

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMERICAS



FACULTAD DE DERECHO

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

“Desalojo por ocupante precario”

PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO

AUTOR

CARLOS JHUNIOR AGUILAR POZO

ASESOR

DR. ALCALDE MUÑOZ, ELVIS JORGE

LINEA DE INVESTIGACION

DERECHO CIVIL

DERECHO PROCESAL CIVIL

LIMA – PERU

2020

DEDICATORIA

A mi familia por haberme apoyado en mi formación académica y sobre todo por cultivar en mi persona valores y principios para componentes fundamentales para ser un buen profesional.

AGRADECIMIENTO

Mi agradecimiento especial para el DR. CARLOS AGUILAR CONTRERAS y la DRA. LISBETH FONSECA HUACLES por los aportes concedidos para la concreción de este expediente penal, asimismo a los docentes de la Universidad Peruana de las Américas.

RESUMEN

El presente informe está referido al Expediente Civil N° 14022-2003, en torno a la materia de desalojo por ocupante precario y seguido bajo las reglas del proceso sumarísimo, tramitado en primera instancia por ante el Vigésimo cuarto Juzgado Civil de Lima. En la primera parte de este informe versa un resumen de la demanda (que como se ha indicado en la primera instancia se siguió por ante el Vigésimo Cuarto Juzgado Civil de Lima), prosiguiéndose con la contestación y los diferentes actos procesales como una excepción de falta de legitimidad para obrar del demandado, hasta la expedición de la sentencia. Asimismo, se continuará con el trámite del recurso de apelación seguido por ante la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de la Lima; y finalmente se hace un resumen del proceso en casación por ante la Corte Suprema. Se ha realizado un resumen minucioso con la descripción de los diversos actos procesales, a fin de que resulte comprensible la forma en la cual se ha tramitado el proceso, presentándolos de forma ordenada conforme obran en el mismo. Del mismo modo, se realiza un análisis de todo el proceso civil seguido y que es materia del presente informe. Finalmente, se indican las conclusiones arribadas respecto al propio proceso y algunas recomendaciones. Debe tenerse presente que la pretensión jurídica que se va a desarrollar es la de desalojo por ocupante precario; siendo preciso mencionar que en el Derecho Romano se entendía por "*precarium*" a un contrato innominado realizado entre dos personas, una de las cuales, decidida por los ruegos de la otra, concedía a ésta el disfrute y la posesión gratuita de una cosa por un tiempo cuya duración debía terminar con la primera reclamación del concedente. Todo el que posee sin derecho está a expensas de que aquél a quien corresponde la posesión se la pueda reclamar, y obtener, en su caso, el correspondiente fallo judicial que obligue a entregársela. En este sentido se dice que la posesión que tiene el primero es precaria; empero se designa con este nombre a la posesión concedida a otro por alguien con reserva del derecho de revocarla a su voluntad.

Debo indicar, asimismo, que existe un alto número de procesos judiciales de desalojo por ocupación precaria, la cual infiere en los aspectos de la vida cotidiana de las personas, por lo cual su estudio resulta de una relevancia significativa. Siendo

que mediante el presente informe, me ha sido posible acercarme al estudio de esta rama tan importante del Derecho como es el Derecho Civil.

Los antecedentes de la posesión precaria se remontan al abrogado Código de Procedimientos Civiles de 1911, que permitía el **desahucio** por ocupación precaria, por su parte no existía una regulación de la posesión precaria en el Código Civil de 1936, mientras que en el código civil vigente de 1984, se encuentra regulado en el artículo 911°.

Palabras Claves: Desalojo, ocupante precario, proceso sumarísimo, contrato de arrendamiento, legitimidad para obrar.

ABSTRACT

This report refers to Civil File No. 14022-2003, on the matter of eviction by precarious occupant and followed under the rules of the summary process, processed in the first instance before the Twenty-fourth Civil Court of Lima. In the first part of this report there is a summary of the claim (which, as indicated in the first instance, was followed before the Twenty-fourth Civil Court of Lima), continuing with the answer and the different procedural acts as an exception of fault of legitimacy to act of the defendant, until the issuance of the sentence. Likewise, the process of the appeal will continue with the Fourth Civil Chamber of the Superior Court of Justice of Lima; and finally a summary of the cassation process is made before the Supreme Court. A detailed summary has been made with the description of the various procedural acts, so that the way in which the process has been processed is understandable, presenting them in an orderly manner as they work in it. In the same way, an analysis is made of the entire civil process followed and that is the subject of this report. Finally, the conclusions reached regarding the process itself and some recommendations are indicated. It should be borne in mind that the legal claim to be developed is that of eviction by precarious occupant; being necessary to mention that in Roman Law "precarium" was understood as an unnamed contract made between two people, one of whom, decided by the requests of the other, granted the latter free enjoyment and possession of a thing for a time whose duration should end with the grantor's first claim. Anyone who owns without rights is at the expense of the person who owns possession can claim it, and obtain, where appropriate, the corresponding court ruling that requires it to be delivered. In this sense it is said that the possession of the former is precarious; However, this name designates the possession granted to another by someone with reservation of the right to revoke it at will.

I should also indicate that there is a high number of judicial eviction processes for precarious occupation, which infers on the aspects of people's daily lives, which is why their study is of significant relevance. Being that through this report, it has been possible for me to approach the study of this important branch of Law as Civil Law.

The antecedents of precarious possession go back to the abrogated Code of Civil Procedures of 1911, which allowed eviction for precarious occupation, for its part there was no regulation of precarious possession in the Civil Code of 1936, while in the current civil code of 1984, is regulated in article 911 °.

Key Words: Eviction, precarious occupant, summary process, lease, legitimacy to act.

TABLA DE CONTENIDO

| | |
|--|--------|
| CARATULA | |
| DEDICATORIA..... | ..II |
| AGRADECIMIENTO..... | ..III |
| RESUMEN..... | ..IV |
| ABSTRACT..... | ..VI |
| TABLA DE CONTENIDOS..... | ..VIII |
| INTRODUCCION..... | ..IX |
| DATOS DEL EXPEDIENTE..... | 10 |
| PROCESO CIVIL EN 1RA INSTANCIA EXPEDIENTE NRO.14022-2003-0-0100-J-CI-24 | |
| SÍNTESIS DE LA DEMANDA..... | 11 |
| SÍNTESIS DEL AUTOADMISORIO DE LA DEMANDA..... | 12 |
| SÍNTESIS DE LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR PASIVA Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA..... | 13 |
| SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA..... | 14 |
| ACONTECIMIENTOS PREVIOS A LA AUDIENCIA ÚNICA..... | 16 |
| SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA ÚNICA..... | 28 |
| SÍNTESIS DE LA SENTENCIA..... | 30 |
| EL PROCESO EN LA CUARTA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICA DE LIMA | |
| SÍNTESIS DE LA APELACIÓN PRESENTADA POR LA PARTE DEMANDA..... | 36 |
| SÍNTESIS DE LOS ACTOS PROCESALES PREVIOS A LA EMISIÓN DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPERIOR..... | 37 |
| SENTENCIA DE LA CUARTA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICA DE LIMA..... | 40 |
| EL PROCESO EN LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICA DE LIMA..... | 47 |
| SÍNTESIS DEL ESCRITORIO DE CASACIÓN..... | 47 |
| SÍNTESIS DE LOS ACTOS PROCESALES PREVIOS A LA EMISIÓN DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA..... | 48 |
| SÍNTESIS DE LA SENTENCIA CASATORIA DE LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA..... | 49 |
| JURISPRUDENCIA..... | 55 |
| DOCTRINA..... | 59 |
| SINTESIS ANALITICA DEL TRAMITE PROCESAL..... | 62 |
| OPINION ANALITICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUB-MATERIA..... | 65 |
| CONCLUSION..... | 69 |
| RECOMENDACIONES..... | 70 |
| REFERENCIAS..... | 71 |

INTRODUCCION

Este trabajo tiene como propósito conocer el trámite del proceso sumarísimo, a través del breve resumen en el expediente Nro.14022-2003, sobre desalojo por ocupante precario interpuesta por la empresa SHELL PERU SA contra los posesionarios LUBRICORD EIRL y Manuel Gustavo Córdova.

Este proceso es tramitado en primera instancia por ante el Vigésimo cuarto Juzgado Civil de Lima. En la primera parte de este informe versa un resumen de la demanda (que como se ha indicado en la primera instancia se siguió por ante el Vigésimo Cuarto Juzgado Civil de Lima), prosiguiéndose con la contestación y los diferentes actos procesales como una excepción de falta de legitimidad para obrar del demandado, hasta la expedición de la sentencia. Asimismo, se continuará con el trámite del recurso de apelación seguido por ante la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de la Lima; y finalmente se hace un resumen del proceso en casación por ante la Corte Suprema. Se ha realizado un resumen minucioso con la descripción de los diversos actos procesales, a fin de que resulte comprensible la forma en la cual se ha tramitado el proceso, presentándolos de forma ordenada conforme obran en el mismo. Del mismo modo, se realiza un análisis de todo el proceso civil seguido y que es materia del presente informe. Finalmente, se indican las conclusiones arribadas respecto al propio proceso y algunas recomendaciones. Debe tenerse presente que la pretensión jurídica que se va a desarrollar es la de desalojo por ocupante precario; siendo preciso mencionar que en el Derecho Romano se entendía por "*precarium*" a un contrato innominado realizado entre dos personas, una de las cuales, decidida por los ruegos de la otra, concedía a ésta el disfrute y la posesión gratuita de una cosa por un tiempo cuya duración debía terminar con la primera reclamación del concedente. Todo el que posee sin derecho está a expensas de que aquél a quien corresponde la posesión se la pueda reclamar, y obtener, en su caso, el correspondiente fallo judicial que obligue a entregársela. En este sentido se dice que la posesión que tiene el primero es precaria; empero se designa con este nombre a la posesión concedida a otro por alguien con reserva del derecho de revocarla a su voluntad.

I.- DATOS DEL EXPEDIENTE**EXPEDIENTE EN 1RA INSTANCIA NRO.14022-2003-0-0100-J-CI-24**

Juzgado : 24vo Juzgado Civil
Juez : Pasapera Seminario, Iris
Asistente : Mejía Navarrete, Marco
Especialista Legal : Giraldo Bravo, Pedro
Materia : Desalojo
Demandantes : Shell Perú S.A.
Demandados : Lubricord EIRL

EXPEDIENTE EN 2DA INSTANCIA NRO.02083-2003-0-1801-SP-CI-04

Órgano Colegiado : Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Lima
Vocales : Aranda Rodríguez
Lama More
Rossell Mercado
Secretaria : Emna Arce Chávez

EXPEDIENTE EN CASACION NRO. 634-2006

Órgano Colegiado : Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema
Vocales : Ticona Postigo
Carrión Lugo
Ferreira Vildozola
Palomino García
Hernández Pérez

II.- PROCESO CIVIL EN 1RA INSTANCIA EXPEDIENTE NRO.14022-2003-0-0100-J-CI-24

II.1.- SINTESIS DE LA DEMANDA

La empresa *SHELL PERU S.A.*¹ debidamente representada por doña Irma Pérez de la Cuba interpone una demanda de Desalojo por Ocupante Precario el día 25 de Marzo del 2003 a la empresa *LUBRICORD EIRL* y a *Manuel Gustavo Córdova Ardions*² para que cumpla con la restitución de la posesión del bien inmueble materia de Litis.

La demandante argumenta que adquirió la propiedad del inmueble, mediante la celebración de un contrato de compraventa con la sucesión de Mario Lercari Fossa de fecha 15 de Octubre del 2001. La propiedad se encuentra debidamente inscrito en la ficha 40445498 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. También señala la accionante que desde la fecha se produjo la adquisición del inmueble los demandados vienen ocupando de manera precaria e incluso desarrollando actividades relacionados con el servicio automotriz.

La demandante ha cursado reiteradas comunicaciones a los demandados solicitando la entrega de la posesión del inmueble, sin que a la fecha exista una respuesta al respecto. Es por ello que los demandantes con la finalidad de llegar a un acuerdo con los demandados formularon una solicitud de conciliación dirigiendo la solicitud al centro de Conciliación RUNA TUPAY, llevándose a cabo dos audiencias de conciliación en las que los demandados reconocieron el derecho como propietarios a los demandantes no aceptaron en desocupar el bien inmueble.

II.1.1.- FUNDAMENTO DE DERECHO:

Derecho Material:

Art. 586 parr.1 Código Civil, La demanda de desalojo puede ser interpuesta por el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio. **Art. 586 parr.2 C.C.**,

¹ En el presente Informe se le denominara Demandante

² En el presente informe se le denominara Demandados

Pueden ser demandados el arrendamiento, sub- arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

Art. 911 del C.C., La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

Derecho Procesal:

Art. 596 del Código Procesal Civil, dispone la vía correspondiente para la materia de desalojo es bajo la pautas del proceso sumarísimo.

Art.547 parr.3, determina como competente el Juez Civil.

Art. 424 del C.P.C., Requisito de la demanda

Art. 425 del C.P.C., Anexos de la demanda

II.1.2.- MEDIOS PROBATORIOS

1. Acta de Conciliación Nro.195, emitida por el centro de conciliación Runa Tupay de fecha 08 de enero del 2003.
2. Ficha Registral Nro. 40445498 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, con lo que se acredita nuestro derecho de propiedad.
3. Fotografía del área ocupada en forma precaria.

II.1.3.- ANEXO DE LA DEMANDA

1. Copia Legalizada del poder del representante.
2. Copia del documento de identidad del representante.
3. Copia del registro único de Contribuyente de la empresa.
4. Tasa por ofrecimiento de pruebas.
5. Acta de Conciliación Nro. 195, emitida por el centro de Conciliación Runa Tupay de fecha 08 de enero de 2003.
6. Ficha nro. 40445498 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.
7. Fotografías del área ocupada en forma precaria.

II.2.- SINTESIS DEL AUTOADMISORIO DE LA DEMANDA

1. Con fecha 27 de Marzo del 2003, se emite la **RESOLUCIÓN NRO.1** declarándole **INADMISIBLE** la demanda por razón de que las copias Informativas de dominio del bien inmueble materia de Litis no tiene validez alguna para trámite judicial por lo que el Juzgado le otorgó un plazo de tres

días para subsanar la omisión o defecto bajo apercibimiento de rechazar la demanda interpuesta. Por lo tanto, el demandante tendría dicho plazo para presentar los documentos originales de la Copia Certificada de la Copia Literal Actualizada y completa del bien inmueble.

2. Con fecha 27 de Marzo la empresa Shell Perú S.A. presenta un escrito adjuntando el Testimonio de Delegación de Facultades de fecha 20 de diciembre del 2001.
3. Mediante **RESOLUCIÓN NRO.2** de fecha 28 de Marzo del 2003, se le comunica al demandante que cumpla con lo dispuesto por la **RESOLUCIÓN NRO.1**.
4. El 07 de Mayo del 2003 la Juez del Vigésimo Cuarto Juzgado Civil de Lima expide la **RESOLUCION NRO.3**, donde se determina **ADMITIR** la demanda interpuesta por **SHELL PERU SOCIEDAD ANONIMA** contra **LUBRICORD EIRL** y **MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS** sobre **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO** debiendo sustanciarse en la vía procedimental del Proceso Sumarísimo.

II.3.- SINTESIS DE LA EXCEPCION DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR PASIVA Y CONTESTACION DE LA DEMANDA

II.3.1.- PETITORIO DE LA EXCEPCION

La contestación de la demanda fue presentada con fecha 22 de Mayo del 2003 donde Manuel Gustavo Córdoba Ardions se apersona al proceso por propio derecho y también en representación de la empresa LUBRICORD E.I.R.L.

En el escrito presentado se **deduce la excepción de falta de legitimidad para obrar pasiva**, en cuanto la demandad está dirigida contra el recurrente, atribuyendo al señor Manuel Gustavo Córdoba Ardions la calidad de **poseedor precario**.

II.3.2.- HECHOS QUE FUNDAMENTAN EL PETITORIO DE LA EXCEPCION DEDUCIDA POR EL DEMANDADO

El demandado fundamenta que de acuerdo a la escritura de Constitución Social de la empresa LUBRICORD EIRL, es la citada persona jurídica la que celebrara el Contrato de Arrendamiento con el anterior propietario del inmueble

en el año 1999 siendo también la citada empresa la que ocupa el bien materia de la demanda en la actualidad. Anexando a la contestación de la demanda el Contrato de Arrendamiento (Anexo 1C). También el demandado argumenta que su intervención en el citado contratado ha sido como representante de la empresa LUBRICORD EIRL, lo que no traslada en modo alguno responsabilidad al recurrente. Por lo tanto nunca ha existido relación jurídica directa entre el anterior propietario con MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS, sino con la empresa LUBRICORD EIRL, quien ha arrendado el local comercial de los antiguos dueños la SUCESION MARIO LERCARI FOSSA.

II.3.3.- FUNDAMENTACION JURIDICA DEL PEDIDO DE LA EXCEPCION

Art. 446 inciso 6 del Código Procesal Civil. “La facultad legal de los sujetos del proceso, demandantes o demandados, para formular una pretensión determinada o contradecirla o a ser llamados al proceso para hacer posible una declaración de certeza eficaz o a intervenir en el proceso por asistirle un interés en su resultado”.

Art. 447 del Código Procesal Civil. “Las excepciones denuncian la invalidez de una relación procesal y por tanto es derecho del justiciable proponerlas en todo proceso en que pueden existir vicios que lo afectan, en el modo y forma previstas”:

II.3.4.- MEDIOS PROBATORIOS DE LA EXCEPCION

En calidad de medios probatorios de la excepción el demandado presento al juzgado lo siguiente:

- a) El contrato de arrendamiento que fue celebrado por el anterior propietario con la firma LUBRICORD EIRL.
- b) El acta de conciliación celebrado por el demandante en el que aparece firmando solo en representación de la co-demandada.

II.4.- SINTESIS DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

El demandado el Sr. MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS contesta la demanda, a título personal niega y contradice en todos sus extremos, solicitando al Juzgado declarar infundada o improcedente, por cuanto no tiene condición de ocupante del inmueble materia de la demanda. En cambio la

posición la mantiene la empresa LUBRICORD EIRL a la cual representa. También se contestó la demanda, a nombre de LUBRICORD EIRL, señalando que la citada empresa ocupa el bien inmueble lo que hace no como ocupante precario sino como arrendatario, de acuerdo a un contrato de arrendamiento, solicitando la declaración infundada de la demanda.

II.4.1.- HECHOS QUE FUNDAMENTAN LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

Del contrato de arrendamiento

Que en el año 1999, la representada (LUBRICORD EIRL) celebro un contrato de arrendamiento, sobre el local comercial ubicado en la Av. Tingo María Nro. 1172-1194, Chacra Ríos Sur, otorgándole la posesión la Sucesión Marios Lercari Fossa, por el plazo de 2 años.

De la ocupación

En ningún momento los demandados han actuado de forma dolosa tal como lo manifiesta el demandante, ya que la ocupación del inmueble ha sido con consentimiento del entonces propietario.

Poseción de Buena Fe

Teniendo la condición de ocupantes de buena fe, la ocupación nacida de un contrato de arrendamiento no les daría la calidad de ocupantes precarios.

II.4.2.- MEDIOS PROBATORIOS

Con respecto a los medios probatorios la parte demandada ofreció al juzgado lo siguiente:

1. El contrato de arrendamiento suscrito con el anterior propietario la Sucesión Mario Lecari Fossa.
2. La escritura de constitución social de la empresa.

II.4.3.- FUNDAMENTACION JURIDICIA DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

El demandado realiza una explicación sobre la determinación del ocupante precario:

La precariedad no se determina únicamente por falta de un título de propiedad o de arrendamiento, sino que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien. Aun cuando el título de propiedad del demandante se encuentra inscrito en los Registros Públicos, para que proceda la demanda de desalojo por ocupación precaria se requiere la posesión del bien sin título alguno.

II.4.4.- ANEXOS DE LA EXCEPCION Y CONTESTACION DE LA DEMANDA

Como anexos el demandado adjunta los siguientes documentos:

Anexo 1-A.-Copia legible del DNI.

Anexo 1-B.-Copia del testimonio donde consta la constitución la empresa LUBRICORD EIRL.

Anexo 1-C.-Copia del contrato de arrendamiento


Anexo 1-D.-El arancel judicial por ofrecimiento de pruebas

II.5.- ACONTECIMIENTOS PREVIOS A LA AUDIENCIA UNICA

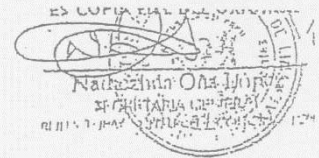
1. Mediante **Resolución Nro.5** de fecha 11 de Junio del 2003 se le comunica al demandado que cumpla con adjuntar copia legible de su documento de identidad en el que se pueda apreciar claramente el holograma, asimismo debe adjuntar copia legalizada del testimonio de constitución de la empresa y del contrato de arrendamiento otorgándole un plazo de Tres días para subsanar bajo apercibimiento de rechazarse el escrito presentado. Además el Juzgado rechazo las cédulas por considerarlas “CEDULAS FALSAS”, dicha labor realizada por el Centro de Distribución General, es por ello que se recomendó al Abogado y demandado adquirir cédulas de notificación validas en los centros autorizados.
2. Mediante Escrito Nro.2 de fecha 19 de Junio el demandado comunica al Juez del 24° Juzgado Civil de Lima que ha sido notificado por segunda vez, con la demanda de desalojo con fecha 13 de Junio del 2003 es por ello que informo a su despacho que con fecha 09 de Junio del 2003 contesto la demanda, formando excepción de falta de legitimidad para obrar pasiva.
3. Mediante **Resolución Nro.6** de fecha 26 de Junio del 2003, el juzgado responde ante el escrito Nro.2 presentado por el demandado y comunica, estése a lo proveído por **Resolución Nro.5**.

4. Que con fecha 23 de Junio del 2003 la parte demandante solicita **declarar rebeldes**, argumentando que el demandado no ha cumplido con contestar la demanda en el término y plazo de ley. Asimismo solicito **fijar fecha y hora para la Audiencia de Saneamiento**.
5. Mediante **Resolución Nro.7** de fecha 26 de Junio del 2003, el Juzgado comunica ante la solicitud del demandante resolviendo, que, habiendo cumplido la parte demandada con contestar la demanda no ha lugar a lo solicitado.
6. Que mediante escrito Nro.3 de fecha 23 de Junio de 2003, el demandado subsana observación formulada por el Juzgado mediante **Resolución Nro.5** adjuntando los documentos legalizados requeridos por el Juez del 24° Juzgado Civil de Lima.
7. Mediante **Resolución Nro.8**, de fecha 26 de Junio del 2003, el Juzgado determina que la parte demandada cumple con la subsanación y contestada la demanda. Se corre **traslado** a la parte demandante la Excepción de Falta de Legitimidad formulada por el Sr. Manuel Gustavo Córdova Ardions para que pueda absolverla en la audiencia. Por lo tanto se fija fecha y hora para la Audiencia Única de Saneamiento, Conciliación, Pruebas y Sentencia, para el día 07 de Agosto del 2003 a las horas 11:00am.

II.6.- FOTOCOPIAS DE LOS MEDIOS PROBATORIOS PRESENTADO POR LAS PARTES



SUPERINTENDENCIA NACIONAL
12/15/2001



Notario Pascual Luza Centeno
N° 1274

ACTA DE CONCILIACION N° 195

Exp. N° 192-2002

En la ciudad de Lima, a los ocho días del mes de enero del año dos mil tres, ante mí PASCUAL LUZA CENTENO, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 19284792, en mi calidad de conciliador debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia mediante la acreditación N° 2063, se presentaron con el objeto que les asista en la solución de su conflicto SHELL PERU S.A., con RUC N° 20100082714 y domicilio en Av. Nicolás Arriola N° 740 - Distrito de La Victoria, debidamente representado por su apoderada, Dra. IRMA IRIS PEREZ DE LA CUBA según Poder otorgado mediante Delegación de facultades otorgado por Escritura Pública por ante Notario Alfredo Paino carpata de fecha 20.10.2000, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 07257574 y señalando domicilio en Av. Nicolás Arriola N° 740 - Distrito de La Victoria; LUBRICORD E.I.R.L., con RUC N° 20389315983 y domicilio en Av. Tingo María N° 1172 - 1194 Chacra Ríos Sur - Lima, representado por su Gerente General MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS, según testimonio de Constitución de Empresa Individual de Responsabilidad Limitada "LUBRICORD E.I.R.L." de fecha 08.05.1998, otorgado por ante Notario Francisco Villavicencio Cárdenas, identificado con DNI N° 09450030 y señalando domicilio en José Ubalde N° 2566 - Lima, y el Sr. MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS, identificado con DNI N° 09450030 y señalando domicilio en José Ubalde N° 2566 - Lima con el fin de llevar a cabo la audiencia solicitada.

DESCRIPCIÓN DE LA CONTROVERSI:

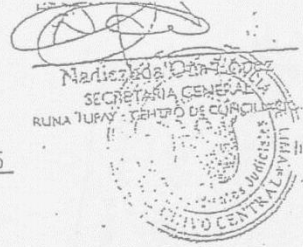
SHELL PERU S.A. adquiere la propiedad del inmueble sito en Av. Tingo María N° 1172 - 1194 Chacra Ríos Sur - Lima, mediante contrato de compra-venta del 15.10.2000, fecha desde la cual los invitados, LUBRICORD E.I.R.L. y el Sr. MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS, vienen ocupando de manera precaria un ambiente del inmueble precitado, en el que vienen desarrollando actividades relacionadas con el servicio automotriz, razón por la cual solicita:

- 1.- La entrega inmediata de la posesión del espacio que los invitados ocupan en el inmueble anteriormente descrito.
- 2.- El pago de una indemnización ascendente a US \$ 6.000.00 (Seis mil Dólares Americanos con 00/100), correspondiente al período de ocupación precaria entre octubre del año 2001 y diciembre del año 2002.

FALTA DE ACUERDO.

Habiéndose llevado a cabo la Audiencia de Conciliación =

Salaverry 674 Of. 701 - Jesús María ☎ Fax 530-7784 / 431-0837 e-mail: runatupay@nazcanet.com



ACTA DE CONCILIACION N° 195

Incentivado a las partes a buscar soluciones satisfactorias, lamentablemente no llegaron éstas a adoptar acuerdo alguno por lo que se da por finalizada la Audiencia y el procedimiento de conciliación.

Leído el texto anterior, los conciliantes manifiestan su conformidad con el mismo, siendo las dieciocho horas con quince minutos del día ocho de enero del año 2003, en señal de lo cual firman la presente acta.

El conciliador deja constancia que don MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS se negó a firmar como persona natural, suscribiendo el acta, únicamente como representante de LUBRICORD EIRL.

Pascual Luza Centeno
Pascual Luza Centeno
Conciliador Extrajudicial
Registro N° 2083

Irma Iris Perez de la Cuba
D. SHELL PERU S.A.
IRMA IRIS PEREZ DE LA CUBA
DNI° 07257574

Pascual Luza Centeno
PASCUAL LUZA CENTENO
ABOGADO
REG. CAL. 25177

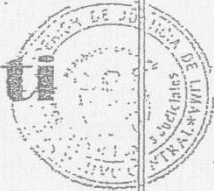
Manuel Gustavo Cordova Ardions
LUBRICORD EIRL.
MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS
DNI N° 09450030

MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS
DNI N° 09450030

UZ-SHEL

Alfredo Pains Scarpatti

Notario de Lima



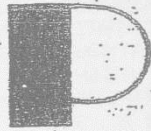
1: SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE
2: SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO

DELEGACION DE FACULTADES

QUE OTORGA DON OSCAR LA TORRE PARODI EN FAVOR DE DON ALVARO JOSE AICAMI SONZALEZ, DONA IRMA IRIS PEREZ DE LA CUBA Y CECILIA GRACIELA ZAGASTIZABAL LEON.

KR-32359

TESTIMONIO



MBURU N° 668 • LIMA • PERU • CENTRAL TELEFONICA: 422-0092 • FAX: 441-1791
E-mail: alfredo@notariapaino.com.pe
<http://www.notariapaino.com.pe>

Testimonio

NUMERO: SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE
MINUTA: SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO

DELEGACION DE FACULTADES

QUE OTORGA DON OSCAR LA TORRE PARODI EN FAVOR DE DON ALVARO JOSE ANICAMA GONZALEZ, DONA IRMA IRIS PEREZ DE LA CUBA Y CECILIA GRACIELA ZAGASTIZABAL LEON.

KR-32359

***** E.S.O.*****
 INTRODUCCION: =====
 EN LA CIUDAD DE LIMA A LOS VEINTE DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL UNO (2001) ANTE MI ALFREDO PAINO SCARPATI, ABOGADO, NOTARIO DE LIMA.=====

COMPARECE:=====

DON: OSCAR LA TORRE PARODI, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL: CASADO, DE OCUPACION: EJECUTIVO, Y DOMICILIAR EN ESTA CAPITAL, DEBIDAMENTE IDENTIFICADO CON LIBRETA ELECTORAL NUMERO: CERO SIETE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS, QUIEN MANIFIESTA QUE DELEGA LAS FACULTADES OTORGADAS POR SHELL PERU S.A. INSCRITAS EN EL ASIEN TO C 0007 DE LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 11014267 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS Y A LO ACORDADO EN LA SESION DE DIRECTORIO DEL 01 (PRIMERO) DE JUNIO DE 1999 (MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE), CON DOMICILIO EN AVENIDA NICOLAS DE ARRIOLA NUMERO 740 DEL DISTRITO DE LA VICTORIA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.====

DOY FE DE HABER IDENTIFICADO AL COMPARECIENTE Y QUE PROCEDE CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO BASTANTE DEL ACTO QUE REALIZA, QUE ES HABIL EN EL IDIOMA CASTELLANO, Y ME ENTREGA UNA MINUTA DEBIDAMENTE FIRMADA Y AUTORIZADA PARA QUE SU CONTENIDO SE ELEVE A ESCRITURA PUBLICA, LA MISMA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO RESPECTIVO, Y CUYO TENOR ES EL SIGUIENTE:=====

M I N U T A: SEÑOR NOTARIO:=====

SIRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS UNA DE DELEGACION DE FACULTADES QUE OTORGA EL SR. OSCAR LA TORRE PARODI EN SU CALIDAD DE GERENTE DE FINANZAS DE SHELL PERU S.A., IDENTIFICADO CON L.E. N.º 07579259 CON DOMICILIO PARA EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO EN AVENIDA NICOLAS DE ARRIOLA N.º 740, DISTRITO DE LA VICTORIA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A FAVOR DE LOS SEÑORES ALVARO JOSE



Testimonio

4. PRESTAR CONFESION O DECLARACION COMO PARTE INVOLUCRADO TERCERO;

5. FORMULAR DENUNCIAS PENALES Y RENDIR MANIFESTACION, ANTE AUTORIDADES JUDICIALES Y/O POLICIALES, EN REPRESENTACION DE SHELL PERU S.A. E INTERVENIR EN TODA CLASE DE DILIGENCIAS Y/O AUDIENCIAS AL INTERIOR DE PROCESOS PENALES.

6. RECONOCER O EXHIBIR DOCUMENTOS Y ACOMPAÑAR O PARTICIPAR EN LA ACTUACION DE TODA CLASE DE MEDIOS PROBATORIOS, INCLUIDO DE PRUEBA ANTICIPADA Y AUDIENCIAS JUDICIALES;

7. APERSONARSE EN DILIGENCIAS O AUDIENCIAS DE CUALQUIER CLASE, PUDIENDO INTERVENIR EN REMATES;

8. INTERPONER RECURSOS DE REPOSICION, APELACION, DE CASACION, DE QUEJA Y DE NULIDAD Y OTROS MEDIOS IMPUGHATORIOS EN CUALQUIER TIPO DE PROCESO;

9. SOLICITAR Y ACEPTAR MEDIDAS CAUTELARES, INCLUIDO DESIGNANDO INTERVENIORES, DEPOSITARIOS, SEQUESTROS Y ADMINISTRADORES;

10. OTORGAR CONTRACAUTELA, INCLUYENDO CAUCION JURATORIA.

AGREGUE USTED, SEÑOR NOTARIO, LAS DEMAS CLAUSULAS DE LEY Y FARE PARTES AL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA PARA SU INSCRIPCION.

LIMA, 17 DE OTUBRE DEL 2001. A CONTINUACION UNA FIRMA ILEGIBLE. AUTORIZADA POR LA DRA. CLAUDIA LUCENA MAYORCA, ABOGADO, C.A.L. 27142 - UNA FIRMA ILEGIBLE.

I N S E R T O. ARTICULO 68° DEL CODIGO PROCESAL CIVIL.

... ART. 68°.- DESIGNACION DE APODERADO JUDICIAL.- QUIEN TIENE CAPACIDAD PARA COMPARECER POR SI AL PROCESO Y DISPONER DE LOS DERECHOS QUE EN EL SE DISCUTEN, PUEDE NOMBRAR UNO O MAS APODERADOS. SI SON VARIOS, LO SERAN INDISTINTAMENTE Y CADA UNO DE ELLOS ASUME LA RESPONSABILIDAD POR LOS ACTOS PROCESALES QUE REALICE.

NO ES VALIDA LA DESIGNACION O ACTUACION DE APODERADOS CONJUNTOS, SALVO PARA LOS ACTOS DE ALLANAMIENTO, TRANSACCION O CONCILIACION.

I N S E R T O. ARTICULO 74° DEL CODIGO PROCESAL CIVIL.

... ART. 74°.- FACULTADES GENERALES.- LA REPRESENTACION JUDICIAL CONFIERE AL REPRESENTANTE LAS ATRIBUCIONES Y POTESTADES GENERALES QUE CORRESPONDEN AL REPRESENTADO, SALVO AQUELLAS PARA LAS QUE LA LEY EXIGE FACULTADES EXPRESAS. LA REPRESENTACION SE ENTIENDE OTORGADA PARA TODO EL PROCESO INCLUIDO PARA LA EJECUCION DE LA SENTENCIA Y EL COBRO DE COSTAS Y COSTOS, LEGITIMANDO AL REPRESENTANTE PARA SU INTERVENCION EN EL PROCESO Y REALIZACION DE TODOS LOS ACTOS DEL MISMO, SALVO AQUELLOS QUE REQUIERAN LA INTERVENCION PERSONAL Y DIRECTA DEL REPRESENTADO.

C O N C L U S I O N.

FORMALIZADO EL INSTRUMENTO EL COMPARECIENTE LE DIO LECTURA, DESPUES DE LO CUAL SE AFIRMO Y RATIFICO EN SU CONTENIDO, DECLARANDO QUE SE TRATA DE UN ACTO VALIDO Y NO SIMULADO, MANIFESTANDO IGUALMENTE CONOCER LOS ANTECEDENTES Y/O TITULOS QUE ORIGINAN POR EL PRESENTE INSTRUMENTO Y DECLARANDO RECONOCER COMO SUYA LA FIRMA DE LA MINUTA QUE LA ORIGINA. LA ESCRITURA SE INICIA EN LA FOJA DE SERIE NUMERO 2290420 CONCLUYE EN LA FOJA DE SERIE NUMERO 2290423, DE TODO LO QUE



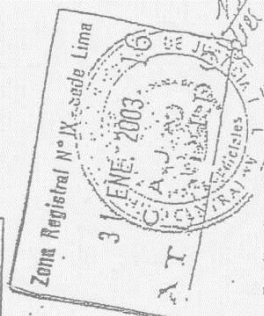
SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA

OFICINA REGISTRAL LIMA

N° Partida: 40445498



INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
PROPIEDAD HORIZONTAL

Inmueble ubicado con frente a la Avenida Tityo María Número 1172-LI 94
Urbanización Chacra Ríos Sur
DISTRITO DE LIMA

Antecedente Registral: Continuación de la Partida Electrónica N° 40445498.

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

RUBRO : TÍTULOS DE DOMINIO

ASIENTO : C 00002

INSCRIPCIÓN DE COMPRAVENTA

El inmueble inscrito en esta partida ha sido vendido por su anterior propietario a favor de la empresa **COMPANIA DE PETROLEO SHELL DEL PERU S.A. - SHELL PERU S.A.**, sociedad mercantil inscrita en la Partida Electrónica N° 11014267 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina de Lima de ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA (antes ORLC), por el precio de **US\$ 384.416,05** dólares americanos, el cual ha sido pagado por la compradora. Según se desprende de la Escritura Pública de Compraventa del 08 de Noviembre del 2001 y la Escritura Pública de Cancelación de Saldo de Precio de Venta del 23 de Agosto del 2002, otorgadas ante el señor Notario Público de Lima el doctor Gustavo Correa Miller. El título fue presentado el 03/12/02 a las 01:53:35 PM horas, bajo el N° 2002-00227188 del Tomo Diario 0432. Derechos: S/3.100,00 Recibos Números 00014670, 00020394 y 00065927. Lima, 20 de Diciembre del 2002.

Dra. Susi Soriano López
Registrador Público
ORLC

COMPANIA DE PETROLEO SHELL DEL PERU S.A. - SHELL PERU S.A.

Fecha: 31/01/2003 Recibo N° 2003-18-00003895 Pagina 7 de 7
ATENCION N° 00078566 FICHA 0001618612 PARTIDA 40445498

OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO
OFICINA LIMA

N° Partida: 40445-198

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE
AV TINGO MARIA NRO.1172 MZ C2 LOTE 21
CERCADO



REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO - DESCRIPCION DEL INMUEBLE
B 00001

NUMERACION - El inmueble inscrito en esta partida se encuentra signado con el Nro. 1172-1194 con frente a la Av. Tingo María, Urbanización Chacra Ríos Sur. Certificado de Numeración expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima de fecha 23.09.98. El título fue presentado el 02/10/98 a las 02:55:44 PM horas, bajo el N° 1998-00169949 del Tomo Diario 0405. Derechos S/. 3,487.55 con recibo N°00011796 con recibo N°00380191, LIMA, 19.10.98.

[Handwritten signature]
PROFESOR DE LA ESCUELA DE REGISTROS
DEPARTAMENTO DE REGISTROS

[Large diagonal watermark: 'COPIA DE REGISTRO' and 'OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO']

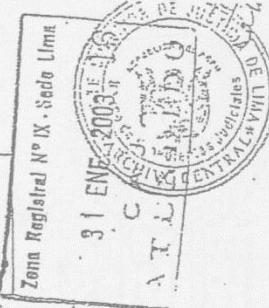
ATENCION N° 00078966 FICHA 0001618612 PARTIDA 40445496 Fecha: 31/01/2003 Recibo N° 2003-16-00039895 Pagina 4 de 7

OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO
OFICINA LIMA

N° Partida: 40445498

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
AV TINGO MARIA NRO.1172 - 1194
CERCADO

ANTECEDENTE REGISTRAL : Ficha Nro. 1618612 del Registro de Prop. Inmueble



REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
C 00001

COMPRA-VENTA .- Vendido a favor de CITILEASING SA, inscrito en la Partida Registral Nro. 252328 del Registro de Personas Jurídicas, por el precio de U.S.\$350,000,00 dólares, pagados.- Por ESCRITURA PÚBLICA del 09.06.98 ante el Not. Alfredo Painó Scarpati.- El título fue presentado el 02/10/98 a las 02:55:44 PM horas, bajo el N°. 1998-00169949 del Tomo Diario 0405. Derechos : S/. 3487.55 con recibo N°00011796 con recibo N°00380191, LIMA, 19.10.98.

[Signature]
FIDEL ALUSO, FISCAL PÚBLICO
Registrador Público
2003

[Large diagonal watermark stamp: COMPRA VENTA DE BIENES RAJONALES]

ATENCION N° 00078066 FICHA 0001618612 PARTIDA 40445498 Fecha: 31/01/2003 Recibo N° 2003-16-00003895 Pagina 5 de 7



OFICINA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
Lima, Perù
Independencia de Tercero

URBANIZACION GUAYMA BUEN AUR
Independencia de Tercero

PLANO No. 1618613

FECHA No. 1618613

| Folio | Frucción que fr. hipotecario - base | | | | Derechos cobrados por el título va virtud del cual se hizo la inscripción. | Fechas No. 9472-7731- |
|-------|-------------------------------------|----|----|-------|--|-----------------------|
| | Ha | Al | Ca | Cent | | |
| 11 | 11 | 11 | 93 | 11-50 | 356 | 16065 |
| 12 | 12 | 12 | 93 | 11-50 | 356 | 16065 |

1) Descripción del inmueble: Terreno con fr. 1, 2 y 3 del lote 2 y 3 con 15.16al. - Lima, 23-11-93 - 578
 2) URBANIZACIÓN: Independencia de Tercero, lote 22, zona 3ª, fr. 1, 2 y 3 con 15.16al. - Lima, 23-11-93 - 578

1) - INSCRIPCIÓN: Al presentarse el presente expediente a los efectos de inscripción, se ha verificado que el mismo se encuentra en el estado de inscripción, con el fin de que se proceda a la inscripción de los derechos que se expresan en el presente expediente, se ha verificado que el mismo se encuentra en el estado de inscripción, con el fin de que se proceda a la inscripción de los derechos que se expresan en el presente expediente.

2) - INSCRIPCIÓN: Al presentarse el presente expediente a los efectos de inscripción, se ha verificado que el mismo se encuentra en el estado de inscripción, con el fin de que se proceda a la inscripción de los derechos que se expresan en el presente expediente.

02 JUN. 1998
111 SET. 1998
08 DIC. 1993
SET. 1998

1) - INSCRIPCIÓN: Al presentarse el presente expediente a los efectos de inscripción, se ha verificado que el mismo se encuentra en el estado de inscripción, con el fin de que se proceda a la inscripción de los derechos que se expresan en el presente expediente.

2) - INSCRIPCIÓN: Al presentarse el presente expediente a los efectos de inscripción, se ha verificado que el mismo se encuentra en el estado de inscripción, con el fin de que se proceda a la inscripción de los derechos que se expresan en el presente expediente.

3) - INSCRIPCIÓN: Al presentarse el presente expediente a los efectos de inscripción, se ha verificado que el mismo se encuentra en el estado de inscripción, con el fin de que se proceda a la inscripción de los derechos que se expresan en el presente expediente.

4) - INSCRIPCIÓN: Al presentarse el presente expediente a los efectos de inscripción, se ha verificado que el mismo se encuentra en el estado de inscripción, con el fin de que se proceda a la inscripción de los derechos que se expresan en el presente expediente.

5) - INSCRIPCIÓN: Al presentarse el presente expediente a los efectos de inscripción, se ha verificado que el mismo se encuentra en el estado de inscripción, con el fin de que se proceda a la inscripción de los derechos que se expresan en el presente expediente.

6) - INSCRIPCIÓN: Al presentarse el presente expediente a los efectos de inscripción, se ha verificado que el mismo se encuentra en el estado de inscripción, con el fin de que se proceda a la inscripción de los derechos que se expresan en el presente expediente.

LA PRESENTE FOLIO 111
REGISTRADO EN EL
LIBRO N° 1618613
FOLIO 111

LA PRESENTE FOLIO 111
REGISTRADO EN EL
LIBRO N° 1618613
FOLIO 111

9999
9999
9999

000111

1618613

1618613

1618613

1618613

1618613

1618613

1618613

1618613

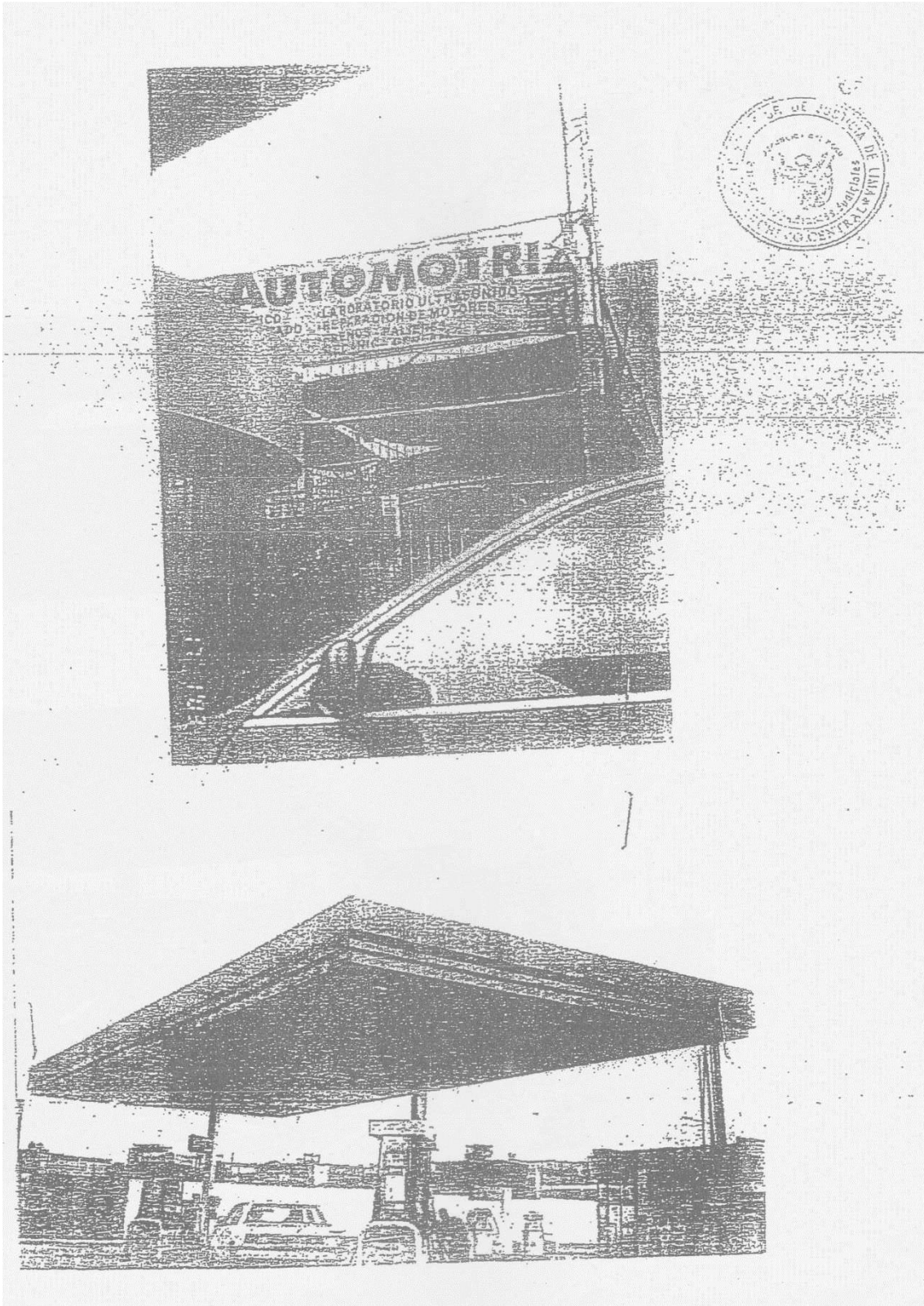
1618613

1618613

1618613

1618613

1618613



II.7.- SINTESIS DE LA AUDIENCIA UNICA

Siendo las once de la mañana del siete de agosto del dos mil tres ante la Sala de Audiencias del Vigésimo Cuarto Juzgado Civil de Lima, que despacha la Señora Juez Titular doctora **Iris Pasapera Seminario** se llevó acabo la audiencia con la concurrencia de las partes procesales.

Acto seguido, se procedió a dar inicio a la Audiencia Única, comenzándose con el Saneamiento Procesal:

Habiendo el codemandado el señor Manuel Gustavo Córdova Ardions formulada excepción de Falta de Legitimidad para obrar del codemandado LUBRICORD E.I.R.L., cuyo escrito se le corrió traslado a la parte demandante mediante **Resolución Nro.8** de fecha 26 de Junio del 2003. Es por ello que en audiencia la parte demandante manifestó que es totalmente falso lo que afirma el demandado ya que él tiene que ser considerado como parte en el proceso toda vez que el demandado realizo la invitación a conciliar previamente al proceso y que para evitar nulidades futuras se involucró en la demanda y como representante de la empresa LUBRICORD E.I.R.L.

II.7.1.- ADMISION DE MEDIOS PROBATORIOS DE LA EXCEPCION PROPUESTA

En primer lugar se procedió a admitir el contrato de arrendamiento obrante en autos de fojas sesenta y tres a sesenta y siete. Se declaró improcedente el acta de conciliación extrajudicial por ser un requisito de admisibilidad de la demanda.

Admisión de medios probatorios de la absolución: Se procedió admitir el mérito del acta de conciliación extrajudicial número 195 que obra en autos.

Acto seguido el Juzgado pasa a resolver la Excepción de Falta de Legitimidad para Obrar de los demandados, declarándola **FUNDADA** por los siguientes fundamentos:

Resolución Nro.9:

1. La existencia de una relación jurídica procesal valida, verificando la concurrencia de los presupuestos procesales y las condiciones de la acción.
2. Que, como consta en autos que el codemandado el señor Manuel Gustavo Córdoba Ardions ha deducido la Excepción de Falta de Legitimidad para Obrar Pasiva, fundamentando en que quien ocupa el inmueble materia de Litis es la codemandada LUBRICORD E.I.R.L. como consecuencia de un contrato de arrendamiento en donde intervino como apoderado de la empresa y no a título personal.
3. Que, la legitimidad para obrar existe cuando no media coincidencia entre las personas que actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita especialmente para pretender o para contradecir respecto de la materia sobre la cual versa el proceso.
4. Que, el codemandado Manuel Gustavo Córdoba Ardions tiene la calidad de Gerente General es decir el órgano máximo de la empresa demandada y si bien tiene a su cargo la decisión sobre los bienes y actividades, ello no significa ser titular de la acción, es decir ser susceptible de ser demandado.

Por lo tanto, siendo así no resulta tener legitimidad para obrar, por estas consideraciones y de conformidad al artículo 449 del Código Procesal Civil se declara **FUNDADA** la excepción de Falta de Legitimidad para Obrar del codemandado Manuel Gustavo Córdoba Ardions y existiendo codemandada se declara **SANEADO EL PROCESO** y en consecuencia la existencia de una relación jurídica procesal valida.

Acto seguido se procedió a la CONCILIACION, en la que el Juzgado luego de dialogar con las partes del proceso propone la siguiente formula conciliatoria, en donde se concede al demandado un plazo máximo de dos meses para desocupar el inmueble y que la empresa demandada cumpla con consignar los pagos de la merced conductivas efectuados ante el Banco de la Nación que dice haber efectuado. Formula conciliatoria que el demandado no acepta y el Juzgado declara frustrada la conciliación.

II.7.2.- FIJACION DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS

Con la presencia de las partes el Juzgado procede a fijar los puntos controvertidos:

1. Determinar si la accionante es legítima titular del bien inmueble cuya desocupación es pretendida.
2. Establecer si la demandada está obligada o no a restituir el inmueble a que hace referencia en el escrito de demanda y su condición es la de ocupante precario.

II.7.3.- ADMISION DE LOS MEDIOS PROBATORIOS

DE LA PARTE DEMANDANTE

1. Se declara improcedente el medio probatorio del acta de conciliación extrajudicial por ser un requisito de admisibilidad de demanda.
2. Se admite la ficha registral Nro. 40445498 y las placas fotográficas del bien mueble como consta en autos a fojas treintiséis a cuarentidós y a fojas diecisiete y dieciocho respectivamente.

DE LA EMPRESA DEMANDADA

1. Se admite el contrato de arrendamiento obrante en autos a fojas sesenta y tres a sesenta y siete.
2. Se admite la escritura pública de constitución social de la empresa obrante en autos de fojas cincuentiocho a sesentidós.

Seguidamente se indicó que las pruebas de carácter documental, se tendrá presente el mérito probatorio al momento de sentenciar y con los informes orales realizados por las partes procesales, la causa se encuentra expedita para sentenciar, la misma que será emitida dentro del término de ley.

II.8.- SINTESIS DE LA SENTENCIA

Mediante **Resolución Nro.10**, de fecha 4 de Septiembre del 2003, el Vigésimo Cuarto Juzgado Civil de Lima, declara **INFUNDADA** la demanda en todos sus extremos, con costas y costos. Por las siguientes consideraciones:

1. Que, es Principio fundamental de lógica procesal que las partes prueben los hechos que alegan como sustento de sus pretensiones, como lo establece el art. 196 del Código Procesal Civil.
2. Que, la demandante SHELL PERU SOCIEDAD ANONIMA persigue que la codemandada LUBRICORD E.I.R.L., desocupe el inmueble ubicado en Av. Tingo María Nro. 1172-1194 Urbanización Chacra Ríos Sur, Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima. Que conforme al art. 911 del Código Civil la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.
3. Que, para que sea procedente el proceso de desalojo por ocupación precaria, es necesario que la actora pruebe debidamente su derecho de propiedad, sobre el bien cuya posición solicitan.
4. Que, la parte demanda debe probar la existencia de un vínculo contractual o de otra naturaleza que justifique la ocupación del bien inmueble.
5. Que, puede demandar desalojo el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, tal como lo establece el art. 586 del Código Procesal Civil.
6. Que, con la Copia Literal de la partida electrónica nro. 40445498 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, se acredita el derecho de propiedad de la parte demandante SHELL PERU SOCIEDAD ANONIMA, ostentando así la legitimada de obrar.
7. Que, la codemandada LUBRICORD E.I.R.L., en su escrito de contestación de demanda, afirma que viene ocupando el bien inmueble sub Litis en condición de inquilina desde el 15 de Junio 1990 conforme lo acredita con el contrato de arrendamiento celebrado con la Sucesión María Lercari Fossa anterior propietario del inmueble materia de Litis conforme es de verse de la copia literal que obra en autos. Cuyo documento no ha sido objeto de tacha e impugnación alguna. Por lo tanto la codemandada LUBRICORD E.I.R.L., ha acreditado en autos la existencia de un título justificativo sobre la posesión del bien sub Litis, deviniendo la incoada en **INFUNDADA**.

Mediante escrito de fecha 05 de setiembre del 2003, la parte demandante SHELL PERU S.A., solicita expedir sentencia porque habiéndose llevado acabo la Audiencia Única de fecha 07 de Agosto y transcurrido el plazo legal de 10 días máximo para dictar sentencia. Por tal motivo el Juzgado mediante **Resolución Nro.11**, de fecha 9 de setiembre del 2003, donde comunica a la parte demandada que Estese a lo sentenciado por **Resolución Nro. 10**.

**II.9. FOTOCOPIA DE SENTENCIA EMITIDA POR VIGESIMO CUARTO
JUZGADO CIVIL DE LIMA**

SENTENCIA

EXPEDIENTE NUMERO : 14022-2003

DEMANDANTE : SHELL PERU SOCIEDAD ANONIMA
DEMANDADA : MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS Y
OTRO

MATERIA : DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

RESOLUCION NUMERO DIEZ

Lima, cuatro de Septiembre del dos mil tres.-

30
08/09/03

VISTOS, resulta de autos que por escrito de fojas veintiuno a veintitrés subsanada a fojas treinta y dos y cuarenta y tres SHELL DEL PERU SOCIEDAD ANONIMA, interpone demanda de desalojo por ocupante precaria en vía de proceso Sumarísimo contra LUBRICORD E.I.R.L y MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS, a fin de que cumplan con restituirle el inmueble de su propiedad sito en Avenida Tingo María número 1172-1194 Urbanización Chacra Ríos Sur, Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, expresando la demandante que adquirió la propiedad de la totalidad del inmueble mediante la celebración de un contrato de compra venta de fecha quince de octubre del dos mil uno y que se encuentra inscrito en la ficha número 40445498 del Registro de la propiedad Inmueble de Lima, y que desde la fecha en que se produce la adquisición de dicho inmueble los demandados vienen ocupando de manera precaria y que a la fecha vienen realizando actividades relacionadas con el servicio automotriz, asimismo expresa que a los demandados se les ha cursado reiteradas comunicaciones solicitando la entrega de la posesión del inmueble, sin que a la fecha exista una respuesta. Fundamenta su demanda en lo dispuesto por el artículo 911º del Código Civil y artículo 586º del Código Procesal Civil. Admitida a trámite la demanda mediante resolución número tres su fecha siete de mayo del dos mil tres se corre traslado a los codemandados, mediante escrito de fojas setenta a setenta y dos subsanado a fojas noventa y cinco contesta los codemandados Manuel Gustavo Córdova Ardions por propio derecho y en representación de Lucricord E.I.R.L., deduciendo la excepción de falta de legitimidad para obrar del codemandado Manuel Gustavo Córdova Ardions la misma que es admitida mediante resolución número ocho de fecha veintiséis de junio del dos mil tres y se cita a las partes a la audiencia Única la misma que

PODER JUDICIAL

PODER JUDICIAL

se verificó en los términos que fluyen del acta que obra de fojas cien a ciento tres, donde se resolvió declarando Fundada la Excepción de Falta de Legitimidad Para Obrar del codemandado Manuel Gustavo Córdova Ardions; debiendo de seguir la causa con la Empresa codemandada y no quedando pruebas pendiente de actuar, el estado de la causa es el de expedir sentencia, por lo que el Juzgado pasa a emitirla; y, **CONSIDERANDO:** A que del análisis lógico jurídico de los presentes autos se ha llegado a determinar lo siguiente; **PRIMERO:** Que es Principio fundamental de lógica procesal que las partes prueben los hechos que alegan como sustento de sus pretensiones, a tenor de lo establecido en el artículo ciento noventiséis del Código Procesal Civil, **SEGUNDO:** Que, en este sentido fluye de lo actuado en el proceso, que la demandante SHELL PERÚ SOCIEDAD ANONIMA persigue que la codemandada LUBRICORD E.I.R.L., desocupe el inmueble sito en Avenida Tingo María número 1172-1194 Urbanización Chacra Ríos Sur, Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, que conforme lo prescribe el artículo novecientos once del Código Civil la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, **TERCERO:** Que, para que sea procedente el proceso de desalojo por ocupación precaria, es necesario que la actora pruebe debidamente su derecho de propiedad, sobre el bien cuya posición solicitan, **CUARTO:** Que, de otro lado, es la parte demandada quien debe probar la existencia de vínculo contractual o de otra naturaleza que justifique la ocupación del bien. **QUINTO:** Que, puede demandar el desalojo el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, tal como lo establece el artículo quinientos ochentiséis del Código Procesal Civil, **SEXTO:** Que, con la Copia Literal de la partida Electrónica número 40445498 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, corriente en autos a fojas treintiséis a cuarentidós, se acredita el derecho de propiedad de la parte demandante SHELL PERÚ SOCIEDAD ANONIMA, ostentando así legitimidad para obrar, **SÉTIMO:** Que, la codemandada LUBRICORD E.I.R.L. en su escrito de contestación de demanda de fojas setenta a setentidós subsanada a fojas noventa y cinco afirma que viene ocupando el inmueble sub litis en condición de inquilina desde el quince de Junio de mil novecientos noventa y nueve mil conforme lo acredita con el contrato de arrendamiento obrante en autos de fojas noventa a noventa y cuatro celebrado con la Sucesión Mario Lercari Fossa anterior propietario del inmueble materia de litis conforme es de verse de la copia literal que obra en autos a fojas treintisiete; **OCTAVO:** Que con la

PODER JUDICIAL

[Firma]

Diez y tres de Julio de 2011

PODER JUDICIAL

[Firma]
PERSONAL CHAMADO BRAVO

instrumental ya mencionada, la cual no ha sido objeto de tacha e impugnación alguna, la codemandada LUBRICORD EIRL ha acreditado en autos la existencia de un título justificativo sobre la posesión del bien sub litis, deviniendo la incoada en infundada.

106
Cuenta
Pasado
Corte Superior de Justicia de Lima

NOVENO: Que las demás pruebas actuadas y no glosada en nada enerva los considerandos precedente: por cuyos fundamentos y estando a lo previsto por los artículos ciento ochentiocho y ciento noventisiete del Código Procesal Civil; Administrando Justicia a Nombre de la Nación, Fallo Declarando **INFUNDADA** la demanda de fojas veintiuno a veintitrés subsanado de fojas treintidós y de fojas cuarentitrés, con costas y costos.-

188 y

PODER JUDICIAL

Iris C. Pasapera
Dra. IRIS C. PASAPERA SEBASTIÁN
JUEZ TITULAR DEL 1º JUZG.
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

[Signature]
PERU GUILLERMO
"Fiscalía Local"
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

III.- EL PROCESO EN LA CUARTA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

III.1.- SINTESIS DE LA APELACION PRESENTADA POR LA PARTE DEMANDA

Mediante escrito de fecha 15 Setiembre del 2003, el demandante SHELL PERU S.A. interpone apelación de la sentencia con **Resolución Nro.10**, en los plazos señalados en el art.556 del Código Procesal Civil, con los siguientes fundamentos:

III.1.1.- ERROR DE HECHO

1. La empresa adquiere la propiedad el 15 de Octubre del 2001, mientras que el contrato presentado como medio de prueba por la demanda feneció el 14 de Junio del 2001, donde cuyo contrato es firmado con la Sucesión Mario Lercari Fossa y no con la empresa SHELL PERU S.A.
2. Que mediante escrito de conciliación y notificación de la demanda se le ha requerido al demandado la entrega del bien, y por esto supone que se le ha puesto fin a cualquier relación que lo vincule con la posesión del inmueble.
3. En el octavo considerando de la sentencia se señala que el contrato de arrendamiento es un título justificativo de la posesión, lo cual no es correcto ya que ha supuesto que la relación jurídica de arrendamiento se encuentra vigente.

III.1.2.- ERROR DE DERECHO

1. La posesión precaria se produce por dos hechos: El primero, **que se ejerce la posesión sin título**; y segundo, **que el título ha fenecido**. Es por ello que en la sentencia, el juzgador considera que el título se encuentra vigente y que por lo tanto existe título para poseer, lo que jurídicamente no es correcto.
2. El art. 1700 señala que cuando concluye el plazo pactado en el contrato, continúa el arrendamiento hasta que se solicite la devolución. Por lo tanto el plazo del contrato que le dio título para poseer concluyó el 14 de Junio del 2001 y en el mes de setiembre del 2002 a través de la solicitud

de conciliación y nuevamente en abril del 2003 a través de la notificación de la demanda, se le ha solicitado la devolución del bien inmueble.

3. Si la devolución ha sido solicitada, entonces el poseedor no tiene ningún título para justificar la posesión.
4. Con la solicitud de la devolución de la posesión ocurren dos hechos: El primero, que el título ya feneció y, segundo, que si el poseedor continúa la posesión esta sería sin título, es decir, sería precaria.
5. Finalmente con el demandado no se ha celebrado un contrato de arrendamiento, ya que al momento de adquirir la propiedad ya el plazo del contrato había concluido.

III.1.3.- NATURALEZA DEL AGRAVIADO

La sentencia, al declarar infundada la demanda, impide ejercer el derecho de posesión en vista de que se otorga un derecho a quien no le corresponde y otorgándole un título de posesión que ha fenecido.

Mediante **Resolución 12** de fecha 22 de Setiembre del 2003, se concede la apelación **CON EFECTO SUSPENSIVO** debiendo elevarse los autos al superior jerárquico.

III.2.- SINTESIS DE LOS ACTOS PROCESALES PREVIOS A LA EMISION DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPERIOR

III.2.1.- OFICIO NRO.2003-14022-0-0100-J-CI-24

Mediante el oficio en mención el Vigésimo cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, se dirige al Presidente de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima a fin de elevar el Expediente Nro.14022-2003 en merito a la apelación concedida **CON EFECTOS SUSPENSIVO** mediante Resolución 12 de fecha 22 de Setiembre del 2003 contra la Resolución Nro. 10 de fecha 04 de Setiembre del 2003 que declara infundada la demanda.

III.2.2.- RESOLUCION NRO.1

Con fecha 16 de Octubre del 2003, la cuarta sala civil de lima, recibe los autos del y señala fecha para la vista de la causa en conformidad del artículo 376 del Código Procesal Civil; para el día **CUATRO DE NOVIEMBRE DEL 2003** a horas **NUEVE** de la mañana.

III.2.3.- RESOLUCION NRO.2

Con fecha 01 de Diciembre del 2003, la cuarta sala, reprograma la fecha para la vista de la causa en virtud que la fecha anteriormente pactada no se llevó a cabo, debido a la paralización de labores de los trabajadores del Poder Judicial, siendo este hecho de público conocimiento. Por lo tanto señalaron nueva fecha para la Vista de la Causa, siendo el **VEINTIDOS DE ENERO DEL 2004** a horas **nueve** de la mañana.

III.2.4.- RESOLUCION NRO.3

Con fecha 01 de Diciembre del 2003, la cuarta sala **CONCEDE**, el uso de la palabra al Abogado de la empresa SHELL PERU S.A, en virtud al escrito de solicitud de informar presentado de fecha 29 de Octubre del 2003, estando su pedido contemplado en el artículo 375 del Código Procesal Civil, a fin de que informe oralmente el día de la vista de la causa señalada en la fecha y por el espacio de cinco minutos.

III.2.5.- RESOLUCION NRO.4

Con fecha 01 de Diciembre del 2003, la cuarta sala **CONCEDE**, el uso de la palabra al abogado defensor con el fin de dar informe oralmente el día de la vista de la causa.

III.2.6.- RESOLUCION NRO.5

Con fecha 06 de Enero del 2004 la empresa SHELL PERU S.A., solicitan conceder al abogado el Sr. Álvaro Anicama Gonzales el uso de la palabra durante la visa de la causa, es por ello que en virtud de lo solicitado el juez **CONCEDE** el uso de la palabra al letrado por el termino de cinco minutos.

III.2.7.- RESOLUCION NRO.6

Con fecha 18 de Junio del 2004, se comunica a las partes que existe un **DISCORDIA** en la presente causa, siendo los votos de los Señores Vocales Aranda Rodríguez y Lama More porque se **REVOQUE** la sentencia materia de grado y el Voto del Señor Vocal Rossel Mercado porque se **CONFIRME** la sentencia apelada, que declaro **INFUNDADA** la demanda, por lo que de conformidad con el art.44 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; **LLAMARON**

como **DIRIMENTE** al Señor Vocal designado con arreglo a Ley y **SEÑALARON** fecha para la vista la causa para el día **ONCE DE AGOSTO DEL 2014, A HORAS NUEVE DE LA MAÑANA.**

III.2.8.- RESOLUCION NRO.7

Con fecha 19 de Julio del 2014, se **CONCEDE** el uso de la palabra al abogado de la parte demandante SHELL PERU S.A por el espacio de cinco minutos, ello en virtud al escrito presentado de fecha 09 de Julio del 2014.

III.2.9.- RESOLUCION NRO.8

Con fecha 13 de Setiembre del 2004, se determina que la vista de la causa programada no se ha podido realizar, debido a la paralización de labores realizadas por los trabajadores del Poder Judicial, por cuyas razones a fin de no perjudicar a las partes **DEJARON** sin efecto la vista de la causa y **SEÑALARON** nueva fecha para la **VISTA DE LA CAUSA**, siendo el día dieciocho de Noviembre del 2004, a horas Nueve de la mañana, con informe oral.

III.2.10.- RESOLUCION NRO.9

Con fecha 15 de Octubre del 2004, el Juez determina que **CARECE DE OBJETO LO SOLICITADO**, en virtud al escrito presentado por la parte demandante, donde solicita señalar nueva fecha de la vista de la causa. Habiéndose reprogramado la fecha de vista de la cusa mediante resolución número ocho de fecha 13 de Setiembre del 2004.

III.2.11.- RESOLUCION NRO.10

Con fecha 26 de Octubre del 2004, se **CONCEDE** el uso de la palabra al abogado defensor de la parte demandante, a fin de que informe el día de la vista, por el termino de **CINCO** minutos, ello en virtud del escrito de solicitud de uso de la palabra de fecha 18 de Octubre del 2004.

III.2.12.- RESOLUCION NRO.11

Con fecha 10 de Enero del 2005, se emite la siguiente resolución en virtud de que subsiste la **DISCORDIA** en la presente causa, entre los votos de los señores Vocales **MARTINEZ ASURZA Y ROSSELL MERCADO** quienes

opinan porque se **CONFIRME** la sentencia apelada, que declara infundada la demanda de desalojo por ocupante precario y el voto de los señores Vocales **ARANDA RODRIGUEZ Y LAMA MORE** quienes opinan porque **REVOQUE** la sentencia apelada que declara infundada la demanda y **REFORMANDOLA** se declara **FUNDADA**, por lo que de conformidad con lo normado por el artículo 144 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, **LLAMARON** como **DIRIMENTE** al señor Vocal designado por Ley, y **SEÑALARON** fecha para la vista de la causa para el día veintiuno de Abril del 2005, a horas nueve de la mañana.

III.2.13.- RESOLUCION NRO.12

Con fecha 22 de Marzo del 2005, el Juez **DECLARA IMPROCEDENTE LO SOLICITADO POR EXTEMPORÁNEO** y al otrosí, se adjuntan los documentos al expediente. Ello en virtud del escrito presentado por la parte demandante de fecha 16 de Marzo del 2005, solicitando el uso de la palabra para la exposición de la defensa para el día 21 de Abril del 2004, asimismo en otrosí digo, adjunta copia legalizada de modificación de denominación social de la empresa **SHELL PERU S.A.** ahora denominada **DISTRIBUIDORA PETROX S.A.** decisión que fue adoptada mediante acuerdo de Junta General de Accionistas de fecha 16 de Agosto del 2004.

III.2.14.- RESOLUCION NRO.13

Con fecha 20 de Abril del 2005, se admite el escrito y téngase presente lo expuesto en cuento fuere de ley, ello en virtud al informe escrito, solicitando revocar la sentencia de primera instancia, presentado por la parte demandante de fecha 18 de Abril del 2005.

III.3.- SENTENCIA DE LA CUARTA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

Mediante **RESOLUCION NRO. 14**, de fecha 27 de Abril del 2005, la Cuarta Sala Civil **REVOCA** la sentencia materia de grado que declara **INFUNDADA** la demanda y **REFORMANDOLA** declararon **FUNDADA** la demanda interpuesta por SHELL PERU S.A. y en consecuencia **ORDENARON** que LUBRICORD E.I.R.L. cumpla con desocupar el inmueble ubicado en Tingo María Nro. 1172-

1194 Chacra Ríos Sur, el espacio del inmueble en la que se desarrolla la actividad de servicio automotriz, bajo apercebimiento de lanzamiento. Por las siguientes consideraciones:

1. Que, es materia de alzada la sentencia expedida mediante resolución nro.10 de fecha 4 de Setiembre del 2003, que declaro infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, interpuesta por **SHELL PERU S.A.**
2. Que, la ficha registral Nro.1618612, expedida por Registros Propiedad Inmueble de la Oficina de Registros Públicos de Lima y Callao del inmueble sub-Litis, ubicado con frente a la Avenida Tingo María urbanización Chacra Rio Sur – Lima, fue transferido por Olga Teresa Vidarte casada con Cesar Francisco Velazco y Aldo Lercari Vidarte, a favor de la empresa CITILEASING S.A.; posteriormente dicho bien fue adquirido por la empresa demandante Compañía Petróleo del Perú Sociedad Anónima – SHELL PERU S.A., el día 8 de Noviembre del 2001.
3. Que, se aprecia que los primigenios propietarios integrantes de la Sucesión Mario Lercari Fossa, suscribieron un contrato de arrendamiento con **LUBRICORD E.I.R.L.** demandada en el proceso, representado por el señor Manuel Córdova Ardions, con fecha anterior a la adquisición del bien inmueble por la accionante, esto es, junio de 1999, fecha de vigencia del contrato, sin embargo se aprecia que aquel arrendamiento que existió con la anterior propietaria, concluyo con la enajenación del inmueble a favor de la actora, ahora **SHELL PERU S.A.** por lo siguiente:
 - a) Dicho arrendamiento solo se podía obligar a la actora si el mismo se encontraba inscrito en los Registros Públicos de Lima y Callao, conforme a lo previsto en el inciso 1 art.1708 del Código Civil.
 - b) No existe evidencia en autos que el adquirente SHELL PERU S.A., demandante haya asumido la obligación de respetarlo, como lo prevé excepcionalmente el inciso 2 del artículo 1708 del Código Civil.

- c) Que, el mencionado arrendamiento no puede vincular ni obligar a la empresa accionante por no haber participado en dicho contrato, máxime, si como se ha indicado, el mismo no se encontraba inscrito, ni el adquiriente se obligó a respetarlo.
 - d) Que, la nueva propietaria, al interponer la presente demanda y solicitar la restitución del bien, ha corroborado su voluntad de dar por concluido el contrato de sub-Litis.
4. Que, habiendo concluido el arrendamiento, en virtud de la conclusión del mismo, originando en la enajenación del bien a favor de la actora, el título que portaban los emplazados ha fenecido, en consecuencia, su condición es la de precarios.

III.3.1.- FUNDAMENTOS DEL VOTO EN DISCORDIA DE LOS SEÑORES VOCALES ROSSELL MERCADO Y MARTINEZ ASURZA

1. Que, es materia de apelación la sentencia de fecha 4 de Setiembre del 2003, que declaro infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria.
2. Que, la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, tal como señala el artículo 911 del Código Civil.
3. Que, conforme al documento de copia legalizada a folios 90 a 94, la emplazada viene poseyendo el inmueble sub-Litis en virtud del contrato de arrendamiento suscrito con la anterior propietaria del inmueble, contrato que tenía un plazo de duración de dos años, el mismo que vencía el 14 de Junio del 2001, no obstante lo cual, al permanecer en uso del bien arrendado, debe entenderse que exista una continuación del arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución tal como prescribe el artículo 1700 del Código Civil.
4. Que, no obstante lo mencionado anteriormente, no se ha corroborado de modo fehaciente que la entidad accionante haya dado por concluido el arrendamiento de la forma prevista por el inciso 2 del art. 1709 del Código Sustantivo pese a haber adquirido la titularidad del inmueble mediante escritura pública de compraventa del 8 de Noviembre del

2001, según consta en la ficha registral, esto es con posterioridad al vencimiento del plazo pactado en el 3.1) de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, por lo que el mismo se encontraría plenamente vigente, constituyendo título justificado de la posesión que venía ejerciendo la emplazada.

5. Que no habiéndose corroborado la alegada precariedad de la demandada, la pretensión debe desestimarse en la aplicación a lo dispuesto por el artículo 200 del Código Procesal Civil.

**III.4.- FOTOCOPIA DE SENTENCIA EMITIDA POR LA CUARTA SALA CIVIL
DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA**

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
CUARTA SALA CIVIL

EXP. N° 2083-2003

RESOLUCIÓN: 14

Lima, Veintisiete de Abril del
Dos mil Cinco.

| |
|---|
| CUARTA SALA CIVIL Resolución N° 2137-S Fecha 31/08/05 |
|---|

VISTOS: Causa en discordia; Interviniendo como Vocal ponente el Señor Iama More y como Vocal dirimente la Doctora Távara Martínez; y **CONSIDERANDO:** **Primero:** Que, es materia dealzada la sentencia expedida mediante resolución numero diez, de fecha cuatro de setiembre del dos mil tres, obrante de fojas ciento cuatro a ciento seis, que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria de folios veintiuno a veintitrés, interpuesta por Shell Perú Sociedad Anónima; **Segundo:** Que, conforme se aprecia de la ficha registral número un millón seiscientos dieciocho mil seiscientos doce, expedida por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina de Registros Públicos de Lima y Callao de fojas once, doce y trece, el Inmueble sub - litis, ubicado con frente a la Avenida Tingo María números mil ciento setentidos - mil ciento noventa y cuatro, Urbanización Chacra Rios Sur - Lima, fue transferido por Olga Teresa Vidarte Jaramillo viuda, Juan Mario Lercari Vidarte soltero, Mario Daniel Lercari Vidarte casado con Rosa Estela Buena Mera, Eleana María Lercari Vidarte casada con Cesar Francisco Velazco Ortiz (y Aldo Lercari Vidarte, a favor de la Empresa CITILEASING S.A.; posteriormente dicho bien fue adquirido por la empresa, demandante en estos autos, Compañía Petróleo del Perú, Sociedad Anónima - SHELL PERU S.A., el día ocho de noviembre del dos mil uno; **Tercero:** Que, si bien de autos se aprecia que los primigenios propietarios, integrantes de la Sucesión Mario Lercari Fossa, suscribieron un contrato de arrendamiento con Lubricord E.I.R.L demandada en este proceso, representado por el señor Manuel Cordova Ardions, con fecha anterior a la adquisición del bien por la accionante, esto es, junio de mil novecientos noventa y nueve, fecha de vigencia del contrato, como se aprecia a folios sesentitres a sesentisiete; sin embargo se aprecia que aquel arrendamiento, que existió con la anterior propietaria, concluyó con la enajenación del inmueble a favor de la actora, ahora Shell Perú S.A. por lo siguiente: a).- Dicho arrendamiento sólo se podía obligar a la actora si el mismo se encontraba inscrito en los Registros Públicos de Lima y Callao, conforme a lo previsto en el inciso 1° artículo 1708° del Código Civil; b).- No existe evidencia en autos que el adquirente -Shell Perú S.A., demandante en estos autos, haya asumido la obligación de respetarlo, como lo prevé excepcionalmente el inciso 2° del artículo 1708° del Código Civil; c).- Que el mencionado arrendamiento no puede vincular ni obligar a la empresa accionante por no haber participado en dicho contrato; máxime, si como se ha indicado, el mismo no se encontraba inscrito, ni el adquirente se obligó a respetarlo; d).- Que, la nueva propietaria, al

interponer la presente demanda y solicitar la restitución del bien, ha corroborado su voluntad de dar por concluido el contrato sub litis; Cuarto: Que, habiendo concluido el arrendamiento, en virtud de la conclusión del mismo, originado en la enajenación del bien a favor de la actora, el título que portaban los emplazados ha fenecido, en consecuencia su condición es la de precarios; Quinto: Que, estando a lo expuesto, a las normas glosadas y a lo previsto en el artículo 911° del Código Civil **REVOCARON** la sentencia materia de grado que declaró **INFUNDADA** la demanda y **REFORMANDOLA** declararon **FUNDADA** la demanda interpuesta por Shell Perú Sociedad Anónima por escrito de fojas veintiuno a veintitrés, subsanada a fojas treintidós y cuarentitrés; y, en consecuencia, **ORDENARON** que Lubricord Empresa de Responsabilidad Limitada cumpla con desocupar el inmueble ubicado en Tingo María número 1172-1194 Chacra Rios Sur, Lima, el espacio del inmueble en la que se desarrolla la actividad de servicio automotriz, bajo apercibimiento de lanzamiento.- En los seguidos por **SHELL PERÚ SOCIEDAD ANÓNIMA con LIBRICORD EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, sobre desalojo; y los devolvieron.-

ARANDA RODRIGUEZ

LAMA MORE

TAVARA MARTÍNEZ

SECRETARIA (A.I.)

16 SET. 2005

LOS FUNDAMENTOS DEL VOTO EN DISCORDIA DE LOS SEÑORES VOCALES ROSSELL MERCADO y MARTINEZ ASURZA SON COMO SIGUEN: y **CONSIDERANDO:** PRIMERO: Que, es materia de apelación la sentencia de folios ciento cuatro a ciento seis, su fecha cuatro de setiembre del dos mil tres, que declaro infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta a folios veintiuno; SEGUNDO: Que, la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, tal como señala el artículo 911 del Código Civil; TERCERO: Que, conforme se advierte del documento que en copia legalizada corre de folios noventa a noventa y cuatro, la emplazada viene poseyendo el inmueble sub-litis en virtud del contrato de arrendamiento suscrito con la anterior propietaria del inmueble, contrato que tenía un plazo de duración de dos años, el mismo que vencía el catorce de junio del dos mil uno, no obstante lo cual, al permanecer en uso del bien arrendado, debe entenderse que existe una continuación del arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución tal como prescribe el artículo 1700 del Código Civil; CUARTO: Que, no obstante lo mencionado anteriormente, no se ha corroborado de modo fehaciente que la entidad accionante haya dado por concluido el arrendamiento de la forma prevista por el inciso 2 del artículo 1709 del Código Sustantivo pese a haber adquirido la titularidad del inmueble mediante escritura pública de compra venta del ocho de noviembre del dos mil uno - según consta en la ficha registral obrante a folios cuarentidós - esto es con posterioridad al vencimiento del plazo pactado en el 3.1) de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de folios noventa, por lo que el mismo se encontraría

plenamente vigente, constituyendo titulo justificatorio de la posesión que viene ejerciendo la emplazada; QUINTO: Que, no habiéndose corroborado la alegada precariedad de la demanda, la pretensión debe desestimarse en aplicación a lo dispuesto por el artículo 200° del Código Procesal Civil; razones por las cuales **NUESTRO VOTO** es porque se **CONFIRME** la sentencia de folios ciento cuatro a ciento seis, su fecha cuatro de setiembre del dos mil tres, que declaró **INFUNDADA** la demanda de desalojo por precario interpuesta a folios veintiuno.



[Signature]
ROSELL MERCADO

[Signature]
MARTINEZ ASURZA

[Signature]
ARCE CHAVEZ
SECRETARÍA (A.I.)
16 SET. 2005

23 SEP 2005

2-

IV.- EL PROCESO EN LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LIMA

IV.1. SINTESIS DEL ESCRITO DE CASACION

El 20 de Octubre del 2005, el Sr. Manuel Gustavo Córdova Ardions en representación de LUBRICORD EIRL presente el recurso de casación contra la Resolución de Vista de fecha 27 de Abril del 2005, argumentando que el Colegiado ha realizado una interpretación errónea de una norma de derecho material, conforme a los siguientes fundamentos:

IV.1.1. FUNDAMENTACIÓN DEL RECURSO DE CASACIÓN

1. La Sala ha incurrido en la causal de la interpretación errónea de una norma de derecho material al revocar la sentencia que declaraba infundada la demanda , por la existencia de un contrato que autoriza la ocupación del inmueble lo que elimina la condición de precariedad invocada, en tanto que el colegio con la impugnada ha considerado que existe precariedad pese a la existencia de contrato de arrendamiento arribando a esa conclusión porque ha interpretado erróneamente lo estipulado en el Art. 1708 inciso 2 del Código Civil, que señala que “Si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquiriente puede darlo por concluido. Excepcionalmente, el adquiriente está obligado a respetar el arrendamiento si asumió dicha obligación”.
2. Que, la recurrida considera que, de acuerdo a la mencionada norma, si el adquiriente de un inmueble arrendado no asume la obligación de respetar el contrato de arrendamiento el contrato no le vincula y que es con la interposición de la demanda que ha corroborado su voluntad de dar por concluido el contrato y siendo así el contrato ha fenecido convirtiéndose en precario al arrendamiento.
3. Que, contrariamente a lo que expresa la recurrida dicha norma, en una interpretación correcta señala que quien adquiere un inmueble entregado en arrendamiento no inscrito, puede a su voluntad continuarlo, sustituyéndose en calidad de arrendador, o ponerle fin, comunicándolo al arrendatario, y de no obtener la desocupación iniciar la acción de desalojo por conclusión de contrato, ello supone que en

ningún caso procede una acción por ocupación precaria, pues aun cuando venza el plazo del contrato, el inquilino no se convierte en ocupante precario.

4. Que el artículo 911 del Código Civil señala que “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”, y que de acuerdo a la sentencia recurrida es por medio de la interposición de la demanda de restitución del inmueble por ocupación precaria con la que se da por concluido de arrendamiento indeterminado convirtiendo al arrendamiento en ocupante precario.
5. La condición de precariedad se determina únicamente por la falta de un título de propietario o de arrendamiento, sino que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, lo que no sucede en el presente caso, porque contamos con el contrato de arrendamiento.
6. La situación de precariedad que puede sobrevenir a un arrendamiento de un inmueble que ha sido transferido no se origina en la demanda de desalojo por ocupación precaria, como pretende la recurrida, toda vez que la ley faculta al adquirente a optar por la resolución del contrato o por la continuación del arrendamiento y en el primer caso tiene la acción de desalojo por vencimiento de contrato.

IV.2. SINTESIS DE LOS ACTOS PROCESALES PREVIOS A LA EMISION DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA

IV.2.1.- RESOLUCION NRO. 15

Con fecha 24 de octubre del 2005 la Cuarta Sala de la Corte Superior de Justicia de Lima, declara **INADMISIBLE** el recurso de Casación interpuesta por el recurrente CONCEDIENDO el plazo de cinco días a fin de que subsane bajo apercibimiento de rechazar su recurso. Ello en virtud que mediante la Ley 27703 se ha modificado el artículo 391 del Código Procesal Civil, la cual establece que en caso se advierta omisión o defecto en el recibo de pago de la tasa respectiva, se ordenara que se subsane en un plazo no mayor de cinco días.

IV.2.2.- RESOLUCION NRO. 16

Con fecha 02 de Diciembre del 2005, la Cuarta Sala de la Corte Superior de Justicia **CONCEDE** el Recurso de Casación y **ELEVENSE** los autos a la Sala Civil respectiva de la Corte Suprema de Justicia, ello en virtud de que don Manuel Gustavo Córdova Ardions formula recurso de casación en representación de LUBRICORD E.I.R.L. debido a que el recurrente fue excluido como persona natural al haberse declarado fundada la excepción de falta de legitimidad para obrar, el pago de la tasa judicial es correcta.

Finalmente con fecha 05 de Junio del 2006. La Sala Civil de Justicia de la Corte Suprema declara **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Manuel Gustavo Córdova Ardions por derecho propio y en representación de Lubricord Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, contra la resolución de vista de fojas ciento setentiseis, de fecha 27 de Abril del 2005, por causal de interpretación errónea de una norma de derecho material, establecida en el inciso primero del artículo 386 del Código Procesal Civil, en los seguidos por Shell Perú Sociedad Anónima contra Lubricord E.I.R.L. sobre desalojo por ocupación precaria, en consecuencia, se **DESIGNA** fecha oportuna para la vista de la causa.

IV.3. SINTESIS DE LA SENTENCIA CASATORIA DE LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la Republica mediante fecha 25 de setiembre del 2006 declara **FUNDADO** el recurso de casación interpuesta por Manuel Gustavo Córdova Ardions en representación de Lubricord E.I.R.L.; y en consecuencia CASARON la sentencia de vista de fojas 106, de fecha 27 de abril del 2005 y actuando en sede de instancia **CONFIRMARON** la apelada que declaraba **INFUNDADA** la demanda sobre desalojo por ocupación precaria, por los siguientes consideraciones:

1. Que, el artículo 911 del Código Civil prescribe que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

2. Que, es un elemento factico del proceso el hecho que se encuentra debidamente acreditado que la empresa accionante Shell Perú S.A.; es la propietaria del bien inmueble que fuera arrendado por el anterior propietario, la Sucesión María Lercari Fossa a favor de la empresa demandada, conforme se advierte del contrato de arrendamiento.
3. Que, no solo basta acreditar ser la propietaria del inmueble, sino que debe indicar y demostrar que el recurrente ejerce la posesión sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido.
4. Que, conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo 1708 del Código Civil, en el caso de transferencia dominal del bien arrendado, si el arrendamiento no ha sido inscrito, este continua hasta que el adquirente lo de por concluido.
5. Que, en autos se encuentra acreditado que la empresa demanda LUBRICORD Empresa Individual de Responsabilidad Limitada fue arrendataria del anterior propietario, la sucesión Mario Lercari Fossa, respecto del inmueble ubicado en la Av. Tingo María Nro. 1172 – 1194, Chacra Ríos Sur, de la Ciudad de Lima, dedicado al servicio automotriz.
6. Que, el hecho de que el bien fue transferido no cambia la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento ni puede constituir en precario al poseedor, no obstante que el contrato haya vencido.
7. La Sala no se ajustan a la naturaleza del proceso por ocupante precario dado que existe un contrato de arrendamiento suscrito entre el anterior propietario y la empresa recurrente, el mismo que no se extingue automáticamente si el contrato de arrendamiento no se encuentra inscrito, lo cual si bien es causal de su resolución, permite la continuación del contrato de arrendamiento de duración indeterminada como el presente, se debe dar aviso judicial o extrajudicial al otro contratante, antes de proceder a su desalojo, requisito que la demanda no cumple, ya que se basa en la causal de ocupación precaria, por lo que resulta evidente que la Sala de Merito ha efectuado una interpretación errónea del inciso segundo del art. 1708 del Código Civil.

8. Que, en consecuencia, en los presente autos se ha configurado la casual de casación contenida en el inciso primero del art. 386 del Código Procesal Civil, por interpretación errónea de una norma de derecho material, por lo que el presente recurso de casación merece ser amparado y actuando en sede instancia desestimarse la demanda.

**IV.4. FOTOCOPIA DE SENTENCIA CASATORIA EMITIDA POR LA SALA
CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA
REPUBLICA**

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria*

CASACIÓN N° 634-2006
LIMA
Desalojo Por Ocupación Precaria

Lima, veinticinco de setiembre
del dos mil seis.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE
SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, Vista;** en la causa número
seiscientos treinticuatro del año dos mil seis en audiencia pública de la fecha;
producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, se emite la siguiente
sentencia: **MATERIA DEL RECURSO:** Que, don Manuel Gustavo Córdova
Ardions por derecho propio y en representación de LUBRICORD Empresa
Individual de Responsabilidad Limitada interpuso su recurso de casación a
fojas ciento ochentitrés contra la sentencia de vista de fojas ciento
setentiséis, su fecha veintisiete de abril de dos mil cinco, que revocó la
apelada de fojas ciento cuatro, de fecha cuatro de setiembre de dos mil tres;
que declaró infundada la demanda y reformándola declaró fundada la misma;
en los seguidos por Shell Perú Sociedad Anónima con LUBRICORD
Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, sobre desalojo por
ocupación precaria; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Que, este Supremo
Colegiado mediante resolución de fecha cinco de junio de dos mil seis del
cuadernillo formado en esta Suprema Sala ha declarado procedente el
recurso por la causal de interpretación errónea del inciso segundo del artículo
mil setecientos ocho del Código Civil señalando que, contrariamente a lo que
expresa la recurrida en su sentencia de vista, dicha norma, en una
interpretación correcta, señala que quien adquiere un inmueble entregado en
arrendamiento no inscrito, puede a su voluntad continuarlo, sustituyéndose
en calidad de arrendador, o ponerle fin, comunicándolo al arrendatario, y de
no obtener la desocupación, iniciar la acción de desalojo por conclusión de
contrato, lo que supone que en ningún caso procede una acción por
ocupación precaria, pues aun cuando venza el plazo del contrato, el inquilino
no se convierte en ocupante precario; **CONSIDERANDO: Primero:** Que, el
artículo novecientos once del Código Civil prescribe que la posesión precaria
es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido;
Segundo: Que, es un elemento fáctico del proceso el hecho que se
encuentra debidamente acreditado que la empresa accionante Shell Perú

1708

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN N° 634-2006
LIMA
Desalojo Por Ocupación Precaria

Sociedad Anónima es la nueva propietaria del bien inmueble que fuera arrendado por el anterior propietario, la Sucesión Mario Lercari Fossá a favor de la empresa demandada, conforme se advierte del contrato de arrendamiento de fojas noventa; Tercero: Que conforme reiterada jurisprudencia de esta Suprema Sala, para que la pretensión de la demandante pueda prosperar, no sólo basta acreditar ser la propietaria del inmueble, sino que debe indicar y demostrar que el recurrente ejerce la posesión sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido, conforme a lo dispuesto en el artículo novecientos once del Código Sustantivo; Cuarto: Que, conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo mil setecientos ocho del Código Civil, en el caso de transferencia dominial del bien arrendado, si el arrendamiento no ha sido inscrito, este continua hasta que el adquirente lo dé por concluido; Quinto: Que, en autos se encuentra acreditado que la empresa demandada LUBRICORD Empresa Individual de Responsabilidad Limitada fue arrendataria del anterior propietario, la sucesión Mario Lercari Fossa, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Tingo María número mil ciento setentidós-mil ciento noventicuatro, Chacra Ríos Sur, de la Ciudad de Lima, dedicado a la actividad de servicio automotriz; Sexto: Que, el hecho de que el bien fue transferido no cambia la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento ni puede constituir en precario al poseedor, no obstante que el contrato haya vencido; Séptimo: Por consiguiente, las conclusiones de la Sala de mérito no se ajustan a la naturaleza del proceso por ocupante precario dado que existe un contrato de arrendamiento suscrito entre el anterior propietario y la empresa recurrente, el mismo que no se extingue automáticamente si el contrato de arrendamiento no se encuentra inscrito, lo cual si bien es causal de su resolución, permite la continuación del contrato si el arrendatario permanece en el uso del bien, hasta que el arrendador solicite la devolución del mismo; en efecto, para poner término a un contrato de arrendamiento de duración indeterminada como el presente, se debe dar aviso judicial o extra judicial al otro contratante, antes de proceder a su desalojo, requisito que la demanda no cumple, ya que se basa en la causal de ocupación precaria, por lo que

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN N° 634-2006
LIMA
Desalojo Por Ocupación Precaria

resulta evidente que la Sala de Mérito ha efectuado una interpretación errónea del inciso segundo del artículo mil setecientos ocho del Código Civil; debiendo dejarse a salvo el derecho de la demandante para que ejerza su derecho conforme corresponda; Octavo: Que, en consecuencia, en los presentes autos se ha configurado la causal de casación contenida en el inciso primero del artículo trescientos ochentiseis del Código Procesal Civil, por interpretación errónea de una norma de derecho material, por lo que el presente recurso merece ser amparado, y actuando en sede de instancia desestimarse la demanda; Noveno: Por tales consideraciones y en aplicación del inciso primero del artículo trescientos noventiseis del Código Procesal Civil: Declararon FUNDADO el recurso de casación interpuesto a fojas ciento ochentitrés, por don Manuel Gustavo Córdova Ardións por derecho propio y en representación de LUBRICORD Empresa Individual de Responsabilidad Limitada; y, en consecuencia CASARON la sentencia de vista de fojas ciento setentiseis, su fecha veintisiete de abril de dos mil cinco; y, actuando en sede de instancia: CONFIRMARON la apelada de fojas ciento cuatro, su fecha cuatro de setiembre de dos mil tres, que declara INFUNDADA la demanda sobre Desalojo Por Ocupación Precaria; DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Shell Perú Sociedad Anónima contra LUBRICORD Empresa Individual de Responsabilidad Limitada y otro, sobre Desalojo Por Ocupación Precaria; y los devolvieron.

S.S.

TICONA POSTIGO
CARRIÓN LUGO
FERREIRA VILDÓZOLA
PALOMINO GARCÍA
HERNÁNDEZ PÉREZ
Crch.

23 OCT 2006

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. RUBEN L. ORCÚA BACIGALUPO
Secretario (P)
Sala Civil Transitoria
Corte Suprema

V. JURISPRUDENCIA

1. “Respecto a la Posesión Precaria, es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. La norma exige que se prueben dos condiciones copulativas: que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende y que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido”.

Sentencia de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia, recaída en Casación Nro.3520-2006, Lima, 16 de Mayo del 2007.

2. La Sala de la Corte Suprema nos realiza un definición de “Desalojo, es aquél que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quién carece de título para ello, ya sea por tener una obligación exigible de restituir o por revestir el carácter de simple intruso; sólo implica la invocación por parte del actor, de un derecho personal a exigir la restitución del bien, de manera que no puede discutirse controversia o decisión respecto al derecho de propiedad o de posesión que puedan arrogarse las partes”.

Sentencia de la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente, recaída en Casación Nro.2160-2004, Lima, 10 de Mayo del 2006.

3. “Respecto de quien no acredita con medio instrumental alguno la posesión legítima sobre el inmueble sub Litis, al carecer de título idóneo encontrándose de este modo incurso dentro de la causal de ocupante precario a que se contrae el artículo 911 del Código Civil”.

Sentencia de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, recaída en Casación Nro.2583-2009, Arequipa, 19 de Noviembre del 2009.

4. Respecto a los presupuesto existentes indispensable para plantear la posesión precaria, “a) que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicitada; 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”.

Sentencia de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, recaída en Casación Nro.3702-2016, Tacna, 23 de Agosto del 2017.

5. “Que, ante la existencia de título que justifique la posesión del emplazado resulta ineficaz, es decir, que la posesión sea ilegítima, que no se ajusta a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo alguna de los siguientes supuestos: “a) que el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido; b) que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y, que se adquiriera de aquel que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo”.

Sentencia de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, recaída en Casación Nro.2156-2014, Lima, 15 de Julio del 2015.

6. “Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso”.

Sentencia de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, recaída en Casación Nro.1233-2015, La Libertad, 03 de Mayo del 2018.

7. “Recurso extraordinario es aquel que la ley concede a las partes después de haberse cumplido con el principio de la doble instancia, Se trata de un recurso porque es un medio de “trasferir la queja expresiva de los agravios” y resulta extraordinario por estar limitados los motivos para su interposición, “por ser limitadas las resoluciones judiciales contras las que puedan interponerse” y porque su estudio se limita a la existencia del vicio denunciado”.

Sentencia de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, recaída en Casación Nro.3987-2016, Lima, 15 de Febrero del 2017.

8. “El derecho fundamental al debido proceso, tal como ha sido señalado por este Tribunal en reiterada jurisprudencia, es un derecho, por así decirlo, “*continente*” puesto que comprende, a su vez, diversos derechos

fundamentales de orden procesal. A este respecto, se ha afirmado que: “(...) su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentre inmerso una persona, se realice y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos.”

Sentencia de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, recaída en Sentencia Nro.3433-2013-AA/TC, Lima, 18 de Marzo del 2014.

9. “La exigencia de motivación de las resoluciones judiciales constituye una garantía constitucional, consagrado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, el cual asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias, ella resguarda a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias de los jueces, quienes de este modo no pueden ampararse en imprecisiones subjetivas ni decidir las causas a capricho, sino que están obligados a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorarlas racionalmente; en tal sentido, la falta de motivación no puede consistir, simplemente, en que el juzgador no exponga la línea de razonamiento que lo determina a decidir la controversia, sino también en no ponderar los elementos introducidos en el proceso de acuerdo con el sistema legal, es decir, no justificar suficientemente la parte resolutive de la sentencia a fin de legitimarla. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional señala que “el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificados en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”.

Sentencia de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, recaída en Casación Nro.4608-2008, Lima, 17 de Noviembre del 2009.

10. “Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la

resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustenten su decisión”.

Sentencia de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, recaída en Casación Nro.1560-2016, Lima Norte, 10 de Mayo del 2017.

11. “Es necesario precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, así como, determinar si en dichas decisiones se han infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan”

Sentencia de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, recaída en Casación Nro.4253-2016, La Libertad, 10 de Mayo del 2018.

VI. DOCTRINA

1. La Demanda

Al respecto GUIDO ÁGUILA GRADOS refiere que la Demanda “Es la materialización del derecho de acción, es medio que permite a una persona solicitar al órgano jurisdiccional la solución de un conflicto de intereses o falta de cooperación”³.

2. Proceso de Desalojo

Respecto al Proceso de Desalojo ENRIQUE PALACIO LINO refiere que “Es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión”⁴.

3. Posesión Precario

Al respecto JORGE E. CASTAÑEDA define al poseedor precario como “Aquel que detenta el inmueble o mueble, no como dueño, sino a nombre o en lugar de dueño, la posesión y la posesión precaria son dos situaciones radicalmente distintas, el poseedor precario nunca será considerado poseedor, por ello mismo, el vicio de la posesión precaria es pertinente y aquel no habrá de usucapir jamás”⁵.

4. Legitimidad para obrar

Para MONTERO AROCA, define la legitimidad para obrar de la siguiente forma: “La posición habilitante para formular la pretensión, o para que contra alguien se formule, ha de radicar necesariamente en la afirmación de la titularidad del derecho subjetivo material y en la imputación de la obligación. La legitimación, pues, no puede consistir en la existencia el derecho y de la obligación, que es el tema de fondo que se debatirá en

³ AGUILA GRADOS, Guido *EL ABC DEL DERECHO PROCESAL CIVIL*, Editorial San Marcos, Lima, 2008, Pag. 112.

⁴ PALACIO LINO, Enrique. *MANUAL DE DERECHO PROCESAL CIVIL*, Editorial abeledo perrot buenos aires 2003Ob. Cit1994, tomo VII 77-78.

⁵ CASTAÑEDA, Jorge. *LOS DERECHOS REALES*. Editorial Villanueva, Lima, Pag.335.

el proceso y se resolverá en la sentencia, sino simplemente en las afirmaciones que realiza el actor”⁶.

5. Contrato de Arrendamiento

Para LOUIS JOSSERAND, nos indica que “El arrendamiento de cosas es un contrato en virtud del cual una persona, llamada arrendador, se compromete a procurar a otra persona, llamada arrendatario, el goce temporal de una cosa mediante un precio (alquiler o renta) que el arrendatario se compromete a pagarle”⁷.

6. Saneamiento Procesal

Para JORGE SANTOS STACCO, nos menciona que “Es aquella etapa del proceso donde el juez tiene facultades para resolver sin mas tramite todas aquellas cuestiones que puedan entorpecer el pronunciamiento sobre el merito de la causa, y el deber de señalar antes de dar tramite a cualquier petición, los defectos u omisiones de que adolezca, ordenando subsanar lo que corresponda para evitar nulidades”⁸.

7. Costos y Costas del Proceso

Para HURTADO REYES, refiere que “Las costas y costos se fijan en la sentencia o en el incidente que se haya promovido, pero, regularmente se liquidan estos conceptos en la etapa de ejecución de lo decidido. Con lo cual tenemos que existen dos momentos marcados para el tema: i) en la sentencia se fija generalmente quien se debe hacer cargo de estos conceptos (la parte vencida); y ii) se establece el monto liquido de los conceptos, previa liquidación y presentación de la documentación sustentatoria”⁹.

8. Recurso de Apelación

Para MOSQUERA RUIZ Y MATURANA MIQUEL, lo definen como “Aquel acto jurídico procesal de la parte agraviada o que ha sufrido un gravamen irreparable con la dictación de una resolución judicial por medio del cual solicita al Tribunal que la dicto que eleve el conocimiento

⁶ MONTERO AROCA, Juan, *LA LEGITIMACION EN EL CODIGO PROCESAL CIVIL DEL PERU*, Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad De Lima Nro.24, Lima, pp14.

⁷ JOSSERAND, Louis, *DERECHO CIVIL*, 1era edición, Buenos Aires, 1951, pagina30.

⁸ STACCO, Jorge Santos, *CONCURSO, PRINCIPIOS PROCESALES Y PROCESO*, Universidad Nacional de la Patagonia, 2006, pag.80.

⁹ HURTADO, M, *ESTUDIOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL*, Tomo II, 2ª Edición, Editorial Idemsa, Lima, 2014, pag.880.

del asunto al Tribunal superior jerárquico con el objeto de que este le enmiende con arreglo a derecho”¹⁰.

9. Puntos Controvertidos

CARRION LUGO, refiere que “Los puntos controvertidos, debemos entender que se refieren a los hechos sobre los cuales existen discrepancias entre las partes. Es que son los hechos los que van a ser objeto de los medios probatorios, son los hechos lo que van a ser materia de probanza”¹¹.

10. Recurso Extraordinario

Para VELLOSO ALVARADO, indica que “Toda impugnación de carácter extraordinario es de tipo casacional. En su consecuencia, cualquiera sea ella y sin importar como la denomina un código dado, su interpretación implica la existencia de un control judicial puramente jurídico, por lo que no está permitido, un nuevo planteo ni la pretensión de control de los hechos discutidos y sentenciados por los jueces de primer grado de conocimiento”¹².

¹⁰ MOSQUERA RUIS, Mario y MATURANA MIQUEL, Cristian, *LOS RECURSOS PROCESALES*, Editorial Jurídica de Chile, 2010, pag.120.

¹¹ CARRION LUGO, Jorge, *TRATADO DE DERECHO PROCESAL CIVIL*, Tomo II, Editorial Grijley, 1ra Edición, Lima, 2000, pag.532.

¹² VELLOSO ALVARADO, Adolfo, *LECCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL, LA LEY*, Buenos Aires, 2010, pp.746-747.

VII. SINTESIS ANALITICA DEL TRAMITE PROCESAL

Culminado el resumen y síntesis de todos los actos procesales del expediente, procederé a desarrollar un análisis del trámite del proceso. La misma que sigue las reglas de la vía del proceso sumarísimo, de conformidad con el artículo 546° del Código Procesal Civil.

Con fecha 25 de Marzo del 2003, la empresa SHELL PERU, interpone demanda de desalojo por ocupante precario a la empresa LUBRICORD EIRL y a Manuel Gustavo Córdova Ardions.

La demanda debe cumplir ciertos requisitos establecidos en los artículos 424° y 425° del Código Procesal Civil para que pueda admitirse a trámite, y no se declare su inadmisibilidad o improcedencia al incurrir alguno de los supuestos establecidos en los artículos 426° y 427°.

Empero mediante resolución Nro.1, el juzgado declara INADMISIBLE, en virtud a las copias informativas de dominio de la bien inmueble materia de Litis, emitidas por SUNARP. Otorgando el plazo de tres días para subsanar o en su defecto rechazar la demanda interpuesta.

Mediante Resolución Nro. 3 el juzgado ADMITE la demanda interpuesta por SHELL PERU S.A. y notifica a las partes para que puedan contestar la demanda en el término de ley.

La contestación de la demanda es un acto procesal, mediante el cual, el demandado en ejercicio de su derecho de defensa expone sus fundamentos y ofrece sus respectivos medios probatorios, la misma que tiene que cumplir ciertos requisitos de conformidad con los artículos 442°, 443° y 444° del Código Procesal Civil.

El demandado en el mismo acto de presentada la demanda, deduce excepción de falta de legitimidad para obrar pasiva, amparado en el art.447 en concordancia en el art.446 inciso 6 del Código Procesal Civil.

Mediante Resolución Nro.8, de fecha 26 de Junio del 2003, se corre traslado a la parte demandad respecto a la excepción y se fija fecha y hora para la Audiencia Única de Saneamiento, Conciliación, Pruebas y Sentencia.

El saneamiento procesal constituye un filtro del proceso, cuyo fin es establecer una relación jurídica procesal válida, esto es, que se cumplan con todas las condiciones de la acción y los presupuestos procesales de modo que no se puedan plantear en el transcurso del proceso posibles nulidades.

La Juez Titular Dra. Iris Pasapera Seminario, dio inicio a la audiencia con el saneamiento procesal, motivo por el cual se evaluó la excepción de legitimidad para obrar presentada por el demandado el Sr. Manuel Gustavo Córdova Ardions, declarándolo FUNDADA, en virtud del artículo 449 del Código Procesal Civil. Posterior a ello se declaró SANEADO EL PROCESO y en consecuencia la existencia de una relación jurídica procesal válida. Acto seguido se procedió a la CONCILIACION, en la que el Juzgado luego de dialogar con las partes del proceso proponen formulas conciliatoria, empero el demandado no acepta y el Juzgado declara frustrada la conciliación. Por tal motivo el Juzgado procede a fijar los puntos controvertidos, asimismo se admiten los medios probatorios presentados por las partes. Después de llevada a cabo la audiencia, el Juez determina que la causa se encuentra expedita para sentencia.

Mediante resolución Nro.10, de fecha 4 de septiembre del 2003, declarando INFUNDADA, la demanda en todos los extremos con costas y costos.

El recurso de apelación es un medio impugnatorio que tiene por finalidad que el superior jerárquico examine la resolución emitida por el primer grado, toda vez que dicha resolución impugnada causa agravio a una o ambas partes del proceso. El plazo para interponer es de tres días conforme lo establecido por el artículo 556 del Código Procesal Civil.

Mediante escrito de fecha 15 de setiembre del 2003, el de demandante SHELL PERU S.A, interpone recurso de apelación dentro el plazo de ley, la misma que mediante resolución nro. 12 de fecha 22 de setiembre del 2003, se concede la apelación CON EFECTO SUSPENSIVO.

Con fecha 27 de abril del 2005, la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante resolución nro.14, revoca la sentencia materia de grado que declara infundada la demanda y reformándola declararon

FUNDADA la demanda interpuesto por SHELL PERU S.A. La sala considero declarar fundada la demanda en virtud de que el contrato de arrendamiento suscrito por la demandada y la Sucesión Mario Lercari Fossa, se realizó con fecha anterior a la adquisición del bien inmueble por parte del demandante. Por lo tanto, dicho arrendamiento solo se podía obligar a la actora si el mismo se encontraba inscrito en los Registros Públicos de Lima y Callao, conforme a lo previsto en el inciso 1 del art.1708 del Código Civil. Asimismo, no existe evidencia en autos que el adquirente SHELL PERU S.A., haya asumido la obligación de respetarlo, como lo prevé excepcionalmente el inciso 2 del artículo 1708 del Código Civil. Por lo tanto, el mencionado arrendamiento no puede vincular, ni obligar a la empresa accionante por no haber participado en dicho contrato.

Con el recurso de apelación se material la garantía de la pluralidad de instancias, que permite que el superior en grado puede revisar en el fondo y forma lo realizado por el Juez de primera instancia. Una vez expedida la resolución de vista solo cabe el recurso de casación, que procede por causales expresamente reguladas por la norma procesal.

Con fecha 20 de octubre del 2005, la parte demandada LUBRICORD EIRL debidamente representada por el Sr. Manuel Gustavo Córdova Ardions interpone recurso de casación sobre la resolución nro.14, donde la cuarta sala civil declara fundada la demanda. Fundamentando en que el ad quem ha realizado una errónea interpretación del art.1708 inciso 2 y del art.911 del Código Civil.

Con fecha 25 de setiembre del 2006, la Corte Suprema de Justicia de la Republica declara FUNDADA el recurso de casación, confirmando la apelada que declaraba INFUNDADA la demanda. La sala considero que el bien fue transferido no cambia la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento ni puede constituir en precario al poseedor, no obstante que el contrato haya vencido. Asimismo, preciso de que antes de proceder al desalojo, la adquirente del bien tiene que dar aviso vía judicial o extrajudicial al otro contratante, requisito que la demanda no cumple, ya que se basa en la causal de ocupación precaria.

VIII. OPINION ANALITICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUB-MATERIA

Finalmente emitiré mi opinión analítica personal del presente Litis judicial, la misma que versa sobre la materia de desalojo por ocupante precario, seguido por SHELL PERU S.A. contra LUBRICORD EIRL.

Partiremos analizando la pretensión del demandante, la misma que recae sobre la restitución del bien adquirido a la SUCESION MARIO LERCARI FOSSA, al demandado la empresa LUBRICORD EIRL, quien viene poseyendo el bien materia de Litis. Dicho contrato de compraventa se realizó mediante escritura pública de fecha 15 de octubre del 2001. En este punto es necesario precisar la calidad de poseedor que tiene el demandado en el presente caso, ya que la materia planteada por el accionante es el desalojo por ocupante o poseedor precario.

La posesión como lo establece el artículo 896 del Código Civil, menciona que es el ejercicio de hecho de uno más poderes inherentes a la propiedad. Asimismo, el Cuarto Pleno Casatorio y en concordancia con el artículo 905 del Código Civil, menciona que el poseedor inmediato es aquel poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título. En efecto, el poseedor mediato posee por medio del poseedor inmediato, que es la persona que por estar ligada con una relación jurídica a aquel se halla en una posesión directa con la cosa”¹³. Ahora en presente caso el demandado se encuentra inmerso en la calificación de poseedor inmediato, ya que el mismo tenía un contrato de arrendamiento con la SUCESION MARIO LERCARI FOSSA (poseedor mediato). Es decir, el arrendador tiene un título (contrato de arrendamiento) que justificaba su posesión.

Por lo tanto, habiendo analizado la condición de posesión que mantenía el demandado. Es importante mencionar sobre la excepción presentada por Manuel Gustavo Córdova Ardions, al momento de contestar la demanda, dentro del plazo de ley, planteo la excepción de falta de legitimidad para

¹³ CUARTO PLENO CASATORIO, Casación Nro. 2195-2011-Ucayali, “Desalojo Por Ocupante Precario”, Lima, Pag.44 y 45.

obrar pasiva, en cuanto la demanda estaba dirigida a LUBRICORD EIRL y a su persona, atribuyéndole la calidad de poseedor precario, por lo que el Juez en la audiencia de saneamiento declara fundada la excepción, en virtud de que el señor Manuel Córdova actuaba en representación como gerente general de LUBRICORD EIRL y no a título personal. DECLARANDO SANEADO EL PROCESO y en consecuencia la existencia de una relación jurídica procesal válida con LUBRICORD EIRL y el demandante.

Respecto a la primera sentencia emitida por el 24vo Juzgado Civil, mediante resolución nro.10 de fecha 4 de septiembre del 2003, declara **INFUNDADA** la demanda en todos sus extremos, la misma que en mi opinión estoy en total acuerdo, ya que el Juez realizó una correcta interpretación normativa, toda vez que en sus diversos considerando preciso de que el demandado pudo acreditar su posesión mediante un título justo (contrato de arrendamiento), por lo que no era viable atribuirle una posesión precaria, la misma que sustentaba su petitorio el accionante.

Mediante escrito de fecha 15 de setiembre del 2003, el demandante SHELL PERU S.A. interpone recurso de apelación dentro del plazo de ley, la misma que sustenta que el Juzgado ha considerado el contrato de arrendamiento un título vigente para poseer, el mismo que jurídicamente es incorrecto. Asimismo, hace referencia al art.1700 del Código Civil, especificando que cuando concluye el plazo pactado en el contrato, continua el arrendamiento hasta que se solicite la devolución. La misma que mediante solicitud de conciliación y notificación de la demanda se solicitó la devolución de la bien inmueble materia Litis. Por lo tanto, la condición del poseedor sería sin título, es decir precaria. Por tal motivo el 24° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima mediante Resolución Nro.12 de fecha 22 de Setiembre del 2003, concede la apelación con efecto suspensivo debiendo elevarse los autos al superior jerárquico.

Mediante Resolución Nro. 6 de fecha 18 de Junio del 2004, los señores vocales Aranda Rodríguez y Lama More votaron para que se REVOQUE la sentencia y el voto del señor vocal Rossel Mercado para que se CONFIRME la sentencia apelada que declaró infundada la demanda. Es por

ello que en virtud del art.141 y art.144 del Texto Único Ordenando de la Ley Orgánica del Poder Judicial,¹⁴ se dispuso llamar al Vocal Martínez Asurza como DIRIMIENTE. Empero Resolución Nro.11 se precisó que aun persiste la DISCORDIA, motivo por el cual decidieron llamar a otro vocal como DIRIMIENTE. Es por ello que mediante Resolución Nro.14 la Cuarta Sala Civil REVOCA la sentencia materia de grado que declara INFUNDADA la demanda y REFORMANDOLA declararon FUNDADA la demanda interpuesta por SHELL PERU S.A.

Respecto a la sentencia emitida por la Cuarta Sala Civil, en mi opinión se realiza una interpretación errónea, toda vez de que nunca existió algún documento que la accionante haya emplazado para que se le restituya el bien material de Litis antes de la interposición de la demanda de desalojo por ocupante precario, tal como lo establece el artículo 1700 del Código Civil. Asimismo, durante el proceso no se ha corroborado de modo fehaciente que SHELL PERU S.A. haya dado por concluido el arrendamiento como lo dispone el inciso 2 del art.1709 de Código Civil. Por lo tanto, la posesionaria LUBRICORD E.I.R.L. se encontraría en posesión legítima de la bien materia de Litis.

Mediante escrito de fecha 20 de octubre del 2005, LUBRICORD EIRL, presento recurso de casación, argumentando que el colegiado ha realizado una interpretación errónea del artículo 1708 inciso 2 del Código Civil, que señala que, si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido. Excepcionalmente, el adquirente está obligado a respetar arrendamiento si asumió dicha obligación. Toda vez que el accionante nunca comunico al demandado sobre la resolución del contrato, ni la restitución del bien materia de Litis.

Con fecha 25 de Setiembre del 2006, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, declara FUNDADA el recurso de casación interpuesta por LUBRICORD EIRL, confirmando la apelada que declaraba INFUNDADA la demanda, en virtud de que la empresa recurrente debió dar aviso judicial o extrajudicial al otro contratante, antes de proceder

¹⁴ Ley Orgánica del Poder Judicial, Decreto Supremo Nro.017-93-JUS, publicado el 02 de Junio del 2003.

a su desalojo, requisito que la demanda no cumple, ya que se basa en la causal de ocupación precaria, por lo que resulta evidente que la sala de mérito ha efectuado una interpretación errónea del inciso 2 del artículo 1708 de Código Civil.

En virtud de lo señalado precedentemente, muestro mi conformidad con la sentencia de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, que declaro CONFIRMAR la sentencia que declaraba INFUNDADA la demanda presentada por la empresa SHELL PERU S.A.

CONCLUSION

Respecto al presente expediente materia de investigación arribo a las siguientes conclusiones:

1. La demandada no posee la calidad de precaria por cuanto esta ha demostrado que venía ocupando el predio en razón de un contrato de arrendamiento, el cual tenía una duración de dos años, presumiéndose su continuación bajo sus mismas estipulaciones, por cuanto la demandada vencido el referido plazo, permanece en uso del inmueble materia sub-litis; fundándose en lo estipulado en el artículo 1700 Código Civil. Es necesario precisar que en cuanto a la continuación del contrato de arrendamiento, ésta no debe confundirse como uno de renovación tácita. Así el arrendamiento continuará como uno de duración indeterminada al que se le pone fin dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante.
2. Es importante señalar que en nuestro país la jurisprudencia ha optado por establecer parámetros para obtener una acción de desalojo, como por ejemplo emplazar notarialmente al poseedor del bien para que restituya el mismo, y por ende se estaría dando término al contrato de arrendamiento, por lo tanto, el poseedor ya no tendría justo título y sería considerado precario, cosa que en el presente proceso no se ha dado.
3. En conclusión estoy de acuerdo con la Sentencia emitida por el Vigésimo cuarto juzgado civil de Lima y la Sala Civil Transitoria de la Corta Suprema de Justicia de la República dado que la causal de precariedad no es la adecuada, ya que el demandado al ostentar un título (contrato de arrendamiento), acredita su posesión, no adquiriendo la calidad de precario; y por consiguiente declara infundada la demanda, dejando a salvo su derecho (del demandante) a que lo haga valer con arreglo a ley.

RECOMENDACIONES

1. A efectos de realizar una eficiente administración de justicia, los órganos jurisdiccionales deben motivar satisfactoriamente sus resoluciones, utilizando adecuadamente las normas jurídicas e interpretándolas correctamente, ya que todos tenemos el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva emanada por los Órganos Jurisdiccionales, con la finalidad de tutelar los derechos y pretensiones fundamentados en la demanda.
2. Asimismo, debe existir una adecuada capacitación de los operadores de justicia en cuanto a temas sustantivos y procesales, ya que en la medida tengamos profesionales debidamente controlados bajo los parámetros de la meritocracia, se podrá realizar una administración de justicia más eficiente y con la celeridad en cada proceso.

REFERENCIAS

1. AGUILA GRADOS, Guido (2008), EL ABC DEL DERECHO PROCESAL CIVIL, Editorial San Marcos, Lima.
2. PALACIO LINO, Enrique (2003), MANUAL DE DERECHO PROCESAL CIVIL, Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires.
3. CASTAÑEDA, Jorge (2010), LOS DERECHOS REALES. Editorial Villanueva, Lima.
4. MONTERO AROCA, Juan (2009), LA LEGITIMACION EN EL CODIGO PROCESAL CIVIL DEL PERU, Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad De Lima Nro.24, Lima.
5. JOSSERAND, Louis (1951), DERECHO CIVIL, 1era edición, Buenos Aires.
6. STACCO, Jorge Santos (2006), CONCURSO, PRINCIPIOS PROCESALES Y PROCESO, Universidad Nacional de la Patagonia.
7. HURTADO, M. (2014), ESTUDIOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL, Tomo II, 2ª Edición, Editorial Idemsa, Lima.
8. MOSQUERA RUIS, Mario y MATURANA MIQUEL, Cristian (2010), LOS RECURSOS PROCESALES, Editorial Jurídica de Chile.
9. CARRION LUGO, Jorge (2000), TRATADO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, Tomo II, Editorial Grijley, 1ra Edición, Lima.
10. VELLOSO ALVARADO (2010), Adolfo, LECCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL, LA LEY, Buenos Aires.
11. CUARTO PLENO CASATORIO (2011), Casación Nro. 2195-2011-Ucayali, "Desalojo Por Ocupante Precario", Lima.