de Documentos”

- ✓ *“El Contrato de Compra Venta de fecha 27 de setiembre de 1,995, con la cual se demostraría el domicilio consignado por las partes en la celebración del contrato”.*

- ✓ *“La demanda y sus recaudos, en la cual se advierte que las Cartas Notariales han sido dirigidas a una dirección distinta a la pactada en el contrato”.*

- **“Contestación y Contradicción de la Demanda”**

Por su parte el emplazado niega y contradice todos los extremos de la demanda, señalando que para que haya operado una resolución contractual, el accionante previo a resolver de pleno derecho el contrato ante incumplimiento de pago por parte del comprador debió intimarlo por el plazo de diez días conforme lo establece el artículo 1430° del Código Civil; sin embargo, ello no ha sucedido, dado que “no ha recibido comunicación alguna por la parte interesada y que tomó conocimiento por el tenor de la demanda que las comunicaciones fueron dirigidas a un domicilio indistinto a la estipulada en el contrato”; por lo tanto, aduce que no habría operado resolución contractual, solicitando que la Judicatura declare infundada la demanda con expresa condena de costas y costos.

- ❖ **“Medios Probatorios de la Contestación de Demanda”**

- ✓ *“La demanda y sus anexos, con la se demostraría que todas las documentaciones fueron cursadas a un lugar distinto al estipulado en el contrato; por lo tanto, no han sido recibidas por su persona”.*

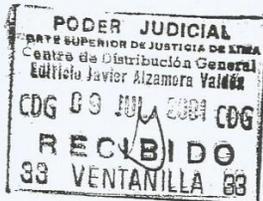
- ❖ **“OTROSÍ DIGOS”**

- “En el primer otrosí, la parte demandada otorga las facultades generales de representación al letrado que suscribe el escrito de contestación, asimismo señala su domicilio procesal”.
- “En el segundo otrosí, el encartado precisa haber adjuntado aranceles judiciales por ofrecimiento de prueba y por cédulas de notificación”.

“CALIFICACIÓN DE LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA”

El Juzgado al examinar el escrito de contestación de demanda y al verificar este cumple con los requisitos señalados en nuestra norma procesal, expidió la resolución tres de fecha diez de julio del 2,001; en la que resolvió tener por absuelto el “trámite de contestación” de la demanda formulada por Carlos Augusto Martínez Rodríguez, teniéndose por ofrecidos los medios probatorios que presentan; y, en cuanto al “cuestionamiento probatorio en la modalidad de tacha de documentos se tiene por propuesta”, lo que se deberá tener presente para la audiencia que se llevaría a cabo el día seis de setiembre del 2,001 a horas 10:00 de la mañana -hora exacta; asimismo, se tiene presente los otrosíes, corriéndose traslado a las partes procesales con la fecha de audiencia señalada.

6. "INSERTO COPIA DE LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA"



Esp. Ricardo Ramos.
Exp. 14952-01.
Escrito No. 1.
CONTESTA DEMANDA y
PROPONE TACHAS

58
Cuentas
63

SEÑOR JUEZ DEL 21° JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA:

CARLOS AUGUSTO MARTINEZ RODRIGUEZ, identificado con D.N.I. N° 09277277, con domicilio real en Calle Paseo del Prado, N° 110, Dpto. 401, distrito de La Molina, señalando domicilio procesal en la Casilla No. 1156 del Ilustre Colegio de Abogados de Lima, 4° piso del Palacio de Justicia, en los seguidos con LP HOLDING S.A., sobre DESALOJO, ante Ud. me presento y respetuosamente digo:

Que, habiendo sido notificado de la demanda, cumplo en contestarla a la vez que propongo tachas de documentos, conforme a los fundamentos que expongo a continuación.

I. TACHA DE DOCUMENTOS

Que, de conformidad con el art. 300 y sgtes. del Código Procesal Civil, propongo Tacha contra los siguientes documentos, ofrecidos como medios probatorios por la demandante:

- 59
Calle Miguel de Unamuno
74
1. Carta de fecha 31 de agosto del 2000 (medio probatorio 2 en la demanda).
 2. Carta Notarial de fecha 14 de noviembre del 2000 (medio probatorio 3 en la demanda).
 3. Carta Notarial de fecha 20 de noviembre del 2000 (medio probatorio 4 en la demanda).
 4. Carta Notarial de fecha 25 de enero del 2001 (medio probatorio 5 en la demanda).
 5. Carta Notarial de fecha 15 de febrero del 2001 (medio probatorio 6 en la demanda).

El fundamento de la Tacha a los cinco documentos señalados es uno solo: No han sido recepcionados por mi persona, por lo cual NO HAN PRODUCIDO NINGÚN EFECTO.

Peor aún: ni siquiera han sido dirigidos a la dirección que correspondía según el Contrato de Compraventa que corre en autos, donde expresamente se señaló que mi domicilio se encontraba en la calle Miguel de Unamuno N° 247, Distrito de San Miguel.

Así, era obligación de LP Holding S.A. dirigir las cartas correctamente, pues en la cláusula Décimo Quinta del referido contrato expresamente se pactó que en dicho domicilio se me harían llegar **“todas las comunicaciones o notificaciones judiciales o extrajudiciales a las que hubiera lugar”**. Sin embargo, la demandante ha enviado dichas comunicaciones o notificaciones extrajudiciales a distintas direcciones, ajenas a la pactada.

De esta manera, las cartas o documentos que tacho adolecen de NULIDAD, pues no han sido ni recepcionadas por mi parte ni han cumplido con la formalidad señalada en el propio contrato de compraventa al ser dirigidas a una dirección que no fue la acordada al momento de celebrar el contrato.

Medios Probatorios de las Tachas.- Ofrezco los siguientes medios probatorios para la totalidad de las Tachas propuestas:

1. El contrato de compra venta de fecha 27 de setiembre de 1995, que ya corre en autos, donde expresamente se consignó el domicilio de las partes.
2. El propio texto de la demanda y sus recaudos, donde se puede apreciar que las cartas notariales han sido dirigidas a direcciones erróneas, por lo cual no han producido efecto alguno.

II. CONTESTACION DE DEMANDA

Que, negamos y contradecemos en todos sus extremos la demanda interpuesta, de acuerdo a las siguientes consideraciones:

1. Que, el fundamento para interponer la demanda de desalojo es una supuesta resolución contractual que habría operado en virtud de lo pactado en el contrato y por el art. 1430 del Código Civil.

6/7
cláusula (97)

2. En el contrato se pactó expresamente (cláusula octava) que ante el incumplimiento de pago por parte del comprador, la vendedora podría resolver de pleno derecho el contrato, previa intimación por un plazo de diez días conforme al art. 1430 del Código Civil. Sin embargo, esta resolución ni su intimación han sucedido, pues el art. 1430 del Código Civil dispone que la resolución opera únicamente en el momento que la parte interesada comunica a la otra que quiere hacer valer la cláusula resolutoria, y en este caso ello no ha sucedido, pues, como ya lo he manifestado, no he recibido comunicación alguna al respecto y he podido constatar por el tenor de la demanda que éstas han sido dirigidas a una dirección distinta a la estipulada como válida en el contrato.
3. Por lo expuesto, no habiendo operado resolución contractual alguna, la presente demanda carece en lo absoluto de fundamento, por lo cual será declarada infundada por el Juzgado, con expresa condena en costas y costos.

Medios Probatorios de la contestación de demanda.- Ofrezco los siguientes medios probatorios:

1. El propio texto de la demanda y sus recaudos, de donde se podrá apreciar que no he recepcionado ninguna documentación y que además las comunicaciones fueron dirigidas a un lugar distinto al pactado en el contrato de compraventa que ilegalmente se considera como resuelto.

POR TANTO:

A UD. PIDO: Tener por propuesta las Tachas y por contestada la demanda.

OTROSI DIGO: Que, adjunto el siguiente anexo:

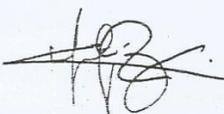
Anexo 1.a: Copia legible de mi documento de identidad.

OTROSI DIGO: Que, otorgo las facultades de representación general que me corresponden a mi Abogado, Dr. Alvaro Prialé Torres, declarando estar instruido de la representación que otorgo y de sus alcances, reiterando para estos efectos mi domicilio señalado en la Casilla No. 1156 del Ilustre Colegio de Abogados de Lima.

OTROSI DIGO: Que, adjunto la Tasa Judicial correspondiente al ofrecimiento de pruebas, las cédulas de notificación respectivas y suficientes copias.

Lima, 9 de julio del 2001.


ALVARO PRIALE TORRES
ABOGADO
Reg. C.A.L. 23851



63
72
seguir
100

EXP. NRO. 14952-2001

RESOLUCION NUMERO TRES

12/7
2001

Lima, Diez de Julio del Dos Mil Uno.-

Por presentado el escrito que antecede; Con el anexo que adjunta y estando a lo expuesto: **AL PRINCIPAL Y PRIMER OTROSI: AUTOS Y VISTOS Y ATENDIENDO:** A que, el escrito de contestación cumple con los requisitos previstos en el artículo 442 del Código Procesal Civil, en consecuencia, téngase al recurrente por apersonado al presente proceso, presente por el Especialista Legal el domicilio procesal y real que se indica y por absuelto el trámite de CONTESTACION de la demanda por CARLOS AUGUSTO MARTINEZ RODRIGUEZ, según los términos expuestos; teniéndose por ofrecidos los medios probatorios que se presentan, reservándose su admisión y actuación para su oportunidad; Y, En cuanto a la TACHA que propone, téngasela por propuesta, presente para el acto de la Audiencia respectiva y presente los medios probatorios que ofrece, reservándose su admisión y actuación para su oportunidad; Y, Siendo el estado del proceso, señálese fecha para la Audiencia de Saneamiento, Conciliación, Pruebas y Sentencia para el día Seis de setiembre.....próximo, a horas diez de la mañana hora exacta en el local del Juzgado; **AL SEGUNDO OTROSI:** Téngase presente la delegación de las facultades generales de representación que otorga al letrado que autoriza el escrito que antecede; **AL TERCER OTROSI:** Téngase presente; Y, A efectos de dar mayor celeridad al trámite de la Audiencia Unica, la parte demandante deberá absolver la tacha propuesta por escrito antes de la realización de dicha diligencia, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 555 del Código Procesal Civil; Notificándose por cedula.

PODER JUDICIAL

ELISBA GUEVANTE CACERES
 JUZG
 Especializada en lo Civil de Lima
 Corte Superior de Justicia de Lima

PODER JUDICIAL
 RICARDO RAFAEL VALDERRAMA
 Secretario General de la Corte Legal
 Módulo 101
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

7. “CONTENIDO DE LA AUDIENCIA ÚNICA”

El día programado para la diligencia se hicieron presentes a la misma, el apoderado legal de la parte demandante LP HOLDING S.A., dejándose constancia de la inasistencia del demandado, continuándose con la diligencia indicada.

- **“Saneamiento Procesal”**

“El Juzgado luego de haber instalado la audiencia, emitió la resolución 04 señalando que al no haberse deducido excepciones ni defensas previas; por ende, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 465° del Código Procesal Civil declaró la existencia de una relación jurídica procesal valida entre las partes por ende SANEADO EL PROCESO”.

- **“Etapa de Conciliación”**

“La misma que no se pudo llevar a cabo dado a la inasistencia del emplazado”.

- **“Fijación de Puntos Controvertidos”**

- Establecer si “habría operado la resolución del contrato del predio materia de Litis”.
- “Determinar si la parte accionante ostenta la titularidad del bien materia de controversia”.

❖ Cabe precisar, que en el acto de audiencia se corrió traslado al apoderado de la parte demandante a fin que absuelva la tacha de los medios probatorios formulados por el demandado, abogado que alega evidenciar mala fe por parte de éste, ya que las cartas notariales han sido remitidas al mismo domicilio que se notificó la demanda.

- **“Admisión de los medios probatorios del cuestionamiento probatorio”**

Se admitieron como medios probatorios de la tacha de documentos, lo siguiente:

- ✓ *“El Contrato de Compra Venta de fecha 27 de setiembre de 1,995, con la cual se demostraría el domicilio consignado por las partes en la celebración del contrato”.*
- ✓ *“La demanda y sus recaudos, en la cual se advierte que las Cartas Notariales han sido dirigidas a una dirección distinta a la pactada en el contrato”.*

▪ **“Admisión de los medios probatorios de la pretensión”**

a) Admisión de medios probatorios de la parte demandante: Se admitieron los siguientes medios probatorios:

- ✓ *“El mérito de la Carta de fecha 31 de agosto del 2,000”.*
- ✓ *“El mérito de la Carta Notarial de fecha 14 de noviembre del 2,000”.*
- ✓ *“El mérito de la Carta Notarial recibida por el demandado el día 20 de noviembre del 2,000”.*
- ✓ *“El mérito de la Carta Notarial de fecha 25 de enero del 2,001”.*
- ✓ *“El mérito del Contrato de Compra Venta con Reserva de Propiedad suscrito entre las partes con fecha 27 de setiembre de 1,995”.*
- ✓ *“El mérito de la Copia Literal de la Ficha N° 1720520 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima”.*
- ✓ *“El mérito de las Copias Literales de las Fichas nos 1720499 y 1720500 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima”.*
- ✓ *“El mérito de la copia de la solicitud de conciliación de fecha 27 de abril del 2001, realizado ante el Centro de Conciliación de la Pontificia Universidad Católica del Perú”.*
- ✓ *“El mérito de la copia Legalizada de la constancia de asistencia al Centro de Conciliación de fecha 04 de mayo del 2,001”.*
- ✓ *“El mérito de la copia Legalizada del Acta de Conciliación N° 116”.*

b) Admisión de medios probatorios de la parte demandada:

Se RECHAZA los medios probatorios al no haber precisado cuales son los que ofrece”.

- **“Uso de la palabra”**

El Juzgado concede el uso de la palabra al abogado de la parte accionante, quien el término concedido por ley expuso sus argumentos, dejándose constancia de ello.

Finalizado el informe oral, la Judicatura concluyó la diligencia señalando que se reserva el derecho a emitir sentencia.

8. “LA SENTENCIA”

“El Veintiún Juzgado en lo Civil de Lima emite Sentencia a través de la resolución 10 de fecha veintinueve de agosto del 2,002” y que al realizar la valoración de los hechos expuestos en la demanda, expresó que el demandado no ha cuestionado la posesión que ejerce sobre los bienes materia del conflicto, sino que cuestiona no haber recibido la comunicación en donde se le da a conocer la resolución de pleno derecho del contrato de compra venta, las mismas que han sido enviadas a una dirección que no correspondía al contrato de compra venta. Ahora bien, la Judicatura emite pronunciamiento en relación al cuestionamiento probatorio de tacha formulada a las “Cartas Notariales” que fueran remitidos por el demandante, indicando que la tacha debió sustentarse en la ineficacia por falsedad de un documento o por nulidad del mismo cuando resulte la ausencia de una formalidad esencial que la ley prescribe “bajo sanción de nulidad”; no obstante, el emplazado no ha cumplido con sustentar la cuestión probatoria, considerando que la “tacha debe ser desestimada”.

Respecto a la materia controvertida; esto es, “la restitución de los bienes inmuebles constituido por el Departamento N° 402 del piso 01 del módulo 04 y los estacionamientos “29 y 30” del Conjunto Habitacional Las Lomas”, ubicados en Calle Paseo del Prado N° 110- La Molina, el Juzgado se pronuncia que el demandado en su escrito de contestación de demanda alego que no recibió Carta Notarial alguna que le comunicaba la “resolución contractual y que la misma fue dirigida a un domicilio distinto al estipulado en el contrato pese a que en dicha celebración se estableció los domicilios en la que las partes serían notificados sea judicial o extrajudicialmente”. Pese a ello, el Órgano Jurisdiccional sostuvo que la comunicación de la resolución se cursó al predio en litis; por lo tanto, constituyendo el domicilio la residencia habitual de la persona en un lugar, éste tenía conocimiento ya que se encontraba en posesión del mismo desde la fecha en que se hizo su entrega más aún que la notificación de la

demanda fue dirigida a la misma dirección que se notificó la resolución del contrato; en tal sentido, expresa haber producido sus efectos legales conforme lo establece el artículo 1430° del Código Procesal Civil, máxime si en la cláusula octava del referido contrato se estipuló que el vendedor puede resolver de pleno derecho el contrato ante incumplimiento de pago por parte del comprador, afirmación que el encartado no ha discutido haber incumplido con el pago total del precio; en consecuencia, el Juez considera que resulta exigible que el demandado restituya los inmuebles entregados en virtud al contrato resuelto, ya que el demandante ostenta la titularidad de los predios; y, “falla declarando IMPROCEDENTE la tacha formulada por el demandado y FUNDADA la demanda, ordenando a que don Carlos Augusto Martínez Rodríguez en el plazo de seis días restituya al accionante los inmuebles cuestionados, con costas y costos del proceso”.

9. "INSERTO COPIA DE LA SENTENCIA"

VIGÉSIMO PRIMER JUZGADO  ESPECIALIZADO CIVIL DE LIMA

EXPEDIENTE : 14952-2001
DEMANDANTE : LP HOLDING S.A.
DEMANDADO : CARLOS AUGUSTO MARTINEZ RODRIGUEZ
MATERIA : DESALOJO POR RESOLUCION DE CONTRATO

123
105
114

RESOLUCIÓN NÚMERO DIEZ.

Lima, veintinueve de Agosto del dos mil dos.

VISTOS, resulta de autos que mediante escrito de fojas treinta y cinco a cuarenta y tres LP HOLDING S.A. representado por Raúl Salcedo Pachas, interpone demanda de **DESALOJO POR RESOLUCIÓN DE CONTRATO** contra **CARLOS AUGUSTO MARTINEZ RODRIGUEZ**, a fin que le restituya el Departamento número cuatrocientos dos, ubicado en el piso uno del módulo cuatro y los estacionamientos veintinueve y treinta del conjunto habitacional "Las Lomas" ubicado en la Calle Paseo del Prado número ciento diez Distrito de la Molina, Provincia de Lima Departamento de Lima inscripto en la ficha registral número 1720520, 1720499 y 1720500 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. Expone como fundamento de hecho que con fecha veintisiete de septiembre de mil novecientos noventa y cinco con el demandado celebraron contrato de compra - venta con reserva de propiedad respecto del departamento cuatrocientos uno, ubicado en el piso uno, del módulo cuatro y los estacionamientos veintinueve y treinta del conjunto habitacional denominado "Las Lomas" ubicado en la Calle Paseo del Prado número ciento diez, Distrito de la Molina, conforme consta en la cláusula tercera del contrato de compra - venta que corre a fojas seis a diez pactándose como precio de venta la suma de ciento cincuenta y un mil doscientos setenta dólares americanos pagaderos en doce letras de cambio de cuatrocientos cincuenta dólares americanos cada una de ellas, y el saldo del precio de cuarenta y seis mil quinientos sesenta y dos punto veinticinco dólares a americanos pagaderos en una sola letra de cambio, conforme consta en la cláusula cuarta del contrato de compra - venta. Resulta que con fecha treinta de abril de mil novecientos noventa y siete el demandante hizo entrega del inmueble descrito al demandado Carlos Augusto Martínez Rodríguez; asimismo al momento de la entrega del inmueble y por cambio de la nomenclatura en el proyecto inmobiliario del Conjunto Habitacional Las Lomas, el

PODER JUDICIAL

PODER JUDICIAL

Dra. CARMEN G. YAHUANA VEGA
Jefe del 2º J.E.C.L.
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

ISABEL ROMAN MIRANDA
Especialista Legal
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

129
106
Cumbayen
1/15

inmueble que se entrega al demandado es el departamento cuatrocientos dos; mediante cartas notariales que obran en autos a fojas once a dieciocho se pone a conocimiento del ahora demandado que se le asigno el departamento cuatrocientos dos como también se le envía los documentos relacionados con el inmueble materia de litis; asimismo se le requiriere via cartas notariales para el pago de la letra pendiente por la suma de veintiocho mil setecientos doce punto setenta y ocho dólares americanos, como la resolución del contrato de pleno derecho conforme fluye en la cláusula octava del contrato que obra en autos. Ampara su demanda en los artículos 1562°, 1583° del Código Civil y en los artículos 546° inciso 4°, 585°, 586° y demás normas precisadas en su escrito de demanda.

Admitida a trámite la demanda, por resolución número dos, se confiere el traslado a la parte demandada el que es absuelto mediante escrito de fojas cincuenta y ocho a sesenta y dos negando y contradiciendo en todos los extremos la interpuesta; manifestando que la resolución contractual pactado en el contrato de compra - venta no puede operar por cuanto él demandado no tuvo conocimiento de las cartas notariales cursadas por el accionante por no ser dirigidas al domicilio que figura en el contrato. Ampara su escrito en los artículos 1438° del Código Civil y demás normas allí precisadas. Citadas las partes a la audiencia Única esta se verifico en los términos que aparecen del acta de fojas setenta y ocho y siguientes en la que se declara saneado el proceso, se fijan puntos controvertidos y se admiten y actúan los medios probatorios ofrecidos por las partes, quedando la causa para ser resuelta, por lo que avocada la suscrita al conocimiento de la misma, pasa a expedir sentencia; y, **CONSIDERANDO;**

PRIMERO: que, el petitorio de la demanda constituyen en esencia el conflicto de intereses por el cual se recurre al Organo Jurisdiccional; en tal sentido, el Juzgador debe atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver ese conflicto de intereses, y que su finalidad abstracta es establecer la paz social en justicia, conforme así se desprende de los artículos I y III del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

SEGUNDO: a que, en el caso de autos se ha demandado la restitución del bien inmueble constituido por el departamento número cuatrocientos dos ubicado en el primer piso "1" del Módulo "4" y los estacionamientos números veintinueve y treinta del Conjunto Habitacional denominado "Las Lomas", ambos ubicados en Calle Paseo del Prado número ciento diez del distrito de La

PODER JUDICIAL

PODER JUDICIAL

Dra. CARMEN G. YAHUANA YEBA
Jefe del 2º A.E.C.L.

ISABEL ROMAN MIRANDA

Molina; por resolución de pleno derecho del contrato de compra venta con reserva de propiedad de los bienes inmuebles antes señalados.

TERCERO: que, constituye principio procesal el que las partes acrediten los hechos que sustentan su pretensión a fin de producir certeza en el juzgador respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones, conforme así lo establecen los artículos 188° y 196° del Código Procesal Civil; sin embargo emergerá de la apreciación razonada de la juzgadora la valoración conjunta de los medios probatorios ofrecidos por las partes, expresándose en la resolución sólo aquellas valoraciones esenciales y determinantes en la expedición del fallo, según lo estipulado en el artículo 197° del código antes citado.

CUARTO: que, el emplazado no ha discutido la posesión que viene ejerciendo sobre el bien inmueble constituido por el departamento número cuatrocientos dos y los estacionamientos veintinueve y treinta que son materia de la litis; por el contrario manifiesta no haber recibido comunicación alguna por la cual se le haya puesto en conocimiento la resolución de pleno derecho del contrato de compra venta.

QUINTO: que, en este contexto se ha fijado en la audiencia única como puntos controvertidos el establecer si se ha producido: a) la resolución del contrato del inmueble sub litis; y, b) si la demandante tiene la titularidad del bien materia de la litis.

SEXTO: que, antes de entrar a resolver la materia controvertida resulta necesario resolver las cuestiones probatorias propuestas por el demandado con su contestación a la demanda; esto es, la TACHA formulada contra las cartas notariales de fecha treinta y uno de agosto, catorce y veinte de noviembre del año dos mil; y de fechas veinticinco de enero y quince de febrero del dos mil uno, que corren anexadas a fojas cuarentisiete, doce, catorce, quince y diecisiete de autos respectivamente. Al respecto, el demandado para sustentar tal cuestión probatoria señala que, las misivas notariales no han sido recepcionadas su persona al haber sido dirigidas a una dirección que no correspondía según el contrato de compra venta, consecuentemente no han producido efecto alguno.

SETIMO: que, conforme a lo previsto por nuestro ordenamiento procesal civil en sus artículos 242° y 243° del código adjetivo, la tacha debe sustentarse en su caso en la ineficacia por falsedad de un documento o por nulidad del mismo cuando resulte manifiesta la ausencia de una formalidad esencial que la ley prescribe bajo sanción de nulidad; que, en el caso de autos, el

PODER JUDICIAL

PODER JUDICIAL

Dra. CARMEN G. YAHUANA VEGA
 Abogada
 CORT. SUP. DE JUST. DE LIMA

ISABEL ROMAN MIRANDA
 Especialista Legal
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

131

demandado no ha sustentado la cuestión probatoria en ninguno de los supuestos previstos por la norma procesal, por lo que la racha propuesta debe ser desestimada; mas aún si, no resulta evidente alteración o modificación alguna en los documentos cuestionados, mucho menos manifiesta ausencia de una formalidad esencial que le resten eficacia probatoria.

OCTAVO: que, con relación a la materia controvertida, la pretensión de restitución de los bienes inmuebles tiene como sustento la resolución contractual de pleno derecho del contrato de compra venta celebrado entre las partes con fecha veintiseis de septiembre de mil novecientos noventa y cinco, respecto del departamento número cuatrocientos uno, ubicado en el piso "1" del Módulo "4" y los Estacionamientos veintinueve y treinta del Conjunto Habitacional de nominado "Las Lomas", ubicado en Calle Paseo del Prado ciento diez, del distrito de La Molina, por el precio de cincuenta y un mil doscientos setenta y ocho (51,108) dólares americanos, más intereses, cargos y gastos; resolución que fuera comunicada al ahora demandado mediante carta notarial de fecha quince de febrero del dos mil uno conforme a la cláusula octava del contrato de compra venta aludido, por incumplimiento de la obligación del saldo del precio pactado.

NOVENO: que, en este sentido, el demandado afirma con su contestación, no haber recibido comunicación alguna por la cual se le haya puesto en conocimiento la resolución de pleno derecho del contrato de compra venta; que, en todo caso la comunicación ha sido dirigida a una dirección distinta a la estipulada como válida en el contrato. Que, en este sentido, si bien se advierte del contrato que corre a fojas seis diez de autos que, el comorador y ahora demandado señalo domicilio en Calle Miguel de Unamuno número doscientos cuarenta y siete del distrito de San Miguel, pactándose según cláusula décima quinta que, para todos los efectos del contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los jueces y tribunales de Lima, señalando como domicilio legal los indicados en el presente documento, lugares a los que les serán dirigidas todas las comunicaciones o notificaciones judiciales o extrajudiciales a las que hubiera lugar; sin embargo, la comunicación de la resolución se cursó según carta de fojas diecisiete a la dirección del predio en litis, esto es: "Departamento cuatrocientos dos, Calle Paseo del Prado ciento diez, distrito de La Molina"; en tal sentido, constituyendo el domicilio la residencia habitual de la persona en un lugar y habiéndose cursado la comunicación en la dirección del predio materia de la compra venta, y del cual el comprador

PODER JUDICIAL

Dra. CARMEN E. YAHUANA VEGA

Abogada

PODER JUDICIAL

ISABEL ROMAN MIRANDA
Especialista Lecc

132
709
Compu
1/8

demandado) está en posesión al haberse efectuado la entrega del mismo; circunstancia que se corrobora con el emplazamiento de la presente demanda en la misma dirección domiciliaria; siendo así, y la puesta en conocimiento de la resolución contractual en virtud de la cláusula resolutoria expresa contenida en el numeral tres de la cláusula octava del referido contrato de compra venta produce sus efectos legales en conformidad con el artículo 1430° del Código Civil.

DECIMO: que, conforme a la cláusula octava del contrato aludido, las partes convinieron expresamente que, para el caso negado e improbable que el comprador dejare de cancelar tres de las letras a que se refiere la cláusula cuarta (referente al precio y forma de pago), la vendedora podía optar unilateralmente por cualquier de las opciones entre ellas, la de dar por resuelto de pleno derecho el contrato; que, en este sentido, el demandado no ha discutido en forma alguna la afirmación de la demandante de haber éste incumplido con el pago total del precio de venta pactado por las partes, por lo que siendo ello así, la resolución contractual ha operado de pleno derecho en conformidad con el artículo 1430° del código sustantivo ya acotado; haciéndose presente que, conforme consta de la carta notarial de fecha treinta y uno de agosto del dos mil que corre a fojas cuarentisiete recepcionada por el ahora demandado se le comunica de la modificación de la numeración del inmueble que adquiriera, haciéndosele llegar la cláusula adicional, así como del acta que regulariza la entrega del departamento cuatrocientos dos (antes cuatrocientos uno según contrato) y estacionamientos veintinueve y treinta.

DECIMO PRIMERO: en este orden, el tercer párrafo del artículo 1372° del Código Civil estipula que, por razón de la resolución, las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento en que se produce la causal que la motiva, y si ello no fuera posible deben reembolsarse en dinero el valor que tenían en dicho momento; que, en el caso de autos, resulta exigible al demandado la restitución de los inmuebles litigiosos entregados en virtud del contrato ya resuelto.

DECIMO SEGUNDO: que, consecuentemente a la resolución contractual del contrato de compra venta con reserva de propiedad y conforme a las copias certificadas de las Fichas Registrales números un millón setecientos veinte mil quinientos veinte, un millón setecientos veinte mil quinientos noventa y un millón diecinueve a veintiuno de autos respectivamente, la parte actora acredita fehacientemente la titularidad de los predios materia de

PODER JUDICIAL
Dra. CARMEN G. YAHUANA VEGA
Juez del 2° J.E.C.L.
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL
ISABEL ROMAN BARRANDA
Especialista Legal
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

(133)
110
ambos
118

litis; siendo así, y conforme a lo regulado por el artículo 586° del Código Procesal Civil, resulta ser sujeto activo para pretender la restitución del bien, pues puede demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que se considere con derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución; como lo es ahora el demandado al estar en posesión de los bienes.----- Por tales fundamentos, y al amparo de las normas legales antes glosadas y de los artículos 188°, 196 y 197° del Código Procesal Civil:-----

FALLO: --declarando-- **IMPROCEDENTE** LA **TACHA** formulada por el demandado, y **FUNDADA** la demanda de fojas treinticinco a cuarentitrés, subsanada a fojas cuarentiocho a cuarentinueve; en consecuencia **ORDENO** que, el demandado **CARLOS AUGUSTO MARTINEZ RODRIGUEZ**, restituya a la demandante **LP HOLDING SOCIEDAD ANONIMA** el predio materia de litis constituido por el departamento número cuatrocientos dos, ubicado en el piso "1" del Módulo "4" y los Estacionamiento veintinueve y treinta del conjunto Habitacional denominado "Las Lomas" , ambos ubicados en Calle Paseo del prado número ciento diez, distrito de La Molina; en el plazo de seis días: con costa y costos del proceso.- NOTIFICANDOSE.-----

PODER JUDICIAL
[Signature]
Dra. CARMEN G. YAHUANA VEGA
Juez del 21° J.E.C.L.
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL
[Signature]
ISABEL ROMAN GIBANDA
Especialista Legal
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

10. “RECURSO DE APELACIÓN”

El abogado del demandado interpuso Recurso de Apelación contra la Sentencia recaída en la resolución N° 10 de fecha veintinueve de agosto del 2,002, la misma que fue emitida por el 21° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, señalando que los errores de derecho en que se ha incurrido, es que el Juzgado “no ha valorado el domicilio pactado en el contrato”, lugar que debió destinarse la comunicación que expresaba la resolución contractual, refiriendo que “la Judicatura considera que luego de la venta del bien a su persona, el predio se convirtió en su residencia habitual” aplicando el “artículo 1430° del Código Procesal Civil” como si fuera el único supuesto que contempla la norma, alegando que no se ha tenido en cuenta que las partes en uso de autonomía privada han pactado un domicilio específico, lugar que debió dirigirse la misiva Notarial que comunicaba la resolución contractual, lo que debe primar a falta de norma imperativa que lo prohíba; por lo tanto, considera que “no ha operado resolución alguna, ya que las comunicaciones fueron dirigidos a un domicilio distintito al pactado”.

➤ **“CONCESORIO DEL RECURSO DE APELACIÓN”**

“Por resolución número 11 de fecha doce de setiembre del 2,002, el Juzgado emite el auto que resuelve conceder la apelación con efecto suspensivo, ordenando que se eleven los actuados al Superior Jerárquico, la misma que fue notificada a los sujetos procesales”.

Tal es así, que mediante oficio N° 2001 – 14952 J.E.C.L. de fecha veinticinco de setiembre del 2,002, dirigido al Presidente de la Quinta Sala Civil de Lima se elevaron los autos al Superior, Sala que a través de la resolución 01 de fecha uno de octubre del 2,002, emitió su decreto en la que indica haber recibido los autos y señaló fecha para la vista de la causa

el día veintidós de noviembre del 2,002 a horas 09:00 de la mañana, notificándose para tal efecto a las partes, quienes solicitaron el uso de la palabra, la misma que fuese concedida mediante resoluciones 02 y 03 de fecha dieciocho de octubre del 2,002.

11. “SENTENCIA DE VISTA EMITIDA POR LA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA”

El Superior Jerárquico considera que para que haya desalojo por resolución de contrato, “se parte que el contrato haya sido resuelto”; por lo tanto, al analizar la Sala la “cláusula octava” en la cual se establece que para que haya resolución contractual se debe “intimar por el plazo de diez días al que incumplió con el mismo”; sin embargo, luego de haber observado las cartas notariales concluyó que no hubo intimación, por ende el “contrato no está resuelto”; en tal sentido, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 200° del Código Procesal Civil, “resuelve REVOCAR la sentencia que declara fundada la demanda, declarándola improcedente”.

12. "INSERTO EN COPIA LA RESOLUCIÓN EXPEDIDA POR LA SALA ESPECIALIZADO EN LO CIVIL"

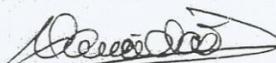
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
QUINTA SALA CIVIL

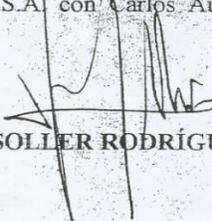
1434
59
27 Nov 2002

Exp. N° 2271-2002
RESOLUCIÓN NÚMERO 4
Lima, veintidós de noviembre
del dos mil dos.-

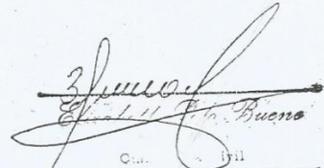
QUINTA SALA CIVIL
Resolución N° 961-5
Fecha 27 Nov. 2002

VISTOS; interviniendo como Vocal ponente el señor Jaeger Requejo; y **CONSIDERANDO: Primero:** que es materia de la alzada la sentencia obrante de fojas ciento cinco a ciento diez, su fecha veintinueve de agosto del año en curso, que declara fundada la demanda; **Segundo:** que es de tener en cuenta que en el presente caso se plantea desalojo por resolución de contrato, es decir se parte del supuesto que el contrato ha sido resuelto y para verificar esto es menester revisar el contrato celebrado entre las partes y que obra de fojas seis a nueve donde en la cláusula octava se contempla la resolución del contrato; **Tercero:** que analizada la cláusula de marras se arriba a la conclusión que para resolver el contrato era menester intimar "por un plazo de diez días" al que incumplía el contrato, situación que no aparece en las cartas notariales de fojas once a dieciocho, por lo que aún el contrato no está resuelto; por lo que estando a las consideraciones expuestas y al amparo del artículo 200 del Código Procesal Civil; **REVOCARON** la sentencia obrante de fojas ciento cinco a ciento diez, su fecha veintinueve de agosto del año en curso, que declara fundada la demanda, la que declararon improcedente; y los devolvieron; en los seguidos por LP Holding S.A. con Carlos Augusto Martínez Rodríguez sobre desalojo.-


MANSILLA NOVELLA


SOLLER RODRÍGUEZ


JAEGER REQUEJO


Corte Superior de Justicia de Lima
29 NOV. 2002

27 NOV. 2002

13. "RECURSO DE CASACIÓN"

El representante legal de la parte demandante interpone Recurso de Casación contra la Sentencia de Vista emitida por la Quinta Sala Civil de Lima, sustentando su recurso en lo siguiente:

- *La contravención a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso:* señalando que la sentencia expedida por la Sala Civil ha sido motivada defectuosamente, ya que es incoherente y contradictoria, al no establecer si la demanda es rechazada por ser improcedente o por ser infundada, ya que no se ha precisado causal alguna y que solo se amparó en el artículo 200° del Código Procesal Civil, vulnerando su derecho al debido proceso establecido en el inciso 3) del artículo 122° del Código Procesal Civil más aún que existe una grave afectación a la motivación de la sentencia, el cual es indispensable para el cumplimiento del debido proceso.

Que, mediante resolución 05 de fecha veinte de diciembre del 2,002, la Sala Civil admitió el recurso de casación interpuesto por LP HOLDING S.A, y seguidamente elevó los autos a la Sala Civil de la Corte Suprema. En tal sentido, La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, mediante resolución de fecha veintisiete de enero del 2,003, resolvió declarar PROCEDENTE el recurso de Casación interpuesto contra la sentencia de vista.

14. “SENTENCIA DE CASACIÓN EXPEDIDA POR LA CORTE SUPREMA”

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema al respecto sostiene que en la resolución de vista expedida por la Sala Civil, se evidencia incongruencias entre lo considerado y lo resuelto, ya que la resolución impugnada carece de debida motivación, por cuanto a emitido pronunciamiento sobre el fondo del asunto en relación a la improbanza de la pretensión, lo que condujo a que declare infundada la demanda; no obstante, considera que se debió precisar cuál fue el fundamento de derecho material de acuerdo a lo exigido en el inciso 3) del artículo 122° Código Procesal Civil así como de precisar en qué supuestos del artículo 427° del referido cuerpo normativo declara la improcedencia, advirtiéndole que se ha contravenido el debido proceso, declarando: “FUNDADO el recurso de casación; en consecuencia, NULA la sentencia de vista, ordenando a que la Sala Especializado en lo Civil emita nuevo fallo con arreglo a ley”, seguidamente dispusieron la publicación de la sentencia casatoria en el diario “El Peruano”.

15. "INSERTO LA SENTENCIA CASATORIA EMITIDO POR LA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPREMA"

183
29
161
CAS. 44-03
LIMA
DESALOJO

Lima, veintisiete de enero
del dos mil tres.-

VISTOS; y ATENDIENDO:

Primero- Que, el recurso de casación interpuesto cumple con los requisitos de forma, que para su admisibilidad exige el artículo trescientos ochentisiete del Código Procesal Civil; Segundo- Que, la casación se funda en el inciso tercero del artículo trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil, sustentada en: la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, pues se advierte según la recurrente que la sentencia impugnada se encuentra deficientemente motivada, por resultar incoherente y contradictoria, toda vez que no se aprecia con nitidez si la demanda es rechazada por ser improcedente o por ser infundada, pues si se tratara de lo primero no se especifica claramente cuál es la causal por la que se declara improcedente la misma; que sin embargo ha invocado el artículo doscientos del Código Procesal Civil que se aplica a las demandas infundadas lo cual supone una grave afectación al principio de motivación de sentencias recogido en el inciso tercero del artículo ciento veintidós del mismo cuerpo legal y el inciso quinto de la Constitución Política, atentándose contra el principio que tiene todo justiciable a una sentencia debidamente motivada, por lo que el fallo de Vista resulta nulo por presentar una clara violación a los principios elementales del debido proceso; así mismo, afirma que la impugnada contiene un vicio estructural consistente en una deficiente y contradictoria motivación que impide conocer con exactitud si el fundamento para rechazar la demanda fue por improbanza de la pretensión o por vicio en la relación procesal (presupuestos procesales o condiciones de la acción); Tercero- Que, estando a las consideraciones precedentes, se advierte que la actora ha cumplido con señalar de forma clara, precisa y ordenada en que ha

///...

30
172
160
175

CAS. 44-03
LIMA
DESALOJO

...///

consistido la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso; por lo tanto cumple con el requisito de fondo previsto en el acápite dos punto tres, inciso segundo del artículo trescientos ochentiocho del Código Procesal Civil; por lo que declararon: **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto a fojas ciento cuarentiuno contra la resolución de vista de fojas ciento treintisiete, su fecha veintidós de noviembre del dos mil dos; en los seguidos por LP Holding S.A. contra Carlos Augusto Martínez Rodríguez, sobre Desalojo; en consecuencia **DESÍGNESE** oportunamente para la vista de la causa.-

SS.
ECHEVARRIA ADRIANZEN
MENDOZA RAMIREZ
AGUAYO DEL ROSARIO
LAZARTE HUACO
PACHAS AVALOS

L. CH.

Dr. ALEXIS J. ROQUE HILARES
Secretario (P)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA
14 FEB. 2003

14
 TOS
 CIVIL
 CAS. 44-03
 LIMA
 DESALOJO
 (185)

Lima, veintiocho de mayo
 Del dos mil tres.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA: Vista la causa número cuarenticuatro- dos mil tres; en audiencia pública de la fecha y producida la votación con arreglo a ley emite la siguiente sentencia; **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas ciento cuarentiuno a ciento cincuentiséis por LP Holding Sociedad Anónima, contra la sentencia de vista de fojas ciento treinta y siete expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima el veintidós de noviembre del dos mil dos, que revoca la sentencia apelada de fojas ciento cuatro a ciento diez, declarando improcedente la demanda interpuesta por la entidad recurrente contra Carlos Augusto Martínez Rodríguez sobre Desalojo; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Por resolución de esta Sala Suprema de fecha veintisiete de enero del dos mil tres, se declaró procedente el recurso por la causal prevista en el inciso tercero del artículo trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil, esto es, contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, pues se advierte según la recurrente que la sentencia impugnada se encuentra deficientemente motivada, por resultar incoherente y contradictoria, toda vez que, no se aprecia con nitidez si la demanda es rechazada por ser improcedente o por ser infundada, pues si se tratara de lo primero no se especifica claramente cuál es la causal por la que se declara improcedente la misma, que sin embargo, ha invocado el artículo doscientos del Código Procesal Civil, que se aplica a las demandas infundadas lo cual supone una grave afectación al principio de motivación de sentencias recogido en el inciso tercero del artículo ciento veintidós del mismo cuerpo legal y el inciso quinto de la Constitución Política del Estado, atentándose contra el principio que tiene todo justiciable a una sentencia debidamente motivada, por lo que, el fallo de vista resulta nulo por presentar una clara violación a los principios elementales del debido proceso; así como afirma que la impugnada contiene un vicio estructural consistente en una deficiente y contradictoria motivación que impide conocer con exactitud si el fundamento para rechazar la demanda fue

///...

CAS. 14-931
LIMA
DESALOJO

...III

por improbanza de la pretensión o por vicio en la relación procesal;

CONSIDERANDO: Primero. - Que, existe contravención al debido proceso cuando en el desarrollo del mismo, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales; **Segundo.** - Que, el artículo ciento treintinueve de la Constitución Política del Estado enumera los principios y derechos de la función jurisdiccional y su inciso quinto considera como tal, la motivación escrita de las resoluciones en todas sus instancias con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho que la sustentan excepto las de mero trámite; **Tercero.** - Que, la materia controvertida se circunscribe a determinar si la Sala Superior al expedir la sentencia inhibitoria ha vulnerado o no el derecho a un debido proceso; **Cuarto.** - Que, como puede apreciarse de la sentencia de vista, el Colegiado Superior ha revocado la del A quo y declarado improcedente la demanda sustentándose únicamente en lo dispuesto por el artículo doscientos del Código Procesal Civil, por considerar que el contrato de arrendamiento de fojas seis a diez no se encuentra aún resuelto por no haberse cumplido con intimar al arrendatario en su domicilio conforme a lo estipulado en la cláusula octava de dicho contrato; **Quinto.** - Que, sin embargo, esta argumentación corresponde a un pronunciamiento sobre el fondo de la materia controvertida acerca de la improbanza de la pretensión lo que hubiera conducido a una declaración de demanda infundada para lo cual, debió precisarse el fundamento de derecho material que la sustentara como lo exige el inciso tercero del artículo ciento veintidós del Código Procesal Civil, no obstante, lo cual se ha declarado su improcedencia sin tampoco precisar en cuál de los supuestos del artículo cuatrocientos veintisiete del acotado cuerpo legal se fundamenta tal decisión; **Sexto.** - Que, siendo esto así, evidenciándose una manifiesta incongruencia entre lo considerado y lo resuelto por la Sala Superior con el agregado de carencia de la debida motivación de orden sustantivo, en infracción

III...

170
 16.5
 CAS. 44-03
 LIMA
 DESALOJO
 187

...///

de lo dispuesto por las normas precedentemente citadas, se ha incurrido en la causal denunciada de contravención de la garantía al debido proceso, por lo que, en aplicación de lo dispuesto en el acápite dos punto uno del inciso segundo del artículo trescientos noventa y seis del Código Adjetivo, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación de fojas ciento cuarentiuno; en consecuencia, **NULA** la resolución de vista de fojas ciento treinta y siete su fecha veintidós de noviembre del dos mil dos; **ORDENARON** que la Sala de su procedencia emita nuevo fallo con arreglo a ley; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; en los seguidos por LP Holding S.A. contra Carlos Martínez Rodríguez sobre Desalojo; y los devolvieron.-

SS.
 ECHEVARRIA ADRIANZEN
 MENDOZA RAMIREZ
 AGUAYO DEL ROSARIO
 LAZARTE HUACO
 PACHAS AVALOS

L. CH.

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. ALEXIS J. ROQUE HILARES

Secretario (P)

Sala Civil Transitoria
 CORTE SUPREMA

04 JUL. 2003

16. CUMPLIMIENTO DE LA SENTENCIA CASATORIA

Cabe indicar, que a través del oficio de fecha seis de setiembre del 2,003, la Sala Suprema devolvió los actuados a la Quinta Sala Civil de la Corte Superior, adjuntando copia de la resolución expedida por el Tribunal Supremo; tal es así, que mediante resolución 06 de fecha ocho de agosto del 2,003, la Sala Superior recibió los actuados, señalando fecha para la vista de la causa, resolución que fue notificado a la casilla procesal de los abogados de los sujetos procesales, letrados que solicitaron el uso de la palabra, la misma que fuera concedida mediante resoluciones 07 y 08 de fecha veinte y veintiuno de agosto del 2,003.

Ahora bien, la Sala Civil en cumplimiento a lo ordenado por la Corte Suprema, emitió nuevo fallo con arreglo a Ley, considerando que para que el Juzgado ordene la restitución de los predios, debió advertir si la parte accionante tenía derecho o no a exigir la restitución de los inmuebles, debiendo evaluar si la resolución del contrato celebrado entre las partes había o no surtido efecto con el demandado y si era exigible por parte del emplazado la restitución de los bienes, decisión con el cual discrepa el Colegiado Superior, señalando que la Judicatura no tuvo en cuenta que para ejecutar el contrato de compra venta con reserva de propiedad, el encartado señaló un domicilio especial, el cual ha sido omitido por el demandante, ya que direcciono la comunicación extrajudicial que contenía la resolución contractual a un domicilio indistinto al pactado; por lo tanto, consideran que la declaración de resolución de pleno derecho que contenía la carta notarial del día doce de febrero del 2,001, no ha surtido efecto para el demandado, dado que no ha sido cursado a la dirección señalada en el contrato antes descrito; en tal sentido, “REVOCARON la sentencia expedida por el Juzgado de Primera Instancia, que declara fundada la demanda, REFORMANDO la misma, declararon INFUNDADA la demanda”.

17. "INSERTO COPIA DE LA SENTENCIA EXPEDIDA POR LA SALA CIVIL EN CUMPLIMIENTO A LO SEÑALADO POR

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
QUINTA SALA CIVIL*

Expediente No. 2271-2002

Resolución número **nueve**
Lima, veintitrés de setiembre
del año dos mil tres.-

QUINTA SALA CIVIL
Resolución N° 88225
Fecha 16 JUL 2003

VISTOS, interviniendo como ponente la señora Távora Martínez, en cumplimiento de la resolución de fecha veintiocho de mayo de dos mil tres, y **CONSIDERANDO**: **Primero**: Que, en el presente proceso, es materia de impugnación por parte del demandado la sentencia expedida por resolución número diez, su fecha veintinueve de agosto de dos mil dos, comente de fojas ciento cinco a ciento diez, en el extremo que declara fundada la demanda; **segundo**: Que, así, debe anotarse que, con su demanda corriente de fojas treinticinco a cuarentitres, subsanada de fojas cuarentiocho a cuarentinueve, la demandante pretende que el demandado le restituya la posesión del departamento número cuatrocientos dos ubicado en el piso «1» del Módulo «4» y los estacionamientos números veintinueve y treinta del Conjunto Habitacional denominado *Las Lomas*, ambos situados en la calle Paseo del Prado número ciento diez, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima; pues considera que ha operado la resolución del contrato de compraventa con reserva de propiedad que celebraron en fecha veintisiete de setiembre de mil novecientos novecincio; **tercero**: Que, en tal sentido, este colegiado considera que, —para ordenar la restitución de los bienes peticionados—, ha sido preciso que la A-quo determine si el demandante tenía o no derecho a solicitar la restitución de los predios y si al demandado le era exigible tal restitución, conforme a lo previsto por el artículo 586 del Código Procesal Civil; **cuarto**: Que, en ese contexto, para determinar si el demandante tenía o no derecho a solicitar la restitución de los predios, este colegiado considera que la Juez debió evaluar jurídicamente si la resolución del contrato de compraventa con reserva de propiedad celebrado en fecha veintisiete de setiembre de mil novecientos novecincio, había o no surtido efecto respecto del demandado en virtud de lo dispuesto por los artículos 1361, 1374 y 1430 del Código Civil; **quinto**: Que, en tal orden de ideas, este colegiado debe señalar que discrepa del juicio expuesto por la A-quo en la parte final del noveno considerando de la recurrida, no sólo porque la conclusión allí consignada sobre el domicilio del demandado no es válida y no responde necesariamente a la realidad de los hechos, sino fundamentalmente porque la A-quo no ha tenido en cuenta que, para la ejecución del contrato de compraventa con reserva de propiedad citado, el demandado designó

* Relatoria, oficina No. 318 — Mesa de Partes y Escribanía, oficina No. 310 — Palacio Nacional de Justicia

un «domicilio especial», al amparo del artículo 34 del Código Civil, que no ha sido observado por la demandante para dirigirse «todas las comunicaciones [...] extrajudiciales» a las que hubo lugar en dicha relación jurídica y, específicamente, la que comunicó la opción del demandante de valerse de la «condición resolutoria expresa» pactada en la cláusula octava del aludido contrato de compraventa con reserva de propiedad; **sexto**: Que, en ese sentido, por estimar que la declaración de **resolución de pleno derecho** del contrato de compraventa con reserva de propiedad que contiene la carta notarial de fecha doce de febrero de dos mil uno, corriente a fojas diecisiete, no surte efecto respecto del demandado, si no haber llegado al domicilio que señaló este en el contrato citado, tal y como lo requieren los artículos 1361, 1374 y 1430 del Código Civil, este colegiado es de la opinión que debe desestimarse la demanda por infundada, no sólo porque no se han probado los hechos que sustentan la pretensión del demandante, sino porque aún existe un título válido que justifica la posesión del demandado; por ello, de conformidad con lo dispuesto por los artículos III y VII del título preliminar, 196, 200, 585 y 586 del texto adjetivo civil, **REVOCARON** la sentencia expedida por **resolución número diez**, su fecha veintinueve de agosto de dos mil dos, comente de fojas ciento cinco a ciento diez, en el extremo apelado que declara fundada la demanda de fojas treinticinco a cuarentitres, subsanada de fojas cuarentiocho a cuarentinueve, en consecuencia, ordena que el demandado Carlos Augusto Martínez Rodríguez restituya a la demandante LP Holding Sociedad Anónima los predios materia de litigio, en el plazo de seis días, con costas y costos del proceso; **REFORMANDO** la misma en dicho extremo, declararon infundada la demanda; y los devolvieron; en los seguidos por LP Holding Sociedad Anónima con Carlos Augusto Martínez Rodríguez sobre desalojo.-

PALOMINO GARCÍA

JÁUREGUI BASOMBRÍO

TÁVARA MARTÍNEZ

PODER JUDICIAL

Dra. Rosalva L. V. López

SECRETARÍA
Quinta Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

18 DIC. 2003

18.DOCTRINA

INCUMPLIMIENTO:

“(…) Un aspecto que merece considerarse es el relativo a la extensión del incumplimiento. Dicho en otras palabras, en principio y como regla general, este incumplimiento debe ser total para que se justifique la resolución de contrato. Empero, no debemos apartarnos del principio de la buena fe que inspira los contratos, y dentro de este criterio, creemos que cuando la prestación haya sido casi totalmente satisfecha o el incumplimiento defectuoso sea de escasa relevancia, el juez podría negarle al actor el derecho a la resolución y limitarse a exigirle al demandado su cumplimiento (…).”¹

CLÁUSULA RESOLUTORIA EXPRESA DEL CONTRATO:

“(…) La resolución a la que nos estamos refiriendo tiene que haber sido contenido en forma expresa y con fines de seguridad jurídica, la prestación que se incumple debe haber sido establecida con la mayor precisión posible. Este es uno de los medios contractuales más eficaces para lograr que se ejecuten las obligaciones, pues funciona de un modo automático y no es necesario que el perjudicado por el incumplimiento recurra al Poder Judicial (…).”²

POSIBILIDAD DE LAS PARTES PARA RESOLVER EL CONTRATO:

“La posibilidad que tienen las partes para resolver un contrato de pleno derecho constituye un supuesto regulado y permitido por nuestra legislación. Así, el artículo 1430° del Código Civil establece que “puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva

¹ SCHREIBER PEZET, Max Arias. Exegesis del Código Civil Peruano de 1984 – Contratos: Parte General, Tomo I, Segunda Edición 1987. Ediciones Studium, Lima – Perú, pág. 168

² SCHREIBER PEZET, Max Arias. Exegesis del Código Civil Peruano de 1984 – Contratos: Parte General, Tomo I, Segunda Edición 1987. Ediciones Studium, Lima – Perú, pág.172

cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión”. Se trata de un supuesto en virtud del cual las partes han convenido en la posibilidad de declarar resuelta extrajudicialmente la relación obligacional que las vincula, evitando así el costoso trámite de acudir a los tribunales a fin de obtener similar resultado. El mismo precepto agrega, en su segundo párrafo, que “la resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria”. Sin embargo, día a día encontramos cláusulas contractuales donde las partes han estipulado que para la resolución de pleno derecho bastará con el mero envío de la carta resolutoria, siendo ésta efectiva no desde su entrega al destinatario (como lo indica el precepto) sino desde su emisión.”³

DECLARACIONES RECEPTICIAS:

*“Las declaraciones recepticias son aquellas que están dirigidas a un destinatario o a destinatarios específicos y predeterminados por el declarante porque sólo frente a tales destinatarios tiene relevancia la declaración de que se trate. En consecuencia, a diferencia de las declaraciones no recepticias (es decir, las que están destinadas a un conjunto de personas no determinadas o al público en general), las primeras producen efectos jurídicos desde que llegan a la dirección del destinatario a menos que éste pruebe haberse encontrado sin su culpa en la imposibilidad de conocer la declaración cuando ésta llegó a su destino. La lógica que se encuentra detrás de estas disposiciones es atender el interés del destinatario de una declaración que sólo a él le interesa, de modo que los efectos, sobre todo los desfavorables o desventajosos, no se desencadenen en su esfera jurídica si no toma primero conocimiento de que ello ocurrirá o si, por lo menos, no tiene oportunidad de informarse”.*⁴

3 OSTERLING PARODI, Felipe – Profesor de la Pontificia Universidad Católica del Perú. RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO, PENAS OBLIGACIONALES Y FRAUDE A LA LEY.

4 FORNO FLÓREZ, Hugo. “El Plazo Esencial y la Tutela Resolutoria en estudios sobre el Contrato Privado en General”. Lima: ARA Editores, 2003, pág. 955 y 956.

CONOCIMIENTO DEL VÍNCULO CONTRACTUAL:

“El sistema del conocimiento ha sido considerado como el más adecuado a la lógica jurídica, porque no se puede admitir que un sujeto quede obligado voluntariamente sin tener conocimiento de la existencia del vínculo. (...) Sin embargo, se ha considerado que lo relevante para efectos de generar la presunción de conocimiento es el arribo de la declaración a la esfera de conocibilidad del destinatario, de forma tal que éste se encuentre en condición de conocer la aceptación; el efecto de ello es que sólo la mediación de una fuerza mayor podría desvirtuar la presunción”.⁵

RESOLUCIÓN CONTRACTUAL DE PLENO DERECHO:

“La aplicación de este régimen a la comunicación de resolución contractual de pleno derecho es plenamente justificada y razonable, toda vez que respeta el beneficio del plazo que se otorga a la parte que incumple. En efecto, de acuerdo con este principio, el plazo siempre juega a favor del deudor. De este modo, aun cuando se hubiese expedido el documento por el cual se declara la resolución del contrato, el destinatario de dicha comunicación tiene a su favor el tiempo que ésta demore en llegar a su destino a efectos de cumplir con la prestación a su cargo. Es por ello que esta declaración “sirve para impedir que la cláusula obre mecánicamente y salvaguarda al cumpliente de la desventaja de la resolución automática en los casos en que desapareciese su interés en tal resolución y subsistiese el interés en el cumplimiento, aunque fuese tardío; la falta de declaración sirve precisamente para tal objeto. Además, antes que el derecho habiente declare que quiere valerse de la cláusula resolutoria, el deudor está siempre en condiciones de purgar la mora y, por lo tanto, de cumplir tardíamente”.⁶

5 DI MAJO, Adolfo. “La Celebración del Contrato - Estudios sobre el Contrato Privado en General”, Lima: ARA Editores, 2003, pág. 201 y 202.

6 MESSINEO Francesco. “Doctrina General del Contrato”, Tomo II, Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América, pág. 531.

ELECCIÓN DE VIA EN LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:

“Es obvio que el demandante de resolución no podrá variar su demanda en el sentido de exigir al demandado el cumplimiento de su prestación, desde que la ley no permite a éste hacerlo. Sería necesario que el demandante de resolución se desistiera de su demanda y, admitido el desistimiento, entablara una nueva demanda de cumplimiento (...). Caso contrario se atentaría contra el conocido adagio que establece que elegida una vía, no se da curso a otra”.⁷

EFICACIA DE LA RESOLUCIÓN:

“La cláusula resolutoria se produce como consecuencia del incumplimiento previsto en la cláusula, pero es eficaz hasta que la parte que es fiel, mediante declaración en ese sentido, le concede su efecto resolutorio, el cual actúa de pleno derecho, es decir que en tanto la parte fiel no comunique a la infiel que quiere valerse de la cláusula resolutoria, si bien la relación jurídica obligacional creada por el contrato queda resuelta por razón del incumplimiento, sigue produciendo efectos mientras la parte fiel no haga la comunicación. A partir de lo expuesto, señala que para que el pacto comisorio produzca efectos se requieren dos presupuestos: i) el incumplimiento previsto en el pacto; ii) la comunicación cursada por la parte fiel a la infiel de querer valerse de la resolución”.⁸

CLÁUSULA DEL CONTRATO CON PRESTACIONES RECÍPROCAS:

“El pacto comisorio o cláusula resolutoria expresa es una cláusula del contrato con prestaciones recíprocas en virtud del cual se conviene que el contrato quedará resuelto cuando una o cualquiera de las partes no ejecuta determinada prestación a su cargo, agregando dicho autor que la cláusula resolutoria expresa constituye un mecanismo resolutorio que ha sido

⁷ DE LA PUENTE Y LAVALLE Manuel. “El Contrato en General Tomo IV. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 1993, pág. 307.

⁸ DE LA PUENTE Y LAVALLE Manuel. “El Contrato en General Tomo IV. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 1993, pág. 309.

*diseñado para lograr la resolución de un contrato de manera expeditiva sin necesidad de recurrir a la vía judicial”.*⁹

DIFERENCIAS ENTRE RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO Y CLAUSULA RESOLUTORIA:

*“Entre la resolución por incumplimiento y la cláusula resolutoria expresa existen las siguientes diferencias: 1. La resolución por incumplimiento requiere que la parte fiel, ante el incumplimiento de la parte infiel a su cargo, opte por solicitar la resolución del contrato. (...) En cambio, tratándose de la cláusula resolutoria expresa, la opción por la resolución es adoptada por la parte fiel en el momento en que la hace valer. 2.- La resolución por incumplimiento tiene lugar cuando el juez establece que por haber faltado la parte infiel al cumplimiento de su prestación, procede la resolución del contrato. En el caso de la cláusula resolutoria expresa, la resolución se produce por el mero hecho del incumplimiento por la parte infiel de la prestación a su cargo, aun cuando solo cobra eficacia cuando la parte infiel invoca resolución; y, 3.- La resolución por incumplimiento se ventila en la vía judicial, mientras que la cláusula resolutoria expresa da lugar a que la resolución opere de pleno derecho, sin necesidad de intervención judicial.”*¹⁰

⁹ VÁSQUEZ OLIVERA Salvador. “Derecho Civil – Definiciones”. Ediciones Jurídicas del Sur. Arequipa- Perú. 1ª Edición. 1990, pág. 433 y 552.

¹⁰ DE LA PUENTE Y LAVALLE Manuel. “El Contrato en General”, Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil. Tomo III, 2ª edición, Palestra Editores, Lima, 2003, pág. 12.

19. JURISPRUDENCIA

- **Casación 3401-2014 Lima, publicado en El Peruano, 30-06-2016:**

Como se deduce del artículo 1428º del Código Civil, descrito en el considerando anterior, cuando en el contrato con prestaciones recíprocas una de las partes falta al cumplimiento de su prestación, total o parcialmente, la otra, si todavía tiene interés en la prestación no ejecutada, puede solicitar el cumplimiento, o sea que el deudor ejecute su prestación, o, si ya no tiene interés en dicha prestación, puede demandar la resolución del contrato, y en uno u otro caso, puede además exigir que se le indemnice por daños y perjuicios.

- **Casación 4233-2014 Lima Norte, publicado en El Peruano 01 – 08 - 2016:**

En esa línea de ideas, la excepción de incumplimiento constituye un medio de defensa de fondo, que permite al contratante – a quien se le exige el cumplimiento de su prestación – negarse a cumplirla, quedando la misma suspendida hasta que el otro cumpla con la prestación a su cargo o garantice el cumplimiento de la misma. No obstante, dicha suspensión es una facultad de la parte que no incumpla, por lo que debe necesariamente ser invocada por ésta. En principio, que la excepción de incumplimiento contiene los siguientes requisitos: a) La existencia de un contrato bilateral; b) El incumplimiento del actor; y, c) Que la excepción no se oponga a la buena fe. En lo atinente al primer requisito, se refiere a que debe de tratarse de un contrato bilateral, que en su fase ejecutiva no contenga pacto respecto a un orden para el cumplimiento de prestaciones recíprocas, de modo que estas deben ejecutarse de manera simultánea. Respecto al segundo requisito, que la parte contra quien se opone a la excepción no haya ejecutado su prestación, cuando esta es exigible. El tercer requisito se vincula con que la excepción no se oponga a la buena fe.

- **Casación Nº 4216-2007 – Lima, publicado en El Peruano 02-12-2009:**

El artículo 1428º del Código Civil establece que en los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución de dicho contrato y, en uno u otro caso, la indemnización por daños y perjuicios. Como puede advertirse, la norma comentada está referida a un supuesto general de incumplimiento de la prestación, y en ninguno de sus extremos prevé la necesidad de que exista un contrato escriturado o “materializado” para poder dar lugar a su resolución, por lo que resulta evidente que la norma citada ha sido erróneamente interpretada por la Sala Superior, quien sin hacer mayores precisiones respecto a la procedencia de la resolución del contrato por incumplimiento de las prestaciones, desvía la materia controvertida al análisis de aspectos netamente probatorios, sustrayéndose de su deber de administrar justicia y resolver el conflicto de intereses con sujeción a un debido proceso.

- **Casación Nº 2007-2013 Callao, publicado en El Peruano, 02-03-2015**

Para que proceda la resolución judicial de contrato la parte solicitante debe acreditar haber cumplido la prestación a su cargo, y que la otra parte no haya cumplido con su contraprestación.

- **Casación Nº 962-2004 Sullana, (S.C.T). publicado en El Peruano, 01-06-2006**

“... El hecho de que el artículo 1428º del Código Civil (...) contemple el derecho a la indemnización para cualquiera de los dos supuestos, vale decir, la exigencia del cumplimiento del contrato o la resolución del mismo, no significa el quantum indemnizatorio será en ambos casos el mismo, dado que en el primero, producto del cumplimiento del contrato habrá una contraprestación más la indemnización correspondiente, en cambio en el segundo, por la resolución no habrá contraprestación directa sino solo indemnización, el mismo que, entonces será en un monto mayor al fijado en el primer caso, puesto que comprenderá mayores elementos a resarcir, que,

entonces, la indemnización considerada por la Sala Revisora como reparadora también de la imposibilidad física de exigirse el cumplimiento de contrato, en modo alguno constituye una indemnización endeble, diminuta o inequitativa, (...) sino al amparo de la ley ante una situación especial ...”.

- **Casación N° 210-2007 Santa, (S.C.T). publicado en El Peruano, 02-09-2008**

“... El artículo 1428° del Código Civil, regula el mecanismo de la resolución del contrato por incumplimiento en los contratos con prestaciones recíprocas, en donde si alguna de las partes falto al cumplimiento de su obligación, la otra puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y en uno u otro caso la indemnización por daños y perjuicios, mecanismo del cual se encuentra habilitado el contratante legitimado afectado por el incumplimiento de la otra parte contratante y que por su parte si ha cumplido con su obligación, forma de actuar que es entendida como una manera de tutela en los contratos en donde rige la contraprestación entre las partes y con la finalidad de provocar la ineficacia del acto ante un incumplimiento...”.

- **IX PLENO CASATORIO, Casación N° 4442-2015 Moquegua, Publicado en El Peruano 18-01-2017**

Este Supremo Tribunal, acorde con la normativa sobre la materia, considera que en tanto la resolución por incumplimiento puede producirse por vía judicial como extrajudicial, a los efectos de desestimar una demanda de otorgamiento de escritura pública no se precisas que se acredite la existencia de una sentencia firme que haya declarado resuelto el contrato que se pretende formalizar, sino que es suficiente que se acredite que el acreedor (demandado) actuó alguno de los mecanismos específicos de resolución extrajudicial (la resolución por intimación o la resolución por cláusula resolutoria expresa) y que en tal actuación concurrían los requisitos dispuestos por ley, específicamente, por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, respectivamente.

- **Casación N° 3401-2014 Lima, publicado en El Peruano 30-06-2016**

El contrato se resuelve sólo si el deudor no ejecuta su prestación en el plazo de gracia que le concede el acreedor para que cumpla. Si el deudor ha sido requerido por escrito para que ejecute su prestación concediéndole un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que una vez transcurrido inútilmente dicho tiempo, el contrato se tendrá por resuelto; si ese plazo se ha cumplido no cabe duda que el contrato está resuelto, por lo que el acreedor no podrá pretender cobrar ejecutando las garantías otorgadas por el deudor.

- **Casación N° 3795-2014 Lambayeque, publicado en El Peruano 01-08-2016**

La sentencia fue declarada improcedente porque aplicando la norma recogida en el artículo 1430° del Código Civil, se resolvió el contrato aplicando la condición resolutoria expresa, y de ello quedó evidencia a través de la carta notarial de fecha diez de noviembre del dos mil ocho, sin que se advierta que tal resolución haya sido objeto de cuestionamiento alguno. En tal sentido, de los actuados queda claro que el contrato dejó de ser eficaz y si ello es así no resulta adecuado compelerse a cumplir con una formalidad de un acto jurídico ineficaz funcionalmente, por lo que de ninguna forma se han infringido las normas denunciadas.

- **Casación N° 917-2012 Callao, publicado en El Peruano, 30-03-2016**

Invocar la excepción de incumplimiento, como medio de defensa de fondo se deben cumplir los siguientes requisitos: a) Existencia de un contrato con prestaciones recíprocas que deban cumplirse simultáneamente; b) Incumplimiento por el actor de su prestación; c) Falta de incumplimiento del excepcionante; y, d) buena fe.

CONCLUSIONES

La parte accionante presento la demanda de desalojo por Resolución de Contrato de Compra Venta con Reserva de Propiedad ante el Vigésimo Primer Juzgado Civil de Lima; sin embargo, la misma adolecía de requisitos formales, al no haber presentado como medio probatorio la carta notarial presentado a la empleadora del demandado así como no haber presentado medio probatorio alguno que acredite el cambio de nomenclatura del proyecto inmobiliario, siendo ello requisitos indispensables para que la Judicatura admita a trámite la demanda.

La presente causa fue tramitado bajo los alcances del proceso Sumarísimo, ya que de acuerdo a su naturaleza se resuelven a la brevedad de su procedimiento por la urgencia y gravedad del asunto contencioso prescindiendo de formalidades.

La suscrita no se encuentra conforme con la sentencia expedida por el 21º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima; toda vez, que la Judicatura no tomo en cuenta que las partes al suscribir el contrato de compra venta con reserva de propiedad señalaron un domicilio al cual llegaría cualquier comunicación judicial o extra judicial; sin embargo, las misivas notariales fueron dirigidas a una dirección distinta a la estipulada.

La parte demandante vulneró el derecho irrestricto a la defensa que correspondía al demandado; toda vez, que dirigió cartas notariales a domicilios distintos al estipulado en las cláusulas del contrato; por lo tanto, el demandado no tenía conocimiento de la resolución contractual.

Estoy de acuerdo, con la segunda sentencia de vista expedida por la Quinta Sala Civil de Lima; toda vez, que protege el derecho de defensa del demandado al sostener que la carta notarial que contenía la resolución contractual no surte efecto para éste último, por cuanto no fue debidamente notificado a la dirección que señalo en el contrato.

RECOMENDACIONES

Para que pueda efectivizarse la Resolución del Contrato se debe intimar por el plazo de días al que incumplió con la obligación a fin que pueda surtir sus efectos legales, de lo contrario no cabera resolución alguna.

Las comunicaciones judiciales o extra judiciales que se dirigen al obligado deberá realizarse en el domicilio consignado en las cláusulas del contrato a efectos de tenerse por válidamente notificado.

La demanda de desalojo por Resolución del contrato solo podrán ser interpuestas por quien tenga legitimidad para hacerlo, de lo contrario el Juez de la causa declarará improcedente la demanda.

REFERENCIAS

FLOREZ, H. F. (2003). *"El Plazo Esencial y la Tutela Resolutoria en estudios sobre el Contrato Privado en General"*. Lima: Ara Editores.

LAVALLE, M. D. (1993). *"El Contrato en General"*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.

LAVALLE, M. D. (2003). *"El Contrato en General", Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil, Tomo III - 2º Edición*. Lima: Palestra Editores.

MAJO, A. D. (2003). *"La Celebración del Contrato - Estudios sobre el Contrato Privado en General"*. Lima: Ara Editores.

MESSINEO, F. (1952). *"Doctrina General del Contrato", Tomo II*. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa - América.

OLIVERA, S. V. (1990). *"Derecho Civil - Definiciones" - 1º Edición*. Arequipa: Ediciones Jurídicas Del Sur.

PEZET, M. A. (1987). *"Exegesis del Código Civil Peruano De 1984 - Contratos: Parte General - Tomo I, Segunda Edición"*. Lima: Ediciones Studium.

APÉNDICE

LIBRO CONSULTADO

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

Artículos consultados

1430°, 1562°, 1583° del **Código Civil**

424°, 425°, 426°, 427°, 430° y 585° **Código Procesal Civil.**

ARTICULOS CONSULTADOS DEL CODIGO CIVIL

prestación y la resolución del contrato cuyo caso no está obligado [sic -léase no está] a cursar previamente [la] carta notarial a que se refiere el artículo 1429 del Código Civil...». CAS. N° 210-2007 Santa, (S.C.T). El Peruano, 02-09-2008, pp. 22697-22699.

Art. 1430.- Cláusula resolutoria expresa

Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión.

La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

CONCORDANCIAS

CC: Art. 173, 1371.

JURISPRUDENCIA

1. Este Supremo Tribunal, acorde con la normativa sobre la materia, considera que en tanto la resolución por incumplimiento puede producirse por vía judicial como extrajudicial, a los efectos de desestimar una demanda de otorgamiento de escritura pública no se precisa que se acredite la existencia de un sentencia firme que haya declarado resuelto el contrato que se pretende formalizar, sino que es suficiente que se acredite que el acreedor (demandado) actuó alguno de lo

Art. 1559 FUENTES DE LAS OBLIGACIONES

Art. 1559.- Pago parcial del precio

Cuando se ha pagado parte del precio y en el contrato no se estipuló plazo para la cancelación del saldo, el vendedor puede ejercitar el derecho contemplado en el artículo 1429°. Resuelto el contrato, el vendedor debe devolver la parte del precio pagado, deducidos los tributos y gastos del contrato.

CONCORDANCIAS

CC: Art. 1219 inc. 4), 1321, 1371, 1372, 1428, 1429, 1560.

Art. 1560.- Resolución por falta de garantía por el saldo

Se observará lo dispuesto en el artículo 1559° si el contrato se resuelve por no haberse otorgado, en el plazo convenido, la garantía debida por el saldo del precio.

CONCORDANCIAS

CC: Art. 181 incs. 2), 3), 1055, 1091, 1097, 1371, 1559, 1868.

Art. 1561.- Incumplimiento del pago por armada

Cuando el precio debe pagarse por armadas en diversos plazos, si el comprador deja de pagar tres de ellas, sucesivas o no, el vendedor puede pedir la resolución del contrato o exigir al deudor el inmediato pago del saldo, dándose por vencidas las cuotas que estuvieren pendientes.

CONCORDANCIAS

CC: Art. 1323, 1371, 1372, 1428, 1429, 1557, 1562

JURISPRUDENCIA

1. «... El artículo 1561 del Código Civil concede al vendedor la facultad de pedir la resolución del contrato o exigir al deudor el inmediato pago del saldo del precio y en esa oración la "o" es una conjunción disyuntiva que denota diferencia, separación o alternativa entre dos o más cosas o ideas, y en este caso de acciones legales, de tal manera que por interpretación literal y gramatical, el ejercicio de la acción de cobro excluye la de resolución y más aún [sic -léase más aún-] la impide. De otro modo, y contrario sensu, si no existiera esa limitación, el vendedor podría optar primero por la rescisión, y después exigir el pago del íntegro del precio, lo que constituiría un abuso, pues si paga el precio, el comprador ha satisfecho su obligación y mal se podría resolver la compra-venta...»
CAS. N° 1131-2006 Lima, (S.C.P.), El Peruano, 30-11-2006, pp. 17842-17843.

Art. 1562.- Improcedencia de la acción resolutoria

Las partes pueden convenir que el vendedor pierda el derecho a optar por la resolución

del contrato si el comprador hubiese pagado determinada parte del precio, en cuyo caso el vendedor sólo podrá optar por exigir el pago del saldo. (*)

CONCORDANCIAS

CC: Art. 1371, 1372, 1428, 1429, 1561.

JURISPRUDENCIA

1. La resolución automática del contrato que invoca la parte demandante no ha operado, y, como consecuencia, los dos mandados mantienen el título que les legitima para poseer el inmueble sub litis. Por consiguiente, no se advierte que exista la infracción normativa procesal denunciada por los recurrentes.
CAS. N° 1559-2014 Lima, El Peruano, 02-05-2015, C. 8a, p. 76075.
2. Estando a lo señalado, este Supremo Tribunal considera que en el caso de autos la sentencia de vista así como la sentencia de primera instancia han vulnerado el Derecho a la Motivación de las Resoluciones Judiciales y el Derecho a la Prueba, y con ello la Garantía de un Debido Proceso, toda vez que no se ha dilucidado adecuadamente si procede la resolución del contrato de compraventa de fecha veintinueve de mayo de mil novecientos noventa y cinco, en mérito al precio pactado y al porcentaje del pago efectuado por los compradores demandados.
CAS. N° 3282-2014 Lima Norte, El Peruano, 30-03-2016, C. 12va, p. 75393.
3. Que, cabe señalar asimismo que al no haberse determinado adecuadamente cuál es el monto abonado por los co-demandados, no es posible analizar si resulta de aplicación al caso de autos el texto original del artículo 1562 del Código Civil; por lo que es labor del A quo determinar previamente qué porcentaje del precio ha sido pagado por los compradores co-demandados y si dicho porcentaje supera o no el cincuenta por ciento (50%) del precio del valor del bien que estos vienen poseyendo, a fin de verificar si procede la resolución del contrato cuestionado, para cuyo efecto el A quo deberá valorar de manera conjunta las pruebas aportadas por las partes en el presente proceso y las contenidas en el proceso acompañado.
CAS. N° 3282-2014 Lima Norte, El Peruano, 30-03-2016, C. 13va, p. 75393.

Art. 1563.- Efectos de la Resolución por falta de pago

La resolución del contrato por incumplimiento del comprador da lugar a que el vendedor devuelva lo recibido, teniendo derecho a una compensación equitativa por el uso del bien y a la indemnización de los daños y perjuicios, salvo pacto en contrario.

Alternativamente, puede convenirse que el vendedor haga suyas, a título de indemnización, algunas de las armadas que haya recibido, aplicándose en este caso las disposiciones pertinentes sobre las obligaciones con cláusula penal.

CONCORDANCIAS

CC: Art. 1321, 1341 al 1350, 1371, 1372, 1428, 1429, 1559, 1560, 1561.

CAPÍTULO NOVENO

Compraventa sobre documentos

Art. 1580.- Entrega del título representativo
 En la compraventa sobre documentos, la entrega del bien queda sustituida por la de su título representativo y por los otros documentos exigidos por el contrato o, en su defecto, por los usos.

CONCORDANCIAS
 CC: Art. 901, 902, 1549, 1581; LTV: Art. 163.

Art. 1581.- Oportunidad y lugar de pago
 El pago del precio debe efectuarse en el momento y en el lugar de entrega de los documentos indicados en el artículo 1580°, salvo pacto o uso distintos.

CONCORDANCIAS
 CC: Art. 1558, 1580.

CAPÍTULO DECIMO

Pactos que pueden integrar la compraventa

SUBCAPÍTULO I

Disposición general

Art. 1582.- Pactos permitidos y pactos nulos
 Puede integrar la compraventa cualquier pacto lícito, con excepción de los siguientes, que son nulos:

1. El pacto de mejor comprador, en virtud del cual puede rescindirse la compraventa por convenirse que, si hubiera quien dé más por el bien, lo devolverá el comprador.
2. El pacto de preferencia, en virtud del cual se impone al comprador la obligación de ofrecer el bien al vendedor por el tanto que otro proponga, cuando pretenda enajenarlo.

CONCORDANCIAS
 CC: Art. 140 inc. 3), 219 inc. 7), 1354, 1355, 1356.

SUBCAPÍTULO II

Compraventa con reserva de propiedad

Art. 1583.- Pacto de reserva de propiedad
 En la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al

comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega.
 El comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido.

CONCORDANCIAS
 CC: Art. 947, 949, 1529, 1561, 1562, 1567, 1584, 1585; Ley 27261: Art. 42.

JURISPRUDENCIA

1. Existe falta de motivación, pues no se ha tenido en cuenta que el contrato celebrado entre las partes fue con reserva de propiedad a favor de los vendedores, siendo el motivo por el cual nunca operó la transferencia del inmueble, puesto que se encontraba sujeta al pago íntegro de la obligación. CAS. N° 1599-2014 Lima, El Peruano, 02-05-2016, C. 5to, p. 78075.
2. Que si como consecuencia de un contrato de compraventa la transferencia de propiedad del bien queda reservada hasta el momento en que se efectúe la cancelación total del precio pactado, la obligación esencial del vendedor de perfeccionar dicha transferencia quedará también supeditada al pago del precio en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1583 del Código Civil, por lo tanto, mientras no se cumpla con esta obligación no podrá otorgarse la escritura pública que permita el perfeccionamiento de la transferencia. CAS. N° 2754-2013 Lima Norte, El Peruano, 02-03-2015, p. 60693.
3. "Siendo esto así, habiendo establecido la sentencia de vista que la materia de autos es un contrato de compraventa con reserva de propiedad del que sólo se ha cancelado una mínima parte del precio, estando al tenor del artículo mil quinientos ochentitres del Código Civil, la vendedora demandada no puede ser obligada a otorgar la escritura pública subyúdice en tanto el comprador no haya cumplido con el pago del precio pactado, por lo que, en tal sentido, el artículo mil cuatrocientos veintiséis del Código Civil, resulta haber sido correctamente aplicado". CAS. N° 3758-2002 Lima, 30-12-2003, Jurisprudencia Civil, Normas Legales S.A.C., T. II, p. 387.

Art. 1584.- Oponibilidad del pacto de reserva de propiedad

La reserva de la propiedad es oponible a los acreedores del comprador sólo si consta por escrito que tenga fecha cierta anterior al embargo. Si se trata de bienes inscritos, la reserva de la propiedad es oponible a terceros siempre que el pacto haya sido previamente registrado.

CONCORDANCIAS
 CC: Art. 143, 144, 1583, 1585, 1591, 2019 inc. 3), 2022.

JURISPRUDENCIA

1. El artículo 1584 del Código Civil si regula un supuesto de conflicto de derechos, en el marco de un contrato de compraventa con reserva de propiedad. La segunda parte de esta norma hace referencia al caso de bienes inscritos, que es lo que acá importa. Este precepto establece que la reserva de la propiedad es oponible a terceros siempre que el pacto haya sido previamente inscrito. Es decir, el conflicto de derechos en cuestión se dirime en favor de la inscripción registral. Por consiguiente, llama la atención que se haya invocado al artículo 1584 del Código Civil como una norma que supuestamente favorece a la propiedad no inscrita, cuando en realidad es todo lo contrario, puesto que expresamente resuelve el conflicto de derechos en base a un criterio registral. Sin embargo, es fácil notar que el artículo 1584 del Código Civil se refiere a un conflicto muy específico entre crédito y propiedad. Así es, esta norma solamente aplica cuando se enfrentan un derecho de crédito y un derecho de propiedad

ARTICULOS CONSULTADOS DEL CODIGO PROCESAL CIVIL

**SECCIÓN CUARTA
POSTULACIÓN DEL PROCESO**

**TÍTULO I
DEMANDA Y EMPLAZAMIENTO**

Art. 424.- Requisitos de la demanda
La demanda se presenta por escrito y contendrá:

1. La designación del Juez ante quien se interpone.
2. El nombre, datos de identidad, dirección domiciliaria, domicilio procesal del demandante y el domicilio procesal electrónico, constituido por la casilla electrónica asignada por el Poder Judicial de acuerdo a la Ley 30229.
3. El nombre y dirección domiciliaria del representante o apoderado del demandante, si no puede comparecer o no comparece por sí mismo.
4. El nombre y dirección domiciliaria del demandado. Si se ignora esta última, se expresará esta circunstancia bajo juramento que se entenderá prestado con la presentación de la demanda.
5. El petitorio, que comprende la determinación clara y concreta de lo que se pide.
6. Los hechos en que se funde el petitorio, expuestos enumeradamente en forma precisa, con orden y claridad.
7. La fundamentación jurídica del petitorio.
8. El monto del petitorio, salvo que no pudiera establecerse.
9. El ofrecimiento de todos los medios probatorios.
10. La firma del demandante o de su representante o de su apoderado y la del abogado, la cual no será exigible en los procesos de alimentos. El secretario respectivo certificará la huella digital del demandante analfabeto. (*)

CONCORDANCIAS
C: Art. 139 inc.1); CPC: Art. VII, 2, 58, 62, 101, 130 al 133, 189, 426 inc.1), 442, 445, 446 inc.4), 451 inc.3), 495, 505, 520, 535, 695, 751; C.P.Csst.: Art. 42, 86; ONA: Art. 164; CT: Art. 137; LOPB: Art. 288 inc.10), 290; Ley 27584: Art. 4; Ley 26662: Art. 5, 17, 22, 25, 36, 39; L.P.T: Art. 16; D. Leg. 1077: Art. 39; D. Leg. 1075: Arts. 42, 51, 54, 91, 99, 100.

JURISPRUDENCIA

1. Dicha decisión transgrede los lineamientos contemplados en el artículo 424 inciso 5 del Código Procesal Civil al no tener en cuenta la función especial que ejerce la fijación de los puntos controvertidos en el desarrollo del proceso por cuanto los mismos tienen por finalidad la orientación de la actividad probatoria para que el juez pueda examinar con propiedad el fondo del asunto.
CAS. N° 3712-2014 Lima Norte, El Peruano, 30-05-2018, C. 8va, p. 78302.
2. «... Nuestro ordenamiento procesal, en materia de verificación del cumplimiento de los requisitos de admisibilidad y procedibilidad de la demanda, ha dispuesto tres momentos claramente diferenciados, los que constituyen filtros para que se presente una relación jurídica procesal válida. El primero de ellos se presenta en la calificación de la demanda, momento en que el juez debe verificar si se cumplen con las exigencias de ley para admitirla; el segundo momento se encuentra dado por la etapa de saneamiento, en el que ya sea por existir cuestionamientos de parte como por advertirlo de oficio, puede decretar la existencia de un defecto que invalida la relación procesal, con las consecuencias que decreta el artículo 465 del Código Procesal Civil; y, un tercer momento, que es en la emisión de la sentencia, en el cual, ya contando con los medios probatorios que han ofrecido las partes, advierte que existe un defecto que conlleva a la invalidez de la relación jurídico-procesal, el que podrá sancionar conforme lo permite el último párrafo del artículo 123 del Código Procesal Civil...»
CAS. N° 5425-2007 Ica, El Peruano, 01-12-2008, pp. 23369-23370.
3. «... Es factible que los magistrados, al calificar la demanda, puedan emitir tanto juicios de admisibilidad como de procedibilidad de la misma, verificando si aquella contiene o no todos los requisitos formales o extrínsecos exigidos por los artículos cuatrocientos veinticuatro y cuatrocientos veinticinco del Código Procesal Civil, y los requisitos de fondo o intrínsecos (presupuestos procesales y condiciones de la acción), respectivamente, sin necesidad de correr traslado a la parte emplazada...»
CAS. N° 3052-2006 Huánuco, El Peruano, 02-10-2007, pp. 20827-20828.
4. «... El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva comporta que al calificar la demanda, el juzgador está impedido de

CÓDIGO PROCESAL CIVIL

Art. 424

emitir criterios que corresponden a una resolución que resuelve el fondo de la cuestión controvertida, puesto que ello está reservado para la sentencia, mediante la cual el Juez pone fin a la instancia expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida, declarando el derecho de las partes, conforme está estipulado por el artículo ciento veintinueve, in fine, del Código Procesal Civil. En tal contexto, en el acto de la calificación de la demanda, el Juez debe limitarse a verificar si la demanda satisface los requisitos establecidos en los artículos cuatrocientos veinticuatro, cuatrocientos veinticinco y cuatrocientos veintisiete del Código Procesal Civil...

CAS. N° 4762-2006 Lambayeque, El Peruano, 02-09-2008, pp. 22667-22668.
5. La demanda constituye uno de los actos procesales fundamentales, con la que el proponente no sólo acciona para hacer valer su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, sino también plantea su pretensión procesal, con cuya admisión a trámite se va a generar el proceso y consecuentemente una relación jurídico-procesal entre el actor y demandado...

CAS. N° 1183-2006 Lima, El Peruano, 01-10-2007, p. 20509.
6. Los elementos objetivos de la pretensión procesal son: el petitum (petitorio) y la causa petendi (fundamentos del petitum). El inciso 5° del artículo 424 del Código Procesal Civil puntualiza que el petitum [...] comprende la determinación clara y concreta de lo que se pide; y el inciso 6° de la misma norma [...] manda que los hechos en que se funde [sic -léase en que se funde-] el petitum sean expuestos enumeradamente en forma precisa con orden y claridad. [...] La causa petendi es el fundamento de hecho alegado por el actor para obtener el objeto de la pretensión, que al mismo tiempo es el fundamento jurídico de su aceptación o negación por el juez en la sentencia...

PLENO JURISDICCIONAL

1. El Pleno acordó por MAYORÍA que "En el caso de interposición de la demanda dentro del plazo prescriptorio que establece la ley, pero notificada después de transcurrido el mismo, no se produce la prescripción de la acción". Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil Lima, 08-07-2016 y 09-07-2016.

Art. 425.- Anexos de la demanda

A la demanda debe acompañarse:

- 1. Copia legible del documento de identidad del demandante y, en su caso, del representante.
- 2. El documento que contiene el poder de iniciar el proceso, cuando se actúe por apoderado.
- 3. Los medios probatorios que acrediten la representación legal del demandante, si se trata de personas jurídicas o naturales que no pueden comparecer por sí mismas.
- 4. Los medios probatorios de la calidad de heredero, cónyuge, curador de bienes, administrador de bienes comunes, albacea o del título con que actúe el demandante, salvo que tal calidad sea materia de un conflicto de interés y en el caso del procurador oficioso.

- 5. Los documentos probatorios. Si el demandante no dispusiera de algún medio probatorio, describe su contenido, indicando con precisión el lugar donde se encuentren solicitando las medidas pertinentes para su incorporación al proceso.
- 6. Copia certificada del acta de conciliación extrajudicial, en los procesos judiciales en materia se encuentre sujeta a dicho procedimiento previo. (*)

CONCORDANCIAS

CPC: Art. 58, 72, 81, 130 inc. 6), 133, 189, 213, 217, 258, 266 inc.2), 442, 444, 445, 495, 505, 520, 695, 751; C.P.Civil: Art. 424, 425; CNA: Art. 164; LOPJ: Art. 266 inc. 4), 5); Ley 27584: Art. 1, 2; D. Leg. 1071: Arts. 42, 43; L.P.T: Arts. 16, 17; D.S. 014-2008-PCM: Arts. 7, 8, 9, 22.

JURISPRUDENCIA

- 1. La sentencia emitida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima se encuentra incura en materia de nulidad pues confirma la sentencia de primera instancia que ampara la demanda sin considerar si el juez de la causa ha evaluado debidamente el cumplimiento de los requisitos establecidos por los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil, las condiciones de la acción así como si el inmueble objeto de desalojo ha sido debidamente identificado por el actor, propiedad de la parte actora aspectos que no solo se venido siendo alegados en la contestación de la demanda sino también en los diversos recursos de apelación presentados durante la secuela del proceso los cuales pese a haber sido concedidos sin efecto suspensivo y sin la calidad de devolutivos no se aprecia que hayan sido materia de pronunciamiento por el órgano de mérito lo cual infringe evidentemente el principio de pluralidad de instancia.
CAS. N° 4681-2013 Lima, El Peruano, 30-04-2015, p. 8198.
- 2. «De acuerdo con el principio de eventualidad y precisión en materia probatoria, los medios probatorios deben ser ofrecidos en la etapa postulatoria, tal como se advierte de los artículos cuatrocientos veinticinco inciso quinto y cuatrocientos cuarentidós inciso quinto del Código Procesal Civil; con este principio, se busca impedir que una de las partes presente de algún medio probatorio de último momento precando una decisión en su beneficio y en perjuicio de la otra parte, quien no habría podido controvertir su eficacia probatoria, afectando el derecho al debido proceso. No obstante ello, el ordenamiento procesal establece una excepción a la regla y es la contenida en el artículo trescientos setentidós del Código Procesal Civil, que establece que sólo en los procesos de conocimiento y abreviados, las partes o terceros legítimos pueden ofrecer medios probatorios, los que deben presentarse en el escrito de apelación o de absolución de agravios, y únicamente cuando se dan las situaciones que prevén los incisos primero y segundo del referido artículo, lo que no se condice con el presente caso, por tratarse de un proceso ejecutivo».
CAS. N° 3804-2006 Lima, 30-05-2008.

Art. 426.- Inadmisibilidad de la demanda

El Juez declara inadmisibile la demanda cuando:

- 1. No tenga los requisitos legales.
- 2. No se acompañan los anexos exigidos por ley.

(*) Artículo modificado por el Art. 2 de la Ley N° 30293, pub. 28/12/2014.

3. El petitorio sea incompleto o impreciso.
4. Contenga una indebida acumulación de pretensiones.

En estos casos el Juez ordenará al demandante subsane la omisión o defecto en un plazo no mayor de diez días. Si el demandante no cumpliera con lo ordenado a criterio del Juez, este rechaza la demanda y ordena el archivo del expediente. (*)

CONCORDANCIAS

CPC: Art. 51 inc.4), 128, 155, 424, 425, 551; C.P.Cnst.: Art. 48, 88, 103; CNA: Art. 165; CT: Art. 140; LOPJ: Art. 184 inc. 2), 10); LPT: Art. 17; Ley 27584: Art. 20; Ley 27444: Art. 124.

JURISPRUDENCIA

1. «... La resolución de vista confirmó la apelada, que declaró nulo lo actuado y dio por concluido el proceso, pues la parte actora no cumplió con aclarar el petitorio de su demanda, no siendo válida la aclaración hecha por el abogado sin tener facultad para ello, siendo facultad del jugador de mérito prevista en el artículo 465 del Código Procesal Civil, declarar la nulidad en vía de saneamiento [procesal]...».

CAS. N° 2661-2008 Puno, El Peruano, 02-12-2008, p. 23456.

2. «... Conforme a la ley y a la doctrina una demanda resulta inadmisibile, cuando ella no satisface las exigencias de orden formal que condicionan su admisión a trámite, omisión o defecto que son pasibles de subsanación...».

CAS. N° 1707-2004 Sullana - Piura, El Peruano, 01-03-2006, pp. 15663-15664.

3. «... Según el inciso 1 y último párrafo del artículo 426 del Código Procesal Civil, frente a una demanda o petición, la inadmisibilidad e improcedencia son dos categorías procesales totalmente diferentes formando parte del derecho procesal; el primero [sic] es susceptible de modificación, opcionalmente, vía apelación o vía subsanación de la omisión o superando el defecto en el que incurrió el recurrente; en cambio, el segundo estado, es decir, el de improcedencia sólo es modificable vía apelación[,] caso en el que el Juez pondrá en conocimiento del demandado el concesorio respectivo...».

CAS. N° 1664-2004 Sullana - Piura, El Peruano, 01-03-2006, pp. 15661-15662.

«... Al haberse concedido un plazo de tres días para subsanar la inadmisibilidad de la demanda no se contraviene el artículo 426 in fine del Código Procesal Civil, pues el plazo no mayor de diez días previsto en dicha norma procesal es el plazo máximo a contarse desde el primer día, respecto del cual el Juez como Director del Proceso fija el que considera adecuado para que las partes absuelvan la carga procesal respectiva, no advirtiéndose la irregularidad procesal que se denuncia...».

CAS. N° 3465-2006 Lima, El Peruano, 31-01-2007, pp. 18708-18709.

«... En cuanto al extremo denunciado referido a que se ha contravenido el artículo ciento treintidós del Código Procesal Civil ya que la demanda ha sido autorizada por abogado inhábil, debe señalarse que [...] la habilitación ante el Colegio de Abogados es un acto administrativo susceptible de subsanación, toda vez que dicho pago puede efectuarse en cualquier momento, lo cual no perjudica la tutela jurisdiccional de la parte demandante...».

CAS. N° 3456-2007 Lima, El Peruano, 30-09-2008, pp. 23185-23186.

Art. 427.- Improcedencia de la demanda
El Juez declara improcedente la demanda cuando:

1. El demandante carezca evidentemente legitimidad para obrar;
2. El demandante carezca manifiestamente interés para obrar;
3. Advierta la caducidad del derecho;
4. No exista conexión lógica entre los hechos del petitorio; o
5. El petitorio fuese jurídica o físicamente posible.

Si el Juez estima que la demanda es manifiestamente improcedente, la declara así de oficio expresando los fundamentos de su decisión devolviendo los anexos. Si el defecto se refiere a alguna de las pretensiones, la declaración de improcedencia se limita a aquellas que adolecen del defecto advertido por el Juez.

Si la resolución que declara la improcedencia fuese apelada, el Juez pone en conocimiento del demandado el recurso interpuesto y la resolución superior que resuelva en definitiva la improcedencia, produce efectos para ambas partes. (*)

CONCORDANCIAS

CPC: Art. I, III, IV, 6, 8, 50 inc.6), 57, 58, 83, 85, 86, 128, 131, 371, 424 inc.5), 6), 497, 500, 551; C.P.Cnst.: Art. 47; CNA: Art. 165; LOPJ: Art. 184 inc.10), 11); LPT: Art. 18; Ley 27584: Art. 17, 27444: Art. 124.

JURISPRUDENCIA

1. En la medida que ciertamente, la Segunda Sala Civil del Corte Superior de Justicia de Lima, incurrió en una evasiva ausencia de pronunciamiento sobre la materia controvertida amparándose en una argumentación que no justifica realmente el por qué el Juzgador no pueda pronunciarse sobre el mandado en el escrito postulatorio de fojas treinta y tres, el mismo que se compone de dos pretensiones claramente definidas y no se encuadran en ningún supuesto previsto en el artículo 427 del Código Procesal Civil.

CAS. N° 2298-2014 Lima, El Peruano, 30-06-2016, F. 78691.

2. Que, con lo precisado en el considerando anterior, se concluye que la parte demandante carece de legitimidad para obrar en el presente proceso de desalojo (pues conforme a los argumentos antes señalados, dicha legitimidad corresponde más bien al titular del Derecho de Superficie sobre el inmueble sub litis, más aún si se tiene en cuenta que dicho supeficie ostenta la propiedad de las construcciones existentes en el inmueble sub litis; asimismo, porque tiene en el presente contrato de arrendamiento vigente con la parte demandada respecto a dicho inmueble), incurriéndose en consecuencia en la causal de improcedencia de demanda, a que se refiere el inciso 1 artículo 427 del Código Procesal Civil.

CAS. N° 3560-2014 Arequipa, El Peruano, 30-06-2016, p. 79761.

al logro de los fines...
CAS. N° 1509-2014 Lima Norte, El Peruano, 30-05-2016, F. 3ro. p. 77860.

2. De acuerdo a los principios de vinculación y formalidad se tiene que los medios probatorios son presentados conjuntamente con la demanda y la contestación o contradicción, salvo excepciones establecidas en los artículos cuatrocientos veintinueve y trescientos setenta y cuatro del Código Procesal Civil. En el caso de autos el demandante presenta alegatos y medios probatorios extemporáneamente como la declaración jurada del ingeniero residente de la obra, en la que se declara que los materiales y servicios utilizados en dicha obra fueron proveídos por el demandante; y no habiendo sido admitidos por el juzgado conforme a ley, el Ad quem para fundamentar la resolución de vista ha considerado dicha prueba, atentando con lo establecido en los artículos mencionados; por lo tanto ante esta contravención el Colegiado Supremo declara fundado el recurso planteado por la empresa demandada".
CAS. N° 2236-2003 Tumbes, 30-11-2004, Revista Peruana de Jurisprudencia, Año 6, N° 46, p. 29.

Art. 430.- *Traslado de la demanda*

Si el Juez califica la demanda positivamente, da por ofrecidos los medios probatorios, confiriendo traslado al demandado para que comparezca al proceso.

CONCORDANCIAS

CPC: Art. 155, 157, 478 inc. 5); C.P.Cnst.: Art. 53, 89; CNA: Art. 168; LPT: Art. 19.

JURISPRUDENCIA

1. «... El emplazamiento válido constituye un requisito de la relación jurídica procesal, que consiste en hacer conocer -al demandado- la pretensión del demandante...».
CAS. N° 1503-2008 Arequipa, El Peruano, 01-12-2008, pp. 23402-23403.

ese sentido, al no haberse emplazado al domicilio real, se ha infringido las disposiciones 431 del Código Procesal Civil.

CAS. N° 4313-2013 Lima, El Peruano, 02-03-2014.
2. Siendo de orden público y preceptivo el emplazamiento del demandado, si éste se defectuosa invalida las actuaciones subsiguas el proceso al momento en que se produce el proceso.
CAS. N° 080-94 Lima - Cono Norte, 01-12-1997, gales, Trujillo 1997, N° 249, p. A-22).

Art. 432.- *Emplazamiento del demandado domiciliado fuera de la jurisdicción territorial*

Cuando el demandado no se encuentre en el lugar donde se le demanda, el emplazamiento se hará por medio de exhorto a la autoridad de la localidad en que se halle.

En este caso, el plazo para contestar se aumentará con arreglo al Cuadro de Plazos que al efecto elaborará el Consejo del Poder Judicial.

CONCORDANCIAS

CPC: Art. 5, 6, 7, 8, 151, 152, 162, 437; LOPJ:

Art. 433.- *Emplazamiento fuera de la jurisdicción territorial*

Si el demandado se halla fuera de la jurisdicción territorial, el emplazamiento se hará mediante exhorto a las autoridades nacionales del lugar donde domicilie.

CONCORDANCIAS

CPC: Art. 1, 7, 151, 152, 162, 437; LOPJ: A

lencia
rdicción procede en los casos
cisos 2 y 3 del artículo 43°, y
4° del Código Civil.
rige contra la persona cuya
e, así como con aquellas que
a solicitarla no lo hubieran

inc.2), 3), 44, 564, 566, 567, 571, 581 al 588,
613; CPC: Art. 61, 424, 426, 427, 546 inc.3),
75.

que la parte demandante ofrece deben
s facultativos que la suscriben, tal rati-
e exigirse a las certificaciones ofrecidas
ada.
na, El Peruano.

os específicos
lo previsto en el artículo 548°,
acompañará:
ródigos y de los que incurren
n: el ofrecimiento de no me-
stigos y los documentos que
echos que se invocan; y,
casos: la certificación médica
lo del presunto interdicto, la
le expedida bajo juramento o
racidad, debiendo ser ratifica-
ncia respectiva.

4, 584, 585, 586; CPC: Art. 222, 223, 233, 262,
y 26872: Art. 6.

especial
de un incapaz que constituye
ra la tranquilidad pública, la
er presentada por el Ministerio
lquier persona.

CC: Art. 583, 588; CPC: Art. IV, 113, 581; LOMP:

abilitación
e rehabilitación puede ser pedida
su curador o quien afirme tener

y al curador, en su caso.

CONCORDANCIAS

CC: Art. 564, 581, 610 al 615; CPC: Art. IV, 581, 582, 583.

SUBCAPÍTULO 4°

Desalojo

Art. 585.- Procedimiento

La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo. Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal. Si no opta por la acumulación, el demandante podrá hacer efectivo el cobro de los arriendos en el proceso ejecutivo de acuerdo a su naturaleza. Cuando el demandante opte por la acumulación del pago de arriendos al desalojo, queda exceptuado el requisito previsto en el inciso 3) del artículo 85° de este Código.(*)

CONCORDANCIAS

CC: Art. 424, 425; CPC: Art. 547 al 559, 586 al 596, 679.

JURISPRUDENCIA

1. La esencia del proceso de Desalojo por Ocupación Precaria no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad sino la validez de la restitución de la posesión en base a cualquier título válido y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; título y ausencia o fenecimiento del mismo que por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación.
CAS. N° 3935-2014 Lima Este, El Peruano, 30-05-2016, F. 5to, p. 78403.
2. No procede declarar la improcedencia de la demanda cuando el demandado afirma haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo -sea de buena o mala fe-, como ha sucedido en el presente proceso, ya que lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente.
CAS. N° 1009-2014 Lima Norte, El Peruano, 02-05-2016, C. 10ma, p. 76070.
3. Ahora bien, en el proceso sobre desalojo por ocupación precaria, la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de litis; consecuentemente, la esencia de dicho proceso no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título válido y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; la misma que por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación; de allí que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en la vía sumarísima de

CÓDIGO PROCESAL CIVIL