

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMERICAS



FACULTAD DE DERECHO

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

DESALOJO

PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR: DAVID ZACARIAS RAMIREZ LOPEZ

ASESORA: DRA. VERONICA CHAVEZ DE LA PEÑA

LINEA DE INVESTIGACIÓN N°3

PROCESO SUMARISIMO POR DESALOJO POR OCUPANTE

PRECARIO

LIMA, 2019

DEDICATORIA

Este trabajo es dedicado a Dios, primeramente, por darnos la Vida y mantenernos con Salud.

A mi Madre, por darme ese apoyo constante y desinteresado, a mis Hermanos, que me apoyaron moralmente, a mi Esposa: Rosario Inés Rosas Merino, Que a sido, es, y será Siempre mi fuente de Inspiración, mi motor motivo de Lucha, va para Ti Charo, a mis Hijos: David, Emily, Alonso, por ser motivo de mi esfuerzo, a mi familia política: mis suegros, y mis queridos cuñados, que los quiero mucho. Al Cielo donde se encuentra mi querido padre: Zacarias Ramírez Santa María, que es y será motivo de lucha y superación en la vida, a mis Compañeros HG., que me apoyaron y alentaron de una u otra manera, a mis Compañeros de estudio que, conocí en este trayecto de aprendizaje. Y a mi fiel e incomprensible Ruby, que era mi despertador. Gracias Totales.

AGRADECIMIENTO

Agradecer a Dios por darnos la Vida, a mi Sra. Madre por darme la dedicación y cariño que me brindo desde la niñez, mis Hermanos por ser complemento Moral, a mi Sra. Esposa por ser el Motor y Motivo de mis Logros, a mis Hijos que fueron la Inspiración para no decaer en este esfuerzo convertido en logro, a mis Familiares que han estado a la Expectativa de mis exigencias para así poder concretar lo logrado, a mis Amigos que sin su apoyo incondicional no lo hubiese logrado, y a la Vida en s,i por mantenerme en pie, y poder ser agradecido con todos ustedes.....GRACIAS.

RESUMEN

Demanda: Mediante escrito postulatorio del 28-12-2005, dirigido al Juzgado especializado en lo civil, la Empresa San Miguel Operaciones SAC. Representado por su Apoderado Juan Daniel Torres Chaparro, interpuso demanda de desalojo por resolución de contrato de compromiso de compra venta de bien futuro, contra la Sra. Marianella del Carmen Queirolo Lozada A FIN DE QUE RESTITUYA EL Dpto.201, Urb. San Miguel, Prov. y Dpto. de Lima.

Contesta la Demanda: con fecha 8-02-2012, negando y contradiciendo, y aduce la Excepción de Falta de Legitimidad para Obrar del Demandado deducida por la Demandada.

Audiencia Única: con fecha 12-04-12, se dio la Audiencia Única declarando INFUNDADA, la Excepción de falta de Legitimidad deducida por la Demandada, quedando ACREDITADO, LA Relación Jurídica Procesal Valida entre las partes, declarando Saneado el Proceso.

Primera instancia: El primer juzgado en lo Civil de Lima, ha analizado los medios probatorios y argumentos de las partes, teniendo como referencia loa arts. 911 y 923CC., Lo cual llega a la conclusión de declarar FUNDADA, la Demanda de Desalojo por Ocupante Precario.

Recurso de Apelación: dentro del plazo de Ley 3 días, la Demandada interpone Recurso de Apelación, contra la Sentencia de Primera Instancia, ante el Juez de Primera Instancia, ante el Juez del PRIMER Juzgado Civil de Lima, bajo estas consideraciones Concede Apelación con efecto suspensivo.

Segunda Instancia: Los Fundamentos por las cuales Confirmaron la Audiencia Única, que resuelve Declarando INFUNDADA, la Excepción de Falta de Legitimidad para Obrar del Demandante deducida por la Demandada y Revocando la Sentencia de la Primera Instancia que falla declarando FUNDADA la demanda presentada por el demandante, Reformándola la declararon INFUNDADA dicha Demanda en los seguidos por San Miguel Operaciones SAC. Contra Marianella del Carmen Queirolo Lozada sobre desalojo por Ocupación Precaria y lo devolvieron.

Recurso de Casación: San Miguel Operaciones SAC. Interpone recurso de Casación, contra la Sentencia de Vista a fin de que se confirme en todo su extremo la Sentencia de Primera Instancia que declara Fundada, se presenta dentro del Plazo de 10 días, declarando procedente el Recurso de Casación contra la Sentencia de Vista.

Sentencia Casatorio: Declara FUNDADA el Recurso de Casación interpuesto por el Demandante en consecuencia CASARON la Sentencia de Vista, que revocando la Apelada declara INFUNDADA y actuando en Sede de Instancia Confirmaron la Sentencia Apelada de Primera instancia que declara FUNDADA la Demanda y en consecuencia ordena a la demandada restituya al demandante el inmueble ubicado en la Av. Rafael Escardo N°843-Dpto.201- Urb. Maranga, Distrito de San Miguel, Prov. y Dpto. de Lima, en un plazo de 6 días con Costas y Costos, Dispusieron la Publicación en el Diario El PERUANO, conforme a Ley, en los seguidos contra Marianella del Carmen Queirolo Lozada., por Ocupación Precaria y lo Devolvieron.

Palabras Claves: Ocupante Precario- Resolución contractual-Propiedad

ABSTRACT

DEMAND By means of a postulatory letter dated 12-28-11, addressed to the specialized civil court, the San Miguel Operations SAC Company Represented by its attorney-in-fact JUAN DANIEL TORRES CHAPARRO filed an eviction complaint for resolution of the contract for the sale and purchase of future assets Ms MARIANELLA DEL CARMEN QUEIROLO LOZADA in order to restore the apartment 201. located in Av. Rafael Escardo N'843, Urb. Maranga-San Miguel Province and Department of Lima.

The claim is processed VIA SUMARISM PROCESS, by the Claimant, for which he is not Admitted in the first instance due to having Correctable Observations. that after a period of 3 days, said observations are acquitted.

Through RESOL 2, the first Civil Court of Lima, admits to processing the demand, running transfer to the defendant within 5 days.

Answers the Demand.-dated 02-08-2012, denying and contradicting. The Answer to the Demand is not Admitted for having had Correctable Observations (payment of Judicial Fees has not been attached).

With RESOL. 4. it is resolved to have the demand answered by the defendant.

JUDGMENT (Single Hearing) dated 04-12-12, the Single Hearing was held declaring UNFUNDED, the Exception of lack of legitimacy to act deduced by the Respondent, leaving ACCREDITED, the Legal Procedural Relationship valid between the parties, Declares SANEADO the process (art.465 cpc).

FIRST INSTANCE-Resolution.n9 (3-3-14) The first civil court of Lima has analyzed the evidence and arguments of the parties, taking as references the articles 911 and 923 CC, which reaches the conclusion Declare FOUNDED, the lawsuit for Eviction for Precarious Occupation.

APPEAL. (3-3-12). And within the term of Law 3 days, the defendant files an Appeal, against Resolution 9, before the judge of the first civil court of Lima (556-558cpc) under these considerations. Grant Appeal with Suspension effect.

SECOND INSTANCE.-Resol.12 [4-9-14] the grounds for which they CONFIRMED Resolution 5. which it resolves by declaring UNFUNDED 13 Exception of lack of legitimacy to act of the plaintiff declared by the defendant and REVOKING the Sentence of the Resol .9 which fails by declaring FOUNDED, the claim presented by the plaintiff, reforming it, said claim was declared UNFUNDED in those followed by San Miguel Operations SAC. against Marianela del Carmen Queirolo Lozada on Eviction for Precarious Occupation and returned it.

APPEAL FOR CASATION.-San Miguel Operations SAC. Files an Appeal for Cassation against the hearing judgment in order to confirm in its entirety the First Instance Judgment that declares FOUNDED. Is presented within a period of 10 days, declaring appropriate the Appeal of Cassation against the Judgment of Hearing. CASSATORY JUDGMENT-ART. 397 CPC), declares the appeal of Cassation filed by the plaintiff consequently MARRIED the hearing judgment, which by revoking the appeal declares UNFUNDED AND acting at the seat of the instance They confirmed the appealed judgment of 1 instance that declares the claim FOUNDED and consequently orders the defendant to restore the property located to the plaintiff at Av. Rafael Escardo N * 843-Dpto. 201- Urb. Maranga-District of San Miguel- Prov. And the Department of Lima, within a period of 6 days with costs and costs, DISPOSED the publication in the EL PERUANO newspaper, according to law, in those followed against Marianella del Carmen Queirolo Lozada for Precarious Occupation and they returned it.

TABLA DE CONTENIDOS

RESUMEN	4
ABSTRACT.....	5
TABLA DE CONTENIDOS.....	7
INTRODUCCION.....	8
SINTESIS DE LA DEMANDA.....	10
CALIFICACIÓN DE LA DEMANDA.....	13
COPIA DE LA DEMANDA (Auto Admisorio)	14
CONTESTACION DE LA DEMANDA.....	15
FOTOCOPIA DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA.....	16
CALIFICACION DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA.....	17
FOTOCOPIA DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA.....	18
AUDIENCIA UNICA.....	19
COPIA DE LA AUDIENCIA UNICA.....	21
SENTENCIA.....	22
COPIA DE LA SENTENCIA.....	24
RECURSO DE APELACION.....	25
SENTENCIA DE VISTA.....	26
RECURSO DE CASACIÓN.....	28
SENTENCIA DE CASACION.....	29
COPIA DE LA SENTENCIA CASATORIA.....	30
JURISPRUDENCIA DE LOS ULTIMOS 10 AÑOS.....	32
DOCTRINAS.....	35
SINTESIS ANALITICA DETRAMITEPROCESAL.....	43
OPINION ANALITICA DEL TRATAMIENTO SUBMATERIA.....	45
CONCLUSIÓN.....	48
RECOMENDACIÓN.....	50
REFERENCIAS.....	51

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo esta en base a lo que está fundamentado en el desarrollo del marco civil en esta oportunidad Desalojo por ocupante precario.

Mediante Contrato de Compromiso de Compra venta de Bien a Futuro, por una parte, el Sr. Luis Oshiro Higa, como Vendedor y la Sra. Marianela del Carmen Queirolo Lozada, como Compradora, contrato celebrado el día 28 de Diciembre del 2005.

Dentro del Acuerdo esta que el precio pactado es de 31,350 dólares, de las cuales, en un plazo de 2 meses, la Compradora da en inicial la suma de 6,000 dólares, y los 25,350 dólares se pagaría con un Crédito Hipotecario. Cumpliendo con lo acordado, y en un plazo de 180 días, le harían la entrega de las llaves, previo pago de 25,000 dólares, posteriormente 350 dólares a la entrega del Dpto.

Por problemas de índole financiero no se pudo concretar la entrega, pero los primeros meses del año 2007, el Sr. Luis Oshiro, quien es Gerente de la Empresa San Miguel Operaciones SAC., representado por su Representante Juan Daniel Torres Chaparro, en vista de la demora, le hace entrega el Dpto. a la Compradora, para que no piense que la Empresa no le va a cumplir, sin pago alguno toma posesión la Compradora, mientras La Empresa, representado por su Apoderado, se dan tiempo para Sanear los tramites, como Independización, Declaratoria de Fabrica, inscripción en los Registros Públicos etc.

El año 2009 Saneamos todo lo concerniente al Inmueble, proceden a enviarle Carta Notarial, conminándolo a que debe pagar el saldo del precio pactado, y que le otorgan un plazo de 30 días, para poder solucionar y hacerle entrega de los documentos requeridos. La Compradora después de 2 meses, Contesta la Carta Notarial, aduciendo que la entrega estaba programado para el mes de Abril del 2006,,y que ella estaba tramitando su crédito hipotecario con una entidad bancaria, y que a raíz de la demora no se pudo concretar, y que esta en Etapa de Divorcio, por lo cual dejo de hacer diligencias para que le volvieran a otorgar un crédito Hipotecario, es por esa Razón que le pide a la Empresa le de un Plazo no de 30 días, sino de 90 días calendarios para poder cumplir con lo acordado. La Empresa le contesta la Carta Notarial, aceptando su requerimiento y la Empresa decide otorgarle los 90 días, requeridos por la compradora, advirtiéndole que, de no cumplir con lo acordado, procederán a Resolver el Contrato.

Pasado 3 meses la empresa mediante carta notarial hace saber a la compradora que, vencido el plazo otorgado, sin contestación previa, y no haber cumplido con el pago en la fecha indicada a tomado la decisión de Resolver el Contrato por Incumplimiento de pago.

Mediante carta Notarial de fecha 30 de setiembre del 2010, comunica a la Compradora que da por terminado la relación contractual existente y que procederá a Demandarla

por vía Judicial al no cumplir con lo pactado, por lo que da por terminado la Relación contractual celebrado entre La Empresa SAN miguel Operaciones SAC. Y la Sra. Marianela del Carmen Queirolo Lozada.

En la Demanda la Empresa lo denuncia por ocupación Precaria, ya que el contrato que se tenia ha fenecido y por lo tanto tiene que desocupar el inmueble.

Contesta la Demanda la Sra. Marianela del Carmen Queirolo, negando y contradiciendo todo aduciendo que ella es propietaria ya que tiene el contrato celebrado entre ambas partes, y no es la Empresa San Miguel Operaciones SAC. con quien hizo contrato sino con el Sr. Luis Oshiro Higa, por la cual no tienen representación, y deduce la Excepción de falta de Legitimidad para Obrar del Demandante.

En la Audiencia Única declaran infundada la Excepción de falta de Legitimidad para Obrar de la demandante deducida por la demandada en consecuencia saneada lo demás. En Primera instancia declaran Fundada la Demanda por ocupante precario deducido por el Demandante. La Demandada presenta recurso de apelación aduciendo que no se ha tomado en cuenta que con quien hizo contrato es con el Sr. Oshiro, y la Empresa no puede intervenir en el juicio, y que la Excepción deducida se debe considerar, aduce en su recurso que no se ha tomado en cuenta los considerandos de los art. 923 y 949 del Código Civil, es Aceptada su Recurso.

Con la Sentencia de Vista se considera los argumentos de la demandada, por la cual teniendo en consideración el Art.911 del Código Civil, no puede ser considerado Ocupante precario por la Resolución de Contrato ya que no se ha determinado la relación contractual entre ambas partes, y teniendo en cuenta los artículos 923 y 949 del código Civil, en la cual no se determina la condición de ocupante precario, es de la opinión de Declarar Infundada la Sentencia de primera instancia por la cual se devuelven los expedientes.

El Demandante presenta recurso Casatorio, negando y contestando que se ha cometido un Exceso en el petitorio del Juez, por la cual procede a deducirlo.

En la Sentencia Casatorio, tienen por bien reconocer que se excedieron al no considerar el art. 1428 y 1429 del código civil y por el contrario consideran el art.1430 que el demandante ni la demandada han deducido es mas en sus fundamentos de derecho no lo invoca, por todas estas consideraciones Casaron la Sentencia de vista y en consecuencia declararon fundada la Sentencia de primera instancia, a favor de la demandante, contra la demandada Sra. Marianela del Carmen Queirolo Lozada y en un plazo de 6 días desaloje el inmueble y lo restituya a la Demandante San Miguel Operaciones SAC. El inmueble ubicado en Av. Rafael Escardo N°843, Dpto. 201, Urb. Maranga, Distrito de San Miguel, Prov. y Dpto. de Lima. En un plazo de 6 días, con Costas y Costos y publicarlo en el Diario el Peruano. Por la cual se pone fin al presente juicio.

SINTESIS DE LA DEMANDA

+ “PETITORIO”

“Que. Mediante escrito postulatorio de fecha 29 de Diciembre del 2011 dirigido al Juzgado Especializado en lo Civil de Lima”, la Empresa San Miguel Operaciones SAC Representado por Don Juan Daniel Torres Chaparro interpuso “demanda de Desalojo por resolución de Contrato de Compromiso de Compra-Venta de Bien Futuro”, en contra de “la Señora Marianela del Carmen Queirolo Lozada” a fin de que se le “restituya” el Departamento 201 del Edificio Ubicado en la Av. Rafael Escardo N° 843-Urb. Maranga, Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima.

+” FUNDAMENTO DE HECHO”

*” La Parte Demandante sostiene que con fecha” 28 de diciembre de 2005 celebro Contrato de Compra Venta de Bien Futuro parte “Demandada Sra. Marianela del Carmen Queirolo Lozada”, sobre el hoy Bien Inmueble materia de desocupación, “constituido por el Dpto. 201 de la Av. Rafael Escardo N° 843, del Distrito de San Miguel, que formaba parte del Edificio Escardo III”. En el citado Contrato se pacta como precio de venta del Inmueble la suma de Treinta y un mil Trescientos Cincuenta con 00/100 Dólares Americanos (US\$ 31,350.00), que se debió pagar de la siguiente manera:

I. La suma de US\$ 6,000.00 (Seis Mil con 00/100 Dólares Americanos) a por el “día 20 de enero de 2006”; “precisando que fue la única suma de dinero abonada por la demandada”; y,

II. El pago de US\$ 25,000.00 (Veinticinco Mil con 00/100 Dólares Americanos) a la entrega de llaves, y de US\$ 350.00 “(Trescientos Cincuenta con 00/100 Dólares Americanos)” a la “entrega del Departamento; sin embargo, la demandada nunca cumplió” “con pagar esta suma de dinero” a pesar de haberle requerido el cumplimiento de su obligación.

“Tal es así que la parte accionante nuevamente le remitió Carta Notarial” a la demandada.

En vista a lo acordado nuestra empresa “cumplió con efectuar la entrega” del bien inmueble acordada, en el primer trimestre del año del año 2007, puntualizando que, desde la entrega del bien, “la demandada y sus familiares lo vienen ocupando” sin que haya cumplido “con el pago del precio de venta” ni el pago de “tributos municipales”.

En el mes de diciembre del 2009 se procedió a inscribir la independización de las unidades inmobiliarias que conforman el Edificio Escardo III, de la cual forma parte el bien materia de Demanda, cumpliendo nuestra parte con las obligaciones pactadas en el contrato, correspondiendo como contrapartida el pago del saldo del precio de venta, lo cual no ocurrió

En consecuencia, con fecha del “19 de noviembre del 2010” remitimos “carta notarial para que en el plazo de 30 días calendarios la demandada cumpla con cancelar el saldo del precio de venta de US\$ 25,350.00” (Veinticinco Mil Trescientos Cincuenta con 00/100 Dólares Americanos) y se proceda a formalizar la transferencia.

En respuesta la Demandada en su carta de fecha 22 de diciembre del 2010, nos solicita ampliar el plazo a 90 días calendarios para proceder a la cancelación del precio de venta; a la cual nuestra parte accedió, caso contrario vencido el plazo concedido a la hoy demandada el contrato quedaría resuelto por incumplimiento de pago (según carta del 10 de febrero del 2011).

A pesar de “haber brindado todas las facilidades de pago a la demandada, esta no cumplió” con lo prometido “(cancelar el precio de venta) dentro del plazo concedido ni mucho menos recibimos comunicación alguna sobre su voluntad de pago”.

Motivo por el cual procedimos a “resolver el Contrato Privado de Compromiso de Compra-venta” respecto al bien inmueble “sito en Av. Rafael Escardo N° 843-Dpto. 201, Urb. Maranga, Distrito de San Miguel”, “mediante carta notarial de fecha 30 de Setiembre del 2011”. Incluso requerimos a la “demandada” desocupar y hacer “entrega del bien inmueble” a mi representada.

Ahora bien “resuelto el contrato la demandada ha perdido el título que le concedió la posesión del bien inmueble, por lo que deviene en precaria”, correspondiendo según dispositivos imperativos la desocupación de bien inmueble materia de demanda.

En ese sentido nuestra parte se encuentra en total “disponibilidad de restituir a la demandada la suma de dinero que entrego en calidad de pago a cuenta del precio de venta, contra la devolución de la propiedad”.

+ “FUNDAMENTO DE DERECHO”.- “Código Civil:”

Art. 911.-“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno, si tenía ha fenecido”

Art. 923.-“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien”. Por ser propietaria del bien iniciamos la presente acción.

Art. 1314.-“Quien actúa con diligencia ordinaria requerida, no es imputable por la inejecución de la obligación.”

Art.1371.-“La Resolución deja sin efecto un contrato valido por causal sobreviniente a su celebración”.

Art.1428.- “En los contratos con prestaciones reciprocas, cuando algunas de las partes faltan al cumplimiento de su prestación.”

Art.1429.-“En el caso del art.1428 la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía Notarial”. Dentro de un plazo no menor de quince días. Bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto.

Art.1534.-En la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia.

Art.1563.-“La resolución de contrato por incumplimiento del comprador da lugar a que el vendedor devuelva lo recibido, teniendo derecho a una compensación equitativa por el uso del bien y la indemnización por los daños y perjuicios, salvo pacto en contrario”

“En Procesal Civil.”

Art. 546.”-Se tramitan en proceso Sumarísimo (desalojo).”

Art.547.-Son competentes cuando la renta mensual es mayor de cincuenta unidades de referencia procesal o no exista cuantía, son competentes los jueces civiles.

Art. 586.-Pueden demandar: El propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el art.598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: El arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

+ “VIA PROCEDIMENTAL”

“El accionante propone que la Vía idónea para la tramitación de los presuntos actuados es el proceso Sumarísimo de conformidad con lo dispuesto en el art.546 inc.4 del CPC.”

+” MEDIOS PROBATORIOS”

“-Contrato de compraventa de bien a futuro suscrito entre las partes con fecha 28 de diciembre del 2005.”

-Carta Notarial 18 de noviembre del 2010 (contestación 22 de diciembre del 2010)

-Carta Notarial del 10 de febrero del 2011, Carta Notarial del 30 de Setiembre del 2011

-Acta de Conciliación de fecha 28 de noviembre del 2011, (Falta de Acuerdo).

Copia Literal de inscripción de registros de predios (Dpto. 201-segundo piso) Partida N° 12416394

+CALIFICACION DE LA DEMANDA

“El Centro de Distribución General de la Corte-CDG- Juzgados Civiles” recibe la demanda presentada por la “Empresa San Miguel Operaciones SAC,” Representado por el Señor Juan Daniel Torres Chaparro, seguidamente distribuyo los actuados “al primer juzgado especializado en lo Civil de Lima” que “califico negativamente” la “demanda” toda vez que “mediante resolución 01 de fecha 9 de Enero del 2012” declaro “INADMISIBLE” que el “bien inmueble materia de Litis se encuentra en los registros públicos de la propiedad de inmuebles de Lima” por lo que la parte demandante “deberá presentar la copia literal de la ficha o partida registral” donde figure el “bien inmueble” materia de desalojo con las “paginas completas en forma” actualizadas expedidas “por la Sunarp”, concediéndose el “plazo de tres días hábiles para que cumpla con subsanar las observaciones anotadas”.

“La parte demandante a través del escrito de fecha 13 de enero del 2012” “cumplió con subsanar las anotaciones incurridas”. El juzgado emitió el “Auto Admisorio” de “Demanda de Desalojo por resolución de contrato de Compromiso de Compra venta de Bien Futuro”, la misma que se tramitaran bajo los alcances del “proceso Sumarísimo” corriendo traslado “la demandada Marianela del Carmen Queirolo Lozada”, a fin de que en el “plazo de 5 días conteste la demanda bajo apercibimiento de declararse en rebeldía”.

+” EMPLAZAMIENTO”

El Primer juzgado Especializado en lo Civil de Lima, procedió a notificar mediante Cedula de Notificación a la “Demandada Marianela del Carmen Queirolo Lozada”, con fecha 02 de febrero del 2012, “acompañando copia de la Demanda, Anexos, escrito de subsanación y Resolución Admiraría”

“ADJUNTO COPIA DEL AUTO ADMISORIO”

“+EXPOSICIÓN RESPECTO A LA “CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA”

La parte “Demandada Marianela del Carmen Queirolo Lozada, mediante escrito de fecha 06 de febrero del 2012”, en Autos y Vistos y atendiendo:

1.-La contestación de la Demanda debe reunir los mismos requisitos de la Demanda en lo que corresponde, según lo preceptuado por el artículo 442 inciso primero del código procesal civil.

2.- Se advierte del escrito de contestación a la demanda que antecede:

“-no se ha adjuntado el pago de Tasa por ofrecimiento de pruebas.” Por estos considerandos de conformidad con los incisos uno y dos del “artículo 426 del CPC”.

Se “resuelve declarar Inadmisibles la contestación de la demanda” que antecede, “concediéndose el plazo de 2 días”, subsane las omisiones advertidas, bajo apercibimiento de rechazarse su recurso.

Declarar inadmisibles las excepciones deducidas concediéndose el plazo de 2 días a fin de que subsane las omisiones advertidas bajo apercibimiento de rechazarse su recurso.

Dando cuenta de del escrito presentado por la parte demandada: “AUTOS Y VISTOS;” Y “ATENDIENDO PRIMERO”: Con lo que se expone y tasas judiciales adjuntados, téngase por subsanadas las omisiones indicadas por Resolución n° 03 de Autos

“-Por lo tanto, el extremo de la contestación de la demanda reúne los requisitos exigidos por los artículos 442 y 444 del CPC., en concordancia con el artículo 554 del mismo cuerpo legal. Por lo tanto, se Resuelve”:

1.-Tener por contestada la Demanda por parte de la demandada y por ofrecidos los medios probatorios teniéndose presente su mérito en la etapa respectiva.

2.-Tener por propuesta la Excepción de falta de Legitimidad para obrar de la parte demandante.

“La parte Demandada Marianela del Carmen Queirolo Lozada” mediante escrito de fecha 11 de abril del 2012, formula cuestionamiento probatorio, contesta y contradice todos los extremos de la demanda interpuesta “de San Miguel Operaciones SAC.”

“ADJUNTO COPIA DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA”

“ CALIFICACION DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA”

“El Juzgado al examinar el escrito de contestación de la demanda” que en primera presentación fue declarada inadmisibile y posteriormente subsanado verificando que “cumple con los requisitos señalados en nuestra Norma Procesal expidió la Resolución N° 4 de fecha 11 de Abril del 2011” que “resolvió” tener por “absuelto el trámite de contestación de la demanda” formulada por Marianela del Carmen Queirolo Lozada “teniéndose por ofrecidos probatorios que presentan y, en cuanto al cuestionamiento” y tener por propuesta la excepción de falta de legitimidad para obrar de la parte demandante.

“ADJUNTO COPIA DE CONTESTACION DE LA DEMANDA”

+“CONTENIDO DE LA AUDIENCIA UNICA”

“El día programado para la diligencia se hicieron presentes a la misma, el Apoderado legal de la parte Demandante” SAN MIGUEL OPERACIONES SAC, Juan Daniel Torres Chaparro, y por la parte Demandada Marianela del Carmen Queirolo Lozada.

“SANEAMIENTO PROCESAL”

“El Juzgado luego de haber instalado la Audiencia, emitió la Resolución” N° 5 señalando que la Demandada propone la “excepción de falta de legitimidad para obra”, señalando “que conforme al artículo 586 del CPC,” “el Desalojo solo puede ser demandado por el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el” artículo 586 del CPC considere tener derecho a la restitución de un predio; que la “Demandada al amparo del artículo 949 CC” adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble Sub Litis por lo que no se puede demandar el desalojo, por ende no es razón para demandar el Desalojo.

La Demandante absuelve el traslado señalando que declare improcedente y/o infundada la excepción deducida por cuanto es requisito formal para la presentación de este tipo de medios de defensa que el proponente fundamente su solicitud señalando los medios probatorios en los cuales sustenta la misma. Es de verse del escrito de contestación que la demandada se ha limitado a argumentar la excepción mas no ha ofrecido ningún medio probatorio alguno. En cuanto al fondo de la solicitud, esta se sustenta en la adquisición de un derecho de propiedad sobre el inmueble materia de acción, y la vinculación contractual fue resuelta conforme a ley.

Resuelve declarar “infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar, deducida por la demandada.”

DECLARAR Saneado el proceso, y la existencia de una relación jurídica procesal valida.

“FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDO”

El Juzgado procede a determinar los puntos controvertidos y en consecuencia el que será materia de probanza.

“Establecer si habría operado la resolución del contrato del predio materia de Litis”.

“Determinar si la parte accionante ostenta la titularidad del bien materia de controversia.”

“CALIFICACION DE MEDIOS PROBATORIOS”

A LA OCTAVA: CONTESTO: Que no la invitamos, pero si le requerimos el saldo del precio y se le otorgo en exceso el plazo que nos solicitó para la cancelación.

En este estado la abogada de la parte demandada formula preguntas:

PRIMERA: Para que diga cómo es cierto que la demandada le invito a conciliar conjuntamente con el señor Ingeniero Luis Oshiro Higa con el fin de que se cumpla con

la ejecución del contrato en el sentido que había una demora en el saneamiento del inmueble e independización y haciéndole conocer que el crédito hipotecario no fue posible obtenerlo debido a que su representada no cumplió con obtener la declaratoria de fábrica e independizar los departamentos.

CONTESTO: Si fuimos invitados a conciliar.

“Se deja constancia que tratándose de documentos los demás medios probatorios ofrecidos y admitidos se tiene presente su mérito al momento de sentenciar.”

Se deja constancia que la causa queda expedita para ser sentenciada.

“INFORME ORAL”

Los abogados de las partes informan oralmente

“Las partes de mutuo acuerdo solicitan al juzgado que se suspenda el proceso por un mes.” Siendo atendible lo solicitado, el juzgado acepta la solicitud, suspendiendo el proceso hasta el 11 de mayo próximo.

Vencido dicho plazo las partes se comprometen a solicitar una prórroga de común acuerdo en caso necesario, o a “presentar el documento que contenga el acto jurídico que celebren o a solicitar el dictado de Sentencia.”

“ANEXO COPIAS DE AUDIENCIA UNICA”

“LA SENTENCIA”

“El Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima emite sentencia a través de la Resolución N°9 de fecha 3 de Marzo del 2014” y que al realizar la “valoración de los hechos expuestos en la demanda no ha cuestionado la posesión que ejerce sobre el bien materia del conflicto”; “Al no haber recibido” la titulación del bien ya que dicho acto determino que el banco no le preste el dinero que sería para pagar el bien comprado.

“Respecto a la materia controvertida esto es la restitución” del bien constituido por el departamento n° 201 del piso 2 de la Av. Rafael Escardo N° 843,Urb. Maranga, distrito de San Miguel, el Juzgado se pronuncia que “el demandado en su escrito de contestación” de la demanda alega que se deduzca “la Excepción de Falta de Legitimidad para Obrar, toda vez que, conforme al art. 586 del CPC, el Desalojo solamente puede ser demandado por el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el art.598 considere tener derecho a la restitución de un predio.

Se constató que la demandada al amparo del art. 949 CC adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble y que se pretende trabar un proceso de desalojo por parte de quien no es propietario.

El incumplimiento determinado por la mora del acreedor no titula válidamente que pretender la prevención de desalojo, en todo caso debió ser una pretensión acumulada a la resolución del contrato acorde con el art. 590 CPC.

“DESCRIPCIÓN DE LAS CONTROVERSIAS”: Los puntos controvertidos consisten en:

“i.- Determinar si existió o existe un vínculo contractual entre Luis Raúl Oshiro Higa y la Demandada” Marianela del Carmen Queirolo Lozada “derivado del contrato privado de compromiso de compraventa celebrado con fecha 28 de diciembre del 2005”.

“ii.-Determinar si las partes contratantes incurrieron en algún incumplimiento de sus obligaciones derivadas del referido contrato.”

iii.-“Determinar si la demandada se encuentra ocupando el inmueble sub Litis sin título alguno o con título fenecido.”

iv.- “determinar si la Demandante es propietaria del inmueble sub Litis.”

v.-“Determinar si la demandada se encuentra obligado a devolver el inmueble sub Litis al demandante”.

vi.- “Determinar si la demandada se encuentra en posesión del inmueble sub Litis”.

Conforme al artículo 196 del CPC, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando hechos nuevos.

Conforme al artículo 197 del código acotado todos los medios probatorios son valorados por el juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada.

“Conforme al artículo 1229 del código civil, la prueba del pago incumbe a quien pretende haberlo efectuado. “La demandada no ha demostrado con medio probatorio alguno” haber cumplido con el pago del saldo del precio pactado en el contrato, de lo que se colige que ha incumplido con dicha obligación a su cargo.”

“De la copia literal de la partida N°12416394 del registro de propiedad de inmueble de Lima, puede verse que la accionante es propietaria del inmueble sub Litis, máxime si se ha producido la resolución del contrato privado de compromiso de compra venta celebrada entre las partes. Lo que determina que el demandante ostenta la titularidad del predio y el contrato queda resuelto, por lo que “Falla declarando FUNDADA la demanda, ordenando a la demandada Marianela del Carmen Queirolo Lozada restituya a la demandante San Miguel Operaciones Sociedad Anónima Cerrada el inmueble sito en la Avenida Rafael Escardo N°843, departamento N° 201, Urbanización Maranga, Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima, en el plazo de seis días, con costas y costos”.

“INSERTO COPIA DE SENTENCIA”

+”RECURSO DE APELACIÓN”

“El abogado de la demandada interpuso recurso de apelación contra la sentencia recaída en la resolución N° 9 de fecha 3 de Marzo del 2014, la misma que fue emitida por el Primer “Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, señalando que:”

El Juzgado no ha considerado los incumplimientos del demandante, ya que, por este incumplimiento, la demandada no pudo gestionar ni obtener el crédito hipotecario correspondiente con el que habría de pagar el saldo del precio.

Sobre el pago de Costas y Costos, sobre los extremos que se le obliga a pagar, solicita que el superior jerárquico corrija este extremo por considerar que se está vulnerando sus derechos, toda vez que no se ha valorado los hechos descritos en la contestación de la demanda.

“CONCESORIO DEL RECURSO DE APELACION”

“Por resolución N° 10 de fecha 14 de mayo del 2014 el Juzgado emite el auto que resuelve conceder la apelación con efecto suspensivo, ordenando que se eleven los actuados al superior jerárquico, la misma que fue notificada a los sujetos procesales.”

“Primero: La parte demandada formula recurso de apelación contra la sentencia expedida mediante resolución número nueve de fecha tres de Marzo del dos mil catorce; Segundo: Que, el recurso impugnatorio que antecede reúne los requisitos establecidos por los artículos 366 y 367 del código procesal civil; Tercero: Que, la resolución materia del mismo se encuentra dentro del supuesto que expresa el artículo 556 concordante con el artículo 558 de la norma acotada; bajo estas consideraciones “CONCEDASE APELACION CON EFECTO SUSPENSIVO” contra la resolución número nueve de fecha tres de marzo del dos mil catorce(sentencia) y notifíquese.”

“SENTENCIA DE VISTA - SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA”

“El Superior Jerárquico considera que en atención al acto jurídico” de compra venta en mención, es necesario traer a colación lo establecido por el artículo 1354° del Código Civil, que establece “Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a la norma legal de carácter imperativo” debiendo tenerse en cuenta lo previsto en el artículo 1430° del Código Sustantivo, que prevé “puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. Asimismo, la resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

“CONFIRMARON la resolución N° 5 con fecha 12 de abril del año 2012, que resuelve declarando “infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar” de la demandante “deducida por la demandada”; y REVOCARON la sentencia contenida en la resolución N° 9 CON FECHA 3 DE Marzo del presente año”, que falla “declarando fundada la demanda” planteada por la compañía demandante “y ordena que la demandada cumpla con restituir a la demandante el bien inmueble materia de Litis, en el plazo de 6 días;”

“Reformándola; DECLARARON infundada dicha demanda: en los seguidos por San Miguel Operaciones SAC, contra Marianela del Carmen Queirolo Lozada, sobre Desalojo por ocupación precaria, y lo devolvieron”.

“INSERTO COPIA LA RESOLUCIÓN - POR LA SALA ESPECIALIZADO EN LO CIVIL”

“RECURSO DE CASACIÓN”

“El representante legal de la parte demandante interpone recurso de Casación contra la Sentencia de Vista emitida por la Cuarta Sala Civil de Lima sustentando su recurso en lo siguiente.”

-Que se apliquen correctamente las normas del derecho objetivo, que se desarrollara fundamentando el presente recurso.

-Que venimos a interponer el presente recurso impugnativo toda vez que está orientado a cuestionar la sentencia de vista expedida por la cuarta sala civil resolución n° 12.

De las infracciones normativas.

De las formas de resolución contractual.

De la resolución por incumplimiento del caso de autos, art. 1428 y 1429 del código civil.

El error en el que incurre la cuarta sala civil, es aplicar la resolución del art, 1430 cuando no se había pactado en el contrato y nuestra parte en ningún momento solicito su aplicación.

“En ningún momento se alegó clausula resolutoria expresa ni se hizo referencia alguna al art.1430 del código civil ni a la forma de resolución basada en clausula resolutoria expresa.”

“De la interpretación indebida e interpretación errónea de la sala”.

“De la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada”.

“Concurrencia de requisitos de forma y fond”

“Que mediante resolución de fecha 12 de enero del 2015 “la sala civil admitió el Recurso de Casación interpuesto” por San Miguel Operaciones SAC. “Y seguidamente elevo los autos a la sala civil de la Corte Suprema en tal sentido” se declara “PROCEDENTE el Recurso de Casación interpuesto contra la sentencia de vista”.

“SENTENCIA DE CASACIÓN POR LA CORTE SUPREMA”

“La Sala Civil Permanente y en aplicación del art. 397 del código procesal civil. Declararon FUNDADO el recurso de casación interpuesto por la demandante San Miguel Operaciones Sociedad Anónima Cerrada” en “consecuencia CASARON la Sentencia de Vista,” su fecha 4 de Setiembre del “2014 que revocando la apelada, declara Infundada la demanda y actuando en sede de instancia” : CONFIRMARON la “sentencia apelada de fecha 3 de marzo del 2014” que declara fundada la demanda y en consecuencia ordena que la demandada Marianela del Carmen Queirolo Lozada restituya a la demandante San Miguel Operaciones SAC.,el inmueble ubicado en la Av. Rafael Escardo N° 843 departamento N° 201, Urbanización Maranga, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, en el plazo de 6 días, con costas y costos; “DISPUSIERON” la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial °El Peruano” conforme a ley, “en los seguidos contra Marianela del Carmen Queirolo Lozada sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y lo devolvieron”.

“INSERTO COPIA DE LA SENTENCIA CASATORIA -POR LA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPREMA”

+” CUMPLIMIENTO DE LA SENTENCIA CASATORIA”

“La Sala Civil en cumplimiento a lo ordenado por la Corte Suprema, emitió nuevo fallo con arreglo a ley, considerando que para que el juzgado ordene la restitución del predio.” Debió advertir si la parte accionante tenía derecho o no a exigir a restitución del inmueble, “debiendo evaluar si la resolución del contrato entre las partes había o no surtido efecto con el demandado y si era exigible por parte del emplazado la restitución del bien”, decisión “con el cual discrepa el colegiado superior”, “señalando que la judicatura no tuvo en cuenta el contrato privado de compromiso de compra-venta.”

“Por estos Fundamentos y en aplicación del artículo 397 del código procesal civil declararon Fundado el recurso de casación interpuesto por el demandante”, en “consecuencia” Casaron “la sentencia de vista”, su “fecha 4 de setiembre del 2014”, que revocando la apelada, declara infundada la demanda, y actuando en sede de instancia: Confirmaron la sentencia apelada de fecha 3 de marzo del 2014, “que declara Fundada la demanda y en consecuencia ordena que la demandada restituya” al demandante “el inmueble” materia de Litis. Y se dispuso la publicación de la presente resolución en el diario el “peruano “, conforme a ley.

“JURISPRUDENCIAS DE LOS ULTIMOS DIEZ (10) AÑOS”

1.-“Precario: definición”

“Por ello; una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello; o cuando dicho título, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección, para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante.”

IV “Pleno Casatorio Civil, CAS N°2195-2011-Ucayali. 13 de agosto del 2012” “Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica.”

2.- “Validez del Acto Jurídico en el proceso de Desalojo”.

“En un proceso de desalojo por ocupación precaria, no cabe discutir la validez del acto jurídico en mérito del cual se sustenta el derecho de propiedad del demandante”.

“Casación N°1059-2015. Apurímac, 29 de abril del 2015, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica.”

3.-“Objeto del Desalojo”

“En el proceso de desalojo por ocupación precario, la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de Litis; consecuentemente; la esencia de dicho proceso no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título valido y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento de que tuvo la parte ocupante; la misma que por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación; de allí que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en la vía sumarísima de conformidad con el artículo 585° y siguientes del Código Civil.”

“Casación N°1389-2014, Lima,02 de febrero del 2014, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica”

4.- “Diferencia entre Posesión Ilegítima y la Posesión Precaria”

“Es preciso diferenciar la posesión ilegítima de la posesión precaria. El poseedor ilegítimo es aquel cuyo título de posesión adolece de algún defecto formal o de fondo; en tanto el poseedor precario es quien ejerce la posesión sin título alguno, sea porque nunca lo tuvo o porque el título que tenía ya feneció.”

“Casación N° 2740-2007. Lima; 19 de diciembre del 2007, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República.”

5.- “Bien Jurídico protegido del desalojo por ocupación precaria.”

“Ahora bien, la acción de desalojo por ocupación precaria pretende proteger precisamente, la posesión, para efectos de garantizar al sujeto al que le corresponde dicho derecho, el pleno disfrute del mismo, independientemente, si el derecho de propiedad se encuentra previamente declarado o no, puesto que en este proceso no se puede discutir, debido a su brevedad, sobre la propiedad, sino tan solo si es que se tiene derecho a la restitución del bien.”

“Casación N° 384-2015. Cajamarca, 30 de marzo del 2015, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República.”

6.- “Requisitos de la Demanda de Desalojo por ocupación precaria.”

“En primer lugar, que la persona que solicite el desalojo ante el Poder Judicial acredite plenamente ser titular del dominio del bien inmueble cuya desocupación demanda; en segundo lugar, que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante o solicitante de la desocupación y el emplazado u ocupante del inmueble materia del proceso de desalojo; tercero, tendrá que corroborarse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien materia del juicio de desalojo por parte de su ocupante o emplazado en el proceso”.

“Casación N° 3702-2016. Tacna, 23 de Agosto del 2017, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República.”

7.- “Propiedad.”

“El derecho de propiedad es el derecho real por excelencia, consagrado en el artículo 70° de la constitución política del estado, en virtud del cual el titular puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, conforme al artículo 923° del Código Civil; siendo que este derecho solo se realiza o

desarrolla de manera plena cuando excluya a otras personas en la participación del mismo derecho sobre determinado bien, dado que es imposible que sobre un mismo bien concurren dos idénticos derechos de propiedad”.

“Casación N° 3818-2012, Lima norte, 23 de octubre del 2012, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica.”

8.- “Posesión.”

“La posesión es el derecho real reconocido por el artículo 896° del código civil, como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, que cumple una labor legitimadora, en virtud de la cual, el comportamiento del poseedor sobre las cosas permite que sea considerado como titular de un derecho sobre ellas, y así realizar actos derivados de aquel, cuestión que también puede generar apariencia frente a terceros, pues se presume que quien posee un bien es su propietario, salvo que se pruebe lo contrario.”

“Casación N° 1191-2014. Junín, 08 de Setiembre del 2014, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica.”

9.- “Copropietario.”

“Si bien es cierto los copropietarios tienen que hacer uso del bien común, entendiéndose como tal las vías aéreas de circulación de uso común de los inmuebles (...). Al atributo que se le confiere a los copropietarios de servirse del bien común le corresponde como correlato el deber de no alterar su destino ni perjudicar el interés de los demás copropietarios”

“Casación N°1004-2014, Lima, 01 de febrero del 2016, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica.”

10.-“Litispendencia.”

“La excepción de litispendencia es entendida como la situación por la cual la pretensión del demandante se encuentra sustanciada en un proceso ante otro juzgado o tribunal y la cual aún no ha sido resuelta por sentencia ejecutoriada: por lo que se deduce fundándose en que existe otro proceso entre las mismas partes, sobre el mismo objeto de la pretensión y por el mismo interés para obrar, por tanto, el juez debe declarar la nulidad de lo actuado, dando por concluido el proceso.”

“Casación N° 1793-2004. Lima, 05 de abril del 2005, Sala Constitucional y Social Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la Republica.”

“DOCTRINAS ACTUALIZADAS DE LA MATERIA CONTROVERTIDA”

1.-“Objeto del proceso de desalojo”

“El proceso sumarísimo de desalojo no se permite una amplitud de los medios de defensa y de la actividad probatoria en aras de resolver con mayor celeridad el conflicto. Lo que se busca determinar con este mecanismo procesal es definir si la posesión o uso se ejerce con o sin título.”

“Comentario:”

“Una de las funciones en el proceso sumarísimo es salvaguardar los principios de celeridad y economía procesal en tanto se entienda que dicho proceso tiene como característica es de resolver de forma rápida el conflicto, cuya tarea del juez será resolver la pretensión pretendida como consecuencia del accionar por parte del demandante originándose un conflicto de intereses con el demandado.”

2.-“Posesión Precaria.”

“La posesión precaria de un bien no la ejerce quien tenga algún vínculo contractual u obligacional vigente con el propietario o quien haga sus veces, en virtud del cual tiene el bien a título gratuito y revocable por éste en cualquier momento, como se ha conocido en el derecho romano o en la doctrina reciente”.

“La posesión precaria en nuestro país, es la que se ejerce sin título alguno, sea porque nunca se tuvo o porque el que se tenía feneció.”

“Ello significa, dentro de esta línea, que en nuestro país será poseedor precario, por ejemplo: a) quien, con o sin violencia, accede físicamente al bien en forma directa, sin autorización de su titular o propietario; b) quien por cualquier razón, habiendo accedido al bien con anuencia de su propietario o titular del derecho o quien haga sus veces, o permanecido en él con aquiescencia del titular, no lo entrega al primer requerimiento; c) quien, habiendo tenido posesión legítima en virtud a un título válido,

éste fenece por cualquier causa; d) quien accedió al bien en virtud de un título jurídicamente inexistente; entre otros.”

“Comentario:”

“El poseedor precario no será aquel que tuvo una relación contractual u obligacional con el propietario o el que hace de él, la precariedad se entenderá entonces aquella ausencia que justifique la posesión, desprendiéndose de ello, aquellas ausencias del uso y disfrute del bien por parte del poseedor.”

3.- “Diferencia entre posesión y propiedad”

“a) La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. En cambio, por regla, la posesión solamente confiere el poder jurídico de usar y disfrutar un bien.”

“b) No todo propietario es poseedor como sucede con el dueño que ha entregado el bien en usufructo, uso, habitación, ni todo poseedor es propietario como sucede con el usufructuario, acreedor anticresista, ocupante precario, etcétera, quienes son poseedores, pero no propietarios, sin embargo, igual tienen derecho a defender su posesión aun contra el propietario no poseedor.”

“c) El poseedor no puede disponer el bien porque para ello se requiere ser propietario, tampoco puede reivindicar, porque reivindica un bien su propietario.”

“d) La posesión como tal puede tener un título justificativo (posesión **“Con título)** o carecer de título (posesión sin título); en cambio, la propiedad, como todo otro derecho real, implica la titularidad del derecho”.

“Comentario:”

“Dentro de estas diferencias entre la posesión y la propiedad, se deberá agregar la protección en la vida jurídica de la propiedad en sus diversos modos : en cuanto a la propiedad, tenemos figuras como las acciones reivindicatorias, en cuanto se originan por parte del propietario cuyo

objeto es la restitución de su bien por aquel poseedor inmediato; en la posesión, tenemos las acciones posesorias, en un primer plano tenemos los interdictos figura jurídica que trata sobre la retenibilidad del bien frente a terceros y la restitución del bien por parte de la persona que lo está poseyendo; en un segundo plano tenemos los procesos de desalojo por el cual esté, es el más frecuente para la restitución de la posesión.”

4.- “Legitimidad para Obrar”

“La posesión 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 del derecho y de la obligación, que es el tema de fondo que se debatirá en el proceso y se resolverá en la sentencia; sino simplemente en las afirmaciones que realiza el actor.”

“Comentario:”

“La legitimidad para obrar es la capacidad de toda persona que tenga intereses para salvaguardar sus derechos en acudir ante el órgano jurisdiccional competente para que este, se pronuncie con respecto al accionar de una persona que a través de una demanda pretende salvaguardar sus derechos sobre una materia controvertida.”

5.-“Litispendencia”

“Esta excepción supone la existencia de dos procesos en trámite, en las que se han propuesto la o las mismas pretensiones procesales (...), Para establecer si se trata de dos procesos idénticos hay que examinar si se dan las identidades de partes, de la pretensión procesal y los intereses para obrar.”

“Comentario.”

“La litispendencia solamente se configurará si se presenta estos tres supuestos, la litispendencia es una excepción plasmada en el código procesal civil, cuyo objeto es dejar sin efecto uno de los dos procesos en donde existe una Litis, con la finalidad de que se priorice y resuelva el proceso ya iniciado sobre la materia controvertida.”

6.- “Acción reivindicatoria:”

“Por reivindicación se entiende la recuperación de lo propio, luego del despojo o de la indebida posesión o tenencia por quien carecía de derecho de propiedad sobre la cosa, y se habla y escribe sobre” la “acción reivindicatoria” “definiéndola como aquella que corresponde al propietario no poseedor contra el poseedor no propietario, se trata entonces de la recuperación por el propietario de la posesión de la que ha sido privado.”

“Comentario:”

“La acción reivindicatoria es un derecho real por excelencia, que se lo dirige el propietario contra cualquier tercero que encuentra en posesión del bien, sea que mantenga un vínculo, o no, con el titular. Por tanto, el poseedor debe comprobar el dominio como presupuesto para el éxito de la acción, si así ocurre, entonces el efecto inmediato es reponer al demandante en el ejercicio del derecho que le corresponde, hacer efectiva la titularidad.”

7.- “Clases de posesión:”

+ “Posesión Mediata”. - “Es aquel quien transmitió el derecho en favor del poseedor inmediato. El poseedor mediato es el titular del derecho, por ejemplo, el propietario, es aquel que cede la posesión quien confirió el título.”

+ “Posesión Inmediata.”- “Es el poseedor temporal, posee en nombre de otro de quien le cedió la posesión en virtud de un título y de buena fe, por ejemplo, el inquilino que posee para el propietario.”

+” Posesión Legítima”. - “Es la que se deriva de un derecho real, de un negocio jurídico válido.”

+ “Posesión Ilegítima”. - “Es que carece de título; es la posesión que se adquiere de quien no tiene derecho a poseer el bien, o que carecía de derecho de transmitirlo, por ejemplo, quien lo adquiere de quien lo obtuvo mediante prescripción adquisitiva después de haber usurpado el bien.”

“Esta posesión ilegítima puede ser de buena o mala fe.”

8.- “La Propiedad:”

“La propiedad es un derecho subjetivo, lo cual implica el reconocimiento normativo del interés de un sujeto sobre el bien, mientras los terceros

quedan colocados en situación de extrañeidad total, ya que estos no tienen un deber concreto frente al titular del derecho.”

“Comentario:”

“El derecho de propiedad es un derecho real plasmado en nuestro ordenamiento jurídico por el libro V Derechos reales de nuestro código civil, del mencionado derecho este contiene 4 elementos que configuran la propiedad siendo estos: el uso, por cuanto el propietario podrá servirse del bien en todo momento; “el disfrute por cuanto el propietario goza de los frutos de su propiedad”; la disposición la cual será destino que tendrá el bien por parte del propietario y; finalmente la acción de reivindicación, que es el mecanismo jurídico de todo propietario por el cual exija la recuperación de la posesión del bien de quien o quienes lo poseen sin ser propietarios o de cualquier tercero.”

9.-“Posesión:”

“La posesión es el control autónomo y voluntario sobre un bien, destinado a tenerlo para si con relativa permanencia o estabilidad, y cuya finalidad es el uso y disfrute, aunque sea en modo potencia”

“Los elementos componentes de la posesión, en primer lugar, es el **control**, implica que el sujeto tiene injerencia sobre el bien, esto es, la posibilidad de interferir físicamente sobre él, en cualquier momento, y de forma libre y voluntaria.”

“En segundo lugar la **autonomía** del control significa que el poseedor no recibe instrucciones, órdenes ni indicaciones de tercero, razón por la que su posesión se ejerce en interés propio, o destinado a tenerlo para sí.”

“En tercer lugar, la posesión se constituye mediante **acto de voluntad**, pues se trata de un hecho jurídico que exige la intención destinada a dominar de facto una cosa, no puede haber posesión de incapaces menores de edad, imposibilitados para actuar libremente o de los que se encuentren privados de discernimiento, aunque sea temporalmente.”

“En cuarto lugar, la situación que llegue a catalogarse como posesión debe contar con una **relativa permanencia o estabilidad**, porque los contactos fugaces o esporádicos no tipifican como posesión, por ejemplo, quien pide prestado un lapicero solo para estampar una firma no es poseedor.”

“Comentario:”

“En virtud de que aparezcan estos 4 elementos tendrá como consecuencia la posesión de una persona sobre determinado bien, el cual configuraría a esa persona como titular de un derecho y esta pueda ejercitar en el tráfico jurídico las facultades derivadas de la posesión, así como que los terceros puedan confiar en esta apariencia de la persona como poseedor.”

10.- “Principios de legalidad, motivación, observancia vinculante de los acuerdos del pleno y debido proceso.”

“El principio de legalidad consiste en que las formalidades y actuaciones de las partes del proceso, incluso el tribunal, deben estar contenidas en la norma”. “Tomando en cuenta que no se puede aplicar la norma o prohibir una acción a la sociedad si esta no está regulada respectivamente en alguna norma jurídica que esta lo prohíba,” “por lo tanto el principio de legalidad le da orden lógico y estratégico para la solución de conflictos”; “El principio de motivación,” “debe sostenerse sobre dos dimensiones: una justificación interna por la que se debe procurar un discurso coherente, en el que los considerandos o premisas fácticas o jurídicas sentadas en el razonamiento judicial permitan arribar a inferencias respetuosas de lógica formal; y, una justificación externa, en la que se atiende a la fundamentación y justificación adecuada de las premisas fácticas o jurídicas que componen el razonamiento del juzgador”; “el principio de observancia obligatoria”, “se reserva en su significado actual para designar la interpretación que del derecho vigente dan los tribunales, considerados en su conjunto, en el efectivo ejercicio de sus funciones. De las decisiones contenidas en el gran número de sentencias que se dan todos los días se puede extraer un elemento específicamente jurídico, es decir la valoración jurídica de los hechos propios de cada situación. Finalmente”, “el principio del debido proceso”, “denomínese como tal al conjunto de derechos, principios y garantías que permite que la tutela procesal de los derechos fundamentales de la persona sea realmente efectiva durante el desarrollo de un proceso o procedimientos; vale decir, entre la etapa que transcurre desde la admisión a trámite de la demanda planteada por o contra un justiciable y la decisión jurisdiccional.”

“Comentario:”

“Estos principios son los pilares fundamentales de nuestro ordenamiento jurídico y que son herramientas recogidas por los jueces al momento de pronunciarse sobre una materia controvertida, Dichos principios como son: el principio de legalidad, consistirá en las descripciones que van contra el ordenamiento y cuál será el procedimiento de sanción contra aquella persona que va en contra de las normas del estado; el principio de motivación como se refiere de la doctrina consiste en el pronunciamiento debido teniendo como fundamentación jurídica todo el contenido de la norma sin dejar de lado lo expuesto por la persona al momento de resolver un conflicto; el principio de observancia, es un principio que todo juzgador debe tener presente al momento de resolver un conflicto puesto que dicha forma de resolver la Litis ha sido ya analizada y compilada por otros juzgadores y por lo tanto establece los parámetros que un juzgador debe seguir para pronunciarse sobre los fundamentos de las partes y por último el principio del debido proceso, siendo un principio que guarda relación con el derecho de toda persona al momento de accionar su pretensión el fuero jurisdiccional, hablamos al derecho de la tutela jurisdiccional efectiva, significando esto el pronunciamiento del fuero para salvaguardar el derecho de la persona ante un conflicto de intereses con otra persona.”

“SINTESIS ANALITICA DEL TRÁMITE PROCESAL”

“El presente proceso se inicia con la demanda de Desalojo por Ocupante Precario, la misma que “se tramita Vía proceso Sumarísimo, presentado el 28 de diciembre del 2011, por el demandante San Miguel Operaciones SAC. Por el cual no es admitido” en Primera Instancia por haber tenido “observaciones subsanables, que luego del plazo establecido por ley” (3 días), “son absueltos dichas observaciones.”

“Que la “Omisión” o Defecto es un requisito de forma por lo que se declara su inadmisibilidad”.

“Que se advierte de los medios probatorios presentados que la bien inmueble materia de Litis se encuentra inscritos en los registros públicos de propiedad de inmueble de Lima; por lo que deberá presentar la copia literal “de la ficha o partida registral donde figura inscrito la bien inmueble materia de Desalojo, expedida por la SUNARP.”

“Mediante resolución N° 2 de fecha 23 enero del 2012, el Primer Juzgado Civil de Lima, admite a trámite la demanda, corriéndose traslado a la demandada. (5 días).”

“Con fecha 8 de febrero del 2012, contesta la demanda, negando y contradiciendo.”

“No es admitida la contestación de la “demanda por haber tenido observaciones subsanables que luego del plazo establecido por ley” (2 días).

“Se advierte del escrito de la contestación de la demanda que antecede”:

“No se ha adjuntado el pago de tasa por ofrecimiento de pruebas.”

“Con resolución N°4 de fecha 11 de abril del 2012, se resuelve”: tener por contestada la demanda por parte de la “demandada Marianela del Carmen Queirolo Lozada,”

“Posteriormente, con una carta notarial queda resuelto de pleno el derecho el contrato de compra venta que vincula la posesión del departamento materia de litigio bajo apercibimiento de resolver el contrato – prerrogativa conferida por el art. 1428 del CC.”

“El demandante le confiere no 15 días, sino 30 días, pero la demandada le pide 90 días, lo cual el demandante acepta para que se “cumpla con la obligación de pago,” de no ser así queda resuelto de pleno”.

“SENTENCIA EMITIDA EN EL PRESENTE PROCESO:”

“1. En la Primera Instancia: El juez a través de la resolución N° 9 del 3 de marzo del 2014, indica dar por sentado el análisis de los documentos que presento la parte afectada del proceso, en el que se atendió que la demanda que antecede reúne los requisitos establecidos en los artículos 424° y 425° del CPC. Además de que la demanda se encuentra ya incurso en los supuestos generales de Inadmisibilidad e Improcedencia que establecen los arts. 426° y 427° del mismo código procesal Civil Admitiéndose a trámite la demanda sobre DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA, debiéndose tramitarse en la vía procesal correspondiente al SUMARISIMO, la misma que fue declarada Fundada.”

“En la Audiencia Única de fecha 12 de abril del 2012, se declaró INFUNDADA: La excepción de falta de legitimidad para obrar, deducida por la demandada.”

“Declarar “SANEADO EL PROCESO y la existencia de una relación jurídica procesal valida.”

“Se declara FUNDADA la demanda, se ordena que la demandada Marianela del Carmen Queirolo Lozada”, “cumpla con desocupar y restituir a la demandante el Inmueble.”

2. “En Segunda Instancia: La Cuarta Sala Superior de Lima, reforma la Sentencia de Primera Instancia” y revocando la “Sentencia contenida en la Resolución N°9, y en segunda instancia con resolución N° 12 DE FECHA 4 DE Setiembre del 2014”, declara “INFUNDADA LA DEMANDA

INTERPUESTA POR San Miguel Operaciones SAC". Sobre Desalojo por Ocupación Precaria, respecto del predio indicado, reformándola; "DECLARARON INFUNDADA dicha demanda, sobre desalojo por ocupación precaria".

3. "Sentencia Suprema: Con fecha 14 de octubre del 2014", la demandante, "San Miguel Operaciones SAC. Presenta Recurso de Casación, esta Sala Suprema, ha declarado procedente el Recurso de Casación".

"Esta Sala Suprema: Declara Procedente por la infracción normativa de los artículos 1428, 1429 y 1430 del Código Civil. Sustentada en que la "Legislación recoge 2 formas de Resolución de Contratos: La Resolución de Contrato por Incumplimiento establecida en el artículo 1428 y 1429 del CC., La Clausula Resolutoria Expresa del artículo 1430 del CC". Precisa que en el compromiso de contratar una Compra venta de bien futuro (28 de diciembre del 2005)., En ninguna de sus cláusulas, las partes, pactaron Clausula Resolutoria Expresa, como lo manifiesta la Sentencia de Vista. La Sala Superior incurre en Error al aplicar la Resolución del artículo 1430 del CC., cuando no se había pactado en el contrato y tampoco solicito su aplicación, con lo cual Excede el petitorio y efectúa una aplicación indebida de la Norma".

"Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 397° del CPC. Declararon FUNDADO el recurso de Casación interpuesto por el Demandante," en consecuencia "CASARON" la Sentencia de Vista que, "revocando la apelada, declara infundada la demanda, y actuando en Sede de instancia "CONFIRMARON" La Sentencia apelada del 3 de Marzo del 2014, que declara" "fundada la demanda y en consecuencia ordena que la demandada restituya" a la demandante, el inmueble ubicado" en Rafael Escardo n° 843, departamento 201, Urbanización Maranga, distrito de San Miguel," provincia y departamento de Lima, en el plazo de 6 días con costas y costos; DISPUSIERON la publicación en el diario "El Peruano" conforme a ley, "sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron."

“OPINION ANALITICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA”

“Las etapas llevadas a cabo en el presente proceso Sumarísimo, tenía como objeto la obtención del Bien Inmueble por parte del demandante por el cual este acciona a través de la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria para que el demandado pueda desocupar. Según lo expresado por el IV “Pleno Casatorio de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, la Posesión precaria debe ser interpretada de manera sistemática, teleológica e histórica la cual se encuentra establecido en el artículo 911 del código civil, y los artículos 585,586 y 587” del código procesal civil se entenderá que la posesión precaria se configurara “cuando no exista título alguno, es decir sin la acreditación de cualquier tipo que justifica el derecho al disfrute de poseer, o cuando el titulo se encuentra fenecido, dicho fenecimiento se puede deber a diversas causas tanto intrínsecas o extrínsecas, ajenos o no a la voluntad de las partes involucradas.”

“Culminado el trámite correspondiente, el juez” mediante sentencia de “PRIMERA INSTANCIA”, declara “FUNDADA” la Demanda, tras considerar que con la Remisión de la Carta Notarial de fecha 10 de febrero del 2011, “se acredita el Cumplimiento de la formalidad de “RESOLUCIÓN”, prevista en el Artículo 1429 del CC. En la que se concedió una prórroga de un plazo de 30 a 90 días, superior a los 15 días previstos en la norma glosada, por lo que se Colige que se ha producido la Resolución de Contrato con fecha 17 de febrero del 2011”.

“La Demandada Marianela del Carmen Queirolo Lozada interpone recurso de apelación contra la Sentencia de Primera Instancia, alegando que el juzgador no tomo en cuenta que fue el Señor Raúl Oshiro Higa, con quien firmó el contrato de compra venta, y no la empresa San Miguel Operaciones S.A.C., la misma que aparece en la relación contractual derivado del contrato mediante carta notarial”.

“La Cuarta Sala Civil de Lima resuelve declarando “Infundada la Excepción de falta de Legitimidad para Obrar del Demandante deducida por la Demandada”, apelación que fuera concedida sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida. Por lo que REVOCARON la Sentencia de primera instancia y reformándola DECLARARON Infundada dicha Demanda”.

“El Demandante San Miguel Operaciones SAC. Interpone Recurso de Casación ante la Sala Suprema, que declara Procedente el Recurso de Casación por la Infracción Normativa de los Art.1428,1429 y 1430 del CC”. “En base en que la Legislación recoge 2 formas de Resolución de Contratos”; “La Resolución de Contrato por Incumplimiento establecida en el Art. 1428 y 1429 del CC”. La cláusula resolutoria expresa del artículo 1430 del CC. Precisa que en el compromiso de contratar una compra venta de bien futuro del 28 de diciembre del 2005, en ninguna de sus cláusulas, las partes pactaron clausula resolutoria expresa, como lo manifiesta la sentencia de vista. La Sala Superior incurre en error al aplicar la resolución del artículo 1430 del CC. Cuando no se había pactado en el contrato y tampoco solicito su aplicación, con lo cual excede el petitorio y efectúa una aplicación indebida de la norma. Señala que para la resolución de contrato invoco los artículos 1428 y 1429 del CC.; “Precisa que la resolución contractual importa el procedimiento por incumplimiento, pues a la demandada se le otorgo un plazo mayor de 15 días para el cumplimiento de sus obligaciones y ante el incumplimiento resolvió el contrato.” No alego la cláusula resolutoria expresa del artículo 1430 del CC. “De la misma manera, en los fundamentos de derecho de su demanda preciso los artículos 1428 y 1429 del CC”.; Que “la demandada en su contestación tampoco hizo mención alguna a la cláusula resolutoria expresa, y el apartamiento inmotivado del precedente judicial del cuarto pleno Casatorio N° 2195-2011-Ucayali.; por lo tanto, el pleno Casatorio sirve para ambos casos o tipo de resolución. El considerando 12°, reconoce el pleno Casatorio opera en los supuestos de resolución contractual dispuesto en los artículos 1428 y 1429 del CC”.

“FUNDAMENTOS DE LA SALA SUPREMA”: De la carta notarial del demandante advierte dándole no 15 sino 90 días y de no cumplir con se resolvería de pleno derecho. “Finalmente, de la copia de carta notarial y con la autoridad que le otorga el artículo 1429 del CC”. La Empresa demandante dio por resuelto el “contrato de compra venta, con lo que se tiene que el título de la demandada ha fenecido y se halla incurso en el supuesto previsto en la última parte del artículo 911 del CC. Adquiriendo calidad de ocupante precaria”.

“Que sobre el Apartamiento inmotivado del precedente judicial del cuarto pleno Casatorio N° 2195-2011”-Ucayali. “Establece que tanto la resolución por incumplimiento fundamentada en el procedimiento del artículo 1429

del CC.;" Como la resolución con cláusula resolutoria expresa del "artículo1430 del CC.; advirtiéndose en el considerando 12°, el pleno Casatorio opera en los supuestos de resolución contractual conforme lo dispuesto en los artículos 1428 y 1429 del C".

"En cuanto a la decisión de la corte suprema por estos fundamentos y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil declararon FUNDADO el recurso de Casación interpuesto por la demandante San Miguel Operaciones S.A.C., en consecuencia CASARON la Sentencia de Vista, que "revocando la apelada, declara infundada la demanda, y actuando en sede de instancia: CONFIRMARON la Sentencia apelada" (3 de marzo 2014), que "declara fundada la demanda y en consecuencia ordena que la demandada restituya al demandante el inmueble materia de Litis en el plazo de 6 días, con costas y costos"; "dispuso la presente resolución en el diario "El Peruano" conforme a ley; sobre Desalojo por Ocupación Precaria".

CONCLUSIÓN

Este trabajo que esta enmarcado dentro de la materia Civil, recoge ciertos puntos que dentro de la didáctica Jurídicas interpretada de diferentes maneras haciendo Extensivo y engorroso los tramites.

La Excepción de falta de Legitimidad que deduce la demandada, la declara con fundamentos el Demandante cosa que no lo deduce la demandada es mas ni tiene como probarlo, por lo débil de la excepción, e inconsistente al presentarlo, por lo que, en Primera instancia, con lo presentado y deducido por el demandante, el primer juzgado en lo civil lo declara Fundada la demanda, contra la demandada Marianela del Carmen Queirolo Lozada.

La demandada presenta su recurso de apelación teniendo como fundamento la Excepción deducida anteriormente y que en Audiencia Única fue desestimada, cuestionando el la Excepción deducida por la demandada, también se avoca a los artículos 923 del código civil en la que ella está ejerciendo su condición de propietaria corroborado con el articulo 949 del mismo código acotado, en la cual se basa en que el solo hecho de enajenar la hace propietaria del inmueble. Por lo que es aceptada su Recurso.

En la Sentencia de Vista presentado su Recurso la demandada, El Juez primero declara Infundada su Excepción de falta de Legitimidad para Obrar, deducida en Audiencia Única. En cuanto a lo Ocupante Precario, no puede basarse en una resolución de Contrato, teniendo presente 2 formas de Resolución de contratos: la resolución por incumplimiento de contratos deducido por los artículos 1428 y 1429 del CC. y la resolución por clausula resolutoria expresa del artículo 1430 del mismo código acotado.

Por la cual debe ser considerado y no ampararse al articulo 911 CC. Declarando Ocupante precario a la demandada, ella, la demandada hace invocación de los art.923 CC., que le da Derecho al inmueble en litigio, como corroborando aduce el articulo 949 CC., que deduce que el solo hecho de Enajenar hace dueño al poseedor del inmueble, por estas

razones declara Infundada la Sentencia de Primera instancia que declara Fundada, y Revocando la Sentencia de primera instancia resuelve declarando Fundada la Sentencia de Vista deducida por la demandada.

En el Recurso de Casación, cumpliendo con los requisitos de forma, es Admitida el recurso de Casación en la cual en otros puntos esta el exceso incurrido por el Juez, al extender el petitorio deducido, ya que en ningún momento se deduce el artículo 1430 del código civil, ya que el demandante en ningún momento hizo mención alguna del citado artículo, es mas ni en las clausulas del contrato se invoca, y el Juez de la sentencia de vista lo9 menciona y resuelve en base a esta premisa, por lo cual expresamos nuestra inconformidad, y por este motivo sea aceptada mi recurso invocado.

Sentencia Casatorio, admitida mi Recurso, Casaron la Sentencia de Vista invocada por la demandada, y reformándola la declaran infundada, en consecuencia, Reafirman la Sentencia de primera instancia, declarándola Fundada y en consecuencia en un plazo de 6 días la demandada deberá desocupar y restituir el inmueble, por la cual termina el Litigio.

RECOMENDACIÓN

En el presente caso vemos como en ciertos juicios en materia civil que se dan en el marco de la materia Civil, desconocemos o tratamos de darle diferentes sentidos a lo estipulado en el Código Civil. En el caso que nos compete vemos como el demandante en su demanda hace uso de su derecho al enviarle carta notarial al demandado haciéndole saber sobre el saldo del precio de lo acordado, por la cual la demandada, en primer lugar hace saber al demandante que le otorgue no 30 días sino 90 días, para subsanar el pago, por lo cual acepta y posteriormente lo que hace es dilatar el tiempo para así poder dilatar el pago, el demandante Resuelve el contrato por incumplimiento de pago, y se va a la vía judicial en la cual Demanda a la Sra., Marianela del Carmen Queirolo Lozada por Ocupante precario deduciendo el Art.911 del Código Civil, y en consecuencia que restituya el inmueble que lo viene ocupando, y el posterior desalojo, cosa que la Sra. Demandada hace caso omiso, deduciendo el artículo 923 del código civil deduciendo que ella es propietaria y como tal esta haciendo uso de se derecho, que posteriormente corrobora con el articulo 949 que aduce que el solo hecho de Enajenar hace propietaria del bien.

Se da el proceso en la cual en primera gana el demandante, en segunda la demandada y en sentencia casatorio le dan la razón al demandante, por los motivos reiterados en primera instancia conjuntamente con el recurso de Casación, que se estaba contraviniendo al derecho invocado por el demandante, ya que en ningún momento se acogió a lo que no dictamina la Norma, y en base a la Razón Jurídica es la que sale airosa del juicio.

Por otro lado en Materia Civil es conocido que se tiene que estar concordado con la Norma y proceso en materia Civil, y no desconocer las Normas o darle otro sentido, recomendaríamos el buen uso de las Norma Jurídicas invocadas para determinados casos en buen uso de su derecho y en aras de la transparencia Jurídica.

REFERENCIAS

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

Palacios Paiva, M (2008) El Ocupante Precario. LIMA: JURISTAS EDITORES 2da. Ed.

Palacios Paiva, M (2008) El Ocupante Precario. LIMA: JURISTAS EDITORES 2da. Ed.

Palacio, G (2004), Manual de Derecho Civil. LIMA: HUALLAGA 4ta. Edición.

Posner, Richard "Savigny, Holmes y el Análisis Económico del Derecho de Posesión". En: Themis. Revista de Derecho, Segunda Época, N° 48 Lima, Julio 2004, p. 67.

RAMIREZ Cruz, E. (2004), TRATADO DE LOS DERECHOS REALES. LIMA: RHODAS 2da. ED.

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

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

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