

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA AMAZONIA
PERUANA

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



“DESALOJO”

Informe para optar el Título de:

ABOGADO

Presentado por:

JOHN RICHARD ANCKA IKEDA

Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas

IQUITOS-PERÚ

2008



DEDICATORIA

A todos aquellos que con cada uno de sus actos buscan hacer
de este mundo un lugar mejor



AGRADECIMIENTO

A mi familia que nunca ha dejado de brindarme su apoyo tanto material como moral.

A mis amigos por sus buenos deseos y sus palabras de aliento.

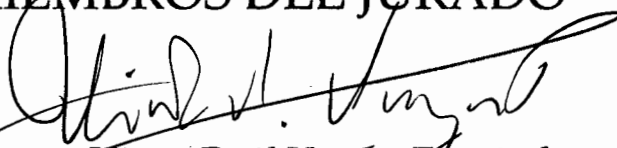
UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA
AMAZONIA PERUANA

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

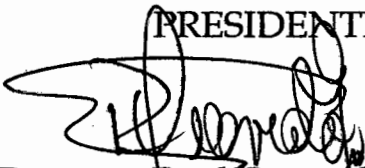
Informe de expediente aprobado en sustentación pública el 6 de febrero del 2009; por el jurado ad-hoc, nombrado por la Facultad para optar el Título de:

ABOGADO


MIEMBROS DEL JURADO


Docente: Víctor Raúl Vargas Fernández

PRESIDENTE


Docente: Raúl Quevedo Guevara

MIEMBRO


Docente: María Isabel Vásquez Villacorta

MIEMBRO

INTRODUCCIÓN

El presente informe trata sobre el expediente civil N° 1998-23214, referido a la materia de desalojo por ocupante precario y seguido bajo las reglas del proceso sumarísimo, tramitado por ante el Vigésimo Séptimo Juzgado Civil de Lima.

En este informe se comenzara haciendo un resumen de la demanda (que como se ha indicado en la primera instancia se siguió por ante el Vigésimo Séptimo Juzgado Civil de Lima), prosiguiéndose con la contestación y los diferentes actos procesales como un planteamiento de litisconsorcio y una excepción de falta de legitimidad para obrar de los demandantes, hasta la expedición de la sentencia. Asimismo, se continuara con el tramite del recurso de apelación seguido por ante la Sala Civil Corporativa para Procesos Sumarísimos y No Contenciosos; finalmente se hace un resumen del proceso en casación por ante la Corte Suprema. Se ha tratado de ser 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. En la parte final del informe se indican las conclusiones arribadas respecto al propio proceso y a lo resuelto en las distintas instancias.

Debo mencionar que el presente informe ha constituido una manera de acercarme al estudio de rama tan importante del Derecho como es el Derecho Civil, la cual injiere en los aspectos de la vida cotidiana de las personas, por lo cual su estudio resulta de una relevancia significativa.



I. DATOS GENERALES DEL EXPEDIENTE

Proceso Laboral iniciado en la Corte Superior de Justicia de Lima

Provincia : Lima
Distrito Judicial : Lima
Expediente en 1º Instancia : 1998-23214
Juez : Chiriboga Mendoza,
Mariella
Secretaria : Andia Merlin Liliana
Órgano Jurisdiccional : Vigésimo Séptimo Juzgado
Civil de Lima
Demandante : Banco República
Demandante : Chávez Ackerman Pascual
Materia : Desalojo

Expediente en 2º Instancia : 1998-23214

Órgano Colegiado : Sala Civil Corporativa
Subespecializada en
Procesos Sumarísimos y No
Contenciosos

Vocales Integrantes : Aranda Rodríguez, Encinas
Llanos y Lucas Solís
Secretaria : Sánchez Ramos Isaías

Expediente en Casación : 446-99

Órgano Colegiado : Sala Civil Transitoria de la
Corte Superior de Justicia de
la República



II. EL PROCESO CIVIL N° 1998-23214 EN 1º INSTANCIA

2.1.- SÍNTESIS DE LA DEMANDA¹

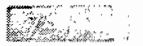
Con fecha 23 de junio de 1998, por ante el Vigésimo Séptimo Juzgado Civil se interpone demanda de Desalojo por Ocupante Precario, cuyo actor es el Banco República² (antes Bandesco), debidamente representado por su apoderada Nelly Ocaña Villegas, cumpliendo con los requisitos formales y en mérito a las pruebas que ofrece, demanda a don Pascual Chávez Ackerman y doña María Thelma Sánchez Carrera³ 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 los demandados fueron propietarios del inmueble sito en la calle 120 Lote 13 de la Manzana B1-5 de la Urbanización Pando del Distrito de Lima. Siendo que en ejecución de sentencia del Proceso seguido ante el Octavo Juzgado Transitorio de Lima (después Quincuagésimo Noveno Juzgado Especializado en lo Civil) contra "Representaciones Sofia S.A." y otros sobre Pago de Dólares, el demandante se adjudico por remate el referido inmueble. En rebeldía de los ejecutados el Juzgado otorgó la Escritura Pública de Adjudicación y Transferencia a favor del Banco Ejecutante ante el notario Gustavo Correa Miller; inscribiéndose la adjudicación del bien a favor del Banco en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. Sosteniendo que al ser el demandante el legítimo propietario del inmueble, tiene el derecho a requerir la restitución del inmueble, puesto que los actuales ocupantes del inmueble no tienen vínculo

¹ La demanda y sus anexos obran en el expediente de fojas 02 al 44.

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

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



contractual con el demandante y no cancelan renta mensual ni importe alguno por la ocupación y uso del 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.

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. Testimonio de la Escritura Pública de Transferencia y Adjudicación de Remate otorgada por el 59º Juzgado en lo Civil a favor del Banco Demandante.
2. Declaración de Parte de los demandados Pascual Chávez Ackerman y doña Thelma Sánchez Carrera de Chávez según los pliegos de posiciones que se adjuntan a la demanda en sobre cerrado.

Como anexos de la demanda se encuentran:

1. Copia de la libreta electoral de la apoderada del demandante.
2. Copia del Poder que acredita la representación de la apoderada del demandante.
3. Fotocopia del Carnet de contribuyente del demandante.
4. Boleta Notarial de Modificación de Estatutos del demandante.
5. Testimonio de la Escritura Pública de Transferencia y Adjudicación otorgada ante el Notario doctor Gustavo Correa Miller.



2.2.- SÍNTESIS DEL AUTOADMISORIO⁴

El 24 de junio de 1998 la Juez del Vigésimo Séptimo Juzgado Civil de Lima Mariella Chiriboga Mendoza expide la *resolución N° 01*, en donde considerando que la demanda 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.

2.2.- SÍNTESIS DEL PLANTEAMIENTO DE LITISCONSORCIO⁵

Mediante escrito de fecha 10 de julio de 1998 Daniel Muñoz Ramos y Elsa Lindo Huertas se apersonan a la instancia a efectos de plantear Litisconsorcio como terceros coadyuvantes y se les considere como demandados, al haber llegado notificaciones para los antiguos propietarios y por tratarse del inmueble del cual son posesionarios; niegan y contradicen la demanda en todos sus extremos, solicitando al Juzgado se sirva declararla infundada por cuanto no tienen la calidad de precarios.

Como fundamentos de hecho señala que los recurrentes son esposos y viven con su familia en el inmueble, materia de autos, desde el mes de junio de 1991,⁴ merced a los contratos de locación y conducción suscritos por la recurrente Elsa Lindo Huertas con la antigua propietaria, y que hasta el mes de junio de 1998 han cancelado la merced conductiva de quinientos dólares americanos, desconociendo la causa de ejecución de garantía que el accionante inicio a los ejecutados. En ese sentido, manifiestan, no tienen la calidad de precarios, por cuanto son posesionarios por el contrato de locación y

⁴ La resolución N° 01 y sus cargos de notificación (cédulas que fueron entregadas a la oficina de notificaciones el 01 de julio de 1998)

⁵ Piezas procesales que obran de fojas 52 al 68.



conducción mencionado, que si bien ya no se encuentra vigente, tampoco tienen la calidad de precarios, siendo legítimo su apersonamiento y por lo que la demanda por la causal que ha sido invocada debe ser desestimada. Asimismo, que al negar y contradecir la demanda no pretenden eternizarse en el inmueble, estando de acuerdo con desocuparlo en la fecha que concierten con el demandante, no habiendo participado en el remate del bien por desconocimiento, puesto que estaban interesados en adquirir el mismo.

Sus fundamentos de Derecho fueron los siguientes: Los artículos 97, 98, 442, 443, 587 y IV del Código Procesal Civil, en concordancia con los artículos 1708 inciso 2 y 1681 del Código Civil.

Como medios probatorios de la demanda y anexos se encuentran:

1. Copia del DNI del recurrente Daniel Muñoz Ramos.
2. Contrato de locación y conducción suscrito por Elsa Lindo Huertas con María Thelma Sánchez Carrera, esta última como antigua propietaria del inmueble materia de litis, el 07 de junio de 1991.
3. Contrato de locación y conducción suscrito por Elsa Lindo Huertas con María Thelma Sánchez Carrera, esta última como antigua propietaria del inmueble materia de litis, el 01 de junio de 1996.
4. 04 Recibos de pago suscritos por María Thelma Sánchez Carrera.

Mediante escrito de fecha 14 de julio de 1998 los recurrentes subsanan las omisiones incurridas en su primer escrito y ofrecen como medios probatorios y anexos los siguientes:

1. Copia del DNI de la recurrente Elsa Lindo Huertas.

2. Contrato de locación y conducción suscrito por Elsa Lindo Huertas con María Thelma Sánchez Carrera el 01 de mayo de 1997.

Asimismo, aclaran que la merced conductiva que abonan es por la suma de cuatrocientos dólares americanos y no quinientos dólares americanos como habían consignado en su primer escrito.

2.3.- SÍNTESIS DE LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DE LOS DEMANDADOS Y LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA⁶

La contestación de la demanda fue presentada con fecha 13 de julio de 1998 donde María Thelma Sánchez La Barrera se apersona al proceso en representación suya y de su cónyuge Pascual Chávez Ackerman. En el escrito presentado proponen la Excepción de Falta de Legitimidad para Obrar de los Demandados, por cuanto los demandados no ocupan el inmueble materia de litis.

Como fundamentos de hecho señalan que los demandados fueron propietarios del inmueble hasta abril de 1998, por cuanto a los demandantes el Quincuagésimo Juzgado Especializado en lo Civil les otorgo la Escritura de Adjudicación y Transferencia a su favor el 20 de abril de 1998 ante el notario Gustavo Correa Miller, inscrito posteriormente en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. Es así que siendo propietarios del inmueble lo dieron en alquiler con fecha 01 de mayo de 1997 a la señora Elsa Lindo Huertas por el plazo de dos años, 01 de mayo de 1997 al 01 de mayo de 1999, siendo por dicha razón que quien ocupa el inmueble es la señora Elsa Lindo

⁶ La contestación de la demanda y sus anexos obran en autos de fojas 71 al 81.



Huertas y no los demandados, por lo que les falta legitimidad para obrar a los demandados.

Como fundamentos de Derecho invoca el inciso 6 del artículo 446 del Código Procesal Civil.

Como medios probatorios de la Excepción se encuentra:

1. El mérito del contrato de Arrendamiento celebrado el 01 de mayo de 1997 suscrito por Elsa Lindo Huertas con María Thelma Sánchez Carrera sobre el inmueble materia sub-litis.

Asimismo, en el mismo escrito contestan la demanda negando los hechos expuestos en esta sosteniendo como fundamentos fácticos que los demandados no ocupan el inmueble materia de litis, por lo que no tienen la obligación de restituirlo, y que alquilaron el inmueble tenían el derecho de propiedad del mismo, siendo que el bien es ocupado por la inquilina Elsa Lindo Huertas.

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

Como medios probatorios de la Contestación se encuentra:

1. El mérito del contrato de Arrendamiento celebrado el 01 de mayo de 1997 suscrito por Elsa Lindo Huertas con María Thelma Sánchez Carrera sobre el inmueble materia sub-litis.

Como anexos de la demanda se encuentran:

1. Copia de la libreta electoral de María Thelma Sánchez La Barrera de Chávez.

2. Copia legible de la libreta electoral de Pascual Chávez Ackerman.
3. Copia de la Partida de Matrimonio de los demandados.
4. Contrato original del contrato de alquiler sobre el inmueble materia de sub litis.

Mediante escrito de fecha 05 de agosto de 1998 los recurrentes subsanan las omisiones incurridas en su primer escrito, en tal sentido se apersonan al proceso tanto María Thelma Sánchez La Barrera y Pascual Chávez Ackerman, ratificándose en todos los extremos de su anterior.

2.4.- SINTESIS DE LAS RESOLUCIONES N° 02, 03, 04 Y 05

El 21 de julio de 1998 se expide la *resolución N° 02*, en la cual se dispone se ponga en conocimiento de la parte demandante el escrito de planteamiento de litisconsorcio. Con fecha 21 de julio de 1998 se expide la *resolución N° 03*, donde atendiendo a que en el caso de ser demandados la sociedad conyugal debe ser representada por la totalidad de los que la conforman, siendo que en el presente la demandada María Thelma Sánchez La Barrera se apersona al proceso por su propio derecho y de representación de su cónyuge, por lo que, de conformidad con el artículo 426 inciso 1 del Código Procesal Civil se *declara Inadmisibile* el escrito presentado, concediéndole un plazo de tres días, a fin de que subsane la omisión advertida, bajo apercibimiento de ser rechazado en el extremo del demandado.

El 21 de julio de 1998 se expide la *resolución N° 04*, en la cual se da cuenta el escrito subsanando las omisiones incurridas en el escrito de planteamiento de litisconsorcio. El 06 de agosto de 1998 mediante *resolución N° 05*, se tiene por subsanada las omisiones advertidas por resolución N° 02 y por apersonados a los emplazados al proceso,

dándose por contestada la demanda y por ofrecidos los medios probatorios adjuntados, asimismo, se dispone correr traslado a los demandantes de la Excepción de Falta de Legitimidad para Obrar de los Demandados, dándose por ofrecidos los medios probatorios adjuntados, debiendo el demandante absolverlas en la **audiencia única**.

2.5.- SÍNTESIS DE LAS ABSOLUCIONES DEL DEMANDANTE⁷

Mediante escrito presentado con fecha 06 de agosto de 1998 el demandante cumple con absolver el conocimiento del escrito presentado por Daniel Muñoz Ramos y Elsa Lindo Huertas en los siguientes términos:

1. Los terceros no han acreditado fehacientemente encontrarse en posesión del inmueble debido a que todos los documentos han presentado son de carácter privado. Siendo que inclusive los supuestos recibos de arrendamiento, no son los mismos que expide la SUNAT. En todo caso el Juzgado deberá proceder de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 587 del Código Procesal Civil.
2. Los supuestos terceros, en la hipótesis que se les considere "Litisconsortes voluntarios", si son precarios con relación al banco demandante, que es el legítimo propietario del inmueble, debido a que no mantienen contrato vigente con el accionante ni le cancelan suma alguna por arrendamiento o algún otro concepto.

⁷ Piezas procesales que obran en autos de fojas 99.

Con escrito presentado en fecha 19 de agosto de 1998 el demandante cumple con absolver la Excepción de Falta de Legitimidad para obrar deducida por los demandados, en los siguientes términos:

1. Los demandados reconocen que el demandante es el legítimo propietario del inmueble "sub litis".
2. Los demandados afirman no ocupar el inmueble debido a que lo habrían arrendado a terceros (quienes se encontrarían en posesión), razón por la cual deducen excepción de falta de legitimidad para obrar; debiendo declararse fundada únicamente en cuanto se refiere a sus personas y continuándose el trámite de la causa según su estado.
3. En cuanto a las pruebas ofrecidas tacha de nulo y falso el contrato de arrendamiento de fecha 01 de mayo de 1997, debido a que los terceros coadyuvantes ofrecieron en parte de prueba dos contratos de arrendamiento, sin mencionar en ningún momento el que habría sido suscrito el 01 de mayo de 1997, por lo que este habría sido redactado y firmado con posterioridad a la demanda de desalojo.
4. El demandante no tiene ningún vínculo contractual con los terceros, quienes no le abonan suma alguna por concepto de arrendamiento. Y en el supuesto negado que fuese verdadero el contrato de arrendamiento del 01 de mayo de 1997, dicho arrendamiento no ha sido inscrito, por lo que de conformidad con el artículo 1708 del Código Procesal Civil el demandante puede darlo por concluido.

2.6.- SINTESIS DE LAS RESOLUCIONES N° 06 Y 07

El 17 de agosto de 1998 se expide la *resolución N° 06*, en la cual se deniega la intervención de Daniel Muñoz Ramos y Elsa Lindo Huertas como terceros coadyuvantes, pero estando a que manifiestan encontrarse en posesión se admite su intervención en calidad de litisconsortes voluntarios de los demandados de los demandados desde la audiencia única. Asimismo, en la misma resolución se cito a las partes para la realización de la audiencia única fijándose la misma para el 21 de setiembre de 1998 a horas doce del día.

El 21 de julio de 1998 se expide la *resolución N° 04*, en la cual se dispone tenerse presente la absolución del demandante respecto a la Excepción de Falta de Legitimidad para obrar deducida por los demandados en la audiencia única.

2.7.- SINTESIS DE LA AUDIENCIA ÚNICA⁸

Ante la Juez Mariella Chiriboga Mendoza, en la fecha señalada se llevo a cabo la diligencia de audiencia con la concurrencia del demandante con su respectivo abogado, dejándose constancia de la inasistencia de los demandados, así como de los litisconsortes apersonados al proceso, pese a haber sido debidamente notificados.

Acto seguido, se procedió a dar inicio a la audiencia única, comenzándose por el saneamiento procesal, en tal sentido habiendo absuelto el demandante la excepción deducida por los demandados, el Juzgado pasa a resolver la Excepción de Falta para obrar de los demandados, declarándola Fundada y ordena que la acción se

⁸ El acta de audiencia única obra en autos de fojas 115 al 118.

continúe contra los litisconsortes voluntarios Daniel Muñoz Ramos y Elsa Lindo Huertas por los siguientes fundamentos:

1. El accionante demanda el desalojo de los demandados por la causal de precarios.
2. Los demandados formulan excepción argumentando que no ocupan el inmueble habiendo sido anteriormente los propietarios, siendo que en la actualidad es ocupado por los terceros Daniel Muñoz Ramos y Elsa Lindo Huertas.
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, por los medios de prueba presentados al proceso se dilucida que el inmueble viene siendo conducido por los litisconsortes Daniel Muñoz Ramos y Elsa Lindo Huertas.
5. Que, habiéndose puesto de manifiesto que sobre el predio materia de litis se encuentran en posesión los referidos litisconsortes, y estando a la causalidad de desalojo que se pretende, en el presente caso no existe una relación para con los demandados inicialmente demandados, en virtud que estos no están en posesión del predio sub judice.

Luego se procedió a la conciliación, y no habiendo concurrido los demandados y los litisconsortes voluntarios a la audiencia, pese a estar debidamente notificados no pudo llegar a una conciliación, por lo que el Juzgado se abstuvo de proponer formula conciliatoria.

En dicho acto y habiendo el demandado formulado tacha contra el contrato de arrendamiento de fecha 01 de mayo de 1998, y sin que los demandados hayan absuelto y al no existir pruebas que admitir en este extremo se dispuso que sobre la eficacia de dicha instrumental se resolverá conjuntamente con la sentencia.

Fijación de puntos controvertidos:

1. Establecer si los litisconsortes voluntarios vienen ocupando el predio materia de litis sin título alguno.
2. Establecer la restitución del inmueble por parte de la demandada.

Seguidamente se admiten los medios probatorios ofrecidos por la parte demandante, desestimándose la declaración de parte de los demandados al haber sido declarada fundada la excepción deducida por estos. Asimismo, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 194 del Código Procesal Civil con el objeto de mejor resolver la materia controvertida se dispuso admitirse como pruebas los contratos de fecha 07 de junio de 1991 y de fecha 01 de mayo de 1997; así como los 04 recibos de pago presentados por los litisconsortes voluntarios.

Se indico que las pruebas de carácter instrumental serán valoradas conjuntamente con la sentencia. El abogado del demandante se excuso de hacer uso del informe oral. Con lo que se comunico a las partes que los de la materia se encontraban expeditos para sentenciar, reservándose el Juzgado de expedir sentencia dentro del término de ley.

2.8.- SINTESIS DE LA ETAPA DE ALEGATOS⁹

El 22 de setiembre de 1998 el demandante presento sus alegatos solicitando se declare fundada la demanda por los siguientes argumentos:

1. Los demandados Pascual Chávez Ackerman y doña Maria Thelma Sánchez que fueron separados del proceso al haberse declarado fundada la Excepción de Falta de Legitimidad para obrar, reconocieron que el demandante es el legítimo propietario del inmueble materia de litis.
2. Los litisconsortes voluntarios no concurrieron a la Audiencia Única no obstante haber sido oportuna y debidamente notificados.
3. Los litisconsortes voluntarios al apersonarse al proceso en ningún momento refirieron la existencia de un supuesto contrato de fecha 01 de mayo de 1997 ni lo ofrecieron en parte de prueba (este fue ofrecido por los demandados que fueron separados del proceso).
4. Los recibos de pago presentados por los litisconsortes voluntarios no tienen ningún valor legal debido a que han sido extendidos en formularios simples donde no aparece el correspondiente pago de impuestos.
5. El demandante no tiene ningún vínculo contractual con los litisconsortes voluntarios ocupantes del inmueble, lo que ratifica su condición de precarios. Además debe indicarse que

⁹ Piezas procesales que obran en autos a fojas 124 al 125.

los contratos de arrendamiento no han sido inscritos ante los Registros Públicos, razón por la cual no pueden oponerse contra el demandante que es el legítimo propietario del inmueble.

La resolución N° 09 del 03 de agosto de 1998, resuelve tenerse presente en cuanto fuera de ley el alegato presentado.

2.9.- SINTESIS DE LA SENTENCIA¹⁰

El Vigésimo Séptimo Juzgado Civil de Lima, el 23 de octubre de 1998 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, en la audiencia única se han fijado como puntos controvertidos: a) Establecer si los litisconsortes voluntarios vienen ocupando el predio materia de litis sin título alguno. b) Establecer la restitución del inmueble por parte de la demandada.
2. Que, la finalidad de los medios probatorios es la de acreditar los hechos expuestos por partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones, correspondiendo la carga de la prueba al que afirma hechos que configuran su pretensión o los contradice alegando nuevos hechos, así lo determinan los artículos ciento ochenta y ocho al ciento noventa y seis del Código Procesal Civil.

¹⁰ La sentencia obra en autos de fojas 127 al 131.

3. Que, con el testimonio de Escritura de Transferencia y Adjudicación se acredita que el inmueble materia de litis es propiedad del accionante.
4. Que, con el contrato de arrendamiento de fecha 01 de mayo de 1997 se acredita que los litisconsortes voluntarios no ostentan el predio materia de litis como precarios, por cuanto dicho inmueble les fue arrendado con fecha anterior a la adjudicación del inmueble por el demandante.
5. Que, en el proceso se discute el derecho a la posesión del inmueble demandado mas no así el derecho de propiedad, el que si tuviera algún cuestionamiento debe ser discutida en otro proceso y en otra vía más lata.
6. Que, conforme lo dispone el artículo novecientos once del Código Civil la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, apreciándose de lo actuado que la parte demandante no ha probado en forma ni modo alguno que la parte demandada viene ocupando el inmueble materia de litis sin consentimiento de los actores y sin título que ampare su posesión.
7. Que, para la procedencia de la acción de desalojo por ocupación precaria se requiere la existencia de dos circunstancias coincidentes, esto es, una activa, o sea la situación ilegal de la persona que la ejercita y en cuyo favor se da la presunción del bien inmueble cuya libre disposición se reclama; y la circunstancia pasiva en la que la parte demandada debe acreditar que no tiene la condición de precario.



8. Que, de lo actuado en el proceso se tiene que las circunstancias descritas precedentemente redundan en contra del accionante, toda vez que no ha demostrado que los litisconsortes voluntarios se encuentren ocupando el inmueble sin justo titulo; coligiéndose de los recibos presentados que vienen cumpliendo con pagar la renta por dicho derecho.

III.- EL PROCESO EN LA SALA CIVIL CORPORATIVA PARA PROCESOS SUMARISIMOS Y NO CONTENCIOSOS DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

3.1.- SÍNTESIS DEL ESCRITO DE APELACIÓN¹¹

El demandante con fecha 04 de noviembre de 1998 presenta escrito de apelación contra la sentencia contenida en la resolución número trece por los siguientes fundamentos:

1. Ha, quedado plenamente establecido que los demandados no son propietarios del bien inmueble materia de la acción ni ocupan dicho bien. Ninguna de las partes ha discutido la legalidad de la propiedad del Banco demandante.
2. Que, la parte demandante oportunamente cumplió con absolver el trámite del escrito de apersonamiento de los litisconsortes voluntarios.
3. Que, el contrato de fecha 01 de mayo de 1997 fue ofrecido como prueba por los demandados (que han sido apartados del proceso) y no por los litisconsortes voluntarios; y dicho documento fue tachado de nulo y falso por el demandante.

¹¹ Piezas procesales que obran a fojas 142 al 144.



4. El contrato de arrendamiento de fecha 01 de mayo de 1997 es un documento de favor que habría sido preparado después que los litisconsortes se apersonaron al proceso, esto queda demostrado con el hecho de que en su escrito de fecha 09 de julio de 1998 no se haya mencionado la existencia de dicho contrato.
5. El contrato de arrendamiento de fecha 01 de mayo de 1997 no ha sido inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble, lo que hubiera hechos obligatorio su cumplimiento, no obstante que los demandados sabían que esa propiedad se encontraba embargada por el Banco demandante y que eventualmente sería rematada, esto por una razón: el contrato de arrendamiento de fecha 01 de mayo de 1997 ha sido fraguado con posterioridad a la demanda de desalojo.
6. Los demandados en todo momento han procedido de mala fe debido a que han otorgado recibos provisionales sin valor alguno a favor de los litigantes, constatándose que han evadido el pago del impuesto a la renta.
7. Se puede apreciar que los litisconsortes voluntarios son ocupantes precarios; no han celebrado contrato de arrendamiento con el demandante, que es el legítimo propietario del bien inmueble y ocupan el bien sin título alguno.

Sus fundamentos de Derecho fueron los siguientes: Los artículos 364, 365, 366, 367, 368 inciso 1, 556, 586 y normas concordantes del Código Procesal Civil, así como el artículo 923 y normas concordantes del Código Civil.



Mediante resolución N° 12 del 05 de noviembre de 1998 se concede apelación con efecto suspensivo elevándose a la Sala Superior.

A través del oficio N° 23214.-27 JCL.-LAM de fecha 24 de noviembre de 1998, se cumple con lo ordenado mediante resolución N° 12, y se pone en conocimiento de la Sala Civil Corporativa para Procesos Sumarísimos y No Contenciosos la presente causa.

3.2.- SINTESIS DE LOS ACTOS PROCESALES PREVIOS A LA EMISIÓN DE SENTENCIA¹²

La Sala Civil Corporativa para Procesos Sumarísimos y No Contenciosos en fecha 07 de diciembre de 1998 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.

El 15 de enero de 1999 el demandante presento su informe para la vista de la causa, reproduciendo los mismos fundamentos que su escrito de apelación. Escrito proveído mediante *resolución N° 02*, en donde se dispone tener presente lo expuesto al momento de resolver.

3.3.- SINTESIS DE LA SENTENCIA DE LA SALA CIVIL CORPORATIVA PARA PROCESOS SUMARISIMOS Y NO CONTENCIOSOS DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA¹³

La Sala Civil Corporativa para Procesos Sumarísimos y No Contenciosos, el 20 de enero de 1999 expide la sentencia contenida en

¹² Piezas procesales que obran a fojas 145 al 160.

¹³ Dicha sentencia obra en autos de fojas 161 al 162.

la *resolución N° 03* en donde *revocaron* la resolución N° 10 que declara infundada la demanda, **reformándola** la declararon **fundada** ordenando que los litisconsortes voluntarios desocupen el inmueble materia de litis en el plazo de ley, con costas y costos. Por las siguientes consideraciones:

1. Que, la pretensión contenida en la demanda esta dirigida a obtener la restitución del uso del predio materia de litis, invocando el demandante que los demandados lo ocupan de modo de precario, por lo que corresponde a estos últimos acreditar que la posesión se sustenta en un título justificativo, en tanto que el demandante debe demostrar que le asiste el derecho de solicitar la devolución del bien.
2. Que, según consta del acta de audiencia única se dispuso que la presente acción se continúe con los litisconsortes voluntarios, por ser quienes ocupan el inmueble materia de la pretensión demandada.
3. Que, los litisconsortes mencionados no han acreditado que tengan título posesorio respecto al inmueble materia de la pretensión demandada, no considerándose como tal el contrato de arrendamiento de fecha 01 de mayo de 1997, por cuanto a tenor de lo dispuesto por el inciso dos del artículo mil setecientos ocho del Código Civil, el demandante como nuevo propietario del bien materia de la pretensión demandada, sólo esta obligado a respetar el referido contrato de arrendamiento si este se encuentra inscrito o si asumió tal obligación.

IV.- EL PROCESO EN LA CORTE SUPREMA

4.1.- SÍNTESIS DEL ESCRITO DE CASACIÓN Y RESOLUCIÓN

N° 04¹⁴

El 01 de febrero de 1999 los litisconsortes voluntarios presentan recurso de casación por considerar que la sentencia de la Sala Superior incurre en interpretación errónea de una norma de derecho material, inaplicación de una norma de derecho material y afectación del derecho al debido proceso, conforme a los siguientes fundamentos:

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

1. Que, el contrato de arrendamiento es un acto jurídico no *ad solemnitatem*, es decir que para su existencia no es obligatoria su inscripción *ad solemnitatem*, donde su inscripción es requisito *sine quanon* para que surtan efectos.
2. Que, según el maestro Max Arias Schreiber Pezet en su obra *Luces y Sombras del Código Civil*, Tomo II, al interpretar el artículo ciento setenta y ocho del Código Civil señala: "*De su texto se advierte la aplicación del Principio del Derecho Romano de que la venta rompe al arrendamiento, salvo que se hubiese obligado a respetar el arrendamiento no inscrito*". Que, interpretando en *contrario sensu* tal explicación que al romperse el arrendamiento, se entiende que los litisconsortes voluntarios tienen justo título cual fue los contratos de arrendamiento que suscribieran con el anterior propietario y que por ende el actor al adjudicarse el bien materia de litis ha roto dichos contratos.

¹⁴ Piezas procesales que obran en autos a fojas 167 al 171.

3. Que, habiendo el actor roto el contrato de arrendamiento no inscrito en el registro respectivo se entiende que existió y existe contratos de arrendamiento, que vienen a constituir justos títulos por el cual los litisconsortes voluntarios se encuentran en posesión del inmueble, no teniendo por tanto la calidad de precarios.
4. La norma material artículo mil setecientos ocho del Código Civil, que es materia del análisis exegetico, acoge los fundamentos de la demanda, sin embargo el actor no ha acreditado de manera fehaciente con elementos sustentatorios que los litisconsortes voluntarios tengan la condición de precarios, siendo que por el contrario los litisconsortes voluntarios han acreditado que tienen justo título con los contrato de arrendamiento que corren en autos.

4.1.2.- Síntesis de la fundamentación del error *in juricando*

1. Que, para la dación de una sentencia arreglada a derecho, debe centrarse necesariamente dentro de un orden lógico del razonamiento, es decir la premisa mayor, que esta materializada a través de la norma jurídica que es de aplicación general; la premisa menor esta constituida por el hecho materia de análisis y la conclusión que es la sentencia que tiene necesariamente que seguir el camino lógico, con elementos que constituyen su estructura.
2. En conclusión, la sentencia no configura el orden lógico jurídico exigido por el derecho sustantivo para su expedición, debido a que se ha cometido un vicio del razonamiento en el operador jurídico.

4.1.3.- Síntesis de la fundamentación del error *in procedendo*

1. La fundamentación del error en el procedimiento esta centrado en el sentido de que se ha prescindido de aplicar las normas contempladas dentro del alcance del artículo mil setecientos ocho del Código Civil; ya que las normas contenidas en este dispositivo son de orden público y de estricto cumplimiento por parte de los operadores jurídicos.

4.1.4.- Síntesis de la fundamentación del error *in procedendo*

1. En aplicación correcta del principio de legalidad se puede señalar que la interpretación correcta del caso materia de autos se halla contenida en los considerandos de la sentencia materia de la casación apreciando los principios que sustentan todo el derecho y la seguridad jurídica.

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 CASATORIA¹⁵

Mediante resolución de fecha resolución de fecha 29 de marzo de 1999 la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República declara *procedente* el recurso de Casación, al considerar que si bien el recurso no cumple con sustentar las causales los incisos segundo y tercero del artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, la fundamentación referida al inciso primero, si

¹⁵ Piezas procesales que obran en autos de fojas 176 al 177.

contiene el requisito de fondo contemplado en el acápite dos punto uno del inciso segundo del artículo trescientos ochenta y ocho del mismo cuerpo normativo.

4.3.- SINTESIS DE LA SENTENCIA CASATORIA DE LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA¹⁶

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, el *13 de agosto de 1999* expide sentencia donde declaran *fundado* el recurso de casación, en consecuencia declararon nula la sentencia de fecha 20 de enero de 1998, y actuando en sede de instancia confirmaron la sentencia de fecha 23 de octubre de 1998, que declara infundada en todos sus extremos la demanda, en atención a los siguientes consideraciones:

1. Que, el actor ha demandado el desalojo por ocupación precaria y la sentencia de vista ha establecido que los litisconsortes ocupan el inmueble materia de la pretensión y que el contrato de arrendamiento celebrado con los anteriores propietarios no constituye título, pues a tenor de lo dispuesto en el inciso dos del artículo mil setecientos ocho del Código Civil, el nuevo propietario del bien sólo está obligado a respetar el referido contrato si este se encuentra inscrito.
2. Que, el artículo mil setecientos ocho del Código Civil regula el contrato de arrendamiento en el supuesto de la enajenación del bien arrendado, según las distintas hipótesis que contiene, así en el inciso primero se refiere al arrendamiento inscrito, que el adquirente debe respetarlo; y el inciso segundo se refiere al

¹⁶ Sentencia que obra en autos de fojas 178 al 180.

arrendamiento no inscrito, en cuyo caso el adquirente puede darlo por concluido, salvo que hubiera asumido la obligación de respetarlo.

3. Que, en consecuencia por la simple interpretación gramatical de la norma, se advierte que quien adquiere un inmueble entregado en arrendamiento no inscrito, puede a su voluntad continuarlo, sustituyéndose en la calidad de arrendador, o ponerle fin, comunicándolo al arrendatario, y de no obtener la desocupación iniciar la acción de desalojo por conclusión de contrato y no por ocupación precaria, pues aun cuando venza el plazo del contrato, el inquilino no se convierte en ocupante precario.

V.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Comencemos estas conclusiones señalando que en sentido amplio, el Derecho Civil es sinónimo de Derecho Privado. En *strictu sensu* el Derecho Civil constituye la parte fundamental del Derecho Privado que comprende las normas relativas al estado y capacidad de las personas, a la familia, al patrimonio, a las obligaciones y contratos y a la transmisión de los bienes, regulando las relaciones privadas de los individuos entre sí.

El expediente signado con el N° 1998-23214 materia del presente informe ha sido tramitada en la vía correspondiente al Proceso Sumarísimo por tratarse de una demanda de desalojo. Respecto al Proceso Sumarísimo el maestro Alberto Hinojosa Minguez manifiesta que, como su nombre lo indica, es aquel proceso de muy corta duración en el que se producen ciertas limitaciones que se traducen en la restricción de determinados actos procesales, lo cual esta orientado, precisamente, a abreviar lo mas posible el trámite del

mencionado proceso a fin lograr una pronta solución al conflicto de intereses de que se trate.

El proceso Sumarísimo se distingue, pues, por la reducción de los plazos procesales (que son más cortos en relación con los procesos abreviado y de conocimiento) y por la concentración de las audiencias correspondientes en una sola, tanto la audiencia de saneamiento procesal como las de conciliación y de pruebas se realizan en audiencia única, dentro de la cual inclusive, se produce la expedición de sentencia, salvo, excepcionalmente, el Juez reserve su decisión para un momento posterior (aunque en la realidad esto es lo que sucede la mayoría de veces como en la causa bajo estudio).

El caso de autos esta referido a un proceso de desalojo por ocupante precario, el cual de conformidad con el artículo Código Civil ha sido interpretado de conformidad con las normas del Proceso Sumarísimo. Así tenemos que la figura del precario se halla regulada en el artículo 911 del Código Civil, el cual según el texto del indicado artículo es el que ocupa un bien sin título, ya sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ha fenecido. La jurisprudencia, interpretando correctamente el artículo 911 del Código Civil ha establecido que es precario tanto el que ejerce la posesión sin título, o sea con ausencia absoluta que permita advertir que se le haya concedido la custodia, uso o disfrute del bien, o cuando el título que tenía ha fenecido, es decir, el poseedor inmediato no restituye el bien a su concedente una vez extinguido el título.

En el expediente materia del presente informe el demandante ha adquirido la propiedad del bien en mérito a una adjudicación por remate, por lo cual solicita que sus ocupantes desocupen el bien cuyo dominio ahora ostenta. Sin embargo, al momento de la demanda el predio se encontraba en posesión de personas diferentes a los

demandados (y anteriores propietarios), los cuales señalan no tener la calidad de precarios, por cuanto su posesión se legitima por los contratos de locación y conducción suscritos con los anteriores propietarios del bien, apersonándose al proceso, vía planteamiento de litisconsorcio. Lo que, en síntesis, constituyo la controversia en el proceso, es decir definir si los litisconsortes y actuales ocupantes del inmueble eran o no precarios.

A ese respecto durante la secuela del proceso surgieron dos posiciones claramente marcadas. La sostenida por el demandante tuvo como argumento que los litisconsortes voluntarios eran ocupantes precarios; puesto que los contratos de locación y conducción suscritos con los anteriores propietarios del bien no fueron inscritos en los Registros de Propiedad Inmueble, por lo cual el actual propietario no se encontraba obligado a respetar el referido contrato, y siendo que los litisconsortes no habían celebrado contrato de arrendamiento alguno con el actor (legítimo propietario del bien inmueble) se encontraban ocupando el bien sin título alguno. Por su parte los litisconsortes, como se indicado líneas arriba, sostenían que su posesión era legítima merced a los contratos de locación y conducción suscritos con la antigua propietaria.

El Juez de Primera Instancia, en una posición que comparto, emitió su sentencia declarando infundada la demanda bajo el argumento de que los litisconsortes de los demandados no ostentaban la posesión del predio en litis como precarios, por cuanto dicho inmueble les fue arrendado con fecha anterior a la adjudicación del inmueble por el demandante y que de lo actuado en el proceso el accionante no ha demostrado que los litisconsortes se encontraban ocupando el inmueble materia de autos sin justo título.

La sentencia de la sala, en un criterio sobre el cual manifiesto mi desacuerdo, revoco la sentencia del Juez de primera instancia bajo el criterio de que los litisconsortes no habían acreditado un título posesorio valido respecto al inmueble materia de la pretensión demandada, no considerando como tal los contratos de conducción y locación, por cuanto a tenor de lo dispuesto por el inciso dos del artículo mil setecientos ocho del Código Civil, el demandante como nuevo propietario del bien materia de la pretensión demandada, sólo esta obligado a respetar el referido contrato de arrendamiento si este se encuentra inscrito o si asumió tal obligación. Finalmente la Sala Suprema, en una decisión definitiva desde mi perspectiva, declaro fundado el recurso de casación, declarando nula la sentencia de vista y actuando en sede de instancia confirmaron la sentencia apelada.

He manifestado mi conformidad con la sentencia de primera instancia y su confirmación por parte de la Sala Suprema, por cuanto si el arrendador enajena el bien arrendado (o pierde la propiedad del mismo como ha ocurrido en el expediente que se analiza), esté o no inscrito el contrato de arrendamiento, el arrendatario no deviene en poseedor precario como erróneamente sostuvo el demandante a lo largo del proceso.

Para entender mejor el presente caso debe tenerse presente que el adquirente no está obligado a respetar el contrato de arrendamiento no inscrito cuando no ha asumido dicha obligación, por lo que puede demandar el desalojo invocando el inciso 2 del artículo 1708 del Código Civil que lo faculta para dar por concluido el contrato de arrendamiento, pero no puede demandar el desalojo invocando la causal de ocupante precario, por cuanto el poseedor cuenta con título; la acción correspondiente es la de desalojo por vencimiento de contrato.



En cuanto a la tramitación del proceso considero que se han respetado en lo posible los plazos establecidos para el proceso sumarísimo –teniendo en cuenta la carga procesal que tienen los órganos judiciales– tanto en la primera instancia como en la Sala Civil; respecto al proceso en la Corte Suprema es un hecho recurrente que en esta instancia se resuelvan los procesos con un retraso de varios meses, por citar un ejemplo en el caso que nos ocupa se han tardado un aproximado de seis meses, lo que a decir verdad a comparación de otros casos, en los cuales el retraso es de un año a más, no resulta tan exagerado.

En síntesis soy de la opinión que el proceso materia del presente informe ha sido tramitado de manera regular y que, asimismo, ha tenido un fallo final acorde a derecho, lo que constituye el verdadero propósito de la administración de justicia; que finalmente redundara en el objetivo primordial del derecho: la paz y armonía social en un estado de derecho.