

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMERICAS

FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
EXPEDIENTE CIVIL Nº 02823-2010-0-1801-JR-CI-30 “DESALOJO”**

PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO

INTEGRANTE: ANDREA ASHLEY QUIQUE ROJAS

ASESOR: TEOBALDO SILVA ARAUJO

LINEA DE INVESTIGACIÓN: DERECHO CIVIL

LIMA, 2019

DEDICATORIA

El presente trabajo de investigación en primer lugar se lo dedico a Dios, por ayudarme y darme las fuerzas necesarias para no rendirme en lo que tanto anhelo, por guiarme y enseñarme a ser perseverante para poder salir adelante bajo mis propios méritos. A El que siempre me mantuvo de pie, por hacerme una mujer fuerte.

A mi hijo Giraldo por ser mi mayor y principal motivo para no quedarme nunca y sobresalir, por ayudarme a mejorar como persona e impulsarme siempre adelante, porque el ser su madre no me estanco ni me trunco (todo lo contrario) siempre supe que ibas hacer y serás mi mayor motivación para lograr todas mis metas. Me llena de mucho orgullo tener un pequeño de corazón tan grande como el tuyo.

A mi mamá, por ser la mejor madre y abuela del mundo (la que nunca me abandonó) por siempre confiar en mí y tenerme mucha paciencia, por ayudarme a ser una profesional y una mujer de bien. Gracias a su amor, esfuerzo llegué hasta aquí y seguramente más lejos (Dios mediante) te tenga siempre conmigo para que disfrutes mejores momentos y permitirme darte lo que te mereces.

A mi persona desde el cielo Jaime (como olvidarlo) si siempre estuvo presente guiándome cuando pudo como si fuera mi padre y profesional a seguir a seguir adelante y nunca quedarme atrás por todas sus motivaciones.

A mis hermanas, por su apoyo moral y tantos consejos que me motivaron siempre, por ser tan unidas. Las quiero mucho.

A mi Papito Misael y a mi cuñado Felipe por ayudarme en todo lo posible y en principal llenar ese vacío para mi niño, por ser tan buenos con mi hijito y ayudarme con él con tanto amor.

A mis Profesores y amigos que en cada consulta siempre estuvieron resolviendo cada duda, por su tiempo y cariño, por hacer de este trabajo un éxito.

AGRADECIMIENTO

Quiero agradecer a mi creador Dios por permitirme tener la dicha de estar aquí, de ser la clase de persona que soy, porque ahora sé que nada es en vano y que todo lo que mando es sabiendo que aprendería de ello, pudiendo salir adelante haciéndome una mujer más fuerte cada día.

A mi mamá por siempre confiar en mí, porque con su esfuerzo pude lograr culminar mi carrera y continuar apoyándome siempre y a mi pequeño hijo por motivarme con sus palabras al verme esforzándome (esos actos de amor transmitidos me ayudaron a alcanzar mis metas y anhelos profesionales).

A mi alma mater Universidad Peruana de las Américas y los buenos profesores por sus enseñanzas para poder realizar esta profesión orgullosamente. Muchas Gracias.

A todas las personas que me quieren y se alegraron por este gran paso que di. Infinitas gracias, el esfuerzo es de todos. Muchas gracias.

Resumen

En este presente trabajo de investigación se expondrá un breve resumen referido a un proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario, el cual se analizará la Controversia procesal del Expediente N° 02823-2010, alusivo al tema de las cláusulas resolutorias de un Contrato de Compra Venta de un bien inmueble, que deben agotarse en la etapa pre- judicial y posteriormente haciendo valer el derecho del propietario en la etapa judicial. Cabe resaltar que son Contratos con prestaciones recíprocas, el cuál una de las partes (demandante o demandado) falte a su cumplimiento; este podría resolverse bajo los alcances de las normas del Código Civil. En este proceso se analiza específicamente la Resolución de contrato por incumplimiento y la Resolución de pleno derecho para dejar sin efecto un Contrato y poner fin a éste, haciendo un correcto estudio para su utilización.

Palabras Clave

Proceso de desalojo, carta notarial, demanda, proceso civil, propiedad, posesión, posesión precaria, restitución y resolución de Contrato.

Abstract

In this present research work, a brief summary will be presented referring to a summary process of eviction by precarious occupant, which will analyze the procedural controversy of File No. 02823-2010, alluding to the issue of the clauses resolving a Purchase Contract Sale of an immovable property, which must be exhausted in the pre-judicial stage and subsequently enforcing the right of the owner in the judicial stage. It should be noted that they are contracts with reciprocal benefits, which one of the parties (plaintiff or defendant) fails to comply with; This could be resolved under the scope of the Civil Code regulations. This process specifically analyzes the Contract Resolution for breach and the full Resolution to terminate a Contract and terminate it, making a proper study for its use.

keywords

Eviction process, notarial letter, lawsuit, civil process, property, possession, precarious possession, restitution and termination of Contract.

Tabla de Contenido

DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iv
Resumen.....	v
Abstract	vi
Tabla de Contenidos.....	vii
INTRODUCCIÓN.....	viii
I. PROCESO CIVIL N° 02823-2010 EN PRIMERA INSTANCIA.....	1
1.1.- SINOPSIS DE LA DEMANDA	1
II.- SINOPSIS DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA	6
III.- HECHOS QUE SUSTENTAN LA CONTESTACION DE LA DEMANDA	7
IV.-FOTOCOPIA DE PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS DEL DEMANDANTE.....	10
V.- FOTOCOPIA DE PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS DE LA PARTE DEMANDADA.....	24
V.- SÍNTESIS DEL AUTO DE SANEAMIENTO.....	36
VI.- AUDIENCIA ÚNICA.....	37
6.1.- Excepciones y Defensas Previas:.....	37
VII.-FOTOCOPIA DE SENTENCIA DEL JUEZ ESPECIALIZADO	39
VIII.-FOTOCOPIA DE SENTENCIA DE LA SALA ESPECIALIZADA DE LA CORTE SUPERIOR	47
IX.-FOTOCOPIA DE LA CORTE SUPREMA	51
X.- JURISPRUDENCIA	56
XI.- DOCTRINA.....	64
XII.-SINSTESIS Y OPINION ANALITICA DEL TRAMITE PROCESALY LA LITIS	73
SENTENCIAS EMITIDAS EN EL PRESENTE PROCESO:	73
XIII.-OPINION ANALITICA.....	77
CONCLUSIONES.....	78
RECOMENDACIONES.....	80
REFERENCIAS.....	81

INTRODUCCIÓN

Este expediente se tramita en un proceso sumarísimo, según las normas de nuestro derecho adjetivo, que nos da los parámetros para poder convertir nuestra pretensión material a procesal y así alcanzar tutela jurisdiccional efectiva.

El presente proceso N° 02823-2010 verificaremos más a fondo las formas de resolución contractual para dejar sin efecto un contrato y bajo que lineamientos legales se puede llevar a cabo la ejecución de la misma.

El presente trabajo tiene como objetivo es demostrar las formas que existen para disolver un contrato de compra venta, a efectos del incumplimiento de una de las partes no cumpla con dicho pago para que este surta efecto jurídico.

Aquí analizaremos el tema de ocupante precario para ver si el demandado cumple con las cualidades del mismo, que versa de la siguiente forma: Art 911° Ocupante Precario.-

I. PROCESO CIVIL N° 02823-2010 EN PRIMERA INSTANCIA

1.1.- SINOPSIS DE LA DEMANDA

La revisión del expediente permite reconocer que con fecha 27 de enero del año 2010, en el 30° Juzgado Civil de Lima, distrito Judicial de Lima se presentó la demanda de Desalojo por ocupante Precario, que al amparo del inciso 4° del Art. 546 y 547 del C.P.C. y el 911° del Código Civil el Propietario Fernando Lastretto Cáceres demanda a Rosario Dioses Bell, para que proceda a desalojar el Departamento 501, ubicado en el Edificio Residencial Santa Cruz con N°253, Distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima, la cual se encuentra en condiciones precarias por la demandada, además no ha cumplido con la cancelación del pago de precio de venta del departamento que ésta viene ocupando luego que se nos hizo entrega de una cuota inicial de \$8,500 a cuenta del precio de venta total de \$41,000 por el bien inmueble y que esté sería cancelado con un préstamo del crédito hipotecario del Banco Continental, no obstante queda resuelto de pleno derecho el contrato de compraventa suscrito entre las partes, motivo del incumplimiento por parte de la demandada, debido a que sólo realizó el adelanto de cuota inicial y nunca cancelo el precio de venta total. El análisis propuesto busca darle una contextualización precisa al caso de ocupante precario, considerando que la actual legislación y doctrina no le dan un contexto preciso, dándose algunos casos con cierto grado de contradicción, entonces la síntesis de la demanda tiene este principal fin.

Todos los trámites serán realizados conforme a la Vía del Proceso Sumarísimo, que se propone en el Código Procesal Civil, y que sea el despacho competente el encargado de analizar los hechos que anteceden en que el suscrito conjuntamente con su tía Eugenia Gemple Espinoza y su Madre Carmen Elena Cáceres Espinoza (propietarios del bien)

edificaron con un financiamiento hipotecario el que fue otorgado por el Banco Continental, el cual ocupa la demandada el departamento N° 501 un edificio de 8 pisos denominado Residencial Santa Cruz, que se le entregó luego que se recibió de ella \$5,000 a cuenta del precio de venta del referido departamento y habiendo transcurrido varios años desde que la demandada realizó su cuota inicial sin que haya cumplido con concretar el pago del íntegro del precio de venta y obtenido el financiamiento bancario para ese fin, a través de una carta notarial remitida el 11/09/2009, otorgándosele un plazo de 15 días para el cumplimiento de su obligación, bajo apercibimiento que el contrato quedará resuelto, la cual según los fundamentos presentados por la parte demandante hizo caso omiso, siendo así, quedaría resuelto de pleno derecho el Contrato de Compra – Venta.

De otro lado, a través de un arreglo extrajudicial ante el CENTRO DE CONCILIACIÓN VERITATIS”, la demandada no hizo presencia a dos Audiencias de Conciliación a las cuales fue citada, por lo cual se levantaron las actas respectivas con fecha 30 de octubre del 2009; entonces al no concretarse ninguna solución, el ciudadano Fernando Lastretto Cáceres, decidió recurrir a una pretensión procesal, elevándolo a instancias jurisdiccionales.

Al respecto argumentó lo siguiente:

1. Artículos 909, 911, 923, 969, 979, 1219, 1220, 1428 y 1429 del Código Civil¹.
 - Art. 909: “El poseedor de mala fe responde de la pérdida o detrimento del bien aún por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que éste también se hubiese producido en caso de haber estado en poder de su titular”
 - Art. 911: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”

¹ Decreto Legislativo N° 295 – Código Civil. Ministerio de Justicia y Derechos Humanos del Perú. Décimo Sexta Edición Oficial.

- Art. 923: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”
 - Art. 969: “Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas.”
 - Art. 979: “Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley.”
 - Art. 1219: “Es efecto de las obligaciones autorizar al acreedor para lo siguiente: Emplear las medidas legales a fin de que el deudor le procure aquello a que está obligado...”
 - Art. 1220: “Se entiende efectuado el pago sólo cuando se ha ejecutado íntegramente la prestación.”
 - Art. 1428: “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 del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios.”
 - Art. 1429: “Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios”
2. Y los artículos 3, 424, 546 inciso 4 y 547 del Código Procesal Civil.
- Art. 3: “Regulación de los derechos de acción y contradicción.- Los derechos de acción y contradicción en materia procesal civil no admiten limitación ni restricción para su ejercicio, sin perjuicio de los requisitos procesales previstos en este Código.”

- Art. 424: “Requisitos de la demanda...”
- Art. 546 inciso 4 : “Procedencia.- Se tramitan en proceso sumarísimo los siguientes asuntos contenciosos: 4. Desalojo”
- Art. 547: “Competencia.- Son competentes para conocer los procesos sumarísimos indicados en el inciso 2, del Artículo 546, los Jueces de Familia. En los casos de los incisos 3, 5 y 6, son competentes los Jueces Civiles.”

3. Demás normas jurídicas concordantes.

Medios probatorios y anexos:

1. Copia simple de documento de identidad
2. Copia legalizada del Certificado Registral Inmobiliario (CRI) que acredita como copropietario
3. Duplicado simple de la Correspondencia Notarial de fecha 11/09/2009, por la que se le otorga a la Señora Rosario Dioses bell un plazo de 15 días para el cumplimiento de su obligación bajo apercibimiento de resolverse el contrato.
4. Duplicado autorizado de la correspondencia de fecha 28/09/2009 por la que comunicamos al Banco Continental, de la resolución del contrato con la demandada.
5. Duplicado autorizado de la Carta Notarial de fecha 09 de octubre de 2009 que nos remitió la demandada, reconociendo su deuda.
6. Duplicado autorizado de la Carta Notarial de fecha 20/10/2009 remitida a la demandada, por la que reiteramos el requerimiento para que desocupe el departamento y nos pague la indemnización.

7. Copia certificada por el Acta de Conciliación donde se muestra la no asistencia de una de las partes y de la solicitud de conciliación, que nos habilita para plantear la presente demanda.
8. Obligación de exhibir por parte de la demandada del recibo de pago de la cuota inicial y del documento que contenga el contrato de compra venta del inmueble (departamento 501), bajo apercibimiento de que no efectuó pago alguno y que tiene la condición de ocupante precaria.

II.- SINOPSIS DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

Esta fue interpuesta con fecha 22 de marzo del año 2010, en la cual Rosario Dioses Bell, se apersona al proceso, formula excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante y contesta demanda solicitando se declare infundada la demanda, proceso realizado de manera efectiva, teniendo en cuenta el Art. 442 sobre contestación y reconvención de demandas.

Teniendo en cuenta que al contestar el demandado debe:

1. Observar cuales son los requisitos que se prevén en las demandas;
2. El deber de pronunciarse en cada uno de los aspectos o de los hechos que se exponen en la demanda, tanto el silencio, las respuestas evasivas o también la propia negativa que se exponga de forma genérica, podrían ser consideradas por el Juez como un reconocimiento de verdad de todos los hechos que han sido alegados;
3. El reconocimiento o negación de la autenticidad de los documentos a los cuales se están atribuyendo, aceptar o negar que fueron recibidos por esa persona, el silencio sobre el caso, podría ser considerado por el Juez como un reconocimiento positivo del caso;
4. La necesidad de hacer exposición de los hechos en la que funda su defensa, deben ser en forma precisa, ordenada y clara;
5. Ofrecer los medios probatorios; y
6. Su firma deberá estar en la documentación presentada o en su defecto, la de su representante, apoderado y la de su abogado. De ser necesario el Secretario, dará certificación de huellas digitales si el demandado es analfabeto.

III.- HECHOS QUE SUSTENTAN LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

Señala la demandada que existe excepción de falta de legitimidad para las actuaciones por parte del demandante en razón de que el Señor Fernando Lastretto Cáceres no es el único propietario del edificio ubicado en la Av. Santa Cruz, Jesús María, y por tanto considera que este sería un impedimento, ya que el mismo es a la vez, el derivado de un contrato de Asociación en Participación celebrado con la Corporación Inmobiliaria Glenersa S.A.C. donde también participo el Banco Continental (subsidiario de la construcción del inmueble), y que el demandante no ha demostrado ser el titular de ambos conceptos, el terreno y la construcción.

Respecto al contrato de compra venta que se celebró con el demandante y demás copropietarios del terreno, con la intervención de la Corporación Inmobiliaria Glenersa S.A.C., como constructor y promotor de ventas, y el Banco Continental como el que debe financiar el saldo de precio de la compra venta realizó el pago de \$ 8,500.00 por concepto de la cuota inicial pactada, habiéndose estipulado que el saldo de precio sería pagado con el préstamo hipotecario que le otorgaría el respectivo Banco.

Asimismo, alega que en el contrato de compra venta no señala plazo para la cancelación del saldo de precios ya que está supeditado al financiamiento del Banco, sin embargo por motivos ajenos a su interés sobre desembolso de dicho préstamo está sufriendo cierto retraso por parte del banco causada por una acción de embargo atada por la Municipalidad de Jesús María, acarreada por una multa, por la no cancelación de forma convenientemente la Licencia de Construcción del Edificio, la cual se imputo al constructor como al demandante, quien posiblemente no realizó ninguna gestión para solucionar este problema ya que era su obligación en condición de Asociado que compartía la administración de negocio a que se

refiere la mencionada Asociación en participación con Glenersa S.A.C., lo cual tiene que ver con la demora del desembolso para la cancelación del departamento.

La demandada alega que carece de precariedad en su posición, la cual acredita con el contrato de compra venta, el comprobante de pago de la cuota inicial al Sr. Fernando Lastretto y que es la demora no imputable a su persona del desembolso de saldo de precio de venta, por lo tanto manifiesta que no existe precariedad de su posición del departamento N°501 de la Av. Santa Cruz 253 ubicado en el distrito de Jesús María y que en condición de compradora viene cumpliendo con sus obligaciones tributarias municipales (pago de impuesto predial y de arbitrios) la cual acredita con la constancia remitida por la Municipalidad del Distrito Jesús María.

Sus fundamentos de derecho fueron las siguientes:

4. Artículos 446 inc. 6, 451 inc. 5, 552 del Código Procesal Civil.
5. CAS N° 1780-99, Callao, El Peruano 19.12.99, Pág.4339 que, interpreta correctamente el Art. 911 del Código Civil.
6. CAS N° 1818-97, Lima, Pag.1413.

Medios probatorios de la contestación:

7. Copia simple de DNI de la demandada.
8. Calco simple del contrato de compra venta celebrado con el demandante y sus copropietarios del terreno.
9. Calco simple del recibo de cancelación de la cuota inicial de la compra- venta US\$ 8,500.00
10. Calco simple de contrato de Asociación en Participación que se ejecutó entre Don Fernando Lastretto y la Empresa Glenersa S.A.C.

11. Constancia que se expidió por parte de la Municipalidad de Jesús María por la cancelación del impuesto predial y arbitrios municipales.

12. Tasa Judicial y cédulas de notificación.

IV.-FOTOCOPIA DE PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS DE LA PARTE

DEMANDANTE

SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL Nº IX - SEDE LIMA
OFICINA LIMA

Beatriz Loyola Lardos
NOTARIO DE LIMA
Av. Aramburu 810 Surquillo Fax: 422 - 0193
Teléf. 441-9350, 441-4176

Atención Nº 1597830
del 20/11/2009

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
REGISTRO DE PREDIOS
CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO
DECRETO SUPREMO Nº 035-94-JUS

El Titular que suscribe CERTIFICA:

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
Inmueble: TERRENO.
GENERAL SANTA CRUZ MZ. "92", LOTE 3-B, URB. DEL FUNDO JESUS-MARIA.
MUNICIPIO: LIMA, Provincia de: LIMA, Departamento de: LIMA

Inscritas en la Partida Electrónica Nº 07036428 y Asientos registrados en Tomo
anteriores a la Ficha o Tomo: ***9 (NUEVE).

Nº		
1		DE LASTRETO
2	L	
3	FE,	

III.- GRAVÁMENES VIGENTES

HIPOTECA: Regis.	D 00005 de la P.E. Nº 07036428.
EMBARGO: Regis.	D 00006 de la P.E. Nº 07036428.
EMBARGO: Registr.	Asiento D 00007 de la P.E. Nº 07036428.

ZONA REGISTRAL Nº IX - SEDE LIMA
MESA DE PARTES
25 NOV. 2009
ENTREGADO

IV.- ANOTACIONES EN EL REGISTRO PERSONAL O EN EL RUBRO OTROS
Ninguno.

V.- TÍTULOS PENDIENTES DE INSCRIPCIÓN
Ninguno.

VI.- DATOS ADICIONALES DE RELEVANCIA PARA CONOCIMIENTO DE TERCEROS
Ninguno.

Nº de Fojas del certificado : *****12 Nº de Fojas Adicionales : *****0
Derechos Pagados : S/. *****57.00 Recibo Nº : 00936377-C1220/11/2009
Mayor Derecho : S/. *****0.00 Recibo Nº :
Total de Derechos : S/. *****57.00

Se expide el presente en la ciudad de LIMA, a las 08:00 horas del día 23 de noviembre del año 2009.

Angelina Pallan Corillo
Abogada Certificadora
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

AL DORSO

LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICIÓN, ART. 140º DEL T.U.O. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS APROBADO POR RESOLUCIÓN Nº 079-2005-SUNARP-SN.



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
OFICINA LIMA

Oscar Loyton Lavate
NOTARIO DE LIMA
Av. Aramburo 810 Surquillo Fax: 422 - 0193
Teléf: 441-9350 441-4178

Atención N° 1597830
del 20/11/2009

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
REGISTRO DE PREDIOS
CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO
DECRETO SUPREMO N° 035-94-JUS

El funcionario que suscribe CERTIFICA:

I.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Sobre el Inmueble: TERRENO.

Ubicación: JR. GENERAL SANTA CRUZ MZ. "92", LOTE 3-B, URB. DEL FUNDO JESUS MARIA.

Distrito de: CERCADO, Provincia de: LIMA, Departamento de: LIMA

Las inscripciones corren inscritas en la Partida Electrónica N° 07036428 y Asientos registrados en Tomo 744, fojas 103.

Antecedentes: Ninguno.

N° de Imágenes Electrónicas, posteriores a la Ficha o Tomo: ***9 (NUEVE).

Plazo: Treinta años a la fecha.

II.- EL TITULAR DOMINIAL REGISTRAL

N°	Propietario(s)
1	CARMEN ELENA CACERES ESPINOZA DE LASTRETO
2	EUGENIA GEMPLE ESPINOZA
3	FERNANDO LASTRETTO CACERES

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LI
MESA DE PARTES

25 NOV. 2009

ENTREGADO

III.- GRAVÁMENES Y CARGAS INSCRITOS VIGENTES

HIPOTECA: Registrada en el asiento D 00005 de la P.E. N° 07036428.

EMBARGO: Registrado en el asiento D 00006 de la P.E. N° 07036428.

EMBARGO: Registrado en el asiento D 00007 de la P.E. N° 07036428.

IV.- ANOTACIONES EN EL REGISTRO PERSONAL O EN EL RUBRO OTROS

Ninguno.

V.- TÍTULOS PENDIENTES DE INSCRIPCIÓN

Ninguno.

VI.- DATOS ADICIONALES DE RELEVANCIA PARA CONOCIMIENTO DE TERCEROS

Ninguno.

N° de Fojas del certificado : *****12 N° de Fojas Adicionales : *****0

Derechos Pagados : S/. *****57.00 Recibo N° : 00036377 C17520/11/2009

Mayor Derecho : S/. *****0.00 Recibo N° :

Total de Derechos : S/. *****57.00

Se expide el presente en la ciudad de LIMA, a las 08:00 horas del día 23 de noviembre del año 2009.

Angelina Pallan Cortijo
Abogado Certificador
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Lima, 19 de octubre del 2009

Srta.
Rosario Dioses Bell
Av. Santa Cruz N° 253 Dpto. 501
Jesús María
Presente.-



Asunto: Solicita pago de indemnización de US\$ 5,040 por lucro cesante.

De mi consideración:

Por medio de la presente carta notarial, y al haber quedado resuelto de pleno derecho el contrato de compraventa que la vinculaba con la posesión del departamento Dpto. 501, le solicito que cumpla con pagarnos la indemnización que fijamos en US\$ 5,040 (lucro cesante o renta ficta).

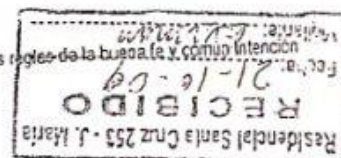
Como es de su conocimiento, de conocimiento de los propietarios del Edificio y sobre todo, de conocimiento del Banco Continental, usted y todos los que están ocupando el departamento, actualmente tienen la condición de ocupantes precarios¹, sin título y sin ninguna posibilidad de negociación sobre la posesión del inmueble que ilegalmente ocupan; y es, como nos lo ha confirmado el referido banco, usted carece de capacidad de endeudamiento en el sistema financiero para obtener un crédito hipotecario. No registra antecedentes en las centrales de información de riesgo.

Adicionalmente a ello, en el portal de la SUNAT usted no registra RUC, no pudiendo por consiguiente acreditar actividades económicas lícitas que complementen los ingresos mensuales de S/. 878.63 que, según la información que aparece en el portal del MINITER, usted percibe como técnica en OCOSMIN (no tiene el nivel de profesional o funcionaria en esta institución).

Por todo ello, no tiene otra opción que la de desocupar el inmueble y pagarnos la indemnización por haber actuado con dolo y mala fe² en la fenecida relación civil que mantuvimos, esto es, habernos sorprendido al afirmar que sí podía acceder a un préstamo hipotecario cuando no lo podía en realidad, y habernos impedido vender el departamento a otra persona. Ello sin perjuicio de las acciones que estamos evaluando adoptar, si

¹ Artículo 911 del C.C.-Posesión precaria.- La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

² Artículo 1362 del C.C.- Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.



comprobáramos que ha presentado documentación falsa o fraudulenta al momento de presentar sus documentos sustentatorios de ingresos, para la venta del departamento.

Como lo hemos convenido con el banco, el desalojo de su departamento y su posterior venta, es algo que beneficiará al edificio, a su regularización, y por eso ya hemos iniciado el procedimiento legal (la conciliación extrajudicial primero) con el propósito de obtener la orden judicial de desalojo (lanzamiento).

Sin perjuicio de ello, como es evidente, al haber actuado en contravención al principio de buena fe negocial e incumplido además con su obligación de pago del saldo del precio y ocupar durante 18 meses el referido departamento, usted tiene que pagarnos una indemnización³. En efecto, tiene que resarcirnos con el pago de US\$ 280 por cada mes que ocupó el departamento, lo cual arroja un monto de US\$ 5,040.

En tal sentido, si acreditara usted haber pagado los US\$ 6,000, pues entonces sólo se le tendría que restituir US\$ 960, cantidad ésta que la ponemos a su disposición, si en plazo de 5 días de recibida la presente, usted nos entrega el departamento; caso contrario esa indemnización se incrementará ostensiblemente por concepto de daño emergente, daño moral, costos y costas del proceso.

Finalmente, y como usted bien lo sabe, la Corporación Inmobiliaria Glenersa S.A.C., al haber incumplido sus obligaciones con los propietarios, el Banco y nosotros los vendedores, ya no forma parte del negocio inmobiliario y en consecuencia no podrá suscribir ningún tipo de documento ni recabar dinero, bajo responsabilidad civil y penal, responsabilidad que le podría alcanzar a usted si participara en la falsificación, adulteración o suplantación de documentos, consignación de datos incorrectos en ellos, o cometieran alguna modalidad de fraude o estafa sobre los mismos.

Le recomendamos en ese sentido se abstenga de participar en nada que lo haga responder penalmente, y al contrario, le recomendamos tenga la inteligente disponibilidad de conversar sobre los términos de su desalojo, con cualquiera de mis abogados que suscriben la presente.

Atentamente,



Fernando Lastretto Cáceres

DNI. 07182042


Dirección: Calle Los Halcones 632, Dpto. 201 Surquillo.



Alvaro G. Flores Cassinelli

Abogado

Reg. C.A.L. N° 41114



Raúl A. Perea Angulo

ABOGADO
C.A.L. 46418

³ De conformidad con lo establecido en el Art. 1321 del Código Civil, queda sujeto a la indemnización quien no ejecuta sus obligaciones por dolo, culpa inexcusable o culpa leve. El resarcimiento comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante. Por su parte el Art. 1429 establece que queda a cargo del deudor incumplidor, la indemnización por los daños y perjuicios.

Lima, 11 de Septiembre del 2009

NOTARIA LOAYZA
 JR. HUASCAR 1543 - JESUS MARIA
 TELFS.: 266-0590 - 266-0591
 266-0592 - 266-0593
 E-mail: notarialoayza@telefonica.net.pe
 CARTA NOTARIAL: 1356 - 2009
 Lima 11 SET. 2009

Sra.
 Rosario Dioses Bell
 Av. Santa Cruz Nº 253 Dpto. 501
 Jesús María
Presente.-

Asunto: Solicita cumplimiento del saldo del precio bajo apercibimiento de resolver el Contrato de Compra Venta.

De mi consideración:

Por medio de la presente, en calidad de parte vendedora del bien inmueble ubicado en la Av. Andrés de Santa Cruz Nº 253 Dpto. 501, le solicito que cumpla con efectuar el pago del saldo del precio de venta pactado en el Contrato de Compra-Venta.

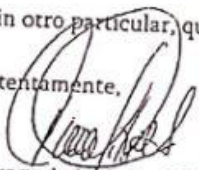
Formulamos este pedido en razón a que han transcurrido varios años desde que suscribiéramos el referido contrato y usted no ha cumplido con efectuar el pago del íntegro del precio de venta y/o ha obtenido el financiamiento bancario para ese fin.


En tal sentido, en ejercicio de la prerrogativa conferida en Art. 1428 del Código Civil, le requerimos cumpla con su obligación de pago del saldo de precio dentro de un plazo no mayor de 15 días de recibida la presente; caso contrario, en aplicación del apercibimiento decretado en el Art. 1429 de dicho código, quedará resuelto de pleno derecho el Contrato de Compra-Venta que hemos suscrito, y usted quedará obligada al pago de la indemnización correspondiente.

En efecto, al quedar resuelto el contrato, usted no sólo deberá entregar el departamento, pues tendrá la condición de ocupante precario; sino que además, deberá pagar en compensación o renta ficta (lucro cesante), el importe de US\$ 280 Dólares Americanos por cada mes que haya ocupado el mismo, siendo descontada la suma total de estos meses, del importe que entregó en calidad cuota inicial, y en caso resulte un importe a su favor, éste le será restituido dentro de los 15 días de entregado el departamento.

Sin otro particular, queda de usted,

Atentamente,


 Fernando Lastretto Cáceres
 DNI. 07182042
 Dirección: Calle Los Halcones 632, Dpto. 201 Surquillo.

CERTIFICACION
 AL DORSO 

Lima, 28 de setiembre de 2009

Señor
Miguel Muñante
Gerencia Territorial Lima Norte
Banco Continental
Presente.-



Asunto: Comunica Resolución de Contratos de Compraventa Dptos. 202, 501, 502 y 702
Edificio Residencial Santa Cruz

De nuestra consideración:

Los suscritos, propietarios del terreno donde se levantó con vuestro financiamiento el Edificio Residencial Santa Cruz, le comunicamos que han quedado resueltos de pleno derecho, los contratos de compraventa de las personas que se indican a continuación:

- | | |
|------------------------------|-----------|
| 1. Blanca Sánchez Amunátegui | Dpto. 202 |
| 2. Rosario Díoses Bell | Dpto. 501 |
| 3. Julio Revollo Rodríguez | Dpto. 502 |
| 4. Adolfo Cerna Agullar | Dpto. 702 |

La resolución se produjo en razón a que dichas personas no cumplieron con pagar el saldo del precio de venta ni obtuvieron el financiamiento bancario requerido, en el plazo que les otorgamos mediante carta notarial remitida el 11 de septiembre de 2009 (cuyas copias adjuntamos). En tal sentido, tal como se acordó con el Banco, en ejercicio de nuestro derecho e interés de los propietarios de obtener los recursos necesarios para la regularización de la obra, procederemos de inmediato a vender los referidos departamentos.

En efecto, como consecuencia jurídica de tal resolución, dichas personas han adquirido la condición de **ocupantes precarios**¹ y se interpondrá contra ellas la demanda judicial de **desalojo**; sin perjuicio del cobro de la indemnización de US\$ 280 por cada mes que hayan estado en posesión de los departamentos; posesión ésta que a partir de hoy, se convertirá en una posesión ilegítima de mala fe².

Para los efectos de su publicación y los fines de su administración, copiamos esta carta a la Junta de Propietarios Provisional; asimismo para los efectos del cobro del impuesto predial y arbitrios, la copiamos también a la Municipalidad de Jesús María.

Finalmente, y tal como lo acordáramos en las reuniones que hemos sostenido con ustedes, la Corporación Inmobiliaria Glensersa S.A.C., al haber incumplido sus obligaciones con los

¹ Artículo 911 del C.C.-Posesión precaria.- La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

² Artículo 909 del C.C.-Responsabilidad del poseedor de mala fe.- El poseedor de mala fe responde de la pérdida o detrimento del bien aun por caso fortuito o fuerza mayor (...).

Artículo 910 del C.C.-Obligación del poseedor de mala fe a restituir frutos.- El poseedor de mala fe está obligado a entregar los frutos percibidos y, si no existen, a pagar su valor estimado al tiempo que los percibió o debió percibir.

propietarios, el Banco y nosotros, ya no forma parte de este negocio inmobiliario y en consecuencia no podrá suscribir ningún tipo de documento ni recabar dinero, bajo responsabilidad civil y penal. Nuestra parte no reconocerá como válido ningún documento que emita dicha empresa, cuyos representantes, como es de conocimientos de todas las partes involucradas, se encuentran no habidos.

Atentamente,


Fernando Castrejo Cáceres
DNI. 07182042


Eugenia Temple Espinoza
DNI. 07205077


Carmen Elena Cáceres Espinoza
DNI. 07206059

Cc: Sr. Claudio Campos – Gerente Agencia Callao
Junta de Propietarios Provisional
Municipalidad de Jesús María
14 departamentos

Jesús María, 09 de Octubre del 2009
CARTA NOTARIAL

Señores
FERNANDO LASTRETO CACERES
EUGENIA GEMPLE ESPINOZA
CARMEN ELENA CACERES ESPINOZA
 Calle Los Halcones 632 Dpto. 201
Surquillo.-



Por el presente le comunico para lo cual debo señalar a ustedes lo siguiente:

1. Que no he recibido ninguna carta notarial de lo que hacen referido.
2. Que a usted y a sus familiares le consta que he procedido de buena fe , al entregarle mi dinero como cuota inicial del departamento 501 que vendía conjuntamente con la inmobiliaria Glenersa SAC del cual usted ha recibido y firmo el detalle del dinero que le hice entrega en mas de una oportunidad.
3. Que a la fecha, hemos permanecido en silencio y en forma pasiva ante la intervención del banco continente, a través del Señor, Claudio Campos quien se apersono en reiteradas oportunidades que hemos tenido con la Junta de Propietarios del edificio Residencial Santa Cruz y del cual **se acordó que una vez solucionado el impasse de la medida cautelar que realizo la Municipalidad de Jesús María, procedieron los desembolsos de los créditos hipotecarios , incluyendo el mío , a fin de regularizar mi situación de propietaria del citado departamento.**
4. Que es de su conocimiento, que yo he cancelado mi cuota inicial completa del departamento e incluso, he obtenido una carta de aprobación del Banco Continental. Posteriormente con fecha 25/01/2007 la autorización del Sr. Claudio Campos se extendió la consulta específica de operaciones la cual se apertura con la suma de S/. 1040.00 (según operación en voucher que adjunto) para realizar la operación de desembolso del crédito hipotecario y de esta manera cancelar el departamento que he adquirido de buena fe.

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN ESTA NOTARIA

En consecuencia no tiene un argumento legal para dirigirme la carta notarial del 26 de setiembre del año en curso toda vez que reitero, no he recibido esta carta notarial y por otro lado si me encuentro en capacidad de cancelar el pago íntegro del departamento con el préstamo del crédito hipotecario como lo demuestro con los documentos que adjunto.

En tal sentido, los exhorto a que se abstengan de continuar con estas acciones que pretenden desvirtuar mi condición de propietario.

Atentamente

Rosario Dioses Bell
 DNI N° 07236755

Adjunto copias de documentos

AL CENTRO DE CONCILIACION:

ASOPDES - HEKAL	
CONCILIACION - ARBITRAJE - CAPACITACION	
RECIBIDO: NO IMPLICA CONFORMIDAD	
FECHA:	11/ENERO/2019
HORA:	
FIRMA:	

12/01/19
6:00pm.

FERNANDO LASTRETTO CACERES, con DNI. 07182042, EUGENIA GEMPLE ESPINOZA, con DNI. 07205077 y CARMEN ELENA CACERES ESPINOZA, con DNI. 07206059, todos con domicilio en Calle Los Halcones N° 632 Dpto. 201, Surquillo; a usted dice:

Solicitamos se habilite el proceso de conciliación con la Srta. Rosario Dioses Bell a quien se le deberá notificar en la Av. Andrés de Santa Cruz N° 253 Dpto. 501, Jesús María, y asimismo, a fin de asegurarnos del emplazamiento, en su centro de trabajo Oficina de Comunicación Social del Ministerio del Interior - OCOSMIN, Plaza 30 de Agosto N° 160, SAN ISIDRO; con quien deseamos conciliar sobre lo siguiente:

PRETENSION:

Que la Srta. Rosario Dioses Bell, nos pague una INDEMNIZACIÓN de S/. 34,680 POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS ocasionados por el incumplimiento del contrato de compraventa del departamento N° 501 del Edificio Residencial Santa Cruz N° 253 Jesús María (antes Jr. General Santa Cruz MZ 92, LOTE 3-B, URB. DEL FUNDO JESUS MARIA, según certificado registral adjunto), contrato que fue finalmente resuelto por culpa de la emplazada, quien nos ha ocasionado los siguientes daños:

a) Daño Emergente	S/. 2,000
b) Lucro Cesante:	
Renta Ficta	S/. 22,680 (S/. 840 por 27 meses)
Pérdida de chance	S/. 9,000
c) Daño Moral	S/. 1,000
Total	S/. 34,680

HECHOS QUE DIERON LUGAR AL CONFLICTO:

- Los suscritos somos propietario del predio ubicado en la Av. Andrés de Santa Cruz N° 253, Jesús María, inscrito en la Partida N° 07036428 del Registro de Predios de Lima, lugar en el cual hemos edificado, con un financiamiento con garantía hipotecaria otorgado por el Banco Continental, un edificio de 8 pisos denominado Residencial Santa Cruz.
- La emplazada actualmente ocupa el departamento N° 501, desde que éste le fuera entregado por la **Corporación Inmobiliaria Glenersa S.A.C.** (intermediaria en el negocio inmobiliario para la ejecución del proyecto), luego que ésta recibiera de la emplazada, un pago de US\$ 5,000, a cuenta del precio de venta pactado en el contrato de compraventa de la referida unidad inmobiliaria.
- Mediante carta notarial remitida el 11 de setiembre de 2009, y en razón a que habían transcurrido varios años desde que se suscribió el referido contrato, sin que la emplazada haya cumplido con efectuar el pago del íntegro del precio de venta u obtenido el financiamiento bancario para ese fin, le otorgamos un último plazo de 15 días para que cumpla con dicha obligación, bajo apercibimiento de que el contrato quedara resuelto.
- En efecto, en ejercicio de la prerrogativa conferida en Art. 1428 del Código Civil, le requerimos a la emplazada que cumpla con su obligación de pago del saldo de precio dentro de un plazo no mayor de 15 días de recibida la carta; caso contrario, en aplicación del apercibimiento decretado en el Art. 1429 de dicho código, quedaría resuelto de pleno derecho el Contrato de Compra-Venta y quedaría ella, obligada al pago de la indemnización correspondiente.
- En dicha carta le manifestamos también que una vez que se encuentre resuelto el contrato, la parte emplazada no sólo deberá entregar el departamento, pues tendrá la condición de ocupante precario; sino que además, deberá pagar en compensación o renta ficta (lucro cesante), el importe de US\$ 280 Dólares Americanos por cada mes que haya ocupado el mismo, siendo descontada la suma total de estos meses, del importe que entregó en calidad cuota inicial.



CENTRO DE CONCILIACIÓN
"VERITATIS"

Autorizado por Resolución Viceministerial N° 343-2001 - JUS

Expediente N° 2248-09

ACTA DE CONCILIACION POR INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES

ACTA DE CONCILIACION N° 2220-2009-CCV

En la ciudad de Lima, siendo las 18:00 horas del día Treinta de Octubre del 2,009, ante mí Dr. EDDY JAYMER ALVARADO HERRERA, identificado con DNI N° 08622556, Abogado con Reg. del C.A.L. N° 8231 en mi calidad de Conciliador Extrajudicial debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia mediante acreditación N° 14953, presento su solicitud de conciliación FERNANDO LASTRETTO CACERES identificado con DNI N° 07182042 con domicilio real en Calle Los Halcones N° 632 Departamento 201, Distrito de Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, con el objeto que le asista en la solución de un conflicto que tiene con ROSARIO DIOSES BELL con domicilio en Avenida Andrés de Santa Cruz N° 253 Departamento 501, Distrito de Jesús María, Provincia y Departamento de Lima, quienes fueron invitados a conciliar mediante notificación que se le dejó en sus respectivos domicilios.

INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES:

Habiéndose citado a las partes para la realización de la Audiencia de Conciliación en dos oportunidades: la primera el día 21 de Octubre del 2,009 a las 18:00 horas y la segunda el día 30 de Octubre del 2,009 a las 18:00 horas, no habiendo concurrido a ninguna de las dos sesiones la invitada ROSARIO DIOSES BELL por lo que no se puede realizar la Audiencia de conciliación dándose por concluido el Procedimiento de Conciliación.

Por esta razón extiendo la presente Acta dejando expresa constancia que la conciliación no puede realizarse por este hecho y que la controversia sobre la que se pretendía conciliar era la siguiente.

HECHOS EXPUESTOS POR LA SOLICITANTE

Los hechos que motivan el presente procedimiento de conciliación extrajudicial se encuentran detallados en la solicitud de conciliación cuya copia certificada se expide junto a la presente Acta en calidad de anexo, conforme a lo establecido por el inciso g) del artículo 16 del Decreto Legislativo 1070

DESCRIPCION DE LA(S) CONTROVERSIA(S)

EL SOLICITANTE PETICIONA A LA INVITADA ROSARIO DIOSES BELL LA ENTREGA DEL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA ANDRES DE SANTA CRUZ N° 253 DEPARTAMENTO 501, DISTRITO DE JESÚS MARIA, POR TENER LA CONDICIÓN DE OCUPANTE PRECARIA

Siendo Dr. EDDY JAYMER ALVARADO HERRERA, de Profesión Abogado, con Reg. del C.A.L. N° 8231, no se requiere verificación de la legalidad del Acta por otro abogado, siendo suficiente su intervención. Leído el texto anterior, los presentes manifestaron su conformidad con el mismo, Leído el texto anterior, los conciliantes, manifestaron su conformidad con el mismo, siendo las 18:30 horas del día Treinta de Octubre del año Dos Mil Nueve, en señal de lo cual firman la presente Acta.




CENTRO DE CONCILIACION
"VERITATIS"

SOLICITANTE

DR. EDDY JAYMER ALVARADO HERRERA
C.A.L. N° 8231

AL CENTRO DE CONCILIACION:

Fecha: 13-10-09
 Hora: 4:00 P.
 Firma: 

FERNANDO LASTRETTO CACERES, con DNI. 07182042, con domicilio en Calle Los Halcones N° 632 Dpto. 201, Surquillo, en ejercicio de mi derecho de copropietario contemplado en el Art. 979 del Código Civil; a usted dice:

Solicito se habilite el proceso de conciliación con la Sra. Rosario Dioses Bell a quien se le deberá notificar en la Av. Andrés de Santa Cruz N° 253 Dpto. 501, Jesús María; con quien deseamos conciliar sobre lo siguiente:

PRETENSION:

Que la emplazada Sra. Rosario Dioses Bell, DESALOJE el departamento N° 501, al tener la condición de ocupante precaria por haber fenecido el título que sustentaba su posesión.

HECHOS QUE DIERON LUGAR AL CONFLICTO:

8. El suscrito es copropietario conjuntamente con mi tía EUGENIA GEMPLE ESPINOZA y mi madre CARMEN ELENA CÁCERES ESPINOZA, del predio ubicado en la Av. Andrés de Santa Cruz N° 253, Jesús María, inscrito en la Partida N° 07036428 del Registro de Predios de Lima, lugar en el cual hemos edificado, con un financiamiento con garantía hipotecaria otorgado por el Banco Continental, un edificio de 8 pisos denominado Residencial Santa Cruz.
9. La emplazada actualmente ocupa el departamento N° 501, desde que éste le fuera entregado por la Corporación Inmobiliaria Glenersa S.A.C. (intermediaria en el negocio inmobiliario para la ejecución del proyecto), luego que ésta recibiera de la emplazada, un pago a cuenta del precio de venta pactado en el contrato de compraventa de la referida unidad inmobiliaria.
10. Mediante carta notarial remitida el 11 de setiembre de 2009, y en razón a que habían transcurrido varios años desde que se suscribió el referido contrato, sin que la emplazada haya cumplido con efectuar el pago del íntegro del precio de venta u obtenido el financiamiento bancario para ese fin, le otorgamos un último plazo de 15 días para que cumpla con dicha obligación, bajo apercibimiento de que el contrato quedara resuelto.
11. En efecto, en ejercicio de la prerrogativa conferida en Art. 1428 del Código Civil, le requerimos a la emplazada que cumpla con su obligación de pago del saldo de precio dentro de un plazo no mayor de 15 días de recibida la carta; caso contrario, en aplicación del apercibimiento decretado en el Art. 1429 de dicho código, quedaría resuelto de pleno derecho el Contrato de Compra-Venta y quedaría ella, obligada al pago de la indemnización correspondiente.
12. En dicha carta le manifestamos también que una vez que se encuentre resuelto el contrato, la parte emplazada no sólo deberá entregar el departamento, pues tendrá la condición de ocupante precario; sino que además, deberá pagar en compensación o renta ficta (lucro cesante), el importe de US\$ 280 Dólares Americanos por cada mes que haya ocupado el mismo, siendo descontada la suma total de estos meses, del importe que entregó en calidad cuota inicial, y en caso resulte un importe a su favor, éste le sería restituido dentro de los 15 días de entregado el departamento.
13. Pues bien, al transcurrir el plazo de 15 días sin que haya cumplido con su obligación, nosotros le comunicamos al Banco Continental, a la Junta de Propietarios Provisional y a la emplazada, que había quedado resuelto de pleno derecho, el contrato de compraventa. En efecto, dicha resolución operó de pleno derecho al cumplirse el plazo, sin necesidad de declaración judicial.

14. En tal sentido, como consecuencia jurídica de tal resolución, la emplazada adquirió la condición de ocupante precaria³, por lo que quedamos habilitados para solicitarle el desalojo del departamento N° 501, dejando constancia además que la emplazada es actualmente una poseedora ilegítima de mala fe⁴.

MEDIOS PROBATORIOS Y ANEXOS


- 1-A Copia simple de mi documento de identidad
 1-B Copia simple de la carta notarial de fecha 11 de setiembre de 2009.
 1-C Copia simple de la Partida N° 07036428 del Registro de Predios de Lima.
 1-D Copia simple de la carta de fecha 28 de setiembre de 2009 por la que comunicamos entre otros, al Banco Continental, a la Junta de Propietarios Provisional y a cada departamento, de la resolución del contrato con la emplazada.

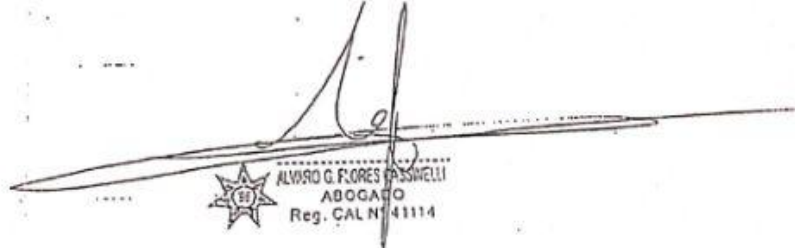
POR TANTO:

Solicitamos a ustedes tramitar la presente solicitud.

Lima, 30 de setiembre del 2009


 Raúl A. Perea Angulo
 ABOGADO
 C.A.L. 46418


 Fernando Lastretto Cáceres
 DNI. 07182042

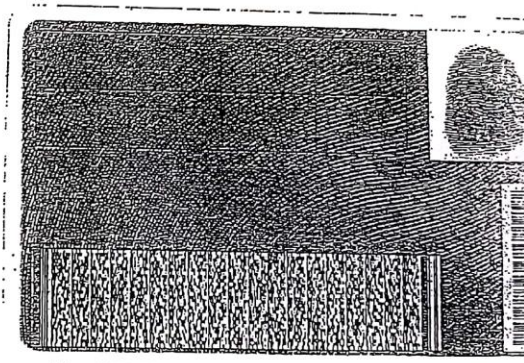
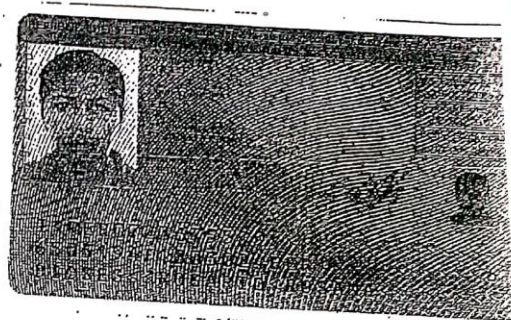

 ALVARO G. FLORES PASSINELLI
 ABOGADO
 Reg. CAL N° 41114

³ Artículo 911 del C.C.-Posesión precaria.- La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

⁴ Artículo 909 del C.C.-Responsabilidad del poseedor de mala fe.- El poseedor de mala fe responde de la pérdida o detrimento del bien aun por caso fortuito o fuerza mayor (...).

Artículo 910 del C.C.-Obligación del poseedor de mala fe a restituir frutos.- El poseedor de mala fe está obligado a entregar los frutos percibidos y, si no existen, a pagar su valor estimado al tiempo que los percibió o debió percibir.

V.- FOTOCOPIA DE PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS DE LA PARTE
DEMANDADA



CONTRATO COMPRA - VENTA

NOTARIA ACEVEDO MENDO
 AV. JAVIER PRADO OESTE 8
 MAGDALENA
 TELFS: 460-6837 - 460-6805 - 460

Señor Notario:

Sírvase usted extender de su registro de Escrituras Públicas una de **COMPRA-VENTA DE BIEN FUTURO** que celebran de una parte, la Señora **Carmen Elena Cáceres Espinoza**, identificada con **D.N.I. N° 07206059**, la Señora **Eugenia Gemple Espinoza**, identificada con **D.N.I. N° 07205077** y el Señor **Fernando Lastretto Cáceres**, identificado con **D.N.I. N° 07182042** domiciliados en la Av. Amaldo Márquez N° 515 departamento N° 32, en el Distrito de Jesús María, Provincia y Departamento del Lima, Perú, a quienes en adelante se les denominarán **EL VENDEDOR**, y de la otra parte la sociedad conyugal conformada por el señorita **ROSARIO ROSANA DIOSES BELL** identificada con **D.N.I. N° 07236755** de nacionalidad peruana con domicilio en Parque Maldonado N° 159 Departamento N° 200, Distrito de Pueblo Libre, Provincia y Departamento de Lima - Perú, a quien en adelante se le denominará **LA COMPRADORA**, con intervención de la empresa **CORPORACIÓN INMOBILIARIA GLENERSA S.A.C.** con **R.U.C. N° 20510371209** con domicilio legal en la Av. Amaldo Márquez 1089 oficina 104, en el distrito de Jesús María, Provincia y Departamento de Lima, Perú, debidamente representada por su Gerente General, el señor **Marco Antonio Cárdenas Montoya**, identificado con **D.N.I. N° 07213108**, según poder inscrito en la Partida Electrónica N° 11742909 en el Registro Mercantil de Personas Jurídicas de Lima a quien en lo sucesivo se le denominará, **LA PROMOTORA** en los términos y condiciones de las cláusulas siguientes:

PRIMERA. - **EL VENDEDOR** es propietario del inmueble ubicado en Av. General Santa Cruz N° 253 comprensión del Distrito de Jesús María, Provincia y Departamento de Lima, cuyas áreas, medidas perimétricas y demás características constan de su inscripción como bien propio, según Partida Electrónica N° 07036428 en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

SEGUNDA. - Sobre el terreno integrante del inmueble puntualizado en la cláusula anterior y previa demolición de la edificación existente, **EL VENDEDOR** asociado con **LA PROMOTORA** han iniciado la construcción de un Edificio Multifamiliar denominado **RESIDENCIAL SANTA CRUZ** que consta de 14 (catorce) unidades inmobiliarias (departamentos) 02 (dos) por Piso y 05 (cinco) Estacionamientos, conforme a los Planos y Licencia de Construcción correspondientes.

TERCERA. - Forma parte integrante del edificio "RESIDENCIAL SANTA CRUZ" el departamento N° 501, con vista exterior, que se encuentra en etapa de construcción, en el Proceso de Acabados, que consta de:

- ❖ Área del Departamento: 98.00 m².
- ❖ Pisos de Cerámico de 40 x 40 en Sala Comedor y parquet en Dormitorios, Clósets y Hall de Distribución.
- ❖ Piso de Cerámico de color en los baños y cocina.
- ❖ Sanitarios de color en los dos baños (Visita y principal).
- ❖ Reposteros de material Melamíne altos y bajos en cocina, según modelo.
- ❖ Puerta de madera MACIZA de cedro en la principal y contraplacadas en los dormitorios, Cocina y Baños.
- ❖ Grifería nacional ITALGRIF en Cocina, Baños y Lavandería.
- ❖ Puertas de Clósets en los Dormitorios de material Melamíne.

Aplicación de Sello
 NOTARIA ACEVEDO MENDO
 AV. JAVIER PRADO OESTE 8
 MAGDALENA

CUARTA. - EL VENDEDOR da en venta real y enajenación perpetua a LOS COMPRADORES el departamento N° 501 referido en la cláusula tercera, comprendiéndose en la venta que se hace AD CORPUS, todo lo que de hecho y por derecho le toca y corresponde incluso el porcentaje respectivo sobre los bienes y servicios comunes, asumiendo LA COMPRADORA todos los derechos y obligaciones derivados del dominio, sin reserva ni limitación alguna.

Queda extendido que la COMPRA-VENTA DE BIEN FUTURO también incluye el porcentaje de 6.58% correspondiente de participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes del inmueble descrito en la cláusula segunda.

QUINTA. - El Precio de Venta pactado de común acuerdo del departamento N° 501, asciende a una suma de US\$ 36,500.00 (Treinta y seis Mil Quinientos y 00/100 Dólares Americanos) que LA COMPRADORA abonará a EL VENDEDOR en la siguiente forma:

- ❖ La suma de US\$ 8,500.00 (Ocho Mil Quinientos y 00/100 Dólares Americanos) en efectivo, en el acto de suscribirse la presente minuta, sin más comprobante de la entrega y recepción del dinero que la firma puesta al final por EL VENDEDOR.
- ❖ El saldo restante de US\$ 28,000.00 (Veintiocho Mil Dólares Americanos), serán cancelados a través del Financiamiento de un CREDITO HIPOTECARIO otorgado por el BVVA Banco Continental. **SEXTA.** - Ambas partes declaran que el bien vendido y el precio estipulado existe la más justa y perfecta equivalencia y que si alguna diferencia hubiere, de más o menos, que ahora no advierte, se hace de ella mutua gracia y recíproca donación, renunciando en consecuencia, a cualquier acción posterior que tienda a invalidar el presente contrato, así como los plazos para interponerlas.

SÉTIMA. - EL VENDEDOR declara que, a parte de la hipoteca que afecta la integridad del inmueble matriz, constituida por EL VENDEDOR a favor del BEVA BANCO CONTINENTAL, no pesa sobre la unidad inmobiliaria N° 501 que vende, ninguna otra hipoteca, carga, embargo, ni medida judicial que en alguna forma limite o restrinja su derecho de propiedad y de libre disponibilidad, quedándose obligado, en todo caso, a la evicción y saneamiento por ley.

De la misma forma EL VENDEDOR se compromete a hacer entrega del departamento materia del presente contrato, totalmente construido, con los acabados mínimos, instalaciones de agua, desagüe y luz y demás especificaciones técnicas a favor de LA COMPRADORA.

Asimismo, EL VENDEDOR se compromete a entregar a favor de LA COMPRADORA la titulación del inmueble libre de toda carga, gravamen o medida judicial o extrajudicial que pudiera limitar el derecho de propiedad de LA COMPRADORA; en un plazo que no extendiera del día 15 de Marzo del año 2007.


OCTAVA. - EL VENDEDOR declara igualmente que están pagadas al día todas las contribuciones fiscales y municipales que afectan al inmueble que vende y que si alguna hubiere pendiente, es de su cargo; siendo las que se generen en adelante, de cargo de LA COMPRADORA a partir de la fecha en que reciban el departamento.

NOVENA.- Todos los gastos e impuestos; incluso el Alcabala, derechos Notariales que origine éste instrumento serán pagados por EL VENDEDOR, los derechos registrales serán asumidos por LA COMPRADORA.

DECIMA.- La PROMOTORA se obliga solidariamente a todas las obligaciones a cargo del VENDEDOR estipuladas en el presente contrato y las que la ley determina.

Agregue usted señora Notaria las demás cláusulas de ley, pase los partes al Registro de la propiedad inmueble de Lima, para su correspondiente inscripción.

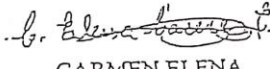
Lima, 14 de Agosto del 2006.


ROSARIO ROSANA DIO
BELL

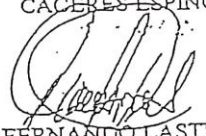



EUGENIA GEMPLE ESPINOZA



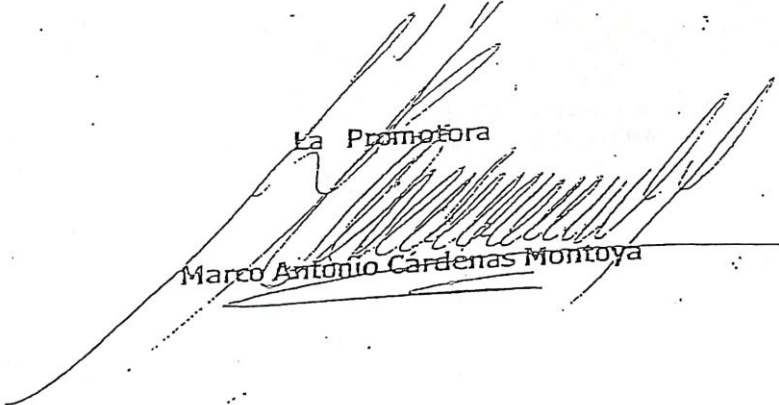

CARMEN ELENA
CÁCERES-ESPINOZA




FERNANDO LASTRETTO
CÁCERES



La Promotora


Marco Antonio Cardenas Montoya

CANCELACION DE CUOTA INICIAL

Conste por el presente documento que en la fecha se hace constar que la señorita **ROSARIO DIOSES BELL** identificada con D.N.I. N° 07236755 ha cumplido con cancelar su Cuota Inicial fraccionada, cuyo monto asciende a la suma de **US\$ 8,500.00 (Ocho Mil Quinientos y 00/100 Dólares Americanos)** de acuerdo al Contrato de Compra Venta suscrito con nuestra empresa.

Asimismo, se deja constancia que el saldo de precio restante pactado cuyo monto asciende a la suma de **US\$ 28,000.00 (Veintiocho Mil y 00/100 Dólares Americanos)** será cancelado mediante la obtención de un **CREDITO HIPOTECARIO** otorgado por el **BBVA BANCO CONTINENTAL** conforme consta en su Carta de Aprobación emitida por la mencionada entidad bancaria.

Jesús Maria, 08 de noviembre de 2005.

GLENERSA S.A.C.


GLENN S. CÁRDENAS BERROCAL
GERENTE GENERAL

Jr Camilo Carrillo N° 175 - 179 Jesús Maria telf: 366-3323/583-7935
E-Mail: corporacion_glenersa@hotmail.com

SA Corporación Inmobiliaria GLENERSA S.A.C.

AV. JAVIER P. ...
 1534304000
 TEL: 438 1657 - 438 1658 - 438 1659

CONTRATO DE ASOCIACION EN PARTICIPACION

Conste por el presente Documento el Contrato de Asociación en Participación que celebran de una parte los propietarios doña CARMEN ELENA CACERES ESPINOZA identificada con D.N.I. N° 07206059, EUGENIA GEMPLE ESPINOZA identificada con D.N.I. N° 07205077, FERNANDO LASTRETTO CÁCERES identificado con D.N.I. N° 07182042, señalando domicilio en la Av. General Santa Cruz N° 253, Distrito de Jesús María, a quienes en adelante se les denominará "LOS ASOCIADOS"; y la Empresa Promotora Corporación Inmobiliaria GLENERSA S.A.C. con R.U.C. N° 20510371209, representada por los señores Marco Antonio Cárdenas Montoya con D.N.I. N° 072213108, Glenn Spencer Cárdenas Becroal con D.N.I. N° 07240344 y Ernesto Alavedra Franco con D.N.I. N° 07217596 con domicilio legal en la Av. República de Panamá N° 6570 4to. Piso - Oficina D - Distrito de Miraflores, a quién en adelante se les denominará "LOS ASOCIANTES" en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA- ANTECEDENTES

- 1.1 "LOS ASOCIADOS" son propietarios del inmueble ubicado con frente a la Av. General Santa Cruz N° 253 con una extensión superficial de 360.00 m² comprensión del Distrito de Jesús María, Provincia y Departamento de Lima, corriendo inscrito su donúo en la Partida Electrónica N° 07036428 de los Registros Públicos de Lima.
- 1.2 "LOS ASOCIANTES" es una empresa consultora, asesora inmobiliaria y constructora que realizan actividades de Asesoría y de Consultoría de Servicios Empresariales, de Gerencia y Administración de Negocios, de Gestión Financiera y Operaciones Inmobiliarias de Construcción de Viviendas a nivel de Anteproyectos y Proyectos Definitivos con su respectivo Perfil Técnico Económico Financiero.

SEGUNDA- OBJETO DEL CONTRATO

- 2.1 Por el presente instrumento las partes que intervienen, acuerdan libremente constituir una ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN de conformidad con lo dispuesto en la Sección Sexta, Libro Tercero: Normas complementarias de la Ley General de Sociedades, con el siguiente objeto:

- La construcción del Edificio "Residencial Santa Cruz" sito en el inmueble ubicado en la Av. General Santa Cruz No. 253 distrito de Jesús María Provincia y Departamento de Lima, que consta de ocho (08) pisos y azotea donde se ubican un total de (14) Unidades Inmobiliarias y (08) cocheras en la forma siguiente:

Primer Piso	:	Caseta de seguridad, Hall de entrada principal, Zona de escaleras y Ascensor., Zonas de Estacionamiento (08 cocheras) techadas.
Del 2° al 8° Piso	:	Hall de Entrada, zona de escaleras, Ascensor (02) Unidades Inmobiliarias de 03 Dormitorios c/u. Total: 14 Unidades Inmobiliarias
Azotea	:	Cuarto de Máquinas y Tanque elevado de agua.

Jr. Camilo Carrillo N° 175 - 179 - Jesús María Telf: 366-3323 / 9662-2910 / 9883-1340
 Email: corporacion_glenersa@yahoo.es

- Promover las Ventas de las unidades inmobiliarias incluyendo sus estacionamientos dentro de los alcances y lineamientos del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - "MI VIVIENDA".

TERCERA- DE LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

1.- DE "LOS ASOCIADOS".

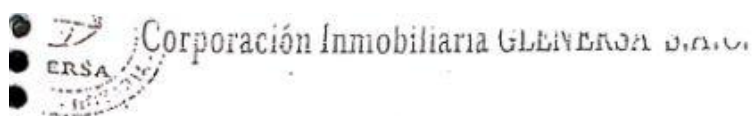
- Aportar a la Asociación, el inmueble descrito en la cláusula primera del presente instrumento, donde se ejecutará previa la demolición del inmueble existente, la construcción del Edificio Multifamiliar "Residencial Santa Cruz", según las características indicadas en la cláusula precedente.
- Las partes establecen el valor del inmueble como terreno, en la suma de US\$ 72,000.00 (setenta y dos mil y 00/100 dólares americanos) a razón de US\$ 200.00 x m². ; valor que será reembolsado a "LOS ASOCIADOS" al término de la construcción, después de efectuarse las ventas de las (14) unidades inmobiliarias y (08) zonas de estacionamientos.
- Del Financiamiento Inicial:
 - Suscribir el préstamo puente con garantía hipotecaria por la suma de US\$ 22,000.00 (veintidós mil y 00/100 dólares americanos) por un plazo de 180 días, para sufragar los gastos iniciales inherentes al desarrollo del Proyecto de construcción:
 - Elaboración del Anteproyecto de Arquitectura.
 - Elaboración del Proyecto Definitivo y sus especialidades.
 - Licencia Demolición y de Construcción.
 - Elaboración de Maqueta del Edificio a escala.
 - Confección del Panel Publicitario de 2.40 x 4.80mts.
 - Pago de Merced Conductiva: 12 meses a favor de "LOS ASOCIADOS".
 - Campaña Publicitaria y de Pre-ventas (avisos Diario El Comercio).

El préstamo puente inicial será cancelado íntegramente a través de la venta contado de las (02) primeras unidades inmobiliarias.

- Del Financiamiento Integral del Proyecto de Construcción:
 - Suscribir la documentación legal correspondiente ante el Banco BBVA CONTINENTAL al amparo de lo dispuesto por la Ley del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - "MI VIVIENDA".

2.- DE "LOS ASOCIANTES"

- La elaboración del Anteproyecto y Proyecto Integral.
- Gestión y Obtención de las Licencias de: Demolición y Construcción.
- La Promoción de las Pre-ventas y Ventas de las unidades inmobiliarias y zonas de estacionamiento.
- De la Gerencia, Administración General y de la Supervisión de la Obra del indicado Proyecto.
- Solicitar el Financiamiento Integral de la Obra ante el Banco BBVA CONTINENTAL al amparo de lo dispuesto por la Ley del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - "MI VIVIENDA".



- Procurar la Promoción Venta en forma corporativa de las (14) Unidades Inmobiliarias y (08) zonas de estacionamiento a través de Instituciones y/o Asociaciones Privadas y/o estatales.
- Elaborar cada uno de los expedientes y/o créditos individuales de los promitentes compradores a fin de que el Banco otorgue los préstamos hipotecarios individuales a los compradores finales, cancelando al contado la compra - venta de cada una de las (14) unidades inmobiliarias.
- Instalación de la Caseta de Ventas.

CUARTA.- DE LA EJECUCION DE LA OBRA Y PRESUPUESTO INTEGRAL DE LA CONSTRUCCIÓN.

- La ejecución de las obras del Proyecto "Residencial Santa Cruz" se ejecutarán a través de la modalidad de suma alzada A-TODO COSTO cuyo monto asciende a la suma de US\$ 345,160.00 (Trescientos cuarenta y cinco mil ciento sesenta y 00/100 dólares americanos) incluido I.G.V. conforme al Presupuesto de Construcción, Memoria Descriptiva, Especificaciones Técnicas y Cronograma Físico Valorizado de Avance de Obra cuyos anexos forman parte del presente contrato.
- El plazo de ejecución de las obras integrales se establece de común acuerdo en ciento ochenta (180) días calendarios, que se contarán a partir de la primera entrega del Financiamiento otorgado por el Banco BVV CONTINENTAL, la cual será respaldada mediante cartas finanzas gestionadas por "LOS ASOCIANTES" de acuerdo al Cronograma Físico Valorizado de Avance de Obra.
- Apertura del Cuaderno de Obras.
- La buena conservación de la obra, así como el cumplimiento de las disposiciones y reglamento municipal y gubernamental relacionado al tránsito, trabajo en las vías públicas en forma tal que no haya lugar a reclamos del vecindario ni de sanciones y/o multas por parte de las autoridades municipales o del Estado.
- Es de responsabilidad de "LOS ASOCIANTES" coordinar los trabajos de construcción sin interrupciones, de acuerdo a sus requerimientos en concordancia con el Cronograma de Inversiones y dentro de los plazos previsto del presente Contrato.
- Las imperfecciones, vicios, de la obra y por la destrucción parcial o total de la misma, en observancia de lo dispuesto por los artículos 1782, 1789, 1784 del Código Civil Peruano.
- Una vez terminada la obra y con la suscripción del Acta de Recepción correspondiente "LOS ASOCIANTES" gestionarán la Declaratoria de Fabrica, gestionando y obteniendo para ello el Certificado de Conformidad de Obra y el Certificado de Numeración Municipal correspondiente.
- "LOS ASOCIANTES" se compromete a no traspasar, ni transferir parcial o totalmente este contrato a excepción de los sub-contratos Usuales en construcción civil.

QUINTA.- DE LA ADMINISTRACIÓN.

- 5.1. "LOS ASOCIADOS" y "LOS ASOCIANTES" ejercerán conjuntamente la Administración del Negocio Inmobiliario dando cumplimiento a todas las Normas y Disposiciones legales vigentes, debiendo tener al día la contabilidad y el pago de los tributos correspondientes. Todos los ingresos por concepto de Créditos Financieros y por las Ventas de las Unidades Inmobiliarias, serán depositados en una cuenta bancaria.



Corporación Inmobiliaria GLENERSA S.A.C.

- 5.2. "LOS ASOCIANTES" gestionarán los tramites correspondientes a la obtención e inscripción del R.U.C. a nombre de la Asociación en Participación.
- 5.3. "LOS ASOCIANTES" contratarán los servicios profesionales necesarios para realizar las siguientes acciones administrativas:
- | | | |
|------------------------------------|---|----------------------|
| - Para los efectos legales | : | Un Abogado. |
| - Para los efectos contables | : | Un Contador Público. |
| - Para los efectos de Construcción | : | Un Ing. Civil. |

SEXTA.- DE LA SUSCRIPCIÓN DE LOS CONTRATOS DE VENTA

- 6.1 Las Minutas de Compra Venta y Escrituras Públicas de los usuarios finales de las unidades inmobiliarias serán suscritas en forma mancomunada por "LOS ASOCIADOS" y "LOS ASOCIANTES".

SETIMA.- DE LA ORGANIZACIÓN DE LA ASOCIACIÓN

- 7.1 La ASOCIACIÓN Y PARTICIPACIÓN estará representado por dos miembros, conformado por:
- La responsabilidad de la Administración General del Negocio Inmobiliario del presente contrato, serán asumidas conjuntamente por parte de "LOS ASOCIADOS" representado por el Sr. FERNANDO LASTRETTO CÁCERES con D.N.I. Nº 07182042 y por parte de "LOS ASOCIANTES", representado por el Sr. GLENN SPENCER CARDENAS BERROCAL con D.N.I. Nº 07240344, en su calidad de Gerente Administrativo y Técnico del proyecto.
 - Todos los acuerdos se consignaran en un Libro de Actas de la Asociación.
 - Toda la documentación técnica, legal, administrativa, financiera, girar y endosar cheques, firma de contratos con proveedores y todo tipo de contratos para cumplir los fines y objetivos del presente proyecto, serán suscritas conjuntamente por el Sr. Fernando Lastretto Cáceres en representación de "LOS ASOCIADOS" y con el Sr. Glenn Spencer Cárdenas Berrocal, en representación de "LOS ASOCIANTES".

OCTAVA.- DE LA DURACIÓN DE LA ASOCIACION

- 8.1 El presente contrato de Asociación en Participación, tendrá una duración por el tiempo que demande la ejecución de la construcción del Edificio "Residencial Santa Cruz", terminando su vigencia con la conclusión de las ventas del total de las unidades inmobiliarias y sus respectivas zonas de estacionamientos.

NOVENA.- DE LAS UTILIDADES

- 9.1 Después de pagarse todas las obligaciones inherentes al desarrollo del Proyecto de construcción, la Utilidad neta resultante será distribuida en la siguiente proporción:
- | | |
|------------------|------|
| • LOS ASOCIADOS | 50 % |
| • LOS ASOCIANTES | 50 % |
- Queda entendido de común acuerdo de las partes que la Asociación en Participación que se constituye será la que tribute los impuestos legales correspondientes, incluido el Impuesto a la Renta de acuerdo a Ley.

DÉCIMA.- DE LOS TRIBUTOS

10.1 Las partes acuerdan expresamente que la administración del proyecto es responsable del pago de todos los tributos que se deriven de la ejecución del presente proyecto, tanto en la Municipalidad como en la SUNAT y cualesquiera institución oficial que así lo reclame

DECIMA PRIMERA.- DE LAS DISPOSICIONES FINALES

11.1 Las partes renuncian al fuero de sus domicilios y se someten a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales de Lima y en sus domicilios señalados en la parte introductoria del presente instrumento, se les tendrá siempre como presente para todo lo relacionado con su cumplimiento y ejecución, salvo que por Carta Notarial se comuniquen cualquier cambio de domicilio pero siempre del radio urbano de esta capital.

Se suscribe por triplicado en la ciudad de Lima, a los cuatro (04) días del mes de Marzo del año dos mil cinco.

LOS ASOCIADOS:


Carmen Elena Cáceres Espinoza





Eugenia Gemple Espinoza





Fernando Lastetto Cáceres



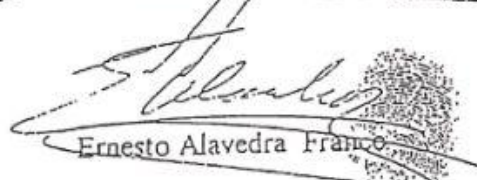
LOS ASOCIANTES:


Glenn Spencer Cardenas Berrucal




Marco Antonio Cardenas Montoya




Ernesto Alavedra Franco





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESUS MARIA
SUB GERENCIA DE CONTROL Y FISCALIZACION

CONSTANCIA

La Sub Gerente de Control y Fiscalización deja constancia:

Que de la revisión efectuada en nuestra base de datos y sistema informático de la Municipalidad de Jesús María se ha verificado que el solicitante **DIOSES BELL ROSARIO ROSANA**, con código de contribuyente, **0000079489** ha cancelado sus tributos correspondientes al **Impuesto Predial desde el Año 2008 al Año 2010, y los Arbitrios Municipales desde el Mes de Enero del Año 2008 al Mes de Diciembre del Año 2010**, por el predio que se detalla a continuación:

➤ **AV. GENERAL ANDRÉS SANTA CRUZ N° 253 Dpto/Int.501 - JESUSMARIA**

Jesús María, 16 de Marzo del 2010

N° 085 - 2010-MDJM/GR/SGCF
Derechos Administrativos:
Recibo N° 000001611867

VI.- SÍNTESIS DEL AUTO DE SANEAMIENTO

Con fecha 28 de abril del 2010 se tuvo por apersonada a la demandada Rosario Dioses Bells al proceso, y también se tuvo por enunciado la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, siendo así esta se llevó a cabo en la Audiencia Única a interprete de la primera parte del artículo 555 del Código Procesal Civil que indica que: “Al iniciar la audiencia, y de haberse deducido excepciones o defensas previas, el Juez ordenará al demandante que las absuelva, luego de lo cual se actuarán los medios probatorios pertinentes a ellas. Concluída su actuación, si encuentra infundadas las excepciones o defensas previas propuestas, declarará saneado el proceso y propiciará la conciliación proponiendo su fórmula. De producirse ésta, será de aplicación lo dispuesto por el Artículo 470. A falta de conciliación, el Juez, con la intervención de las partes, fijará los puntos controvertidos y determinará los que van a ser materia de prueba.”

Es así que se da por contestada la demanda en las terminaciones que se exponen y por ofrecido los medios probatorios, en deducción de aprobación con el artículo 554 del Código Procesal Civil, se fijó fecha para la Audiencia Única.

VII.- AUDIENCIA ÚNICA

Con fecha 12 de mayo del 2010 en la Sala de Audiencias pertenecientes al Trigésimo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, se apersonan al proceso y se da inicio a la Audiencia Única con la credencial de las partes, con la finalidad de iniciar la Audiencia de Saneamiento, con la dirección de la Señorita Juez Elizabeth Rabanal Cacho y la intervención de Asistente de Juez Enrique Quevedo Vega, la demandada Rosario Dioses Bell deduce que existe cierta excepción por la falta de legitimidad para las actuaciones y para obrar de parte del demandante, y conforme al artículo 555 de nuestro código adjetivo, se corre traslado a la actora a fin de efectuar la absolución de la excepción deducida.

7.1.- Excepciones y Defensas Previas:

La demandada en su escrito de contestación deduce la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, argumenta que, si bien es cierto el demandante acredita ser copropietario del terreno sobre el que se ha construido el inmueble en la Av. Sta. Cruz en Jesús María, siendo que no es el único copropietario del edificio en alusión, y que el mismo se deriva de un contrato de Asociación en Participación celebrado entre la Empresa Inmobiliaria Glenersa S.A.C. con intervención del Banco Continental (agencia bancaria financista de la obra). Esto es que el demandante no acredita ser el titular del terreno y construcción. Como segundo punto menciona también la demandada, que en el contrato de compra venta que celebró con el Señor Fernando Lastretto Cáceres y demás copropietarios del terreno no señala plazo para la cancelación del saldo de precios, ya que estaría supeditado al financiamiento del Banco. No obstante, menciona que, por motivos ajenos a su voluntad el desembolso del préstamo está sufriendo un retraso de parte de la institución bancaria debido a la medida de

embargo que reposa en su contra, la cual se desprende por la no cancelación oportuna de la Licencia de Construcción del Edificio, en consecuencia la Municipalidad de Jesús María, aplico dicha multa. Señala también que no existe precariedad en su posesión ya que es una compradora de buena fe y viene asumiendo con sus obligaciones tributarias municipales (pago de impuesto predial y de arbitrios).

No obstante, es importante mencionar que para dar una solución viable a este conflicto, es necesario que la parte demandante al momento de absolver la presente excepción, señala que si bien es cierto que con la empresa Corporación Inmobiliaria Glenersa S.A.C., el demandante celebros un contrato de Asociación y Participación, también lo es que, en el mismo, no se trasfiere ningún derecho de propiedad pues solo constituye un acuerdo privado entre el demandante y un tercero, siendo que la participación de dicha empresa en el actual proceso es jurídicamente irrelevante. Por otra parte refiere que, la legislación faculta a cualquier copropietario de bien para iniciar la acción correspondiente derivada del mismo en forma indistinta sin la necesidad que intervengan los demás propietarios y, que, siendo la propiedad indivisible la excepción deducida deviene en infundada, ya que el mencionado contrato no se estipulo clausula alguna de transferencia y al ser un contrato privado no tiene eficacia ni oponibilidad frente a terceros ya que nunca fue inscrito. Por lo tanto se declara INFUNDADA la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, deducida por la parte demandada.

**VIII.-FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL JUEZ ESPECIALIZADO (PRIMERA
INSTANCIA)**

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
Trigésimo Juzgado Civil de Lima

EXPEDIENTE : 2823-2010-0-1801-JR-CI-30
 MATERIA : DESALOJO
 ESPECIALISTA : GALARZA MOYA, RODRÍGO MANUEL
 DEMANDADO : DIOSES BELL, ROSARIO
 DEMANDANTE : LASTRETTO CACERES, FERNANDO
SENTENCIA

RESOLUCIÓN Nro. SEIS.
 Lima, veintiuno de mayo
 Del dos mil diez.-

VISTOS: Los autos seguidos por FERNANDO LASTRETTO CÁCERES, contra doña ROSARIO DIOSES BELL sobre DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO.

RESULTA DE AUTOS:

Que por escrito de fojas diecisiete a veintitrés don Fernando Lastretto Cáceres, en vía de proceso sumarísimo interpone demanda de Desalojo por Ocupante Precario dirigiendo su acción en contra de doña Rosario Dioses Bell para que cumpla con hacerle entrega del inmueble constituido por el departamento 501 ubicado en el Edificio Residencial Santa Cruz con dirección en la avenida Santa Cruz N° 253, Dpto 501 Distrito de Jesús María Provincia y Departamento de Lima.

Fundamentos de hecho.- Refiere que el es co propietario conjuntamente con su tía Eugenia Gemple Espinoza y su madre Carmen Elena Cáceres Espinoza del predio ubicado en la avenida Andrés de Santa Cruz N° 253 Jesús María, inscrito en la Partida N° 07036428 del Registro de Predios de Lima (antes Mz. 92,Lt.3-B) en la cual han edificado con un financiamiento con garantía hipotecaria otorgado por el Banco Continental un edificio de ocho pisos denominado residencial Santa Cruz; que la demandada ocupa el departamento N° 501, el cual le fue entregado luego que su parte recibiera de ella el pago de la suma de cinco mil dólares americanos a cuenta del precio de venta del referido departamento; Que luego de haber transcurrido varios

GOVANA NARVAZ PACHA
 Jueza Titular de Reemplazante
 31 Juzgado Especializado de Lima
 C. S. SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

años desde que la demandada dio su referida cuota inicial, sin que haya cumplido con efectuar el pago del íntegro del precio de venta u obtenido el financiamiento bancario para ese fin mediante Carta Notarial remitida el once de setiembre del 2009, le otorgaron un último plazo de 15 días para que cumpla con dicha obligación, bajo apercibimiento de que el contrato quedara resuelto, en ejercicio de la prerrogativa conferida en el artículo 1428° del Código Civil le requirieron a la demandada que cumpla con su obligación de pago del saldo de precio dentro de un plazo no mayor de 15 días de recibida la carta, caso contrario en aplicación del apercibimiento decretado en el artículo 1429° de dicho código quedaría resuelto de pleno derecho el Contrato de compra venta, en consecuencia, obligada a la restitución del departamento y al pago de la indemnización correspondiente y, en adición a ello tendría la condición legal de ocupante precaria, y además debería pagar la indemnización (lucro cesante o renta ficta) el importe de US. 280.00 dólares americanos por cada mes que haya ocupado el mismo, siendo descontada la suma total de estos meses del importe que entregó en calidad de cuota inicial; Que transcurrido el plazo de 15 días sin que haya cumplido con su obligación con Carta de fecha 30 de setiembre de 2009 comunicaron al Banco Continental y a la demandada que había quedado resuelto de pleno derecho el Contrato de compra venta; Que la demandada, reconociendo su condición de incumplidora del saldo del precio de venta del Departamento N° 501, en su Carta Notarial del 09 de octubre del 2009 señaló que su parte canceló su cuota inicial completa del Departamento ascendente a la suma de Cinco mil dólares americanos del precio de venta total de 41,000.00 dólares americanos sin que cancelara el precio de venta total y eso motivó que se resuelva la relación contractual, en tal sentido la demandada ha adquirido la condición de ocupante precaria por lo que queda habilitado para solicitar el Desalojo del referido Departamento; señala que le es imposible adjuntar el recibo de pago de la cuota inicial de la demandada y adjuntar del documento físico del contrato, por cuanto la mayor parte de la documentación relacionada con el proyecto inmobiliario quedó en poder de la Corporación Inmobiliaria Glenersa SAC., a quien contrataron como constructor y promotor de venta del edificio y cuyo representante el señor Glen Cárdenas Berrocal entregó indebidamente cuatro departamentos a cuatro personas que no

PODER JUDICIAL
 GIOVANNIA HARVAEZ
 Asistente Judicial

- estaban aptas para calificar a un crédito hipotecario; Que en el caso de la demandada, lo real y concreto es que ella viene ocupando 27 meses el departamento sin cancelar nada, pues sólo aportó una cuota inicial de cinco mil dólares americanos hace aproximadamente tres años, sin cancelar el saldo del precio como ella así lo ha reconocido y demás hechos que expone

Ampara jurídicamente su demanda.- En los artículos 923°, 969° 979°, 911°, 909° 1219°, 1220° 1428° 1429° del Código Civil; artículo I, 3°, 424°, 425°, 546° inc. 4) 547° del Código Procesal Civil.

Auto admisorio.- Por Resolución de fojas veinticuatro, su fecha veintinueve de enero del año en curso se admitió a trámite la demanda en vía de proceso sumarísimo, disponiéndose conferir el traslado de ley a la emplazada a efecto de que cumpla con absolverla.

Trámite.- Por escrito de fojas cuarenta y uno a cuarenta y cinco doña Rosario Dioses Bell cumple con absolver el trámite negando y contradiciendo en todos sus extremos, solicitando que la demanda se declare infundada, refiriendo que es celebró con fecha 14 de agosto del 2006 con el señor Fernando Lastretto Cáceres y demás co propietarios del terreno, con la intervención de la referida corporación Inmobiliaria Glenersa SAC., como constructor y promotor de ventas, y el Banco Continental como el que debe financiar el saldo del precio de compra venta, realizó el pago de 8,500.00 dólares americanos por concepto de la cuota inicial pactada, pago que reconoce la demandante, habiéndose estipulado que el saldo del precio sería pagado con el préstamo hipotecario que le otorgaría el citado Banco; Sin embargo en el referido Contrato de compra venta no señala plazo para la cancelación del saldo de precios (supeditado al financiamiento del Banco) más embargo por la Cláusula Sétima in fine se obliga, a entregarle el departamento en plazo no mayor del 15 de marzo del 2007, siendo el demandante señor Lastretto el culpable del incumplimiento contractual que pretende imputarle para desvirtuar la validez del Contrato de compra venta; refiere que por circunstancias ajenas a su voluntad y a sus requerimientos el desembolso de dicho dinero esta sufriendo demora por parte del banco motivada por una

PODER JUDICIAL

GIOVANNA PARIBACI PACHA
Asistente Judicial

medida de embargo trabada por la Municipalidad Distrital de Jesús María por concepto de multa al no haberse pagado oportunamente la correspondiente licencia de construcción del edificio; refiere que no es ocupante precario pues con el Contrato de compra venta y el comprobante de pago de la cuota inicial al señor Lastretto así como por la demora no imputable a su persona del desembolso del saldo de precio de venta, no existe precariedad de su posesión en el departamento sub materia, máxime cuando asume su condición de compradora de buena fe, pues viene cumpliendo con sus obligaciones tributarias municipales tal como impuesto predial y arbitrios y demás hechos que expone. Por Resolución de fojas cincuenta se tuvo por contestada la demanda y se citó a las partes a Audiencia Única la cual se realizó en la forma que obra del Acta de fojas sesenta a sesenta y tres, acto en el cual se resolvió la excepción deducida, saneado que fue el proceso, se fijaron los puntos controvertidos se admitieron y actuaron los medios de pruebas de las partes, y, habiéndose tramitado la causa conforme a su naturaleza, su estado es el de emitir sentencia, por lo que se pasa a expedirla.

Y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que es principio rector en un proceso civil que la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran sus pretensiones o a quien los contradice alegando nuevos hechos conforme lo determina el Artículo 196° del Código Procesal Civil. Además, el Artículo Ciento 197° del mismo cuerpo legal señala que todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta utilizando su apreciación razonada, sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.-

SEGUNDO: Que competencia y potestad del Juzgado es resolver el petitorio de la demanda y los Puntos Controvertidos en la Audiencia Única que obra de fojas cincuenta y seis a cincuenta y nueve, se ha fijado como puntos controvertidos los siguientes: a) Determinar la procedencia de ordenar la desocupación del inmueble materia de litis ubicado en el Edificio Residencial Santa Cruz –avenida Santa Cruz N° 253 Departamento 501. Distrito de Jesús

.....
 GIOVANNA PATRICK PACHECO
 Asistente Social de la Institución
 39° Juzgado de Paz de la Inst. Judicial
 Corte Superior de Justicia de Lima

· María sobre el cual posee doña Rosario Dioses Bell cuyo desalojo se pretende conforme a las consideraciones de hecho y derecho que se expresa en el escrito de demanda; b) Establecer si la emplazada doñas Rosario Dioses Bell con algún título Contrato de compra venta de fecha cuatro de agosto del dos mil seis que la faculte legalmente a ostentar la ocupación del inmueble materia de litis. Por tanto el Juzgado emitirá pronunciamiento conforme a los medios probatorios presentados por las partes, en virtud que a través de ellos se produce certeza y convicción en el Juez en relación a los hechos que se sustentan en la demanda, negación y contradicción de la misma si así lo hubiere, como así lo dispone el Artículo 188° del Código adjetivo. -

TERCERO: Que la ocupación precaria que instituye el Artículo 911° del Código Civil, admite dos supuestos: -la falta de título- y, el -fenecimiento del que se tuvo-; en el primer caso, cuando la norma se refiere a la ausencia del título posesorio, se trata de un poseedor ilegítimo, que carece absolutamente de título, queda claro que quien ejerce la posesión sin título y sin pagar renta alguna es un precario, no obstante ello, el propietario deberá acreditar su derecho con título fehaciente, por cuanto en el fondo implica una acción reivindicatoria, para recuperar no solo la posesión sino también ejercer los atributos de la propiedad. -

CUARTO: Que, con el mérito de la copia literal de fojas tres el demandante demuestra que es el propietario del inmueble sub materia, conjuntamente con doña carmen Elena Cáceres Espinoza de Lastreto y Eugenia Gemple Espinoza derecho que se encuentra registrado en la Partida Electrónica Nro. 07036428 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Asientos registrados en Tomo 744, fojas 103.

QUINTO: Que, la demandada accede a la posesión del inmueble sub materia en calidad de compradora como se advierte del Contrato de compra venta de fojas veintiocho a treinta, de fecha ocho de agosto del dos mil seis suscrito por los propietarios del inmueble señores Carmen Elena Cáceres Espinoza, Eugenia Gemple Espinoza y Fernando Lastreto Cáceres, habiéndose

.....
 GIOVANNA NARVAZ PACHECO
 Asistente Judicial de Tribunales
 10° Juzgado de Familia de Lima

establecido en la Cláusula Cuarta del mismo que los Vendedores dan en venta real y enajenación perpetua a los compradores el departamento N° 591 referido en la cláusula tercera, comprendiéndose en la venta que se hace Ad Corpus, todo lo que de hecho y por derecho le toca y corresponde incluso el porcentaje respectivo sobre los bienes y servicios comunes, asumiendo la compradora todos los derechos y obligaciones derivados del dominio, sin reserva ni limitación alguna. Queda extendido que la compra venta de bien futuro también incluye el porcentaje de 6.58% correspondiente de participación en la co propiedad de las áreas de bienes y servicios del inmueble descrito en la cláusula segunda a consecuencia del mencionado documento, lo cual justifica y legitima la posesión sobre el inmueble materia de Desalojo, aún cuando su derecho de compra no se haya formalizado e inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

SEXTO: Que del Contrato de compra venta corriente de fojas veintiocho a treinta firmado entre las partes intervinientes, no se aprecia que las partes hayan pactado que éste quedaría resuelto con la sola comunicación notarial que la demandante curse a la demandada, dando por resuelto el contrato en mención de esa manera, y que por tanto la demandada perdió el título que tenía para poseer el inmueble legalmente, lo cual no ha sucedido, por tanto el demandada no resulta ser ocupante precaria dado que el título de compra venta que ostenta no ha fenecido y no afecta la posesión de la legitimada pasiva sobre el departamento sublitis toda vez que se mantiene los términos del acuerdo adoptado en la Cláusula Séptima de la Minuta de Compra Venta de fojas veintiocho, en la que se precisa en el tercer párrafo que *"...el vendedor se compromete a entregar a favor de la compradora la titulación del inmueble libre de toda carga, gravamen o medida judicial o extrajudicial que pudiera limitar el derecho de propiedad de la compradora en un plazo que no extenderá del 15 de marzo del 2007 ..."*,

SÉTIMO: Que, por lo expuesto, nos encontramos ante un hecho que justifica la posesión de la emplazado sobre el Departamento sublitis, ya que ésta ha accedido a ella por consentimiento expreso de la demandante; no dándose la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso o disfrute

PODER JUDICIAL

.....
 GIOVANNA NARVAEZ PACHECO
 Asistente Judicial del Poder Judicial
 del Juzgado Especializado de Familia

**IX.-FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA SALA ESPECIALIZADA DE LA
CORTE SUPERIOR (SEGUNDA INSTANCIA)**

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
QUINTA SALA CIVIL

Exp. N° 2823-2010

Resolución N° 03

Lima, 22 de octubre de 2010

VISTOS: La señora Echevarría Gaviria es vocal ponente y

CONSIDERANDO que:

1°) Las partes del proceso han apelado, respectivamente, las siguientes resoluciones: a) la resolución N° 4 dictada en la audiencia única de fecha 12 de mayo de 2010, que declara infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, y b) la resolución N° 6 de fecha 21 de mayo de 2010 -sentencia- que declara infundada la demanda.

2°) En torno a los argumentos de impugnación planteados contra la resolución N° 4, debe recordarse que, de conformidad con el art. 979 del Código Civil, "[c]ualquier copropietario puede reivindicar el bien común [y] [a]simismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley". A su vez, en un plano probatorio, cabe señalar que de la certificación registral que obra a fs. 3 consta que el accionante es copropietario del bien materia del proceso conjuntamente con otras dos personas más y, del documento de fs. 28, se verifica que todos éstos suscribieron el contrato de compraventa de fecha 14 de agosto de 2006 en que se apoya la parte emplazada para sostener que no tiene la condición de precaria. Por lo tanto, la parte solicitante tiene legitimidad para obrar activa y, en consecuencia, la excepción formulada, a este respecto, carece de fundamento y debe desestimarse, de modo que la resolución impugnada debe confirmarse.

3°) En cuanto a la apelación de la sentencia -resolución N° 6- debe señalarse que si bien la parte demandada acompaña un contrato de compraventa del bien materia del presente proceso -firmado con los copropietarios del mismo, dentro de los cuales figura el accionante-

también es cierto que la parte emplazada en su escrito de contestación manifiesta que sólo ha pagado la cuota inicial y reconoce -aunque indirectamente- que no ha cancelado el saldo del precio de venta.

4º) De conformidad con el art. 1428 del Código Civil -en la parte que interesa al caso de autos-, "[e]n 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 del contrato". Por su lado, el art. 1429 del propio Código señala que "[e]n el caso del artículo 1428 la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto [y que] [s]i la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios". De los documentos de fs. 4 y 5 se verifica que la parte accionante, en aplicación de los dispositivos legales antes señalados, resolvió de pleno derecho el contrato de compraventa suscrito con la parte emplazada al no haber cancelado ésta, dentro del plazo de 15 días concedido, el saldo del precio de venta que se obligó a efectuar con fecha 14 de agosto de 2006. En este sentido, es errado el argumento utilizado por el juez inferior para desestimar la demanda cuando sugiere que, en aplicación del art. 1430 del Código Civil, la resolución del contrato de compraventa debió ser pactada expresamente. En consecuencia, habiendo operado la resolución de pleno derecho del contrato de compraventa de la parte emplazada, puede sostenerse que el título que poseía ha fenecido, por lo que, de conformidad con el art. 911 del Código mencionado, la demanda debe estimarse.

Por estos considerandos, **CONFIRMARON** la resolución N° 4 dictada en la audiencia única de fecha 12 de mayo de 2010, que declara infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, y **REVOCARON** la sentencia de fecha 21 de mayo de 2010 de fs. 70 a 76 que declara infundada la demanda; **REFORMANDOLA** la declararon **FUNDADA**; en consecuencia, **ORDENARON** a la parte emplazada que,

05 11 2010

NOTER JUDICIAL

 2

15
 quince
 10/7

en el plazo de 5 días de notificada, desocupe el bien materia del proceso;
con costas y costos. En los seguidos por FERNANDO LASTRETTO
CACERES c/ROSARIO DIOSES BELL s/DESALOJO; devuélvase.-
SS.:


CARBAJAL PORTOCARRERO


CESPEDES CABALA


ECHEVARRIA GAVIRIA

SLEG/JAAF

X.-FOTOCOPIA DE LA CORTE SUPREMA (CASACIÓN)

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 212-2011
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, catorce de abril
del año dos mil once.-

VISTOS; y, CONSIDERANDO: Primero.- Es materia de conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por Rosario Rosana Dioses Bell, para cuyo efecto este Colegiado Supremo debe proceder a calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a la modificación establecida por la Ley número 29364; Segundo.- En cuanto a la observancia por parte de la impugnante de los requisitos de admisibilidad del recurso de casación previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, se aprecia lo siguiente: **1.-** Se interpone contra una resolución emitida por una Sala Superior que ha puesto fin al proceso; **2.-** La recurrente ha optado por presentar el recurso ante la citada Sala Superior; **3.-** Se interpone dentro del plazo de diez días de notificada la resolución impugnada; y, **4.-** Se adjunta la tasa judicial correspondiente; Tercero.- Respecto a los requisitos de procedencia del recurso de casación previstos en el artículo 388 del mencionado Código Procesal, se verifica lo siguiente: **a.-** La resolución de primera instancia le fue favorable a la impugnante; y, **b.-** Se invoca como causal la infracción normativa material y procesal; que a criterio de la recurrente incide directamente sobre la decisión impugnada; Cuarto.- La impugnante al interponer el recurso de casación lo hace consistir en los puntos siguientes: **a.-** Al emitirse la recurrida se ha efectuado una interpretación errónea de los artículos 1428 y 1429 del Código Civil, sin tener en cuenta los términos o cláusulas contractuales del contrato de compraventa materia de autos, sostiene que éstos últimos son aplicables cuando no existan normas diferentes en el contrato. Alega, que en el presente caso no existió incumplimiento pues como fluye de la cláusula quinta del mismo contrato el saldo del precio pagado de común acuerdo sería cancelado mediante el financiamiento otorgado por una entidad financiera; no obstante la recurrente no pudo acceder al crédito por culpa de la Constructora Glenersa Sociedad Anónima Cerrada, al ser sujeto de embargo por una sanción administrativa municipal; **b.-** La resolución de vista inaplica lo dispuesto en el

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

34

CASACIÓN 212-2011
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

artículo 1430 del Código Civil, por cuanto la resolución contractual debió ser expresa tal como concluyó el Juzgado, más aún si el título de compraventa no ha fenecido y no afecta su posesión, pues el vendedor se comprometió a entregarle la titulación del bien, lo que no hizo, además el bien no está independizado y carece de reglamento interno y declaratoria de fábrica; y, c.- La resolución impugnada infringe los artículos 139 inciso 3 y 59 de la Constitución Política del Estado, así como el artículo 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, relativos al debido proceso, tutela jurisdiccional y motivación de las resoluciones judiciales, no expresándose con claridad lo que se decide u ordena; **Quinto.-** Conforme a lo previsto en el artículo 388 del Código Procesal Civil, quien recurre en casación debe describir con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento inmotivado del precedente judicial, asimismo debe demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada; **Sexto.-** En cuanto a lo sostenido por la recurrente en los puntos a y b del cuarto considerando, debe tenerse en cuenta que la finalidad del medio impugnatorio reside en la adecuada aplicación e interpretación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional emitida por la Corte Suprema de Justicia de la República. En ese sentido, no corresponde a esta Sala Suprema revalorar los medios probatorios aportados al proceso y extraer conclusiones de mérito, en virtud que dicha labor ha sido desarrollada por las instancias de mérito. En el caso de autos, es un hecho constatado en el proceso que cuando la demandada absolvió el traslado de la demanda expresó que sólo había pagado la cuota inicial por la adquisición del bien inmueble cuya restitución es materia de la pretensión, y reconoció encontrarse adeudando el saldo del precio de la venta; por consiguiente, se concluye que se ha producido la resolución contractual de pleno derecho al no haberse cancelado el precio de la venta en el plazo requerido, aplicándose para el caso concreto las disposiciones previstas en los artículos 1428¹ y 1429² del Código Civil. De lo expuesto, se determina que las

¹ Artículo 1428.- Resolución por incumplimiento

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 del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 212-2011
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

alegaciones de la recurrente no se condicen con los hechos debidamente acreditados en el proceso, siendo que la aplicación del artículo 1430³ del Código Civil para el caso en particular deviene en impertinente, lo cual ha sido debidamente compulsado por la Sala Civil Superior y no puede ser materia de reexamen en casación por su naturaleza *de iure* o de derecho;

Sétimo.- Respecto a lo manifestado por la recurrente en el punto c del considerando anterior, es del caso destacar que la motivación de las resoluciones judiciales como principio y derecho de la función jurisdiccional encuentra regulación en el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, así como los artículos 122 incisos 3 y 4 y 50 inciso 6 del Código Procesal Civil, es esencial en las decisiones judiciales en atención a que los justiciables deben saber las razones por las cuales se ampara o desestima una demanda, pues a través de su aplicación efectiva se llega a una recta administración de justicia, evitándose con ello arbitrariedades y además permitiendo a las partes ejercer adecuadamente su derecho de impugnación, planteando al superior jerárquico, las razones jurídicas que sean capaces de poner de manifiesto los errores que puede haber cometido el Juzgador. En el presente caso, se aprecia de la recurrida que la Sala Civil Superior ha motivado tanto fáctica como jurídicamente su decisión al amparar la demanda incoada, evidenciándose que en el fondo la recurrente pretende abrir el debate sobre los efectos jurídicos producidos por la resolución contractual de pleno derecho del contrato sub materia, lo que no puede discutirse en casación; **por lo que no habiéndose demostrado la incidencia de la infracción denunciada en casación, el citado recurso debe desestimarse por improcedente. Por tales razones y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 392 del Código Procesal Civil,**

A partir de la fecha de la citación con la demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación.

² Artículo 1429.- Resolución de pleno derecho

En el caso del artículo 1428 la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto.

Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios.

³ Artículo 1430.- Condición resolutoria

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.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 212-2011
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Rosario Rosana Dioses Bell, mediante escrito obrante a folios ciento treinta y cinco, contra la resolución de vista de fecha veintidós de octubre del año dos mil diez, obrante a folios ciento ocho; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Fernando Lastretto Cáceres contra Rosario Rosana Dioses Bell, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señora Aranda Rodríguez, Jueza Suprema.-

S.S.

TICONA POSTIGO
 ARANDA RODRÍGUEZ
 PALOMINO GARCÍA
 VALCÁRCEL SALDAÑA
 MIRANDA MOLINA

Rcd

SE PUBLICO CONFORME A LEY


 Dra. MERY OSORIO VALLADARES
 Secretaria de la Sala Civil Transitoria
 de la Corte Suprema

3-1 MAY 2011

XI.- JURISPRUDENCIA

1) CASACIÓN Nº1361-2018 LIMA 04/09/2018

El Tribunal de Casación no cuenta con la debida facultad para la interpretación de este recurso extraordinario, así como tampoco para lograr una integración o remediar las carencias existentes a través de una exposición explícita de la falta de la causal, además se prevé que no pueda subsanar oficialmente los defectos a los cuales ha incurrido la parte recurrente en sus exposiciones formuladas.

2) CASACIÓN Nº1488-2018 AREQUIPA 29/08/2018

CUARTO: Es importante considerar que el denominado recurso de casación viene a ser un instrumento de carácter impugnatorio extraordinario y formal cuya bases son totalmente jurídicas y no fácticas o de motivada valoración probatoria, su propósito principal es lograr la correcta interpretación del derecho objetivo, así como también la unificación jurisprudencia de la Corte Suprema, es por ello que sus fundamentos deben ser claros, precisos y concretos, donde se indique cual es la infracción normativa o en que no se cumple con el procedimiento judicial y además demostrar en que incide directamente la infracción sobre la decisión impugnada, todo de conformidad con lo establecido en el artículo 388 en los incisos 2 y 3 del Código Procesal Civil.

3) CASACIÓN Nº 1778-2018 – LIMA 26/07/2018

OCTAVO.- Con relación al requerimiento establecido en el Artículo 388, inciso 4 del Código Procesal Civil, si bien el recurrente ha mencionado en su pedido acusatorio es revocatoria; no obstante, el cumplimiento de forma aislada de este ultima requisito, no es vasto ni suficiente para alcanzar una declaración de procedente al recurso de casación que ha sido postulado, por cuanto los requisitos de procedencia de dicho medio

impugnatorio son concurrentes conforme lo señala el artículo 392° del Código Adjetivo en mención; lo cual, de acuerdo a lo desarrollado en los fundamentos precedentes, en este caso no se ha cumplido.

4) CASACIÓN Nº 5776-2017 - LIMA ESTE 22/01/2018

5.1. Tratándose de un proceso de Desalojo por Ocupación Precaria, es importante mencionar que el Código Procesal Civil en su artículo 911, establece que la posesión precaria sucede cuando se ejerce sin título alguno o cuando este ha caducado. La norma acotada exige que se cumplan 2 condiciones sine quanon: “a) Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende, y, b) Que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido”.

5) CASACIÓN Nº 3736-2016 - AREQUIPA 10/01/2018

Que el artículo 911 del Código Procesal Civil menciona tácitamente que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; en consecuencia para que se logre la procura de la acción es necesario que se cumplan tres presupuestos: “a) que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; b) que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, c) que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada”.

6) CASACIÓN Nº 1355-2015 - ICA 09/01/2017

“Conforme se estableció en la sentencia emitida por el Cuarto Pleno Casatorio Civil, una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno,

sin pago de renta y sin título para ello o cuando dicho título según las pruebas presentadas en el proceso de desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante”.

7) CASACIÓN Nº 4419 -2017 – ICA 25/10/2017

SEGUNDO.- Es importante tener claro que antes de dar revisión del cumplimiento de los requisitos del recurso de casación se debe tener conciencia que este es extraordinario, formal y técnico, por lo tanto su estructuración debe estar elaborada y redactada con una estricta sujeción a los requerimientos exigidos por la norma procesal civil para así garantizar su admisibilidad, es decir todo debe apuntar en cuales causales está sustentada, i) infracción normativa; ii) en apartamiento inmotivado del precedente judicial, por lo cual se debe sustentar de forma clara y precisa todos sus fundamentos con base a los causales establecidos, mostrando con claridad su incidencia de la infracción sobre la decisión impugnada. Todos estos alegatos son con la intención de lograr los fines de la casación: nomofilactico, uniformador y dikelogico. Por tales razones es obligación de los justiciables recurrentes tener la capacidad de adecuar los agravios que denuncian a los causales que tienen como finalidad taxativa enmarcadas en la norma procesal civil, ya que el Tribunal de Casación no cuenta con las facultades para la interpretación de estos recursos extraordinarios, es decir integrarlos o remediar las carencias que estos presentan, tampoco para solucionar oficialmente los defecto en que incurren los casacionistas en la redacción del mencionado recurso.

8) CASACIÓN Nº 563-2016 - JUNÍN 08/09/2016

“Establecido que la parte demandada no cuenta con título alguno que justifique la posesión del inmueble materia de desalojo, y que por tanto tiene la condición de

precario, se encuentra obligada a restituir el inmueble a favor de la demandante, quien cuenta con derecho de propiedad inscrito en los Registros Públicos”.

9) CASACIÓN Nº4069-2016 LIMA 24/08/2016

Que la pretensión sobre edificar inmuebles en terreno ajeno, no debe ni puede discutirse dentro del proceso por ocupación precaria, ya que es ajena a la naturaleza y fines que le competen, considerándose la sumariedad de su trámite, quedando abierta la opción de la continuidad del trámite por otras vías, en las cuales se podrá tomar decisiones pertinentes sobre la existencia o no de buena fe en la construcción de la edificación.

10) CASACIÓN Nº 103-2015 - JUNÍN 09/11/2015

Que la ocupación precaria es definida como aquella posesión ejercida por alguien (o varios) sin contar con un título alguno o si de existir se haya vencido, según lo establecido en el artículo 911 del Código Civil. Además, se debe recalcar que dicho artículo vinculado con el artículo 196 de CPC, este presenta la premisa de que quien pretenda aplicar el desalojo por ocupación precaria, deberá considerar lo contemplado en el artículo 586 del CPC en relación al bien que pretende desalojar, al respecto el demandado deberá demostrar que cuenta con título que justifique su posesión.

11) CASACIÓN 003356-2015- CUSCO – Sala Transitoria.

Según el artículo 911 de Código Civil, el cual señala que la tenencia de título sobre la posesión o el vencimiento del mismo es indicador de posesión precaria, cuando esto es indicado, no es solamente refiriéndose al documento del título de propiedad, sino también a cualquier otro documento o acto jurídico que lo avale entre las partes, lo cual podría utilizarse o probarse por la vía del proceso sumarísimo, a través de los medios existentes de tipo probatorio con los que cuenta la legislación procesal civil, teniendo claro que el derecho en disputa no es la propiedad sino el derecho de poseer

el bien en reclamación. En ese sentido es que se ha logrado establecer la doctrina jurisprudencial vinculante, la cual tiene el alcance de los casos presentados por las Salas Supremas, donde el Juez responsable del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, ya que al respecto solo podrá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, solo en tema que le corresponda, con base a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas, no podrá pronunciarse al respecto de la validez de los actos jurídicos.

12) CASACIÓN N° 03959 – 2015 – LORETO – Salta Civil Permanente.

El proceso no está al servicio de los negligentes, menos aun cuando no se utilizan los mecanismos que la ley prescribe para convocar a terceros en el proceso. Amparar estas pretensiones incentivaría a las partes a solicitar resoluciones nulas que no resuelvan la materia controvertida. Art. 92 y 93 del CPC.

13) CASACIÓN N° 3877 - 2014 – CUSCO – Desalojo por Ocupación Precaria.

Supuesto en el cual la donde se evidencia la presencia de todos los sujetos vinculados en el proceso, que conforma la relación jurídico sustantiva, con la finalidad de que este dotada integralmente y se consolide la relación jurídico procesal, siendo entonces posible decidir válidamente sobre el fondeo de ella.

Litisconsorcio Necesario. - Supuesto en el cual la presencia de todos los sujetos vinculados en el proceso, que conforma la relación jurídica sustantiva se hace indispensable a fin de que integrada debidamente la relación jurídica procesal sea posible decidir válidamente sobre el fondo de ella.

14) CASACIÓN N° 1968 - 2014 – CALLAO – Desalojo por Ocupación Precaria.

En este caso se aclara que el título en posesión deber ser examinado desde la perspectiva de su verosimilitud y la eficacia frente a terceros. Considerando que un título

que sea expedido por el Estado podría desvirtuar la condición de precario, también se debe tomar en cuenta que si lo posee es porque se ha facultado a esa parte para que lo posea. Al respecto el juzgado indica que la accionante figura como titular registral del predio, donde las limitaciones y alcances se encuentran explícitas en las disposiciones gravadas en la Ley 28703 y su reglamento.

15) CASACIÓN Nº 1444 - 2014 – HUANUCO – Desalojo por Ocupación Precaria.

En este caso, carece de legitimidad para poder obrar, ya que quien interpone la demanda para el desalojo por la ocupación precaria, no es titular del bien, ya que este está registrado por mandato legal a COFOPRI, según base legal, Decreto Supremo 009-99-MTC.

El punto jurídico en este debate se centra en determinar si el demandante cuenta con legitimidad para iniciar el proceso de desalojo por ocupación precaria, además de identificar o comprobar si los demandados poseen algún título que pueda justificar dicha posesión.

16) CASACIÓN Nº 370 - 2014 – LIMA – Desalojo por Ocupación Precaria.

Que exista o no un título que justifique la posesión, corresponderá a la decisión de la valoración de las pruebas presentadas, tomando en cuenta que dicho título hace referencia a cualquier acto jurídico que de autorización a ejercer la posesión de ese bien.

Conforme a lo que se estableció en el IV Pleno Casatorio Civil, el cual es vinculante al caso, cuando se alude al tema de la carencia de título o vencimiento del mismo, donde además se hace referencia a que no es solamente sobre la existencia del título, sino que refiere a cualquier acto jurídico que le haya dado la potestad a la parte demandada a ejercer la posesión de ese bien, por lo tanto que exista o no de un título

que justifique dicha posesión, será el resultado de la valoración de las pruebas que se presenten en el acto.

17) CASACIÓN Nº 1795-2012– ICA – Desalojo por Ocupación Precaria

El recurso de casación ejercido se declaró procedente con base a la resolución de fecha 20 de junio de 2012, por la causal de infracción normativa (procesal y material) contemplada en el Art. 386 del CPC modificado por la Ley N° 29364.

18) CASACIÓN Nº 1784-2012– ICA – Desalojo por Ocupación Precaria

Al configurarse la causal de infracción normativa de carácter procesal, que afecta el debido proceso y particularmente el derecho de prueba, que alcanza inclusive a la sentencia de primera instancia, el recurso de casación deber declararse fundado, procediendo acorde a lo consagrado en el artículo 396 en el inciso 3 del CPC, careciendo de objeto pronunciarse sobre la causal de infracción normativa material a que se refiere el acápite que indica los fundamentos del recurso de casación.

El artículo 911 del Código Civil exige que se prueben dos condiciones copulativas: Primero.- Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende; y, Segundo.- Que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido.

19) CASACIÓN Nº 337-2009 – PUNO 17/04/2009

Tercero.- En principio, el recurso de casación es un recurso impugnatorio con carácter extraordinario y formal, cuyos fundamentos deben ser netamente jurídicos y no facticos o que pretendan revaloración probatoria, por lo tanto su propósito serán la correcta aplicación e interpretación de todo lo que comprenda el derecho objetivo en unión a la jurisprudencia de nuestra Corte Suprema. En ese orden de ideas, sus fundamentaciones deben ser claras, precisas y concretas, para lo cual se requiere que se

indiquen la causal referida, siendo esta desarrolla con base lo establecido en el ordenamiento procesal civil en su artículo 388.

20) CASACIÓN Nº 4849 – LIMA – Sala Civil Transitoria

Si es un proceso de desalojo por ocupación precaria, una de las partes presentará un título de posesión que resulte manifiestamente nulo, se deberá señalar este hecho expresamente en los considerandos de la sentencia, al no hacerlo se vulneran las disposiciones del Cuarto Pleno Casatorio y las reglas del debido proceso.

XII.- DOCTRINA

➤ **La Posesión**

De manera etimológica, posesión deriva de la voz latina “possidendi” a la vez compuesta del término “cederé” y del prefijo de fuerza “pos”, y significa sentarse, o establecerse, o estar establecido, y sirve para designar una íntima relación física entre una persona y una cosa, que otorga aquella la posibilidad de utilizar el bien con exclusividad.

Comentario

En Roma: Precaria es la tenencia de una cosa solicitada con súplicas al dueño y obtenida por benevolencia de éste, quien podía recuperarla en cualquier momento, porque ella no originaba ningún derecho. El C. C. de 1984, art. 911: Posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

La **Etimología** de la palabra posesión es incierta no lo es menos el origen de la institución, por lo menos hasta hoy no existe una posición uniforme, esto se debe a su carácter voluble el mismo JHERING la llamaba la institución molusco, blanda y flexible decía como el molusco, no opone a las ideas que se quiere introducir en ella, la misma resistencia energética que las instituciones vaciadas en moldes de forma rígidas como la propiedad y la obligación, concluyendo que podríamos llamarla el juguete que el hada del derecho a puesto en la cuna de la doctrina para ayudarlo a descansar divertirlo de su ruda labor, es una figura de caucho a la cual puede darse las formas que se quiera.

Comentario

De lo que se interpreta del poseedor precario, en relación a la concepción romana, esta afirma que es el poseedor legítimo regulado, argumentada en el artículo 955 del Código Civil todo esto por poseer un título, sin embargo, expone que la posesión es precaria por ser de carácter transitoria debido a que el poseedor deberá devolver el bien, al momento que el concedente lo solicite. El actual ordenamiento jurídico abandono esta concepción romana de precario, dejando establecido que es tal, quien no posea un título.

La **posesión** es el derecho real que establece una relación directa e inmediata de dominación exclusiva (uso y goce, o sea aprovechamiento económico) entre una persona y un bien, con autonomía y prescindencia de la titularidad (derecho) a ella es un derecho de carácter provisional esta es la posesión de hecho aquella que carece de un título justificativo.

Comentario

Para el Derecho peruano, que sigue la teoría objetiva de la posesión, precario es el poseedor que conforme al art. 896 ejerce de hecho uno o más poderes inherentes a la propiedad, enumerados en el art. 923, de manera que al tiempo de interposición de la demanda no cuenta con título alguno o el que tenía ha fenecido.

La **Posesión viene hacer un derecho real** consistente en un poder físico, de hecho, ejercido sobre un bien para el fin de su utilización económica, vale decir, para satisfacer una necesidad económica.

Comentario

Para que un bien inmueble sea reconocido por todos, requiere de la inscripción registral en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, lo que permite tener efectos "erga omnes" (frente a todos), de esta manera se logra oponer el derecho del titular sobre otros que quieran perturbarlo o no tengan derecho inscrito.

En el **Código del 36** existió cierta influencia del código alemán, argentino y brasileño, donde primeramente se legislo la posesión para luego legislar la propiedad, donde en el Artículo 842 establecía que es poseedor aquel que ejercer de hecho todos los poderes que son inherentes a la propiedad entre uno o más de ellos, esto implicó una total controversia a su ley predecesora. Desde la perspectiva de JHERING y con mucho ahínco y tradición prescindió hacer referencia al elemento objetivo (animus). Donde ciertamente desde el punto de vista doctrinario se hacen algunas relaciones; que la posesión de ser protegida es debido a que existe presunción de propiedad, diferenciando esto a la posesión de la propiedad. Por tanto, la propiedad está basada en un título legal que reviste sanciones dentro de la ley, mientras que la posesión no. Por tanto, el poseedor no dispone de facultad, en caso contrario el propietario si la tiene, considerando que la propiedad se base en la utilización de los valores del uso y de cambio de los bienes, en tanto la posesión solo se basa en el valor de uso y el disfrute de esos bienes, mas no la facultad de disponerlos.

Comentario

En buena cuenta como en diversas legislaciones internacionales, se dice que la posesión contiene un cierto merito intrínseco, que profundiza mucho más la bueno o mala fe; donde el poseedor viene a ser un gestor o administrador que genera riquezas, que también invierte, además trabaja y genera empleos, además que tributa activando

así la economía. Por lo tanto la posesión podría ser considerada como una institución humanista se podría ser, ya que logra combinar al sujeto, la tierra y el trabajo. Sin duda alguna, la posesión está en el centro de la economía.

La **Polémica sobre la Posesión si** ha llegado al punto de discernir si es un hecho o un derecho que gira a su alrededor, al respecto han conjeturado los más grandes juristas del mundo en toda la historia, por lo tanto esto punto ya debe considerarse superado, en el derecho romano la posesión es el hecho y la propiedad el derecho en el derecho romano la posesión es el hecho y la propiedad el derecho estando separadas al mismo tiempo son las dos caras de una misma moneda por eso no extraña que, en la elaboraciones los jurisconsulto, la posesión aparece como un complemento en determinados supuestos de la propiedad. La posesión ha sido vista como mero hecho; como un hecho y un derecho a la vez y finalmente como un derecho.

Comentario

El reconocimiento final de la posesión tiene otro claro objetivo: la pacificación de las relaciones sociales, mediante la identificación entre el hecho (posesión) y el derecho (propiedad); sin que la disociación de ambos llegue a desembocar en un predecible conflicto que ponga en cuestionamiento el orden jurídico y la subsistencia de la propia sociedad. El tema no es novedoso, y desde siempre se reportan graves conflictos cuando el poseedor no puede llegar a ser propietario.

➤ **La Posesión Precaria**

El precario proviene del latín preces que significa ruego, fue la forma de participación en la propiedad ajena. En roma precario era el que posee una cosa solicitada por ruego a su dueño (precario dans), quien lo concedía por *benevolencia*, y podía recuperarla en cualquier momento, porque la posesión precaria no originaba ningún derecho Ulpiano expresa. “Es precario lo que, al que o pide con ruego, se le concede para que lo use en tanto que lo consiente el que se le concedió”. El pater familias (patrono) entregaba porciones de tierra en precarium no solo a los plebeyos sino también a los siervos manumitidos y a otros extranjeros sometidos o acogidos voluntariamente por una gens. Cuando el patrono perdió su jurisdicción, sobre su gens, el pretor le concedió el interdicto de precario para obtener la restitución del bien. En el Perú los códigos civiles de 1852 y de 1932 no dieron una definición de ocupante precario. El derogado código de 1911 en su artículo 970, concedió acción de desahucio (el vigente código civil lo denomina acción de desalojo para recuperar bienes que usa una persona de modo precario y sin pagar pensión.

Comentario

En la actualidad el concepto de “precario”, así como los distintos contornos indefinidos que asechan, sin duda alguna constituyen un atentado grave en contra de la seguridad jurídica, y en consecuencia un saldo pendiente por ajustar de sistema institucional, lo cual deberá ser corregido y canalizado.

Sin embargo, la situación se hace cada vez más desalentadora, ya que hasta el momento se desconoce con precisión lo que es “ocupante precario”, ya que no está delineado dentro de la doctrina, tampoco en los Tribunales, ni siquiera en el sentido y práctica común de particulares, los cuales bajo sus propios intereses invoquen el código civil.

Savigny sostiene que la posesión es un poder físico que se ejerce sobre una cosa, con el ánimo de conducirse como propietario, requiere de dos elementos: el corpus elemento material y el animus elemento intencional que hace de que el sujeto se convierta de mero detentador, en poseedor. De la misma manera Savigny se caracteriza por una voluntad especial, distinta de la general que debe existir en todos los actos jurídicos. Es algo así como una orientación de la voluntad o de la intención en el sentido de poseer la cosa para determinados fines, a la manera como sucede con el dolo en los hechos ilícitos. Lo mismo sucede en los actos jurídicos, no son solamente voluntarios lícitos sino que en ellos la voluntad se encamina en un propósito determinado ya que tiende a producir una modificación en el estado jurídico de las personas para ser poseedor se necesita que la voluntad general, propia a toda persona que crea una relación de derecho con la cosa, lleve aparejada al mismo tiempo la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. Es decir, se necesita el ánimo de dueño, utilizando a efecto la frase de la ley romana el animus domine el precario no tiene tal voluntad.

Comentario

Del que queda claro que lo sustancial de esta teoría es el animus dominis, es decir, la intención de tener la cosa como suya. Para la teoría subjetiva, el que carece del elemento intelectual solo es un mero tenedor, y por tanto desprovisto de la protección de las acciones posesorias. En esta teoría la posesión es un hecho con consecuencias jurídicas (la posibilidad de la prescripción y las acciones posesorias).

Del que queda claro que lo sustancial de esta teoría es el animus dominis, queriendo esto decir, que es la intención de quedarse con las cosas. En la parte subjetiva, indica el

que no posee el elemento intelectual es solamente un mero tenedor; y en consecuencia deberá estar desprovisto de protección de todas las acciones posesorias. Esta teoría apunta que la posesión es un hecho que conlleva a consecuencias jurídicas.

La Teoría objetiva de Jhering, esta teoría sostiene que este caso se debe descartar el elemento intencional, es decir el “animus” ya que solo se debe precisar el “corpus” y este existe cuando el propietario se maneja frente al bien como si este fuera de su propiedad, por tanto, todo aquel que mantiene contacto con la cosa o bien debe ser amparado por la ley, con prescindencia de su intencionalidad.

Comentario

Con base a sus análisis del Derecho Romano, de allí se desprende la teoría objetiva de la posesión, la cual es totalmente opuesta a la teoría subjetiva, elaborada por su colega Savigny. Con base a ello, refuta que la posesión requiera de un animus domini, como exponía Savigny. Sin embargo, Jhering admitió haber incluido dentro de la teoría de la posesión lo correspondiente a la intencionalidad, pero relega dicho elemento al ánimo demostrado por el sujeto que mantiene la detentación. Concluyendo esa parte intencional, o animus posesorio, esta se puede identificar con el corpus, el cual sería la parte exterior del proceso posesorio. Por último, el animus estaría concentrado en la intencionalidad del sujeto para el uso del bien para la satisfacer sus necesidades e intereses propios.

Jhering combate frontalmente la noción savigniana de entender el corpus como un poder factico sobre el bien o la cosa, se estima que el error de SAVIGNY con respecto a su refutador, es que el planteo la identificación de la cosa o bien con la del poder físico sobre la misma, sin tomar en consideración que esta última no es más que una verdad relativa y limitada, que ciertamente la impone, perdiendo en el fondo la verdad que la mantiene, en consecuencia queda

reducida y la lleva al punto de la negación de si misma, lo cual le da la fundamentación a este postulado. Por su parte en un nuevo enfoque JHIERING apela en identificar a la posesión con la propiedad, donde el interés de la propiedad se opone a que se limite la noción de la posesión a la tenencia física de la cosa.

Comentario

Que los únicos requisitos de la posesión vendrían a ser la relación material y el deseo de continuar con dicha relación. Equiparando de esta manera la tenencia con la posesión. Sin embargo, procura establecer que la protección interdictal, no puede aplicarse a la mera tenencia, motivo por el cual sigue existiendo el requisito llamado causa possessionis los cuales son cumplidos por ambos supuestos, también hay afirmaciones que indican que se debe prestar atención a los requisitos. Por lo tanto cuando la causa possessionis presenta ciertos rasgos, como el caso de interés ajeno, distorsiona la figura de la posesión, convirtiéndola en una mera detentación en la cual no es aplicable la protección interdictal.

La diferencia presentada revierte gran nivel de importancia al momento de establecer quien deberá soportar la carga de prueba procesal, ya que el supuesto poseedor tendrá que solamente demostrar la relación material, la parte contraria deberá probar que la causa possessionis es atribuible a otra categoría la cual no dispondrá de protección interdictal.

➤ **Coposesión**

La noción de la coposesión es evidentemente clara, ya que esta existe cuando están presente dos o más sujetos (personas) ubicados dentro de un mismo rango, y que poseen un bien común, por lo tanto coposesión cuando dos o más personas poseen un mismo bien de manera común, por lo cual ejercerán derechos sobre el mismo al momento de tomar decisiones sobre el respectivo bien.

Comentario

Este concepto es atribuido al derivado de la **posesión** plena, considerando que el ejercicio de la **posesión** es ejercido por dos o más personas, donde se excluye a las demás personas que no forman parte ni parte del grupo. Este enfoque presenta cierto nivel de autonomía y control con relación al bien materia de coposesión ya que su estructura es horizontal.

➤ **Cuasiposesión**

La cuasiposesión trata del ejercicio de la posesión, de los derechos. Por lo tanto se conoce también como *possesio iuris*. Su diseño se desprende del derecho moderno, posterior al derecho romano. La doctrina habla de una posesión unitaria y de una dualista para la unitaria solo existe el derecho cuando se menciona la posesión de alguna cosa, siendo cierto que el que posee es el que tiene derecho de la propiedad de las mismas. La segunda tiene como objetivo principal, la posesión de las cosas, de forma diferenciada tendría como la posesión de derechos, adoptada por el código civil español, y el código peruano.

Comentario

En el que se indica que el derecho de propiedad representa un derecho real de usar, gozar y disponer de las cosas, de las cuales se es propietario, sujeto a las restricciones impuestas por la ley y defendible por acción reivindicatoria.

XIII.-SINTESIS Y OPINION ANALITICA DEL TRÁMITE PROCESAL Y LA

LITIS

- **DEMANDA Y CONTESTACION.-** Este proceso da inicio con la demanda de Desalojo por Ocupante Precario, la misma que es admitida en primera instancia, conforme a lo prescrito en el art. 80° del Código Procesal Civil, en la que se delega a los abogados, la autorización de solicitud y las facultades generales que se representan en el Art. 74° del mismo Código, señalando como domicilio personal el que se consigna y que requiere las facultades conferidas y sus alcances.

Posteriormente, con una carta notarial queda resuelto el pleno del derecho el contrato de compraventa que vincula la posesión del departamento materia de litigio, y la presentación de una solicitud de cumplimiento del saldo del precio bajo apercibimiento de resolver el contrato de compra – venta, según prerrogativa conferida por el Art. 1428 del Código Civil, a través de lo que se requiere se cumpla con la obligación de pago del saldo del precio en un plazo de 15 días.

SENTENCIAS EMITIDAS EN EL PRESENTE PROCESO:

1. **En la primera instancia,** El juez a través de la Resolución N° 1, de enero del 2010, indica dar por sentado el análisis de los documentos que presento la parte afectada del proceso, en el que se atendió que la demanda que antecede reúne los requisitos establecidos en los Arts. 424° y 425° del Código Procesal Civil, además de que la demanda se encuentra ya incurso en los supuestos generales de inadmisibilidad e improcedencia que establecen los Arts. 426° y 427° del mismo Código Procesal Civil, admitiéndose a trámite la demanda sobre DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA, debiendo tramitarse en la vía procesal correspondiente al SUMARISIMO.

2. Seguidamente se procede a devolver en el escrito N° 01 en el que se busca interponer la excepción por ilegitimidad para accionar del demandante, la misma que fue declarada FUINDADA en pro de tener por contestada la demanda y poder declararla INFUNDADA con expresa condena al pago de costos y costos procesales con arreglo a ley. Se aprecia la resolución segunda en la que se devuelve el cargo de notificación y posteriormente la Resolución N° 03 en la que se da cuenta del apersonamiento exigido a la demanda Rosario Dioses Bell, de conformidad con el Art. 554° del Código Procesal Civil, dando como fecha el 12 de Marzo de 2010.

Se procura una Audiencia Única, en la que la demandada Rosario Dioses Bell, deduce excepción de Falta de Legitimidad para Obrar del demandante, en este acto se traslada a la actora a fin de proceder con la absolución de la excepción producida, es decir se indica que el patrocinado (Sr. Lastretto) es un legítimo accionante y que es co - propietario del inmueble de ocupación precaria. El punto controvertido nace a partir de ordenar la desocupación del inmueble materia de Litis ubicado en el Edificio Residencial Santa Cruz, N° 253 – Dpto. 501 en Jesús María.

3. **En segunda instancia**, la segunda instancia nace a partir de la apelación de autos expuesta en el Escrito N° 02 en el que se tiene en consideración la conformidad con los Arts. 364 y 365.2 a partir del que se interpone recurso de apelación, siendo que el demandante Sr. Lastretto no acredita que sea el dueño único del terreno por lo que se considera carecer de legitimidad para obrar. Por lo que se solicita se sirva admitir el recurso de apelación contra la resolución N° 04 y elevarla al Superior con arreglo a ley, a fin de cubrir la expectativa de adquirir la vivienda. La apelación es concedida con la Resolución N° 05, en la que se resuelve conceder

la apelación que se interpone sin efecto suspensivo y con la calidad de DIFERIDA a fin de que se resuelva por el Superior.

La Resolución N° 06 de la Corte Superior de Lima falla declarando infundada la demanda de Desalojo por Ocupante Precario interpuesta por Fernando Lastretto Cáceres contra Rosario Dioses Bell con costas y costos. Se eleva entonces a través de la Resolución N° 07 conceder apelación con efecto suspensivo.

A través de la respuesta por la parte demandante en el Escrito N° 03, se indica que el Juzgado cometió un grave error al no saber diferenciar las dos modalidades de resolución de contratos, que se plasma en el ordenamiento jurídico peruano en el que los contratos se pueden resolver a partir de dos modalidades: a) La resolución de pleno derecho (Art. 1429 del C.C.) y b) La resolución por cláusula resolutoria expresa (Art. 1430 del C.C.), y que se debe tener en cuenta además que la demandada no reconoce haber cancelado el saldo del precio y no acredita haber cumplido con la obligación de calificar a un crédito hipotecario para adquirir el departamento.

En esta segunda instancia, la sentencia indica que se confirma la Resolución N° 4 en la que en audiencia única se declara infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, y se revoca la sentencia de 21 de Mayo de 2010 reformándola, en consecuencia ORDENAN a la parte emplazada desocupe el bien materia del proceso con costas y costos.

Y es a través de la Resolución N° 08 que se declara infundada la demanda y se reformula para declararla fundada a fin de cumplir lo ejecutoriado.

4. En la Sentencia Suprema, la Casación materia de análisis N° 212-2011, por motivo de desalojo por ocupación precaria, reconociéndose entonces que la resolución emitida por la primera instancia ha sido favorable a la impugnante, pero luego se invoca como causal la infracción normativa material y procesal; que a criterio de la recurrente incide directamente en la decisión impugnada. Por lo que al no haberse demostrado la incidencia de la infracción que se denuncia en la casación el recurso debe desestimarse por ser improcedente. Entonces, se aplica lo dispuesto en el Art. 392° del Código Procesal Civil, declarando IMPROCEDENTE el recurso de casación que interpuso Rosario Rosana Dioses Bell, mediante el escrito 35 contra la resolución de vista. A lo que se DISPONE la publicación de dicha resolución en el Diario El Peruano bajo responsabilidad de Fernando Lastretto Cáceres contra Rosario Rosana Dioses Bell sobre el desalojo por Ocupación Precaria.

Es finalmente, la Resolución N° 12 se debe proceder al lanzamiento de la Parte Demandada y de todos los ocupantes del inmueble materia del proceso, habiendo sido oficiada la Comisaría de Jesús María de la Policía Nacional del Perú a fin de que preste el auxilio de la Fuerza Pública, y que cumpla la parte interesada en diligenciar la entrega del oficio con la debida anticipación, bajo responsabilidad autorizándose al descerraje en caso sea necesario.

OPINION ANALITICA

El presente proceso siguió los lineamientos adecuados en todas las instancias, teniendo en cuenta cada proceso y realizando efectivamente la verificación de los trámites, procesos y formalidades que establece la Ley para continuar con el trámite procesal,

Tener en consideración que el Poder Judicial en el Perú da seguridad a sociedad, es una figura que no permite que se aprovechen quienes con antelación han venido disfrutando de la posesión de grandes predios, ya que esta situación ocasiona altos costos al Estado y también a la sociedad. Agravándose más la situación cuando se aglomeran múltiples procesos declarados improcedentes, desprendidos de la concepción de que, en los procesos de desalojo por precariedad, solo con la presentación de algún aspecto vinculado a la propiedad o algún alegato de no poderse convertir en un proceso sumario para que se rechace dicha demanda.

La doctrina para la figura de la ocupación precaria reconoce que:

- Una persona tendrá la condición de precaria, al momento que este ocupando un inmueble ajeno sin cancelar la renta y sin título que lo demuestre, o también cuando dicho título no garantice ningún efecto de protección, todo esto frente al que ostente la titularidad.
- Cuando se menciona la carencia o vencimiento del título, no se hace referencia al documento que alude exclusivamente al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.

Se usó finalmente, la figura de desalojo, la misma que se encuentra regulada mediante el artículo 585° del Código Procesal Civil, por lo cual a través de esta pretensión se demanda la restitución del uso del bien

CONCLUSIONES

El concepto judicial dice que el precario puede ser un invasor o cualquier sujeto sin título, aunque posea en concepto de dueño (art. 911 CC), esta tesis desarticula totalmente la ordenación jurídica de los derechos reales, basada en las reglas de la posesión y la propiedad, pues el desalojo se convierte en una reivindicatoria encubierta, en tanto y en cuanto se necesita probar el derecho de propiedad del demandante frente al supuesto precario; sin embargo, ello se hace con limitación de cognición y de debate probatorio, lo que es incompatible con la prueba del dominio.

La importancia teórica del estudio partió desde la perspectiva de reconocer la realidad sobre la problemática de desalojo precario en las relaciones familiares, que además permitirá conocer las alternativas de solución y adquirir el conocimiento adecuado sobre prevenir o disminuir los riesgos de la misma. El objetivo es conocer el tratamiento que ejercer el derecho peruano sobre la problemática y conocer la problemática.

El estudio del tema elegido, permitió reconocer los planteamientos jurídicos relacionados al desalojo precario en las relaciones familiares, además de hacer que la sociedad tome conciencia sobre el tema tratado como un problema poco conocido en el derecho peruano.

La condición de precaria nace cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello o cuando dicho título según las pruebas presentadas en el proceso de desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante.

En el Código Procesal Civil en su artículo 911, se establece que la posesión precaria sucede cuando se ejerce sin título alguno o cuando este ha caducado.

Finalmente, al comienzo de cualquier proceso de desalojo se tenga en cuenta lo acordado dentro del contrato de arrendamiento y se resuelva en base a ello, ya que en la misma; muchas veces se establecen los efectos que surgirán ante una determinado supuesto y que acción deberá formular el arrendador para esto, tomando en cuenta aquello, se evita el inicio de otro proceso innecesario que regula los mismos efectos

RECOMENDACIONES

El proceso de desalojo contra el arrendatario, se debe tener en cuenta como prueba el contrato de arrendamiento y las normas que lo regulan.

El órgano jurisdiccional tenga el personal idóneo y capacitado, para la correcta interpretación doctrinaria del espíritu de las normas sustantivas y procesales, de modo que si la demanda de prescripción cumpla con los requisitos de procedibilidad, estas sean admitidas aunque el bien mueble o inmueble materia de conflicto no esté inscrito.

El recurso de casación viene a ser un instrumento de carácter impugnatorio extraordinario y formal cuya bases son totalmente jurídicas y no fácticas o de motivada valoración probatoria, su propósito principal es lograr la correcta interpretación del derecho objetivo, así como también la unificación jurisprudencia de la Corte Suprema, es por ello que sus fundamentos deben ser claros, precisos y concretos.

Buscar que las partes opten por una salida anticipada ante el inicio de un proceso ordinario de desalojo; que tiende a durar de 3 a 4 años aproximadamente, y que al establecerla de forma oportuna mediante la inserción de una cláusula especial en el contrato de arrendamiento se podrá hacer efectiva de forma rápida en el riesgo de una posible afectación al patrimonio del propietario referido al bien inmueble materia de arriendo; pues al tratarse de una aceptación anticipada implica que el inquilino no tenga defensa alguna ante el desalojo ya que ha consentido por adelantado los efectos en la devolución del inmueble.

Se recomienda una mayor difusión por parte del Poder Judicial sobre este tipo de temas jurídicos, las ventajas que ofrece esta figura jurídica al instaurarse previamente en el contrato de arrendamiento con su respectiva legalización de firmas.

REFERENCIAS

Decreto Legislativo N° 295 – Código Civil. Ministerio de Justicia y Derechos Humanos del Perú. Décimo Sexta Edición Oficial.

Palacios Paiva, M. (2008). El Ocupante Precario. LIMA: JURÍSTAS EDITORES 2DA ED.

Palacios Paiva, M. (2008). El Ocupante Precario. LIMA: JURÍSTAS EDITORES 2DA ED.

Palacios, G. (2004). Manual de Derecho Civil. LIMA: HUALLAGA 4TA ED.

Posner, Richard. “Savigny, Holmes y el análisis económico del derecho de posesión”. En: *Thémis. Revista de Derecho, Segunda Época*, N° 48, Lima, julio 2004, p. 67.

Ramírez Cruz, E. (2004). Tratado de los Derechos Reales. LIMA: RODHAS 2DA ED.

Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil. Resolución Ministerial N° 10-93-JUS

Torres Vásques, A. (2006). Derechos Reales. LIMA: IDEMSA TOMO I.

Zeledón, Ricardo. *Sistemática del Derecho Agrario*, Editorial Porrúa, México 2002, p. 260