

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA AMAZONÍA PERUANA



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

**INFORME PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE
ABOGADO**

EXPEDIENTE CIVIL N° 14022 – 2003

MATERIA:

DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

PRESENTADO POR:

SELVA DELICIA PANDURO ACOSTA

BACHILLER EN DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

IQUITOS – PERÚ

2014

Agradecimiento:

A mis padres, por su ejemplo y el apoyo que me brindaron durante mi formación profesional.

Dedicatoria:

*A la Facultad de Derecho y
Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de la
Amazonía Peruana, a mis profesores y amigos,
por haber hecho posible estos años de
Formación profesional*

INTRODUCCIÓN

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. (AVENDAÑO VALDEZ). 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 (ALBALADEJO).

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°.

I. DATOS GENERALES DEL EXPEDIENTE

Proceso iniciado en la Corte Superior de Justicia de Lima

Provincia : Lima
Distrito Judicial : Lima
Materia : Desalojo por Ocupante Precario

Expediente en 1º Instancia : 14022-2003

Juez : Iris Pasapera Seminario
Secretario : Pedro Giraldo Bravo
Órgano Jurisdiccional : Vigésimo Cuarto Juzgado Civil de Lima
Demandante : Shell Peru S.A.
Demandado : Lubricord E.I.R.L.

Expediente en 2º Instancia : 2083-2003

Órgano Colegiado : Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Lima
Vocales Integrantes : Aranda Rodríguez,
Lama Moore
Rossell Mercado
Secretaria : Emma Arce Chávez

Expediente en Casación : 634-2006

Órgano Colegiado : Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de La República.

II. EL PROCESO CIVIL N° 14022-2003 EN PRIMERA INSTANCIA

2.1.- SÍNTESIS DE LA DEMANDA¹

Con fecha 18 de marzo de 2003, por ante el Vigésimo Cuarto Juzgado Civil se interpuso demanda por Desalojo por Ocupante Precario, cuyo actor es Shell Perú S.A. debidamente representada por *Irma Pérez de La Cuba*², cumpliendo con los requisitos formales y en mérito a las pruebas que ofrece, demanda a la empresa Lubricord E.I.R.L. y a Manuel Gustavo Córdova Ardions³ para que cumpla con restituir el inmueble de propiedad del demandante.

El demandante, dentro de sus fundamentos de hecho en que sustenta su pretensión señala que la empresa Shell Perú adquirió la propiedad de la totalidad del inmueble, mediante la celebración de un contrato de compraventa con la sucesión de *Mario Lercari Fossa* de fecha quince de octubre del año dos mil uno, derecho de propiedad que se encuentra debidamente inscrito en la ficha 40445498 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Señala además que, desde la fecha en la que se produjo la adquisición, los demandados vienen ocupando de manera precaria un ambiente del inmueble desarrollando actividades relacionadas con el servicio automotriz, asimismo manifiesta 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 a sus pedidos. Con la finalidad de llegar a un acuerdo con los demandados, formularon una solicitud de conciliación dirigiendo dicha solicitud al Centro de Conciliación Runa Tupay, llevándose a cabo dos audiencias de conciliación en la que los demandados pese a reconocer el derecho de los demandantes como propietarios no aceptaron desocupar el inmueble.

Sus fundamentos de Derecho fueron los siguientes:

De Derecho Material: Los artículos 1681, 1697 inciso 4º, 1700, 1703, 1708 inciso 2º del Código Civil y normas concordantes.

¹ La demanda y sus anexos obran en el expediente de fojas 02 al 25.

² A quien en adelante se le denominará demandante, accionante o actor en el presente informe.

³ A quienes en adelante se les denominará demandados o emplazados en el presente informe.

De Derecho Procesal: Los artículos 424, 546 inciso 4º, 585, 586, 587, 105 y 107 y disposiciones concordantes del Código Procesal Civil.

Como medios probatorios de la demanda se encuentran:

- 1.- Acta de conciliación Nro 195, emitida por el Centro de Conciliación Runa Tupay de fecha ocho de enero de dos mil tres.
- 2.- Ficha Registral Nro 40445498 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.
- 3.- Fotografías del área ocupada en forma precaria.-

Como anexos de la demanda se encuentran:

- 1.- Copia legalizada del poder del representante.
- 2.- Copia del Documento Nacional 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 ocho de enero de dos mil tres.
- 6.- Ficha Nro 40445498 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.
- 7.- Fotografías del área ocupada en forma precaria.

2.2.- SÍNTESIS DEL AUTOADMISORIO⁴

El 07 de mayo de 2003 la Juez del Vigésimo Cuarto Juzgado Civil de Lima expide la **resolución N° 03**, en donde considerando que la demanda habiendo sido subsanada cumple con los requisitos previstos en el Código Procesal Civil y por ser la pretensión del actor amparable en la vía procedimental del proceso sumarísimo, se califica positivamente y **resuelve admitirlo** a trámite.

⁴ Obrante a folios 47 al 48 de autos del expediente

2.3.-SÍNTESIS DE LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DE LOS DEMANDADOS Y LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA⁵.

La contestación de la demanda fue presentada con fecha 22 de mayo de 2003 donde *Manuel Gustavo Córdova Ardions* se apersona al proceso en representación suya y de la Empresa Lubricord E.I.R.L. En el escrito presentado deduce la Excepción de Falta de Legitimidad para Obrar de los Demandados, por cuanto los mismos no ocupan el inmueble materia de litis.

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

El demandado establece que como fluye de la Escritura de Constitución Social de la Empresa Lubricord E.I.R.L. es la citada persona jurídica la que celebró 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, como el propio demandante se ha encargado de demostrar, cuando ha presentado el contrato de arrendamiento que el anterior propietario ha firmado con la citada empresa, señalando además que su intervención en el citado contrato ha sido como representante de la empresa Lubricord E.I.R.L. lo que no traslada en modo alguno, responsabilidad al recurrente, por último refiere que nunca ha existido relación jurídica directa entre el anterior propietario con *Manuel Gustavo Córdova Ardions*, sino como la empresa Lubricord E.I.R.L., quien ha arrendado el local comercial de los antiguos dueños de la sucesión *Mario Lercari Fossa*.

2.5.- MEDIOS PROBATORIOS DE LA EXCEPCIÓN

Los medios probatorios presentado por el demandado son los siguientes:

1. El contrato de arrendamiento que fue celebrado por el anterior propietario con la misma Lubricord E.I.R.L.

⁵

La contestación de la demanda y sus anexos obran en autos de fojas 72 al 74.

2. El Acta de Conciliación celebrado por la demandante en el que aparece firmando sólo en representación de la codemandada.

Asimismo, en el mismo escrito contesta la demanda a título personal y a nombre de Lubricord E.I.R.L. señalando igualmente que si bien la citada empresa ocupa el inmueble, lo hace no como ocupante precario sino como arrendatario, de acuerdo a un contrato de arrendamiento, pidiendo igualmente declarar infundada la demanda.

2.6.- HECHOS QUE FUNDAMENTAN LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Del contrato de arrendamiento.- Que en el año 1999, la representada celebró un contrato de arrendamiento sobre el local comercial ubicado en la Avenida Tingo María Nro 1172-1194 Chacra Ríos Sur, otorgándole la posesión la sucesión Mario Lercari Fossa, por el plazo de dos años. **De la ocupación.**- En ningún momento los demandados han actuado de manera dolosa como lo manifiesta el demandante, debido a que han ocupado el inmueble con el consentimiento del entonces propietario. **Poseción de buena fe.**- Teniendo la condición de ocupantes de buena fe, ocupación nacida de un contrato de arrendamiento según la posición de los demandados es que no tienen la calidad de ocupantes precarios.

2.7.- MEDIOS PROBATORIOS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

1. El contrato de arrendamiento suscrito en el anterior propietario de la sucesión Mario Lercari Fossa.
2. La escritura de constitución social de la empresa.

Como fundamentos de Derecho invoca el artículo 442 y concordantes del Código Procesal Civil.

Como anexos de la demanda se encuentran:

- 1.- Copia legible del DNI del demandado.

- 2.- Copia del testimonio donde consta la constitución de la empresa demandada.
- 3.- Copia del contrato de arrendamiento.
- 4.- El arancel judicial por concepto de ofrecimiento de prueba.

Mediante escrito de fecha 23 de junio de 2003 los recurrentes subsanan las omisiones incurridas en su primer escrito, en tal sentido se apersonan al proceso, ratificándose en todos los extremos.

2.8.- SINTESIS DE LA AUDIENCIA ÚNICA⁶

Ante la Juez Iris Pasapera Seminario, en la fecha señalada se llevó a cabo la diligencia de audiencia con la concurrencia del demandante con su respectivo abogado, y de los demandados.

Acto seguido, se procedió a dar inicio a la audiencia única, comenzándose por el saneamiento procesal, en tal sentido habiéndose corrido traslado a la demandante mediante resolución número ocho de fecha veintiséis de junio del año dos mil tres en la que la misma establece que es totalmente falso lo que afirma el demandado ya que éste tiene que ser considerado como parte del proceso, toda vez que dicho señor les invitó a conciliar previamente al proceso y que para evitar nulidades posteriores es que en la conciliación extrajudicial lo involucraron así como en la demanda y como representante de la empresa.

2.9.- ADMISION DE MEDIOS PROBATORIOS DE LA EXCEPCION PROPUESTA.-

Se procedió a admitir: el contrato de arrendamiento obrante a fojas sesenta y tres a sesenta y siete declarándose improcedente la admisión del acta de conciliación extrajudicial por ser un requisito de admisibilidad de la demanda.

Admisión de medios probatorios de la absolución:

⁶ El acta de audiencia única obra en autos de fojas 102 al 105.

Se procedió admitir el mérito de Acta de Conciliación número 195⁶ que obra en autos el Juzgado pasa a resolver la Excepción de Falta de Legitimidad para obrar de los demandados, declarándola Fundada por los siguientes fundamentos:

1. El accionante demanda el desalojo de los demandados por la causal de precarios.
2. El demandado *Manuel Gustavo Córdova Ardions* formula excepción de legitimidad para obrar argumentando que la empresa Lubricord es la citada persona jurídica la que celebró 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, como el propio demandante se ha encargado de demostrar, cuando ha presentado el contrato de arrendamiento que el anterior propietario ha firmado con la citada empresa, señalando además que su intervención en el citado contrato ha sido como representante de la empresa Lubricord E.I.R.L. lo que no traslada en modo alguno, responsabilidad al recurrente, por último refiere que nunca ha existido relación jurídica directa entre el anterior propietario con *Manuel Gustavo Córdova Ardions*, sino como la empresa Lubricord E.I.R.L., quien ha arrendado el local comercial de los antiguos dueños de la sucesión Mario Lercari Fossa.
3. La excepción de falta de legitimidad de alguna de las partes se da cuando el derecho que se discute no se encuentra relacionado con la persona que se demanda.
4. Que, en el caso de autos se advierte que el *codemandante Manuel Gustavo Córdova Ardions* tiene la calidad de Gerente General es decir es el órgano máximo de la empresa demandada y si bien tiene a su cargo la decisión sobre los bienes y actividades de ésta ello no significa ser titular de la acción es decir hoy demandado.

Luego se procedió a la conciliación, en la que el Juzgado después de dialogar con las partes del proceso propone la siguiente fórmula conciliatoria; que se le concede el plazo de dos meses al demandado para desocupar el inmueble y que la empresa demandada cumpla con consignar los pagos efectuados ante el Banco Nación que dice haber. Fórmula conciliatoria que no es aceptada por la parte demandada, declarándose frustrada la conciliación.

2.10.-FIJACIÓN DE 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 si su condición es la de ocupante precario.

Seguidamente se admitieron los medios probatorios ofrecidos por la parte demandante, declarándose improcedente el Acta de Conciliación Extrajudicial por ser un requisito de admisibilidad de la demanda. Se indicó que las pruebas de carácter instrumental serán valoradas conjuntamente con la sentencia, con los informes orales la causa se encuentra expedita para sentenciar la misma que será emitida dentro del término de ley.

2.11.- SINTESIS DE LA SENTENCIA

El Vigésimo Cuarto Juzgado Civil de Lima, el 04 de setiembre de 2003 expide sentencia contenida en la resolución N° 10, en donde falla declarando 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 a tenor de lo dispuesto en el artículo 196° del Código Procesal Civil.
2. Que, la demandante Shell Perú Sociedad Anónima persigue que la codemandada Lubricord E.I.R.L. desocupe el inmueble sito en la Avenida Tingo María número 1172-1194 Urbanización Chacra Ríos Sur Cercado de Lima Provincia y Departamento de Lima, que conforme el artículo 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 recurso de desalojo por ocupación precaria es necesario que la actora pruebe debidamente su derecho de propiedad sobre el bien cuya posición solicitan.

4. Que, es la parte demandada quien debe probar la existencia de otro lado naturaleza que justifique la ocupación del bien.
5. Que, con la copia literal de la partida electrónica número 40445498 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima corriente en autos a fojas treinta y seis a cuarenta y dos se acredita el derecho de propiedad de la parte demandante *Shell Perú Sociedad Anónima* ostentando así legitimidad para obrar.
6. Que, la codemandada afirma que viene ocupando el inmueble sub litis en condición de inquilina desde el quince de junio del año mil novecientos noventa y nueve conforme lo acredita con el contrato de arrendamiento que obra en autos.
7. Que, con el contrato de arrendamiento, el 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.

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

3.1.- SÍNTESIS DEL ESCRITO DE APELACIÓN⁷

El demandante con fecha 15 de setiembre de 2003 presenta escrito de apelación contra la sentencia contenida en la resolución número diez por los siguientes fundamentos:

Error de hecho:

- 1.- Que, la empresa demandante adquiere la propiedad el 15 de octubre del año 2001, mientras que el contrato presentado como medio de prueba por la demandada concluyó su plazo el 14 de junio del 2001.
- 2.- Que, mediante escrito de conciliación que fue notificada a la demandada en el mes de setiembre de 2002 y con la notificación de la demanda producida en el presente proceso (abril 2003) 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

⁷

Piezas procesales que obran a fojas 118 al 120.

posesión del inmueble, pese a esto en el octavo considerando 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.

Error de derecho:

1.- Que, la posesión precaria se produce por dos hechos: el primero que se ejerce la posesión sin título y el segundo que el título ha fenecido.

2.- 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.

3.- El artículo 1700° del Código Civil señala que cuando concluye el plazo pactado en el contrato continúa el arrendamiento hasta que se solicite la devolución, si la devolución ya ha sido solicitada entonces el poseedor no tiene ningún título para poseer.

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.- En el presente proceso según el demandante se puede afirmar claramente que el título que tenía para poseer ha fenecido y por lo tanto no se encuentra vigente, por lo que es incorrecto afirmar en la sentencia que la relación jurídica de arrendamiento se encuentra vigente y que justificaba el título para poseer. Asimismo manifiestan que no celebraron el contrato de arrendamiento y que al momento de adquirir la propiedad ya el contrato había concluido.

Mediante resolución N° 12 del 22 de setiembre se concede apelación con efecto suspensivo elevándose a la Sala Superior.

A través del oficio N° 2003-14022-0-0100-JCL-24 de fecha 03 de octubre de 2003, se cumple con lo ordenado mediante resolución N° 12, y se pone en conocimiento de la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Lima la presente causa.

3.2.- SINTESIS DE LOS ACTOS PROCESALES PREVIOS A LA EMISIÓN DE SENTENCIA⁸

La Cuarta Sala Civil en fecha 16 de octubre del 2003 expide la *resolución N° 01*, mediante la cual pone en conocimiento de las partes que los autos se encuentran expeditos para resolver y señala día y hora para la vista de la causa.

Mediante resolución de fecha primero de diciembre del año dos mil tres se dispuso conceder el uso de la palabra al abogado de la parte demandante a fin de que informe oralmente el día de la vista de la causa señalada en la fecha y hora por el espacio de cinco minutos, después de varias fechas de reprogramación de la realización de la vista de la causa se señaló finalmente para el veintiuno de abril del dos mil cinco en la que el demandante presentó su informe para la vista de la causa, reproduciendo los mismos fundamentos que su escrito de apelación. Escrito proveído mediante *resolución N° 13*, en donde se dispone tener presente lo expuesto al momento de resolver.

3.3.- SINTESIS DE LA SENTENCIA DE LA CUARTA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA⁹

La Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Lima, el 27 de abril de 2005 expide la sentencia contenida en la *resolución N° 14* en donde *revocaron* la resolución N° 10 que declara infundada la demanda, **reformándola** la declararon **fundada** ordenando que Lubricord Empresa de Responsabilidad Limitada cumpla con desocupar el inmueble ubicado en Tingo María número 1172-1194 Chacra Ríos Sur, Lima el espacio del inmueble en el que se desarrolla la actividad de servicio automotriz, bajo apercibimiento de lanzamiento. Por las siguientes consideraciones:

1. Que, se aprecia que lo primigenios propietarios integrantes de la sucesión Mario Lercari Fossa, suscribieron un contrato de arrendamiento con Lubricord EIRL, demandada en este proceso, representado por el señor Manuel Córdova Ardions, con fecha anterior a la de adquisición del bien por la accionante, esto es junio de 1999, fecha de vigencia del contrato como se aprecia folios 63 a 67; sin embargo se

⁸ Piezas procesales que obran a fojas 127 al 180.

⁹ Dicha sentencia obra en autos de fojas 181 al 184.

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.

2. El 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° artículo 1708 del Código Civil.

3. Se 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.

4. 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 la adquirente se obligó a respetarlo.

5. 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.

6. 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 precario.

**3.4.- LOS FUNDAMENTOS DEL VOTO EN DISCORDIA DE LOS SEÑORES
VOCALES ROSSELL MERCADO Y MARTINEZ ASURZA SON COMO SIGUE:**

1. 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.

2. Que conforme se advierte del documento que en copia legalizada corre de folios 90 al 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 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.

3. 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 1708° del código sustantivo pese a haber adquirido la titularidad del inmueble mediante escritura pública de compraventa del ocho de noviembre del dos mil uno según consta en la ficha registral obrante a folios cuarenta y dos, 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 previamente vigente, constituyendo título justificatorio de la sucesión que viene ejerciendo la emplazada.

4. 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.

IV.- EL PROCESO EN LA CORTE SUPREMA

4.1.- SÍNTESIS DEL ESCRITO DE CASACIÓN¹⁰

El 20 de octubre de 2005 Manuel Gustavo Córdova Ardions representante de Lubricord E.I.R.L. presentan recurso de casación por considerar que la sentencia de la Sala Superior incurre en interpretación errónea de una norma de derecho material, conforme a los siguientes fundamentos:

4.1.1.- Síntesis de la fundamentación de la interpretación errónea de una norma de derecho material

1. Que, la sala ha incurrido en la causal de 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 colegiado con la impugnado ha

¹⁰

Piezas procesales que obran en autos a fojas 188 al 192.

considerado que existe precariedad pese a la existencia del contrato de arrendamiento arribando a esa conclusión porque ha interpretado erróneamente lo estipulado en el artículo 1700º inciso 2º del Código Civil que señala: 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. 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. 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 una acción por ocupación precaria, pues aún cuando venza el plazo del contrato, el inquilino no se convierte en ocupante precario.

3. El artículo 911º del Código Civil señala que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, 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 el contrato de arrendamiento indeterminado convirtiéndose al arrendatario en ocupante precario.

4. La condición de precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propietario arrendatario, 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 se sucede en el presente caso, porque contamos con el contrato de arrendamiento.

5. La situación de precariedad que puede sobrevenir a un arrendatario 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 adquiriente a optar por la resolución del contrato o por la continuación del

arrendamiento y en primer caso tiene la acción de desalojo por vencimiento de contrato.

Sus fundamentos de Derecho fueron los siguientes: Los artículos 378, 384, 385 inciso 1, 386 inciso 1 y 2, y demás concordantes del Código Procesal Civil y 143 y demás concordantes del Código Civil.

4.2.- SINTESIS DE LOS ACTOS PROCESALES PREVIOS A LA EMISIÓN DE SENTENCIA CASATORIA¹¹

Mediante resolución número quince de fecha 24 de octubre de 2005 la Cuarta Sala Civil de Lima declara inadmisibile el recurso de casación interpuesto por la parte recurrente cundiéndole el plazo de cinco días a fin de que el recurrente cumpla con el pago de la tasa judicial respectiva. Mediante escrito de fecha 22 de noviembre de 2005 establece que la casación ha sido interpuesta por una sola persona jurídica a quien afecta la sentencia, es decir por Lubricord E.I.R.L por tal motivo mediante resolución número dieciséis de fecha 2 de diciembre de 2005 la Cuarta sala civil concede el recurso de casación y dispone elevar los autos a la sala civil respectiva de la Corte Suprema de Justicia de la República.

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República 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 setenta y seis, su fecha veintisiete de abril de 2005; por la causal de interpretación errónea de un norma de derecho material, establecida en el inciso primero del artículo 386° del referido Código Procesal; en los seguidos por SHELL PERU S.A., contra Lubricord EIRL, y otro sobre Desalojo por Ocupación Precaria.

¹¹ Piezas procesales que obran en autos de fojas 193 al 209.

**4.3.- SINTESIS DE LA SENTENCIA CASATORIA DE LA SALA CIVIL TRANSITORIA
DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA¹²**

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, el *25 de setiembre de 2006* expide sentencia donde declaran *fundado* el recurso de casación, en consecuencia casaron la sentencia de vista de fojas ciento setenta y seis, su fecha 27 de abril de 2005; y, actuando en sede de instancia: confirmaron la apelada de fojas ciento cuatro, su fecha cuatro de setiembre de 2003, que declara infundada la demanda sobre Desalojo por Ocupación Precaria, en atención a los siguientes consideraciones:

1. Que, es un elemento fáctico del proceso el hecho que se encuentra debidamente acreditado que la empresa accionante SHELL PERU S.A. es la nueve propietaria del bien inmueble que fuera arrendado por el anterior propietario, la sucesión *Mario Lercari Fossa* a favor de la empresa demandada, conforme se advierte del contrato de arrendamiento de fojas noventa.
2. Para que la pretensión de la demandante pueda prosperar, no sólo basta acreditar si es 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 911° del Código Civil.
3. Que, conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo 1708° del Código Civil, en el caso de transferencia nominal del bien arrendado, si el arrendamiento no ha sido inscrito, este continúa hasta que el adquirente lo de por concluido.
4. Que, se encuentra acreditado que la empresa demandada Lubricord E.I.R.L. fue arrendataria del anterior propietario, la sucesión *Mario Lercari Fossa*, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Tingo María número 1172-1194, Chacra Ríos Sur, de la ciudad de Lima dedicado a la actividad de servicio automotriz.
5. 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.

¹² Sentencia que obra en autos de fojas 210 al 212.

6. Lo demandado no se ajusta 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 extrajudicial al otro contratante, hasta 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 mérito ha efectuado una interpretación errónea del inciso segundo del artículo 1708° del Código Civil; debiendo dejarse a salvo el derecho de la demandante para que ejerza su derecho conforme corresponda.

7. En el presente caso se ha configurado la causal de casación contenida en el inciso primero del artículo 386° 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.

V. ANÁLISIS DEL PROCESO CIVIL

Al interponer una demanda por desalojo lo que se busca es hacer efectiva la facultad de exigir la entrega de la cosa a quien esta poseyendo sin "título" (es decir, sin derecho) alguno¹³. Por lo tanto teniendo en cuenta la clásica tripartición (constitutiva, declarativa y de condena) de tutelas estaríamos evidentemente ante una tutela de condena mediante la cual se impone una obligación al demandado (restituir el bien objeto de litis)¹⁴.

¹³ "Es el hecho o acto jurídico (la apropiación de una res nullius, la accesión, un contrato, un testamento, un anticipo de legítima, etc) en virtud del cual se invoca determinada calidad jurídica. El título confiere el derecho para poseer legítimamente". Véase AVENDAÑO ARANA, Francisco: Para qué sirve el precario? Diario El Peruano, suplemento Jurídica" (12 de Julio del 2004) 2 ESCOBAR ROZAS, Freddy. "Teoría general del Derecho Civil". Lima: Ara, 2002, pp. 241 y ss.

¹⁴ ZELLA VILLEGAS, Aldo. Mejor derecho de Propiedad, Reivindicación y Desalojo. Disponible en internet: <http://www.oedi2.com.pe>

Podríamos decir entonces que el interés del demandante en estos procesos es uno solo: entrar en posesión de un bien; sin embargo, se debe precisar que en doctrina procesal más generalizada se sostiene que para la posesión están las acciones posesorias; para la tenencia los interdictos y para el uso el desalojo¹⁵.

V.1. PRIMERA INSTANCIA

5.1.1. DEMANDA E INADMISIBILIDAD

La demanda es la materialización del derecho de acción, es el medio que permite a una persona solicitar al órgano jurisdiccional la solución de un conflicto de intereses o falta de cooperación¹⁶.

Debe presentarse necesariamente por escrito y respetar la forma establecida en el artículo 130º del Código Procesal Civil (en adelante CPC), además debe ser firmada por el recurrente y su abogado (defensa cautiva), y reunir los requisitos de admisibilidad previstos en los artículos 424º y 425º del CPC.

El incumplimiento de un requisito de forma determina que el juez declare inadmisibile la demanda, otorgando un plazo que no será mayor de diez días para subsanar la omisión o defecto en que se haya incurrido. Si el demandante no cumple con lo ordenado, el Juez rechazará la demanda y ordenará el archivo del expediente.

Los casos que determinan la inadmisibilidad de la demanda están previstos en el artículo 426º del CPC, y son los siguientes:

1. Cuando la demanda no tenga los requisitos legales;
2. Cuando no se acompañen los anexos exigidos por ley;
3. Cuando el petitorio sea incompleto o impreciso; o

¹⁵ ROMERO ZAVALA, Luis Humberto: "El DESALOJO Y SUS CAUSALES. Diario el Peruano, suplemento "Jurídica" (26 de Julio del 2004)

¹⁶ AGUILA GRADOS, Guido. El ABC del Derecho Procesal Civil. Editorial San Marcos, Lima, 2008, p. 112

4. Cuando la vía procedimental propuesta no corresponda a la naturaleza del petitorio o al valor de éste, salvo que la ley permita su adaptación.

En tal orden de ideas, se advierte que la demanda interpuesta por la representante de la Empresa Shell Perú S.A. (18 de marzo de 2003), contra la Empresa Lubricord E.I.R.L. y la persona de Manuel Gustavo Córdova Ardions, sobre demanda Desalojo por Ocupante Precario cumpliendo casi en su totalidad los requisitos señalados en los artículos 424º y 425º del CPC, empero, no acompañó algunos anexos exigidos por ley, razón por la cual el Juzgado declaró inadmisibile la demanda (resolución número uno de fecha veintisiete de marzo de dos mil tres), de conformidad con el artículo 426º del CPC.

5.1.2. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

Con la contestación a la demanda el demandado hace uso de su derecho de defensa y contradicción, y se materializa el principio de bilateralidad del proceso.

Debe cumplir los mismos requisitos de la demanda (artículos 424º y 425º del CPC).

El demandado, al contestar la demanda, debe pronunciarse respecto de cada uno de los hechos expuestos en la misma, en forma ordenada, clara y precisa, asimismo, debe reconocer o negar categóricamente la autenticidad de los documentos que se le atribuyen, o aceptar o negar, de igual manera la recepción de documentos que se alega le fueron enviados; el silencio puede ser apreciado por el Juez como reconocimiento o aceptación.

El plazo para contestar la demanda está fijado para cada tipo de proceso.

En tal contexto, se desprende de autos que los emplazados han cumplido con contestar la demanda dentro del término de ley establecido en el inciso 5) del artículo 478º del CPC (cinco días), y de conformidad con el artículo 442º del mismo Código, y en ese mismo escrito de contestación de demandada, uno de los demandados dedujo la excepción de falta de legitimidad para obrar, por tal razón la resolución que tiene por contestada la demanda fijándose fecha para la realización de la audiencia única de saneamiento, conciliación, pruebas y sentencia fue expedida correctamente (resolución número ocho de fecha veintiséis de junio de dos mil tres).

5.1.3. EXCEPCION DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DEDUCIDA POR LA PARTE DEMANDADA (MANUEL GUSTAVO CORDOVA ARDIONS)

Las excepciones son los medios de defensa que el demandado opone a la demanda del actor, cuestionando el aspecto formal del proceso en el que se hace valer las pretensiones, o cuestionando el fondo del mismo de la pretensión procesal, es decir negando los hechos en que se apoya la pretensión o desconociendo el derecho que la sustenta. Según los efectos de las excepciones, encontramos la siguiente clasificación:

- 1). *Excepciones perentorias*, que persiguen declarar la extinción de la obligación o la inexistencia del derecho pretendido.
- 2). *Excepciones dilatorias* que no destruyen la pretensión del actor, sino suspenden el proceso hasta que se subsane el defecto u omisión.

En el Código Procesal Civil se establecen taxativamente las excepciones que el demandado o demandante (en el caso de la reconvención) puede proponer, ellos se sustancian en cuaderno separado sin suspender el trámite del principal, según el artículo 446° del Código Procesal Civil señala las siguientes excepciones: *excepción de incompetencia, excepción de incapacidad del demandante o su representante, excepción de representación defectuosa o insuficiente del demandante o del demandado, excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda, excepción de falta de agotamiento de la vía administrativa, excepción de falta de legitimidad para obrar activa o pasiva, excepción de litispendencia, excepción de cosa juzgada, excepción de desistimiento de la pretensión, excepción de conciliación y transacción, excepción de caducidad, excepción de prescripción extintiva, excepción de convenio arbitral.*

En el presente caso la parte demandada ha deducido la excepción de falta de legitimidad para obrar pasiva procurándose con la misma que exista identificación entre los sujetos de la relación procesal y los de la relación sustantiva, la relación sustantiva debe trasladarse a la relación jurídico procesal. Ticona señala que cuando el demandado deduce la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante o demandado, lo que está haciendo es afirmar que el demandante no es

el titular de la pretensión que está intentando o que en todo caso no es el único que debería hacerlo, sino en compañía de otro u otros, o que él no debería ser el emplazado debido que la pretensión dada en su contra le es absolutamente ajena, o en todo caso no es el único que debería ser demandando,

En ese orden de ideas, el medio de defensa deducido por el demandado es el adecuado teniendo en cuenta que éste no formaba parte de la relación sustantiva, al no haber participado directamente en la celebración del contrato de arrendamiento entre la empresa demandada Lubricord E.I.R.L con los anteriores propietarios (*sucesión Mario Lercari Fosa*), por tal razón la resolución que declara fundada la excepción de falta de legitimidad para obrar por parte del demandado es correcta.

5.1.4. AUDIENCIA UNICA DE SANEAMIENTO, CONCILIACION, PRUEBAS Y SENTENCIA

En el proceso sumarísimo después de contestada la demanda se fija fecha y hora para la Audiencia Única siendo la primera fase la Audiencia del Saneamiento Procesal el cual tiene su antecedente en el despacho saneador establecido en el Código de Procedimientos de Brasil, que a su vez recibe influencia de la legislación portuguesa, constituye después de la calificación de la demanda y la reconvención, un filtro esencial para evitar que el proceso carezca de algún presupuesto procesal que lo invalide o esté privado de alguna condición de la acción, lo cual impide al Juez resolver sobre el fondo de la controversia.

Contestada la demanda y la reconvención en su caso, con el propósito de sanear el proceso el Juez de oficio debe expedir una resolución:

1). Declarando la existencia de una relación jurídica procesal válida, cuando se reúnen las condiciones de la acción, es decir existe legitimidad para obrar, interés para obrar y voluntad de la ley, también debe cumplirse con los presupuestos procesales que son la capacidad para obrar, la competencia del Juez y los requisitos de la demanda y de la reconvención, firme la resolución que declara la existencia de una relación procesal valida, precluye el proceso por consiguiente, ello impide

cualquier nulidad que directa o indirectamente ataque la relación procesal. En el presente caso al declarar fundada la excepción de legitimidad para obrar del demandado, se le separó del proceso y se declaró saneado el proceso al existir entre las partes una relación jurídica procesal válida.

2). Concediendo un plazo si el proceso presenta defectos subsanables

3). Declarando la nulidad si el proceso presenta defectos insubsanables.

La segunda fase de la Audiencia Única es la Conciliación la misma que es una forma anticipada de concluir un proceso con declaración de fondo. Las partes pueden conciliar (llegar a un acuerdo) en cualquier etapa del proceso, antes de que se expida sentencia en segunda instancia.

Puede ocurrir en la audiencia convocada por el juez de oficio (etapa obligatoria en el proceso) o a pedido de las partes. Debe versar sobre derechos disponibles (derechos patrimoniales susceptibles de ser valorados económicamente y derechos no patrimoniales que son de libre disposición), y el acuerdo que se adopte debe adecuarse a la naturaleza jurídica del derecho en litigio.

Convocada de oficio o a petición de parte, en el desarrollo de la audiencia, el juez escucha, en primer lugar, las razones de las partes, sus apoderados o representantes. Luego propone una fórmula conciliatoria.

Se pueden presentar dos situaciones:

Si la fórmula es aceptada por las partes, se levanta un acta y se registra en el libro de conciliaciones. Si hay acuerdo total, concluye el proceso y tiene efectos de una sentencia con autoridad de cosa juzgada. Si el acuerdo es parcial, continúa el proceso respecto a las pretensiones y personas afectadas.

En cambio, si la fórmula no es aceptada por las partes, se levanta un acta y se describe la propuesta, indicándose la parte que no la aceptó. Si la sentencia otorga igual o menor derecho que el propuesto en la conciliación, se impone a quien lo rechazó una multa (2 a 10 URP).

De manera que, la fórmula conciliatoria formulada por el Vigésimo Cuarto Juzgado Civil de Lima fue acertada y al no ser aceptada por la partes se declaró frustrada la misma, posteriormente al haberse declarado frustrada la conciliación se pasó a la otra etapa del proceso que es la fijación de puntos controvertidos es decir que se va a determinar específicamente cuales son los puntos que van a ser materia de probanza (*hechos sobre los cuales existe discrepancia entre las partes*), entre ellos no deberán considerarse aquellos hechos admitidos por una parte o reconocidos por la otra en la demanda y la contestación de la demanda respectivamente, ni tampoco hecho que no tienen relación con la materia controvertida, ni hechos de público conocimiento o notoria evidencia, ni aquellos que se encuentren reconocidos en las normas legales, sino sólo aquellos sobre los cuales las partes hayan discrepado a través del proceso.

La última etapa es el saneamiento probatorio el cual consiste en examinar si los medios probatorios tienen eficacia para probar la materia controvertida, por lo cual también el Juez dispondrá que medios probatorios se van a actuar, declarando en algunos casos impertinentes y en otros improcedentes, si la cuestión debatida es de puro derecho o siendo de hecho no existe necesidad de actuar medios probatorios, puede comunicar a las partes su decisión y expedir sentencia sin admitir otro trámite, por tal motivo resulto acertada la decisión de declarar improcedente el acta de conciliación en el centro de conciliaciones Runa Tupay por ser un requisito de admisibilidad de la demanda.

5.1.5. ALEGATOS PRESENTADOS

Los alegatos presentados por las partes procesales fueron propuestos dentro del plazo establecido en el artículo 212º del CPC (tres días desde concluida la audiencia).

5.1.6. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

La sentencia emitida en el caso que nos ocupa, declara infundada la demanda de desalojo por ocupante precario presentada por el representante de la Empresa Shell Perú S.A contra LUBRICORD E.I.R.L. y Manuel Gustavo Córdova Ardions; fallo con el cual nos encontramos de acuerdo, por cuanto la demandada ha venido ocupando el inmueble materia de litis, en mérito al contrato de arrendamiento suscrito entre el anterior propietario y ésta, el mismo que devino en uno de duración indeterminada.

No cumpliendo por ende, la demanda con la causal de ocupación precaria, al existir título justificativo.

5.2. SEGUNDA INSTANCIA

5.2.1. RECURSO DE APELACIÓN

El recurso de apelación, al igual que la reposición, la casación y la queja, es un medio impugnatorio que la ley concede a las partes exclusivamente para solicitar el reexamen de autos o sentencias, es decir resoluciones que contengan una decisión del Juez, importa la existencia de un razonamiento lógico-jurídico del hecho o de la norma aplicable a un hecho determinado.

Con el recurso de apelación se busca obtener el examen de una resolución por el órgano jurisdiccional superior, su objetivo es que esa resolución sea anulada o revocada total o parcialmente.

Para su admisión y procedencia, se debe interponer en el plazo previsto para cada vía procedimental ante el Juez que expidió la resolución, se debe precisar y fundamentar el agravio e indicar el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, y acompañar la tasa respectiva.

Por consiguiente, tenemos que el recurso de apelación interpuesto por la demandante (11 de setiembre de 2003), contra la sentencia de primera instancia (resolución número diez de fecha 04 de setiembre de 2003), fue presentado dentro del plazo legal establecido en el inciso 13) del artículo 478º del CPC (diez días), dado que la mencionada resolución le fue notificada el 09 de setiembre de 2003; por tanto, la decisión del juzgado de conceder el referido recurso, con efecto suspensivo, fue correcta, de conformidad con los artículos 364º, 365º, 366º, 367, 368º inciso 1) y 371º del CPC.

5.2.2. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Con respecto a la decisión de la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Lima, en donde *revocaron* la resolución N° 10 que declara infundada la demanda, **reformándola** la declararon **fundada** ordenando que Lubricord Empresa de Responsabilidad Limitada cumpla con desocupar el inmueble ubicado en Tingo María número 1172-1194 Chacra Ríos Sur, Lima el espacio del inmueble en el que se desarrolla la actividad de servicio automotriz, bajo apercebimiento de lanzamiento; dejándose constancia de los fundamentos del voto en discordia de los señores vocales, Rossell Mercado y Martínez Asurza. Al respecto, debemos expresar nuestra disconformidad con este fallo, por cuanto la pretensión debió desestimarse, al existir título justificatorio de la posesión, dado que si bien la Sala Civil ha amparado su sentencia en los incisos 1 y 2 del artículo 1708° del Código Civil, referidos a la forma de proceder en caso de enajenación del bien arrendado; sin embargo, se entiende que el arrendatario (LUBRICORD EIRL) al haber permanecido en uso del bien arrendado, se ha producido la continuación del arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones conforme lo prescrito en el artículo 1700° del Código Civil. Y asimismo, 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 1708° del código sustantivo pese a haber adquirido la titularidad del inmueble mediante escritura pública de compraventa del ocho de noviembre del 2001, esto es con posterioridad al vencimiento del plazo pactado en el contrato de arrendamiento, por lo que el mismo se encontraría previamente vigente.

Se debe tener en cuenta además que la doctrina distingue dos tipos de causales¹⁷ para el desalojo: la extracontractual y la contractual. La primera está representada por la ocupación precaria; y la segunda por: 1) falta de pago de la renta del arrendamiento; 2) vencimiento del plazo legal o convencional; 3) conclusión del arrendamiento, mediante previo aviso que puede ser judicial o extrajudicial; y 4) por "acabamiento del arrendamiento" o conclusión especial. Estando a las razones expuestas debo indicar que estoy en desacuerdo con lo resuelto por el colegiado en segunda instancia puesto que no ha valorado ni ha hecho un análisis integral del caso.

¹⁷ ROMERO ZAVALA, Luis Humberto. "EL DESALOJO Y SUS CAUSALES. Diario el Peruano, suplemento "Jurídica" (26/07/2004)

5.3. CASACIÓN EN LA CORTE SUPREMA

El recurso de casación es un medio impugnatorio que se interpone para la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia (artículo 384 del CPC).

Tiene dos funciones fundamentales: una pedagógica que consiste en enseñar a la judicatura nacional el correcto empleo de la ley; y otra unificadora, que consiste en unificar los criterios con respecto a la administración de justicia, mediante la jurisprudencia nacional.

De manera que, coincidimos con la decisión adoptada por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema al declarar fundado el recurso de casación interpuesto por el demandado, al haber cumplido con los requisitos para su interposición. Y asimismo, encontrándonos conformes con la decisión emitida al confirmar la resolución apelada, de fecha 04 de setiembre del 2003 que declara infundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria, por cuanto la demanda no se ajusta a la naturaleza del proceso.

VI. CONCLUSIONES:

- 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.

- 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.

- 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.

VII. RECOMENDACIONES:

- 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.
- Asimismo, debe existir una adecuada capacitación de los operadores de justicia en cuanto a temas sustantivos y procesales.

VII. BIBLIOGRAFIA

- AGUILA GRADOS, Guido & CAPCHA VERA, Elmer. "El ABC del Derecho Civil". Lima 2006. Editorial San Marcos.

- ARIAS-SCHREIBER, Max. "Exegesis del Código Civil" peruano de 1984, Gaceta Jurídica, lima, 11998, T. ti.

- AVENDAÑO ARANA, Francisco. "¿Para qué sirve el precario?". Diario El Peruano, suplemento "Jurídica" (12 de Julio del 2004).

- AVENDAÑO VALPEZ, Jorge. La posesión en el Código Civil de 1984, en Libro Homenaje a José León Barandiarán, Cultural Cuzco S.A., Lima, 1385.

- BELLO JANEIRO, Domingo. "El Precario-Estudio Teórico Práctico". Ediciones Legales. Lima-Agosto 2012.

- BEÚNAN PACHECO, Jorge Alberto: IMPLICANCIA EN EL PROCESO DE DESALOJO POR PRECARIO: Arrendamiento de duración determinada". Diario el Peruano, suplemento "Jurídica" (12 de Julio del 2004).

- BIGIO CHERM, Jack: "Introducción al contrato de arrendamiento". Diario El Peruano, suplemento "Jurídica" (12 de Julio del 2004).

- CASTRO REYES, Jorge A. "Manual de Derecho Civil". Jurista Editores. Lima-Agosto 2010.

- CÓDIGO CIVIL COMENTADO. Gaceta Jurídica. Colección de 10 Tomos, Segunda Edición. Mayo 2007.

- ESCOBAR ROZAS, Freddy. "Teoría general del Derecho Civil". Lima: Ara, 2002.

- MONTOYA ANGUERRY, Carlos. "El desalojo, proceso complejo". Diario el Peruano, suplemento Jurídica" (26 de Julio del 2004).

INDICE

| | |
|---|----|
| Agradecimiento | 2 |
| Dedicatoria | 3 |
| Introducción | 4 |
| I. Datos generales del expediente | 6 |
| II. El proceso civil N° 14022-2003 en Primera Instancia | 7 |
| 1.1. Síntesis de la demanda | |
| 1.2. Síntesis del autoadmisorio | |
| 1.3. Síntesis de la excepción de falta de legitimidad para obrar de los demandados y la contestación de la demanda | |
| 1.4. Hechos que fundamentan el petitorio de la excepción deducida por el demandado | |
| 1.5. Medios probatorios de la excepción | |
| 1.6. Hechos que fundamentan la constestación de la demanda | |
| 1.7. Medios probatorios de la contestación de la demanda | |
| 1.8. Síntesis de la audiencia única | |
| 1.9. Admisión de los medios probatorios de la excepción propuesta | |
| 1.10. Fijación de los puntos controvertidos | |
| 1.11. Síntesis de la sentencia | |
| III. El proceso en la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima | 14 |
| 1.1. Síntesis del escrito de apelación | |
| 1.2. Síntesis de los actos procesales previos a la emisión de la sentencia | |

| | |
|---|----|
| 1.3. Síntesis de la sentencia de la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima | |
| 1.4. Los fundamentos del voto en discordia de los señores vocales Rossell Mercado y Martínez Asurza | |
| IV. El Proceso en la Corte Suprema | 18 |
| 4.1. Síntesis del escrito de Casación | |
| 4.1.1. Síntesis de la fundamentación de la interpretación errónea de una norma de derecho material | |
| 4.2. Síntesis de los actos procesales previos a la emisión de la sentencia Casatoria | |
| 4.3. Síntesis de la sentencia Casatoria de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. | |
| V. Análisis del proceso civil | 22 |
| 5.1. Primera Instancia | 23 |
| 5.1.1. Demanda e inadmisibilidad | |
| 5.1.2. Contestación de la demanda | |
| 5.1.3. Excepción de falta de legitimidad para obrar deducida por la parte demandada(Manuel Gustavo Córdova Ardions) | |
| 5.1.4. Audiencia única de Saneamiento, conciliación, pruebas y sentencia | |
| 5.1.5. Alegatos presentados | |
| 5.1.6. Sentencia de primera instancia | |
| 5.2. Segunda instancia | 29 |
| 5.2.1. Recurso de apelación | |

| | |
|---------------------------------------|----|
| 5.2.2. Sentencia de segunda instancia | |
| 5.3. Casación en la Corte Suprema | 30 |
| VI. Conclusiones | 32 |
| VII. Recomendaciones | 33 |
| VIII. Bibliografía | 34 |