



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
**ESCUELA DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**EXAMEN DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

**EXPEDIENTE CIVIL N° 01136-2011-0-1903-JR-CI-02, Materia Desalojo.**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE**  
**ABOGADO**

**PRESENTADO POR:**

**CARLOS JAVIER MENDOZA MANUYAMA**

**IQUITOS – PERÚ**

**2019**



**ACTA DE EXAMEN DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

En la ciudad de Iquitos, a los ocho (08) días del mes de julio del 2019, a las 7:30 pm, en el Taller de Oratoria de la FADCIP, sito en la calle Sargento Lores N° 446, segundo piso, se reunieron los miembros del Jurado Calificador designado mediante Resolución Decanal N°169-2019-FADCIP-UNAP, integrado por los Señores Miembros que a continuación se indica:

- Abog. MARTIN TAFUR BOULLOSA Mgr **Presidente**
- Abog. RAUL QUEVEDO GUEVARA Mgr **Miembro**
- Abog. CESAR AUGUSTO RIOS LINARES Mgr **Miembro**

Quienes, constituidos en el Auditorio de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de la Amazonía Peruana, escucharon y evaluaron la sustentación oral de dos Expedientes Judiciales:

1.- **MATERIA CONSTITUCIONAL N° 0369-2011-0-1903-JR-CI-02** **Materia:** Acción de Amparo. **Demandante:** Rivera Pérez Pool Martin. **Demandado:** Poder Judicial-Corte Superior de Justicia de Loreto. **Órgano Jurisdiccional:** 2do. Juzgado Civil-Sede Central.

2.- **MATERIA CIVIL N° 01136-2011-0-1903-JR-CI-02.** **Materia:** Desalojo. **Demandante:** Sur Inversiones E.I.R.L. **Demandado:** 2000 GRADO E.I.R.L, AMAZON ART GRAFFTS, COSTAMAR TRAVEL SAV, HOTEL T de Iquitos. **Órgano Jurisdiccional:** 2º. Juzgado Civil de Maynas; presentado por el Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas: **CARLOS JAVIER MENDOZA MANUYAMA**, para obtener el Título Profesional de **ABOGADO** que otorga la Universidad Nacional de la Amazonía Peruana, de acuerdo a la ley N° 30220 y al Estatuto vigente.

Después de haber escuchado con mucha atención y formuladas las preguntas necesarias las cuales fueron respondidas en forma *Regular* .....

El Jurado Calificador luego de las deliberaciones correspondientes, en privado, llegó a la conclusión siguiente:

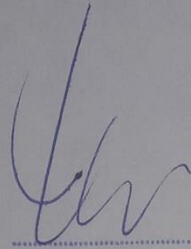
La Sustentación Oral de dos Expedientes Judiciales ha sido *aprobada por mayoría* .....

Siendo las *21:15 pm*... se dio por terminado el acto.

*[Signature]*  
Abog. MARTIN TAFUR BOULLOSA Mgr.  
Presidente

*[Signature]*  
Abog. RAUL QUEVEDO GUEVARA Mgr.  
Miembro

*[Signature]*  
Abog. CESAR AUGUSTO RIOS LINARES Mgr.  
Miembro



Abg. Victor Raúl Vargas Fernández M.G.R.  
Secretario Académico  
FADCIP - UNAP



## RESUMEN

El desalojo por ocupación precaria es una de las problemáticas que se ha tenido en materia civil en nuestro País, es por ello que se ha tratado de tener un concepto claro de quien es el poseedor precario a través de diversas jurisprudencia vinculantes y hoy en día a tratar de desarrollarse a plenitud mediante los plenos casatorias y plenos jurisdiccionales o distritales.

Este proceso se ha tramitado en primera instancia ante el segundo juzgado civil de Maynas de la corte superior de justicia de Loreto hasta última instancia – corte suprema de justicia de la Republica. Se ha tenido muy en cuenta los diversos actos procesales de ambas partes, como la Audiencia Única en la cual se ha estableció los aspectos controversiales que se tendría que desarrollarse.

En la primera parte de este informe versa el análisis respectivo de la demanda, prosiguiéndose con la contestación de la demanda, y la expedición de la sentencia. Asimismo, se continuara con el trámite del recurso de apelación seguido ante la sala civil mixta de la corte superior de justicia de Loreto; y finalmente se hace un resumen del proceso de casación ante la corte suprema de justicia de la república.

la sentencia final emitida por la sala civil transitoria de la corte suprema, en el extremo de que la causal de precariedad es la adecuada por que ha quedado demostrado que la empresa HOTELES CADENA REAL SAC no es propietario toda vez que afirma al haberlo adquirido en virtud de aporte de capital efectuado como consecuencia de la división de la compañía CODISA, sin embargo de lo actuado aparece que la propiedad del inmueble se retrotrajo al dominio de COFIDE por efecto de la resolución unilateral de contrato de escritura pública 09 de enero de 2009, por consiguiente se determina que el título que alega la empresa demandada feneció con anterioridad a la adquisición del bien por parte de la empresa demandante por lo que tiene la calidad de poseedor precario ( art. 911 del código civil ). A lo que se debe agregar que el requerimiento del demandante implica un aviso extrajudicial que pone termino a cualquier posible relación de arrendamiento que haya podido existir, siendo así dicho argumento de que existe contrato, habría fenecido. Por otro lado la demandante demostró que adquirió el derecho de propiedad del inmueble por un contrato de compraventa de 05 de agosto de 2011 y su posterior inscripción en los registros públicos. Consecuentemente la demandante tiene derecho a la restitución del inmueble por efecto de los atributos del derecho de propiedad reconocidos en el art 923 del CPC concordante con el art 586 del CPC derecho que goza de oponibilidad erga omnes que otorga el principio de publicidad registral reulado en el art. 2012 del código civil.

**AGRADECIMIENTO:**

**A DIOS, MARLENITA MI MADRE,  
MAYRA MI COMPAÑERA DE VIDA Y MI  
FAMILIA POR SU EJEMPLO  
Y EL APOYO QUE ME BRINDARON DURANTE  
MI FORMACIÓN PROFESIONAL.  
AL DR. KERLIN VASQUEZ PINEDO POR  
SU ASESORIA EN EL PROCESO DE  
PREPARACIÓN PARA LA PRESENTE  
SUSTENTACIÓN.**

***DEDICATORIA:***

***A LA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS***

***MI ALMA MATER - UNAP, MIS PROFESORES,***

***COMPAÑEROS DE AULA Y AMIGOS.***

## ÍNDICE

ACTA DE EXAMEN DE SUFICIENCIA PROFESIONAL.....	2
RESUMEN.....	4
AGRADECIMIENTO.....	5
DEDICATORIA .....	6
INTRODUCCIÓN .....	8
I.- DATOS GENERALES DEL EXPEDIENTE .....	9
II.- PROCESO CIVIL - EXPEDIENTE N° 01136-2011 EN PRIMERA INSTANCIA.....	10
2. 1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA.....	10
2.2 SÍNTESIS DEL AUTOADMISORIO .....	12
2.3. SÍNTESIS DE MODIFICACION DE LA DEMANDA .....	12
2.4. SÍNTESIS DEL AUTOADMISORIO A RAZON DE LA MODIFICACION DE LA DEMANDA .....	12
.5. SÍNTESIS DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA .....	12
2.6.- SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA UNICA.....	17
2.7.- SÍNTESIS DE LA SENTENCIA EN PRIMERA INSTANCIA .....	18
III.- PROCESO EN LA SALA CIVIL MIXTA DE LA CSJL.....	19
3.1.- SÍNTESIS DEL RECURSO DE APELACION.....	19
3.2.- SÍNTESIS DE LA SENTENCIA EN SEGUNDA INSTANCIA.....	19
IV.- PROCESO EN LA CORTE SUPREMA.....	20
4.1.- SINTESIS DEL RECURSO DE CASACIÓN.....	20
4.2.- SINTESIS DE LA SENTENCIA DE SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA .....	21
4.3.- SINTESIS DE LA SENTENCIA DE LA SALA CIVIL MIXTA DE LA CSJL.....	22
4. 4.- SINTESIS DEL RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO POR HOTELES CADENA REAL S.A.C.....	22
4.5.- SINTESIS DE LA SENTENCIA DE LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA.....	23
V.- ANÁLISIS DEL PROCESO CIVIL.....	24
VI.- CONCLUSIONES.....	29
VII.- BIBLIOGRAFIA.....	30

## INTRODUCCIÓN

El presente informe está referido al Expediente Civil N° 01136 – 2011, en torno a la materia de desalojo por ocupación precaria y seguido bajo las reglas del proceso sumarísimo, tramitado en primera instancia ante el segundo juzgado civil de Maynas de la corte superior de justicia de Loreto.

En la primera parte de este informe versa un resumen de la demanda, prosiguiéndose con la contestación de la demanda y los diferentes actos procesales, hasta la audiencia única y la expedición de la sentencia. Asimismo, se continuara con el trámite del recurso de apelación seguido ante la sala civil mixta de la corte superior de justicia de Loreto; y finalmente se hace un resumen del proceso de casación ante la corte suprema de justicia de la república.

Se ha realizado también una síntesis 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 en forma ordenada conforma obran en el mismo. Del mismo modo se realiza un análisis de todo el proceso civil seguido que es materia del presente informe. Finalmente, se indican las conclusiones arribadas respecto del propio proceso.

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 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 lo que posee sin derecho ésta expensas de que aquel a quien corresponda la posesión se la pueda reclamar, y obtener, en su caso el correspondiente fallo judicial que obligue a entregársela. Se debe también hacer relevancia que hoy en día existe un alto número de procesos judiciales de desalojo por ocupación precaria, la cual resulta de una relevancia significativa, siendo que por medio de este informe, me ha sido de gran importancia 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 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 Loreto**

Provincia: Maynas

Distrito Judicial: Loreto

### **Expediente en 1° Instancia: N° 01136 – 2011**

Juez: Cesar Augusto Millones Ángeles

Secretaria: Mariola Paima Araujo

Órgano Jurisdiccional: Segundo Juzgado civil de Maynas

Demandante: **SUR INVERSIONES E.I.R.L**

Demandados: **1.- HOTELES CADENA REAL S.A.C 5.- TRAVEL IN MISSIONS SAC**

**2.- ELVA LUCHUMA NAPUCHI 6.- 2000 % GRADOS EIRL**

**3.- OMAR RIOS TELLO 7.- COSTAMAR TRAVEL SAC**

**4.- AMAZON ART & GRAFFTS 8.- HOTEL T. DE IQUITOS E.I.R.L**

### **Expediente en 2° instancia: N° 2012-394**

Órgano Colegiado: Sala Civil Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto

Vocales Integrantes: Álvarez López, Bretoneche Gutiérrez, Carrión Ramirez

Secretaria: Nilda Vásquez Dávila

### **Expediente de la primera Casación: 3533-2012**

Órgano colegiado: Sala Civil transitoria Corte de la Suprema

Vocales integrantes: Ticona Postigo, Valcárcel Saldaña, Cabello Matamala,  
Miranda Molina, Cunya Celi.

### **Expediente de la segunda casación: 2449- 2014**

Órgano colegiado: Sala Civil transitoria de la Corte Suprema

Vocales integrantes: Huamani Llamas, Valcárcel Saldaña, Cabello Matamala,  
Miranda Molina, Calderón Puertas.

## II. PROCESO CIVIL - EXPEDIENTE N° 01136-2011 EN PRIMERA INSTANCIA

### 2.1.- SÍNTESIS DE LA DEMANDA

Con fecha **26 de septiembre del 2011**, ante el segundo juzgado especializado en lo civil de Maynas, SUR INVERSIONES E.I.R.L, debidamente representado por su apoderado, señor FRANCISCO CHU LAM, interpone demanda de Desalojo Por Ocupación Precaria contra **HOTELES CADENA REAL S.A.C, TRAVEL IN MISSIONS SAC, ELVA JACQUELINE LUCHUMA NAPUCHI, 2000 % GRADOS EIRL, OMAR RIOS TELLO, COSTAMAR TRAVEL SAC, AMAZON ART & GRAFFTS**, y todo ocupante precario que se encuentre en el inmueble, a fin que los demandados y demás ocupantes precarios cumplan con desocupar y devolver el inmueble, ubicado en Calle Malecón Tarapacá, Putumayo y Napo, Iquitos.

#### ➤ FUNDAMENTOS DE HECHO:

1.- El 12 de enero de 2009 se inscribió en el asiento C00001, del rubro de títulos de dominio de la Partida Registral del inmueble objeto de Litis, el derecho de propiedad a favor de Corporación financiera de Desarrollo (COFIDE), que en su condición de propietario, convocó a una subasta pública para la venta del referido inmueble.

2.- La subasta pública se llevó a cabo el 07 de julio de 2011, cabe señalar que a dicha fecha, dicha subasta no fue cuestionada, ni revocada o suspendida por ninguna autoridad y/o resolución judicial firme y vinculante. Además consta que al momento de la subasta pública aparecía la titularidad de COFIDE, existiendo solo una anotación de demanda que no tiene efectos impeditivos para su transferencia, sino informativos de alguna contingencia.

3.- el 05 de agosto del 2011 SUR INVERSIONES adquirió la propiedad del inmueble, luego de cancelar el precio y suscribir el contrato de compra venta celebrado con su anterior propietario, COFIDE.

4.- Nuestro derecho además se verifica con la misma Partida Registral N° 00004355 de dicho inmueble, emitida por el Registro de Propiedad de inmuebles de Iquitos. La partida registral no ha sufrido modificación alguna con posterioridad a la inscripción de nuestro derecho.

5.- Es el caso que, SUR INVERSIONES E.I.R.L en calidad de nuevo adquirente, procedió a requerir a los demandados entregar el inmueble de su propiedad mediante cartas notariales de fecha 19 de septiembre de 2011.

6.- No obstante a ello, los demandados violentando nuestro derecho han procedido a hacer caso omiso a nuestros requerimientos, motivo por el cual solicitamos tutela en el presente proceso judicial.

7.- Es el caso que, HOTELES CADENA REAL S.A.C (antes CODISA) **tuvo** la posesión del inmueble a raíz de un contrato celebrado con la Empresa Nacional de Turismo (hoy COFIDE) el 05 de julio de 1995. No obstante, este contrato fue resuelto por COFIDE, resolución inscrita en la partida registral del referido inmueble en el Asiento C00002, del rubro de título de dominio a favor de COFIDE.

8.- En función a ello, los ocupantes del inmueble, NO poseen título alguno que justifique su ocupación ni mucho menos poseen título alguno que sea oponible a SUR INVERSIONES, para efectos de no desocupar el inmueble de nuestra propiedad.

9.- En el caso de los demás codemandados vienen ocupando parte del inmueble sin tener ninguna relación o título vinculante a nosotros, quienes somos los nuevos y actuales propietarios del inmueble.

➤ **FUNDAMENTOS JURÍDICOS :**

**De Derecho Material:** los Artículos 923, 911, y 1708 Código civil.

**De Derecho Procesal:** los artículos 586 y 673; del código procesal Civil

➤ **MEDIOS PROBATORIOS :**

1.- Copia Certificada de la Partida Registral N° 004355, emitida por el Registro de Propiedad inmuebles de Iquitos, lo cual acredita la calidad de propietarios del inmueble materia de Litis a favor de SUR INVERSIONES.

2.- Circular N° 8, del 08 de junio del 2011, emitida por PROINVERSION, mediante la cual se informa y da constancia la inexistencia de un impedimento legal o judicial para que COFIDE proceda con la subasta del inmueble objeto de Desalojo.

3.- Acta de subasta pública del 07 de julio de 2011, donde consta la adjudicación de la buena pro, a favor de SUR INVERSIONES.

4.- Contrato de compra venta de fecha 08 de agosto de 2011, suscrito por SUR INVERSIONES Y COFIDE.

5.- Las Cartas Notariales remitida a los demandados para que desocupen el inmueble.

## **2.2.- SÍNTESIS DEL AUTOADMISORIO**

Mediante resolución N° 01 de fecha 11 de octubre de 2011, el segundo juzgado civil de Maynas, **RESUELVE: ADMITIR** a trámite la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria interpuesta por SUR INVERSIONES E.I.R.L representado por su apoderado FRANCISCO CHU LAM contra HOTELES CADENA REAL SAC, TRAVEL IN MISSIONS SAC, ELVA JACQUELINE LUCHUMA NAPUCHI, 2000 % GRADOS E.I.R.L, OMAR RIOS TELLO, COSTA TRAVEL S.A.C, AMAZON ART & GRAFFTS, debiendo la presente causa tramitarse en la vía Procedimental del Proceso SUMARISIMO en consecuencia se dispuso el traslado a la parte demandada, por el termino improrrogable de CINCO DIAS para que cumpla con absolverla.

## **2.3.- SÍNTESIS DE LA MODIFICACIÓN DE LA DEMANDA**

Con fecha 13 de octubre de 2011, SUR INVERSIONES E.I.R.L, atendiendo al artículo 428° del código procesal civil, solicita la modificación de la misma en el extremo de la relación jurídico procesal debiendo emplazar además a la empresa **HOTEL T. DE IQUITOS E.I.R.L**, la misma que se encontraría ocupando parte del inmueble materia en Litis.

## **2.4.- SÍNTESIS DEL AUTOADMISORIO DE LA DEMANDA A RAZÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA DEMANDA**

Mediante Resolución N° 2 de fecha 19 de octubre del 2011, SE **RESUELVE: ADMITIR** A TRAMITE la demanda interpuesta por SUR INVERSIONES EIRL, contra los demandados, se dispone traslado de la presente demanda a la emplazada HOTEL T DE IQUITOS EIRL, por el termino de 05 días para que cumpla con absolverla, bajo apercibimiento de seguirse la presente causa en su rebeldía.

## **2.5.- SÍNTESIS DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA**

**A)** Con fecha 21 de octubre de 2011, los demandados ART AND GRAFTS FROM AMAZONAS E.I.R.L, ELVA JACQUELINE LUCHUMA NAPUCHI, TRAVEL IN MISSIONS S.A.C, OMAR RIOS TELLO, 2000 % GRADOS E.I.R.L, COSTAMAR TRAVEL CRUISE & TOURS S.A.C absuelven traslado de la demanda.

- **DEFENSA PREVIA:** manifiestan que la empresa actora no ha cumplido con el requisito previsto en el artículo 6 de la ley N° 26872 sobre invitación a conciliación extrajudicial antes de interponer la demanda, por cuyo motivo debe ser declarada improcedente por manifiesta falta interés para obrar; con costas y costos.

➤ **FUNDAMENTOS DE HECHO:**

1.- Los demandados, ejercen posesión del inmueble en mérito a un contrato de arrendamiento celebrado en distintas fechas en los años 2010 y 2011 con la empresa HOTEL T DE IQUITOS E.I.R.L, que a su vez, conduce el ex hotel de turistas de Iquitos en mérito del contrato de arrendamiento celebrado con la propietaria del bien, la empresa HOTELES CADENA REAL S.A.C, siendo así ninguno de los demandados somos ocupantes precarios el título o causa de nuestra posesión radica en dichos contratos de arrendamiento.

2.- A los demandados no nos liga ninguna relación jurídica o fáctica con la empresa SUR INVERSIONES EIRL, la que no es propietaria y refiriéndose a los locales que ocupamos, expresa que forman parte del inmueble de su propiedad obtenido en una subasta, dicha venta fue expresamente prohibida por el tribunal constitucional en sentencia 01 de diciembre de 2010, cuya pretendida e irregular transferencia aparece efectuada sobre BIEN LITIGIOSO. (Art 1409 inciso 2 del código civil), en esta situación la empresa actora está obligada a esperar el resultado de los procesos judiciales para conocer si tiene derecho sobre el inmueble materia de desalojo.

3.- la empresa demandante pretende calificarnos de ocupantes precarios y así burlar la sentencia del tribunal constitucional , sin atenerse al resultado de los procesos judiciales a que hace referencia la escritura pública de fecha 05 de agosto de 2011.( Clausula 8.5)

4.- la empresa HOTEL T DE IQUITOS EIRL, nos arrendo la mencionadas partes del ex hotel de turistas con la facultad que le confiere el artículo 1692 del código civil. En consecuencia ejercemos la posesión al amparo del artículo 1681 del mismo código.

➤ **FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

**De derecho material:** artículos 1409.2, 1692, 1681 del código civil

➤ **MEDIOS PROBATORIOS**

1.- Contrato de arrendamiento celebrado por: TRAVEL IN MISIÓN S.A.C, ELVA JACQUELINE LUCHUMA NAPUCHI, 2000 % GRADOS E.I.R.L, OMAR RIOS TELLO, COSTAMAR TRAVEL CRUISE & S.A.C, ART AND GRATS FROM OF AMAZONAS E.I.R.L con la empresa HOTEL T DE IQUITOS E.I.R.L

2.- Sentencia del tribunal constitucional emitida el 1 de diciembre de 2010.

3.- Escritura pública de fecha el 05 de agosto de 2011 celebrada por la empresa demandante respecto al ex HOTEL DE TURISTAS DE IQUITOS.

**B)** Con fecha 21 de octubre de 2011, la empresa demandada **HOTELES CADENA REAL S.A.C** absuelve traslado de la demanda.

➤ **DEFENSA PREVIA:** solicita declarar improcedente con costas y costos por no haber cumplido la actora con el requisito previsto en el artículo 6 de la ley de conciliación extrajudicial N° 26872, omisión que motiva falta de interés para obrar.

➤ **FUNDAMENTOS DE HECHO:**

1.- la empresa demandante no es propietaria del bien. HOTELES CADENA REAL S.A.C, es titular del derecho real de propiedad pues el bien fue adquirido hace más de 15 años encontrándose inscrito en los Registros Públicos de Iquitos.

2.- concurren a privar de virtualidad jurídica al título aludido por la actora para pretender el desalojo por posesión precaria, los siguientes hechos:

- El tribunal constitucional en sentencia de 1 de diciembre de 2010 PROHIBIO a COFIDE- subastar, vender, o gravar el ex hotel de turistas de Iquitos.
- con fecha 16 de marzo de 2011, el 15° juzgado civil de lima declaro fundada la demanda de nulidad de la cláusula resolutoria contenida en la escritura pública de fecha 5 de julio de 1995.
- el mismo 15° juzgado civil de lima con fecha 23 de marzo del 2011, dicto medida cautelar de suspensión de la subasta del ex hotel de turistas de Iquitos (resolución N° 1). Y si bien es verdad que por resolución de 11 de mayo mediante resolución N° 4, tal órgano jurisdiccional dejó sin efecto esa resolución por la oposición formulada, HOTELES CADENA REAL SAC, interpuso recurso de apelación hasta que el 04 de octubre la quinta sala de la corte superior de lima Revoco el auto de 11 de mayo y declararon improcedente, COFIDE llevo a cabo el 07 de julio indebidamente la subasta, con estos antecedentes no pude sostenerse que la prohibida venta no fue cuestionada.

➤ **FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

De derecho Material: 1409. 2 código civil

➤ **MEDIOS PROBATORIOS:**

1.- Escritura pública de fecha 05 de agosto de 2011 presentada por la demandante

2.- Sentencia del tribunal constitucional de fecha 01 de diciembre 2010

3.- Sentencia expedida por el 15 juzgado civil de lima con fecha 16 de marzo de 2011, expe. N° 271-2009, sobre nulidad de acto jurídico.

4.- Resolución de 23 de marzo de 2011 mediante la que el 15 juzgado civil de lima dicto medida cautelar , suspendiendo la subasta de los ex hoteles de turistas.

5.- Resolución de la Quinta sala civil de lima, de 04 de octubre de 2011, que revoco el auto de 11 de mayo en que el 15 juzgado civil de lima dejo sin efecto la medida cautelar.

Mediante resolución **N° 3**, de fecha 27 de octubre de 2011, se **resuelve tener** por apersonado y contestada la demandada a los demandados ART AND GRAFTS FROM OF AMAZONAS EIRL, ELVA JACQUELINE LUCHUMA NAPUCHI, TRAVEL IN MISSIONS SAC, OMAR RIOS TELLO, 2000% GRADOS EIRL, COSTAMAR TRAVEL CRUISE & TOURS SAC y citar a la **Audiencia Única para el día 12 de enero de 2012.**

**C)** Con fecha 28 de octubre de 2011, la empresa demandada **HOTEL T DE IQUITOS E.I.R.L** absuelve traslado de la demanda.

- **DEFENSA PREVIA:** Que la empresa actora no ha cumplido con el requisito previsto en el artículo 6 de la ley n° 26872 sobre conciliación extrajudicial antes de interponer la demanda de desalojo, por cuyo motivo debe ser declarada improcedente por falta de interés para obrar, con costas y costos.

➤ **FUNDAMENTOS DE HECHO:**

1.- HOTEL T DE IQUITOS, con fecha 4 de enero del 2010, celebró contrato de arrendamiento con la empresa propietaria del bien, HOTELES CADENA REAL S.A.C, con lo cual la arrendadora cedió en arrendamiento el primer y segundo piso del EX HOTEL DE TURISTAS. Se cumplió con los requisitos legales del contrato que es bilateral y consensual, el arrendador cumplió con el art. 1678 del código civil, al hacernos entrega del bien y HOTEL T DE IQUITOS EIRL viene cumpliendo con sus prestaciones con arreglo al art. 1681 del código civil.

2.- HOTEL T DE IQUITOS E.I.R.L. no tiene relación jurídica o fáctica de alguna naturaleza con la empresa SUR INVERSIONES E.I.R.L.

➤ **FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

De derecho material: artículos 1678 y 1681 del Código civil.

➤ **MEDIOS PROBATORIOS:**

1.- contrato de arrendamiento celebrado entre las empresas HOTELES CADENA REAL SAC Y HOTEL T DE IQUITOS E.I.R.L de fecha 04 de enero de 2010.

2.- contrato de arredramiento celebrado por la empresa HOTEL T DE IQUITOS E.I.R.L con TRAVEL IN MISSION S.A.C, ELVA JACQUELINE LUCHUMA NAPUCHI, 2000% GRADOS E.I.R.L, OMAR RIOS TELLO, COSTAMAR TRAVEL CRUISE & TOURS S.A.C, ART AND GRAFTS FROM OF AMAZONAS E.I.R.L.

3.- Sentencia del tribunal constitucional emitida el 01 de diciembre de 2010.

Con fecha, 21 de noviembre y 14 de diciembre de 2011, **HOTELES CADENA REAL S.A.C, HOTEL T DE IQUITOS E.I.R.** interponen apelación con efecto suspensivo la resolución N° 3 de fecha 27 de octubre, en la parte que señala audiencia única para el día 12 de enero del 2012.

➤ **ERRORES EN QUE HA INCURRIDO EL JUZGADO:**

1.- La demanda se encuentra dirigida contra 8 partes a emplazar y solo 6 se han apersonado y aun cuando falta la presentación de 2 resulta factible señalar audiencia única dada la naturaleza sumarísima del proceso. Hay error de derecho, pues el art. 554 del CPC dispone, admitida la demanda, el juez concede 05 días de plazo al demandado para que la conteste y solo después de contestada o transcurrida el plazo para hacerlo, se fijara fecha para audiencia única.

2.- Hay error, al entender que la prematura programación de audiencia única no vulnera el debido proceso y por el contrario, coadyuva a la eficaz administración de justicia. La naturaleza sumarísima de este proceso no debe motivar la inobservancia de los plazos perentorios (art 146 CPC). Considera que el principio de igualdad de armas (art. VI del Título Preliminar del CPC) quedaría vulnerado si se procediera de esta forma.

Con fecha 06 y 16 de diciembre del 2011 mediante resolución N° 9 y 13, SE **RESUELVE:** CONCEDER SIN EFECTO SUSPENSIVO Y CON LA CALIDAD DE DIFERIDA LA APELACIÓN que se interpone contra la resolución número 3, la que será resuelto por el **superior jerárquico conjuntamente con la sentencia.**



## **2.6.- SINTESIS DE LA AUDIENCIA ÚNICA**

Con fecha 12 de enero del 2012, se llevó a cabo y se hicieron presente a este acto procesal (AUDIENCIA UNICA) la demandante y 6 de los 8 demandados, se dejó constancia la inasistencia de las demás partes. Se desarrolló de la siguiente manera:

- **RESOLUCION N° 19**

El art. 6 de la ley de conciliación 26872 modificado por el art 1 del decreto legislativo 1070 (28.06.2008), establece que si el demandante antes de interponer su demanda no concurre a la audiencia de un centro de conciliación extrajudicial, el juez debe declarar improcedente por falta de interés para obrar, Que mediante D.S 008-2011-JUS se aprueba el calendario oficial para el año 2011 de la entrada en vigencia del D.L 1070, que modifica la ley de conciliación, en ningún dispositivo se aprobó la entrada en vigencia en el distrito conciliatorio de Loreto, lo cual continúa siendo facultativa en esta jurisdicción, en consecuencia **SE RESUELVE**: declarar **INFUNDADA** la defensa previa.

- **SANEAMIENTO PROCESAL – RESOLUCION N° 20**

NO han deducido excepciones ni defensas previas, el proceso se encuentra libre de vicios; en consecuencia se declara la existencia de una relación jurídica procesal válida y saneado el proceso.

- **CONCILIACION**

Estando lo Previsto en el artículo 326 del código procesal civil, El señor Juez concedió el uso de la palabra al demandante quien dijo: propone como fórmula conciliatoria que todos los demandados desocupen el inmueble dentro de cinco días más costas y costas lo cual no fue aceptado por las partes demandadas presentes, siendo ello así no puede llegar a acuerdo alguno. El señor Juez, cumpliendo con la ley propuso la siguiente fórmula conciliatoria: que los demandados desocupen el inmueble en el lapso de cuatro meses sin costas ni costos y preguntando a las partes procesales, no aceptaron dicha propuesta, por lo que se declaró frustrada la conciliación.

- **FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS**

- Determinar el derecho de propiedad del demandante SUR INVERSIONES E.I.R.L
- Determinar si la posesión de los demandados en el bien inmueble sub Litis, es o no precaria.

- Determinar si corresponde ordenar a los demandados cumplan con desocupar y entregar a los actores, el bien sub Litis.

- Determinar si corresponde la condena de costas y costos del proceso.

## **2.7.- SINTESIS DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA (folios 504-519)**

Con fecha 16 de enero de 2012, El segundo juzgado especializado en lo civil de Maynas emitió sentencia, mediante Resolución N° 21 de conformidad con los artículos 138 y 143 de la constitución. **FALLO, DECLARANDO: 1.- FUNDADA LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**, a fin que los emplazados desocupen el inmueble ubicado en calle malecón Tarapacá, putumayo y napo, Iquitos. 2.- **SE ORDENA** que los emplazados cumplan con desalojar dentro del sexto día de notificado la resolución, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas y costos del proceso.

### **• Considerandos:**

1.- Que, con la ficha registral del inmueble, se advierte que la demandante ha adquirido el inmueble, vía contrato de compra- venta, al anterior propietario COFIDE mediante una subasta pública, de quien aparecía en Registros públicos como propietario y legitimidad para transferir; en función a ello; queda acreditado el derecho de propiedad del demandante sobre el bien materia del proceso y con ello ha acreditado su legitimidad para accionar lo pretendido.

2.- Que, estando acreditado en autos que los contratos invocados por las demandadas, como justificación de la posesión, no se encuentran inscritos, no le es oponible a la demandante, nuevo propietario del inmueble. Además dichos contratos fueron suscritos por quien no es ni parece como propietario en los registros públicos.

3.- Que, el requerimiento del demandante, formulado para que los codemandados desocupen el inmueble, implica un aviso extrajudicial que pone término a cualquier posible relación de arrendamiento que haya podido existir; siendo ello así, el invocado argumento de que existe contrato de arredramiento se desvanece, por cuanto el mismo habría fenecido, encontrándose los demandados en calidad de precarios.

4.- El juzgado considera que la anotación de demanda en el registro de propiedad de un inmueble, que opone la codemandada HOTELES CADENA REAL SAC, para contradecir la demanda, solo otorga publicidad sobre la existencia de un proceso civil.

### III.- EL PROCESO EN LA SALA CIVIL MIXTA DE CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA LORETO

#### 3.1.- SÍNTESIS DEL RECURSO DE APELACIÓN

Con fecha 24 de enero de 2012, HOTELES CADENA REAL S.A.C, OMAR RIOS TELLO, HOTEL T DE IQUITOS E.I.R.L, TRAVEL IN MISSIONS S.A.C, ELVA JACQUELINE LUCHUMA NAPUCHI, COSTAMAR TRAVEL SAC, AMAZON ART & GRAFFTS, 2000% GRADOS E.I.R.L. interponen recurso de apelación.

#### ❖ ERRORES EN QUE HA INCURRIDO EL JUZGADO

1.- pese a aseverar el juez haber “analizado” el título de la empresa actora, no se ha percatado que en le literal 8.1 de la octava cláusula del contrato de compraventa celebrado el 05 de agosto del 2011 entre COFIDE y SUR INVERSIONES E.I.R.L, la empresa actora declara conocer la existencia y estado de cada uno de los procesos judiciales a la fecha de celebración de la subasta pública de activos. En tal sentido las partes declaran que la presente compraventa se efectúa al amparo del artículo 1409, inciso 2° del código civil, asumiendo el comprador las consecuencia legales que se deriven los indicados procesos judiciales , ASI COMO LA SUCESION PROCESAL a fin de hacerse cargo de los activos, exonerando al vendedor de cualquier responsabilidad civil o penal que puedan generarse. El comprador debe continuar con los litigios hasta su conclusión (sucesión procesal) a fin de hacerse cargo de la recuperación del bien.

Mediante resolución número 26 de fecha 05 de marzo del 2012, de conformidad con lo establecido por el artículo 57 del código procesal constitucional SE **RESUELVE: CONCEDER** a la parte demandada APELACION CON EFECTO SUSPENSIVO respecto a la RESOLUCION N° 21 SENTENCIA , elevándose autos a la Superior sala Civil .

#### 3.2.- SINTESIS DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA (folios 801-816)

Mediante Resolución N° 31 de fecha 01 de junio del 2012, la sala civil mixta de la corte superior de justicia de Loreto resuelve: 1.- Confirmar la Resolución N° 03 en el que señala audiencia única para el 12.01.2012. 2.- confirmar la resolución N° 19, que resuelve declarar INFUNDADA la Defensa Previa. 3.- **REVOCAR LA SENTENCIA** contenida en la RESOLUCION N° 21, que resuelve declarar fundada la demanda de desalojo por ocupante precario del inmueble sito en calle Malecón Tarapacá, putumayo y napo – Iquitos. **REFORMANDOLA** declaran **IMPROCEDENTE LA DEMANDA**, sin cotas y costos del proceso.

- **Considerandos:**

1.- se siguió un proceso judicial de nulidad de acto jurídico de la resolución unilateral del contrato de compra venta de fecha 05.07. 1995, celebrado en entre CODISA y la empresa ENTURPERU S.A ( expediente 271- 2009 ) proceso en el cual se ha declarado nulo dicha resolución así como nulos los asientos de inscripción, proceso que se encuentra en trámite, así mismo obra la copia de la sentencia del tribunal constitucional ( expediente 1869-2010- PA/TC) de fecha 01.10. 2010 interpuesto por CODISA Y HOTELES CADENA REAL SAC Y OTROS , en donde se ha declarado fundado en parte la demanda de amparo y se ordenó a los demandados y COFIDE de abstenerse de promover o ejercitar en sede judicial acto dirigido a ejecutar, rematar, vender o gravar los bienes de propiedad de los recurrentes a consecuencia directa el contrato de compra venta de fecha 05 de julio de 1995, dejándose salvo a COFIDE para que basándose en el contrato de 5 de julio de 1995 acuda a arbitraje que hubiera lugar .

2.- Que la empresa demandante al momento de la compraventa tenía conocimiento respecto a la existencia, estado y cada uno de los procesos judiciales a la fecha de la celebración de la subasta pública de activos, esto asumiendo el comprador – demandante a partir de la fecha en que se produzca la transferencia de la propiedad de los activos, las consecuencia legales que se deriven de los procesos judiciales, por consiguiente SUR INVERSIONES carece de interés para obrar en el presente proceso.

#### **IV.- EL PROCESO EN LA CORTE SUPREMA**

##### **4.1 SÍNTESIS DEL RECURSO DE CASACION:**

Con fecha 17 de julio de 2012, SUR INVERSIONES EIRL, conforme a lo dispuesto en los artículos 384, 387,388 del código procesal civil, interpone RECURSO DE CASACION contra la sentencia de vista de fecha 01 de junio de 2012 (sentencia de segunda instancia), en el extremo que declara improcedente la demanda, a efectos de que la resolución impugnada sea anulada o en su defecto revocada.

##### **❖ CAUSALES CASATORIAS:**

1.- Afectación a la garantía procesal de debida motivación, contenida en el inciso 5 del artículo 139 ° de la constitución y el artículo VII del título preliminar del código procesal civil.

2.- Infracción normativa al artículo 1409 del código civil.

3.- infracción normativa al artículo 427 ° inciso 2) del código procesal civil, la relativa al interés para obrar y al derecho de acción reconocido en el artículo 3 del mismo cuerpo normativo.

4.- La infracción normativa del artículo 586° del código procesal civil y a la tutela jurisdiccional efectiva.

5.- Infracción normativa al artículo 2° inciso 16) de la constitución y al artículo 923 del código civil relativas al derecho constitucional de propiedad y a las atribuciones del propietario.

#### ❖ **CONCESORIO DEL RECURSO DE CASACION**

Mediante resolución N° 34 (01.08.2012), la sala civil Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto **DISPONE: REMITIR** el presente proceso en mérito al recurso de casación interpuesto contra la resolución de vista número treinta y uno (01.06.2012), disponiendo se eleven los autos a la SALA CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA.

#### ❖ **PROCEDENCIA DEL RECURSO DE CASACION**

El 05 de noviembre del 2012, la sala civil transitoria de la corte suprema de justicia de la república, declara: PROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por el demandante, por causal de infracción normativa procesal y material.

#### **4.2.- SINTESIS DE LA SENTENCIA DE LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA (folios 954-961)**

El 23 de agosto del 2013, la sala civil transitoria de la corte suprema de justicia de la república; resolvió **DECLARAR: FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por sur inversiones; en consecuencia **NULA** la resolución de fecha 01 de junio del 2012 (sentencia de segunda instancia), **ORDENARON** a la sala superior de su procedencia que emita nuevo fallo, con arreglo a derecho y a lo establecido en los considerandos precedentes.

#### • **Considerandos:**

1.- la sala civil mixta al declarar improcedente la demanda, en aplicación del inciso 2 del artículo 427 del código procesal civil, esto es, por ausencia de interés para obrar, no ha expedido una resolución con una motivación adecuada y suficiente, al no haber tenido en cuenta que si bien existe el proceso de nulidad de acto jurídico de la resolución unilateral del contrato de compra venta de fecha 05 de julio de 1995 (

expediente 271-2009), sin embargo dicho proceso se encuentra en trámite, esto es, que no hay una sentencia judicial firme que tenga la calidad de cosa juzgada, conforme lo establece el artículo 123 del CPC; es más el título de propiedad que ejerce la empresa recurrente no ha sido cuestionado en proceso alguno, no ha sido anulado, por tanto, la empresa demandante SUR INVERSIONES EIRL, tiene legitimidad para obrar.

2.- Que siendo esto así, la sala suprema considera que el presente recurso de casación merece ser amparado al configurarse la causal de infracción normativa procesal que incide directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada prevista en el artículo 386 del código procesal civil, careciendo de objeto pronunciarse respecto a las causal de infracción normativa material denunciada.

#### **4.3.- SÍNTESIS DE LA SENTENCIA POR LA SALA CIVIL MIXTA DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LORETO (1096-1106)**

En cumplimiento del mandato superior, Mediante resolución N° 40 de fecha 22 de Marzo de 2014, la sala civil Mixta de Loreto RESUELVE: 1.- **CONFIRMAR** la resolución N° 3 de 27.10.2011, la resolución N° 19 emitida en audiencia única y la sentencia de primer grado, de fecha 16 de enero de 2012, que declarara fundada la demanda.

- **Considerandos:**

1.- se encuentra acreditado que la empresa demandante es propietaria del inmueble, en virtud de la transferencia realizada por su anterior propietario COFIDE, mediante escritura pública de 05 de agosto de 2011, inscrito en los registros públicos, consecuentemente tiene derecho a la restitución del predio conforme lo dispone al artículo 923 del código civil concordante con el artículo 586 del código procesal civil.

2.- Por su parte el título que alega tener la empresa HOTELES CADENA REAL PLAZA SOCIEDAD ANONIMA CERRADA, feneció con anterioridad a la adquisición del bien por parte de la empresa demandante, por lo que tiene la calidad de poseedor precario conforme a lo dispuesto por el artículo 911 del código civil.

#### **4.4.- SINTESIS DEL RECURSO DE CASACION INTERPUESTO POR HOTELES CADENA REAL S.A.C**

Con fecha 30 de mayo de 2014, HOTELES CADENA REAL SAC, interpone RECURSO DE CASACIÓN contra la sentencia de vista contenida en la Resolución N° 40 de fecha 22.03. 2014, en la que resuelve: confirmar la sentencia de primer grado,

de fecha 16 de enero de 2012 que declara fundada la demanda y SOLICITA que la corte suprema de justicia de la Republica, REVOQUE la impugnada y REFORMANDOLA tanto la sentencia en segundo y primer grado, declare IMPROCEDENTE la demanda .

➤ **CONCESORIO DEL RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO POR HOTELES CADENA REAL SAC**

Mediante resolución N° 41, La Sala Civil Mixta de la corte superior de justicia de Loreto, **DISPONE: REMITIR** el presente proceso en mérito al recurso al RECURSO DE CASACION interpuesto, disponiendo se eleven los autos a la **SALA CIVIL DE LA CORTE SUPREMA.**

➤ **PROCEDENCIA DEL RECURSO DE CASACION**

Con fecha 13 de noviembre de 2014, la sala civil transitoria de la corte suprema de justicia de la república Declaro: **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por **HOTELES CADENA REAL S. A.C,** por la causal de infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 3 y 5 de la constitución e infracción normativa de los artículos 923 y 1429 del código civil.

**4.5.- SINTESIS DE LA SENTENCIA DE LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA (Por el recurso de casación interpuesto por la demandada HOTELES CADENA REAL S. A. C. folios 1159-1176)**

Con fecha 31 de julio de 2015, la sala civil transitoria de la corte suprema de justicia de la república, Declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por HOTELES CADENA REAL Sociedad Anónima Cerrada, en consecuencia; **NO CASARON** la sentencia de vista, el 22 de marzo 2014 expedida por la sala civil Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto y dispusieron su publicación de la presente resolución en el diario Oficial “EL PERUANO”.

• **Considerandos:**

1.- Se determinó que el título de propiedad que ejerce la empresa recurrente no fue cuestionado en proceso alguno, tendiendo entonces la empresa demandante legitimidad para obrar. La sentencia no solo hizo mención al artículo 923 del código civil sino que lo concordó con el art. 586 del código procesal civil, por ello no resulta ser un tema en discusión que la demandante es propietaria del bien materia de

desocupación y restitución, por lo que le asiste el derecho al disfrute de la posesión inmediata.

2.- El artículo 911 del C.C establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, el título que se refiere la segunda condición es la que mana de un acto jurídico por lo que se otorga al poseedor la propiedad. En consecuencia a falta de este título lo convierte en precaria. Habiéndose determinado en autos la condición precaria de los demandados.

## **V. ANÁLISIS DEL PROCESO CIVIL**

Al interponer una demanda de desalojo lo que se busca es hacer efectiva la facultad de exigir la entrega de la cosa a quien está poseyendo sin "título"<sup>1</sup> (es decir, sin derecho) alguno<sup>2</sup>. Por lo tanto teniendo en cuenta la clásica tripartición (constitutiva, declarativa, y de condena) de tutelas estaríamos evidentemente ante una tutela de condena mediante el cual se impone una obligación al demandado (restitución del bien objeto de Litis). Se puede señalar entonces, que el interés del demandante en estos procesos es uno solo: entrar u obtener la posesión de un bien.

### **• DEMANDA Y ADMISIBILIDAD**

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 cooperación. Debe presentarse necesariamente por escrito y respetar la forma establecida en el artículo 130° del código procesal civil, además debe ser firmada por el recurrente y su abogado (defensa cautiva), y reunir los requisitos de admisibilidad previstos en los artículos 424 y 425 ° 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 omisión o defecto en que haya incurrido. Si el demandante no cumple con lo ordenado, el juez rechazara la demanda y ordenara el archivo del expediente. Los casos que determinan la inadmisibilidad de la demanda están previstos en el artículo 426° del CPC. En tal orden de ideas, se advierte que la demanda interpuesta el 26 de setiembre del 2011 por la empresa SUR INVERSIONES E.I.R.L, contra los demandados sobre demanda de Desalojo por ocupación precaria cumplió en su totalidad los requisitos señalados en los art. 424 y 425 del CPC, razón por la cual el juzgado declaro admitir la demanda.



- **MODIFICACION DE LA DEMANDA**

De conformidad con lo establecido en el artículo 428° del CPC, la demandante solicita la modificación de la demanda en el extremo de la relación jurídica procesal debiendo emplazar a la empresa HOTEL T DE IQUITOS ya que se había tomado conocimiento que estaba ocupando el inmueble si tener ningún vínculo a los actuales propietarios, razón a ello el juzgado admite la demanda. Respecto a este punto, se determinó que en el caso concreto no se ha producido una indebida modificación de la demanda, toda vez que aquella se produjo con fecha 13 de octubre de 2011 mientras que la notificación a los demandados se realizó los días 14, 17 y 24 de octubre de 2011 según los cargos de notificación, es decir la modificación de la demanda se produjo antes que esta sea notificada, conforme al artículo 428 del Código procesal civil.

- **CONTESTACION DE LA DEMANDA**

Con la contestación los demandados hacen uso de su derecho de defensa y contradicción y se materializa el principio de bilateralidad del proceso, debe cumplirse con lo normado en los artículos 424 y 425 del CPC. Al contestar la demanda debe pronunciarse en forma ordenada, clara y precisa, así mismo debe reconocer o negar categóricamente la autenticidad de los documentos que se le atribuyen. El plazo para contestar la demanda está fijado para cada tipo de proceso.

En el contexto se desprende que los emplazados han cumplido con contestar la demanda dentro del término de ley establecido en el inciso 5 del art. 478 del CPC (5 días) y de conformidad con el art. 442 ° del mismo código y en los escritos presentados por los demandados dedujeron falta de interés para obrar (defensa previa art. 446 CPC), por tal razón se tuvo por contestada la demanda fijándose fecha para audiencia única, saneamiento, conciliación, pruebas y sentencia fue expedida correctamente.

- **EXCEPCIÓN DE FALTA DE INTERÉS PARA OBRAR DE LA DEMANDANTE**

Las excepciones son los medios de defensa que el demandado opone a la demanda del actor, cuestionando al 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. En ese orden de ideas, el medio de defensa deducido por los demandados fue declarado infundada, porque el inciso 6 de la ley 26872 modificado por el artículo 1 del decreto legislativo 1070, no estaba en vigencia, ni a la fecha de interposición de la

demanda ni cuando se realizó la audiencia única, es decir dicha norma no era obligatorio en el distrito conciliatorio de Loreto.

- **AUDIENCIA UNICA**

En el proceso sumarísimo después de contestada la demanda se fija fecha y hora para la audiencia única. Contestada la demanda y la reconvencción en su caso con el propósito de sanear el proceso, el juez de oficio debe expedir una resolución: declarando la existencia de una relación jurídica procesal valida, cuando se reúnen las condiciones de la acción, es decir si existe legitimidad para obrar, interés para obrar, competencia del juez y los requisitos de la demanda y de la reconvencción.

En el presente caso al no existir excepciones ni defensas previas se declaró saneado el proceso al existir entre las partes una relación jurídica procesal valida. En 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 en cualquier etapa del proceso, antes que se expida sentencia en segunda instancia. El juez convoca de oficio o petición de parte, en primer lugar escucha a las partes, apoderado o representantes luego propone una forma conciliatoria. La fórmula conciliatoria formulada por el segundo juzgado civil de Maynas fue acertada y al no ser aceptada por las partes se declaró frustrada la misma, posteriormente se pasó a la otra etapa del proceso que es la fijación de puntos controvertidos, los cual se determinó cuáles son los puntos que van a ser materia de probanza (hechos sobre los cuales existe discrepancia entre las partes)

- **SENTENCIA EN PRIMERA INSTANCIA**

La sentencia emitida en el caso que nos ocupa, declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, fallo en el cual me encuentro de acuerdo, por qué se acredito que la demandante es propietaria del inmueble materia de la demanda, y que los contratos de arrendamiento de los demandados no son oponibles a la demandante por no estar inscritos en los registros públicos, además dichos contratos han sido suscritos por quien no es, ni parece como propietario en los Registros Públicos.

- **RECURSO DE APELACION**

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 de un razonamiento lógico- jurídico del hecho o de la norma aplicable

a un hecho determinado. Su objetivo es que esa resolución sea anulada o revocada total o parcialmente.

Por consiguiente, la apelación interpuesto por los demandados, contra la sentencia de primera instancia, fue presentado dentro del plazo legal (art. 478 inciso 13 del CPC diez días), por tanto la decisión del juzgado de conceder el referido recurso de apelación con efecto suspensivo, fue correcta de conformidad con el art. 371 y 57 del código procesal civil y constitucional.

- **SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

Con respecto a la decisión de la sala civil mixta de la corte superior de justicia de Loreto, donde revocaron la sentencia de primera instancia, que declara fundada la demanda, reformándola declararon improcedente, al respecto debo expresar mi disconformidad con este fallo por cuando debió desestimarse, al no existir título que justifique la posesión de los demandados, dado a que si bien la sala civil mixta ha amparado su sentencia referido a que el demandante carezca de interés para obrar porque en la escritura pública de compraventa que celebraron COFIDE Y SUR INVERSIONES EIRL de 05 de agosto del 2011, se declaró tener conocimiento respecto de la existencia, estado de todos y cada uno de los procesos judiciales, dicho proceso de nulidad de acto jurídico siguió en trámite. Los procesos mencionados, no es pertinente para un proceso de desalojo, el único requisito para la procedencia y fundabilidad es acreditar el título de propiedad del quien pide el desalojo y acreditar la precariedad de los ocupantes del inmueble. El colegiado en segunda instancia no ha valorado ni ha hecho un análisis integral del caso.

- **RECURSO DE CASACIÓN**

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 (art. 384 CPC). De manera que coincido con la decisión adoptada por la CORTE SUPREMA, al declarar procedente el recurso de casación interpuesto por el demandante, al haber cumplido con los requisitos para su interposición.

- **SENTENCIA EN TERCERA INSTANCIA**

Me encuentro conforme con la decisión emitida, es decir; NULA la sentencia de segunda instancia debido a que no se ha expedido una resolución con motivación adecuada y suficiente, al no haber tenido en cuenta que si bien existe un proceso de nulidad de acto jurídico de la resolución unilateral del contrato, no hay una sentencia

judicial firme que tenga la calidad de cosa juzgada (art 123 CPC). Y sobre la sentencia de prohibición interpuesta por el tribunal constitucional, resulta indiferente dichos argumentos ya que no desvirtúa su condición de ocupante precario.

## VI. CONCLUSIONES

1.- Del análisis del expediente, se deslinda la importancia de la correlación existente entre la interpretación de una norma y la prueba; toda vez que en todos los procesos es sumamente importante la debida valoración de los medios probatorios presentados por ambas partes, porque es como el juzgador sustentara su fallo.

2.- Estoy de acuerdo con la sentencia final emitida por la sala civil transitoria de la corte suprema, en el extremo de que la causal de precariedad es la adecuada por que ha quedado demostrado que la empresa HOTELES CADENA REAL SAC no es propietario toda vez que afirma al haberlo adquirido en virtud de aporte de capital efectuado como consecuencia de la división de la compañía CODISA, sin embargo de lo actuado aparece que la propiedad del inmueble se retrotrajo al dominio de COFIDE por efecto de la resolución unilateral de contrato de escritura pública 09 de enero de 2009, por consiguiente se determina que el título que alega la empresa demandada feneció con anterioridad a la adquisición del bien por parte de la empresa demandante por lo que tiene la calidad de poseedor precario ( art. 911 del código civil ). A lo que se debe agregar que el requerimiento del demandante implica un aviso extrajudicial que pone termino a cualquier posible relación de arrendamiento que haya podido existir, siendo así dicho argumento de que existe contrato, habría fenecido. Por otro lado la demandante demostró que adquirió el derecho de propiedad del inmueble por un contrato de compraventa de 05 de agosto de 2011 y su posterior inscripción en los registros públicos.

3.- consecuentemente la demandante tiene derecho a la restitución del inmueble por efecto de los atributos del derecho de propiedad reconocidos en el art 923 del CPC concordante con el art 586 del CPC derecho que goza de oponibilidad erga omnes que otorga el principio de publicidad registral reulado en el art. 2012 del código civil.

5.- Más aún si en la sentencia del cuarto pleno casatorio estableció como doctrina jurisprudencial que “ la enajenación de un bien arrendado , cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos , convierte en precario al arrendatario, respecto al nuevo dueño ( art 1708 del código civil ) es así, que los contratos de arrendamiento de los demandados no son oponibles a la demandante por no estar inscritos en los registros públicos; así mismo dichos contratos fueron suscritos por quien no es ni parece como propietario en los registros públicos. Por tanto todos los demandados tienen la calidad de precarios.

## VII.- BIBLIOGRAFIA

- ❖ ESCOBAR ROZAS, Freddy. Teoría general del derecho civil. Lima: Ara 2012
- ❖ AVENDAÑO ARANDA, Francisco: para qué sirve el precario? (12 de julio del 2015)
- ❖ ZELLA VILLEGAS, Aldo. Mejor derecho de propiedad, reiniciación y Desalojo en internet: <http://www.aebd.com.pe>
- ❖ Código civil comentado. Gaceta Jurídica, colección de 10 tomos segunda edición 2015