



Universidad
Inca Garcilaso de la Vega

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

TRABAJO DE SUFICIENCIA

PROFESIONAL:

**ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE N° 07697-2015-0-1801-JR-CI-22 SOBRE
EL CASO DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**

PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO

AUTOR

YARASCA EVANAN, FLORA SANDRA

ASESOR

DR. SOLORZANO PALOMINO, ALEXANDER

LIMA - PERÚ

2022

Turnitin Informe de Originalidad

Procesado el: 30-may.-2022 10:30 a. m. -05
Identificador: 1847263497
Número de palabras: 8150
Entregado: 1

suficiencia YARASCA EVANAN, FLORA SANDRA
Por Flora Sandra Yarasca Evanan

Índice de similitud	Similitud según fuente
21%	Internet Sources: 20% Publicaciones: 3% Trabajos del estudiante: 9%

4% match (Internet desde 03-feb.-2022)

https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/9109/fernandez_gra.pdf?isAllowed=y&sequence=1

2% match (Internet desde 27-sept.-2016)

<https://www.scribd.com/document/317970542/Casacion-N%C2%BA-699-2015-Lima>

1% match (trabajos de los estudiantes desde 02-oct.-2019)

[Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega on 2019-10-02](#)

1% match (Internet desde 14-jul.-2020)

https://works.bepress.com/alan_pasco/9/download/

1% match (Internet desde 19-ago.-2021)

<https://vbook.pub/documents/ca20200601pdf-92q3qjdgp4op>

1% match (trabajos de los estudiantes desde 01-feb.-2022)

[Submitted to Universidad Tecnológica del Peru on 2022-02-01](#)

< 1% match (Internet desde 06-dic.-2020)

<https://lpderecho.pe/jurisprudencia-actualizada-relevante-desalojo/>

< 1% match (Internet desde 14-dic.-2020)

<https://lpderecho.pe/no-existe-causal-desalojo-falta-pago-renta-alan-pasco/>

< 1% match (Internet desde 19-nov.-2020)

<https://lpderecho.pe/precario-arrendatario-paga-alquiler-luego-vencido-contrato-casacion-908-2016-del-santa/>

< 1% match (Internet desde 22-ene.-2022)

<https://lpderecho.pe/desalojo-proceso-sumarisimo/>

< 1% match (Internet desde 29-ene.-2022)

<https://lpderecho.pe/todo-lo-que-debes-saber-sobre-la-posesion-en-el-ordenamiento-peruano-parte-i/>

< 1% match (Internet desde 13-dic.-2020)

<https://lpderecho.pe/proceso-desalojo-donde-como-demandar-segun-causal-invocada/>

< 1% match (Internet desde 02-dic.-2020)

<https://lpderecho.pe/tiempo-proceso-juez-no-suma-plazo-prescripcion-extintiva/>

< 1% match (Internet desde 11-ene.-2022)

http://repositorio.uladec.edu.pe/bitstream/handle/123456789/22072/CALIDAD_DESALOJO_OCUPACION_PRECARIA_CERQUERA_VIDART_isAllowed=y&sequence=1

< 1% match (Internet desde 10-oct.-2021)

http://repositorio.uladec.edu.pe/bitstream/handle/123456789/11960/CALIDAD_MOTIVACION_GONZALES_CONCHA_ENCARNACION%20.p_isAllowed=y&sequence=1

< 1% match (Internet desde 16-abr.-2018)

http://repositorio.uladec.edu.pe/bitstream/handle/123456789/1664/CALIDAD_DESALOJO_POR_OCUPACION_PRECARIA_CABOS_BENITES_isAllowed=y&sequence=1

< 1% match (Internet desde 12-oct.-2021)

http://repositorio.uladec.edu.pe/bitstream/handle/123456789/4556/APLICACION_DERECHO%20FUNDAMENTAL%20VULNERADO_RANGO_isAllowed=y&sequence=1

< 1% match (Internet desde 07-sept.-2017)

http://repositorio.uladec.edu.pe/bitstream/handle/123456789/687/AMPARO_DESPIDO_LOPEZ_PACHERREZ_SUSAN_CECILIA.pdf?sequence=1

< 1% match (Internet desde 06-feb.-2022)

http://repositorio.uladec.edu.pe/bitstream/handle/123456789/23339/CALIDAD_DESALOJO_DURAND_SOSA_REYDER.pdf?isAllowed=y&sequence=1

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 17-sept.-2019)

[Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega on 2019-09-17](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 17-jul.-2018)

[Submitted to Universidad Católica Los Angeles de Chimbote on 2018-07-17](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 11-jul.-2018)

[Submitted to Universidad Católica Los Angeles de Chimbote on 2018-07-11](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 14-mar.-2018)

[Submitted to Universidad Católica Los Angeles de Chimbote on 2018-03-14](#)

< 1% match (Internet desde 12-ene.-2022)

<https://idoc.pub/documents/nulidad-de-acta-de-conciliacion-2nv8wqd079lk>

DEDICATORIA

El presente trabajo es dedicado a mi madre, siendo parte fundamental para culminar la carrera y lograr el tan ansiado título. Gracias Madre linda.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a mi madre por su constante apoyo y a todos los docentes con los que compartí a lo largo de mi vida académica.

ÍNDICE

CARATULA	1
DEDICATORIA	2
AGRADECIMIENTO	3
ÍNDICE	4
RESUMEN	5
INTRODUCCIÓN	9
CAPÍTULO I	11
MARCO TEÓRICO	11
1.1 Antecedentes Legislativos. Fuentes Normativas	11
1.2 Marco Legal	15
1.3 Análisis Doctrinario de Figuras Jurídicas Presentes en el Expediente y Afines Nacional y/o Extranjero	15
CAPÍTULO II	18
CASO PRÁCTICO	18
2.1 Planteamiento del Caso	18
2.2 Síntesis del Caso	23
2.3 Análisis y Opinión Crítica del Caso	25
CAPÍTULO III	27
ANÁLISIS JURISPRUDENCIA	27
3.1 Jurisprudencia Nacional	27
3.2 Jurisprudencia Extranjera	29
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DEL CASO	30
CONCLUSIONES	31
RECOMENDACIONES DEL CASO	32
REFERENCIAS	33
ANEXOS	34

RESUMEN

En el presente trabajo se analiza el Expediente N° 07697- 2015-0-1801-JR-CI-22, proceso civil de desalojo por ocupante precario, este es iniciado en el 20 Primer Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, demanda que realiza el Fondo de Reservas Previsionales – FCR, por medio de sus apoderados ESJJ, con fecha 12 de Mayo del 2015, en contra de Doña B.S.R.A. para que la demandada restablezca los almacenes N° 2, Partida N° 40225641 y el N° 3, Partida N° 40225668, ambos sitios en la Urbanización Palomino del Distrito del Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, inscritos en el Registro de la Propiedad Sede N° 9, Lima, demostrando el demandante sr dueño del bien mencionado, el F.C.R. interpuso demanda por desalojo de ocupante precario contra la Señora B.S.R.A., quien ocupa ambos almacenes sin justificación alguna. La demandada fundamenta con documento la justificación `de la ocupación, título que realizó conjuntamente con la anterior arrendataria E. D. M. M., la que le traspasó la posesión celebrado en el Centro de Conciliación, un Acta, por el que acuerdan realizar el contrato de arrendamiento, hecho que no ocurrió, asimismo expresa que tal documento faculta para la ocupación, en que la parte demandante se comprometía luego de cumplir con los demás acuerdos conciliatorios, la demandada Doña B.S.R.A., suscribiría el contrato de arrendamiento. El juez de primera instancia emite fallo declarando infundada la demanda, bajo el fundamento que la parte demandada presentó el documento que la facultaba para de posesión, acuerdo en que llegaron las partes por medio de contrato de arrendamiento en el Acta de Conciliación, presentada por la parte demandada, con lo que la justifica para la posesión de dichos inmuebles, sin estar dentro del Artículo 911 C.C.

Emitida la sentencia, el demandante interpone recurso de apelación, aunque no se realizó consensual acuerdo de los arrendamientos, sin determinar plazo alguno, por lo que se la invitó a conciliar, siendo la pretensión el desalojo y restitución de los bienes inmuebles, al no asistir esta, se da por culminada dicha conciliación en el Acta por inasistencia de una de las partes.

En la instancia segunda, en Quinta Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, resolvieron la revocación la sentencia de la instancia primera, reformándola y declarando fundada la demanda por desalojo de ocupación precaria, sustentando la parte demandante, solicitó restitución de los bienes por solicitud para conciliación, con ello se cumplió el supuesto título fenecido, señalado en Art. 1704 C.C., se configura como

poseedora precaria a la demandada, ordenándose que cumpla desocupando y restituyendo al demandante los inmuebles. Notificada la parte demandada, interpone recurso de casación contra la resolución, ante lo cual la Sala Civil permanente de la Corte Suprema mediante CAS. N° 4445-2016, que admite Recurso de Casación presentado por la parte demandada, declarándolo improcedente por incumplir con requisito de la procedencia, previsto en Art. 388, Inc. Dos del C.P.C., procediéndose al desalojo con lanzamiento.

PALABRAS CLAVE: Ocupante precario, desalojo, conciliación, posesión, bien inmueble.

ABSTRACT

In this work, File No. 07697- 2015-0-1801-JR-CI-22 is analyzed, civil eviction process for precarious occupant, this is initiated in the 20 First Specialized Civil Court of the Superior Court of Justice of Lima , a lawsuit made by the Pension Reserve Fund – FCR, through its representatives E.S.J.J., dated May 12, 2015, against Ms. B.S.R.A. for the defendant to reestablish warehouses No. 2, Item No. 40225641 and No. 3, Item No. 40225668, both located in the Palomino Urbanization of the Cercado District of Lima, Province and Department of Lima, registered in the Property Registry Headquarters No. 9, Lima, the plaintiff proving that he is the owner of the aforementioned property, the F.C.R. filed a lawsuit for eviction of a precarious occupant against Mrs. B.S.R.A., who occupies both warehouses without any justification. The defendant substantiates with a document the justification of the occupation, a title that she made jointly with the previous tenant E. D. M. M., who transferred possession to her, held in the Conciliation Center, a Minute, by which they agree to carry out the lease contract, a fact that did not occur, it also expresses that such document authorizes the occupation, in which the plaintiff agreed after complying with the other conciliation agreements, the defendant Ms. B.S.R.A., would sign the lease contract. The first instance judge issues a ruling declaring the claim unfounded, on the basis that the defendant presented the document that authorized it to possess, an agreement reached by the parties through a lease contract in the Conciliation Minutes, presented by the defendant party, which justifies it for the possession of said properties, without being within Article 911 C.C.

Once the ruling was issued, the plaintiff filed an appeal, although no consensual agreement on the leases was made, without determining any period, for which reason he was invited to conciliate, the claim being the eviction and restitution of the real estate, as he did not attend. This conciliation is concluded in the Minutes due to the absence of one of the parties.

In the second instance, in the Fifth Specialized Civil Matters Chamber of the Superior Court of Justice of Lima, they resolved to revoke the ruling of the first instance, reforming it and declaring the claim for eviction of precarious occupation founded, supporting the plaintiff, requesting restitution of the assets by request for conciliation, with this the supposed expired title, indicated in Art. 1704 C.C., was fulfilled, the defendant was configured as a precarious possessor, ordering that she comply by vacating and returning the properties to the plaintiff.

Once the defendant has been notified, he files an appeal against the resolution, to which the permanent Civil Chamber of the Supreme Court through CAS. No. 4445-2016, which admits the Appeal of Cassation presented by the defendant, declaring it inadmissible for failing to comply with the requirement of origin, provided for in Art. 388, Inc. Two of the C.P.C., proceeding to the eviction with release.

KEYWORDS: Precarious occupant, eviction, conciliation, possession, real estate.

INTRODUCCIÓN

Ese estudio tuvo el principal análisis del desalojo por ocupante precario, en Perú, nuestro Código Civil define a la ocupación precaria, como aquella que se ejerce sin título o el que se tenía a fenecido. Por título se entiende, a todo documento que sirve para acreditar un derecho o una obligación. Para el análisis de dicho asunto jurídico, se precisa la consideración de discernimientos que la jurisprudencia establece de ocupantes precarios y razonamientos.

El estudio de estos problemas que giran alrededor de los ocupantes precarios, se hizo por tratar de saber cómo se resuelven algunos procesos de esta índole, cómo se continúa solucionando en lo judicial, pero aún se siguen cometiendo errores luego de uniformizarse y sentadas las bases para considerarse precario, con el Cuarto Pleno Casatorio Civil, con respecto a las posesiones por ocupantes precarios.

Este trabajo está dirigido al análisis del Exp. 07697-2015-0-1801-JR-CI-22, relacionado a una demanda de desalojo por ocupante precario, el que fue interpuesto por el Fondo Consolidado de Reservas Previsionales, mediante sus representantes en contra de Doña B.S.R.A., para que se restituya los inmuebles de su propiedad almacén N° 1 y almacén N° 2, los mismos que se encuentran ubicadas en el Pasaje Circulación, del Conjunto Habitacional o Urbanización Palomino (Edificio denominado ex Banco Popular Palomino), referencia: Av. Venezuela N° 2813, Distrito del Cercado, Provincia y Departamento de Lima, cuyo dominio corre inscrito respectivamente en Part. N° 40-225-641 y N° 40-225-668 en el Registro de la Propiedad Sede N° 9 –Lima, para verificar, si durante el trámite se llevó a cabo un debido proceso o si se cometieron algunas deficiencias, irregularidades o contradicciones, en las instancias correspondientes.

Esta investigación se realiza en los capítulos que se desarrollarán de la siguiente manera:
Capítulo I: Marco Teórico, contiene Antecedentes Legislativos, Fuentes Normativas. Se continua con el Marco Legal del Expediente y Análisis de la Doctrina Jurídica del Expediente, Nacional como Extranjero.

CAPÍTULO II: Caso Práctico, se desarrollará el Planteamiento del Caso, Síntesis, Análisis y Opinión Crítica del Caso.

Capítulo III: Corresponde a la Jurisprudencia Nacional y Extranjera.

Finalmente, Conclusión y Recomendación, Referencias Bibliografía y Anexos.

CAPÍTULO I

MARCO TEÓRICO

1.1. Antecedentes Legislativos. Fuentes Normativas

Constitución Política del Perú

Artículo 139.- Principios de la Administración de Justicia

Inciso 3

“La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación”.

Refiere al hecho fundamental que, la totalidad de los actos de cada proceso deben estar encaminados a permitir a los litigantes lograr una tutela efectiva y vigencia de sus derechos.

Código Civil

Artículo 896. - Definición de Posesión

“La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”.

Carece de título el poseedor precario, el poseedor ilegítimo posee título, a pesar de ser inválido este.

De acuerdo al Código 1984, es el ejercicio físico la posesión de 1 o más poderes ingénitos del bien, prescindiendo si tiene o no animus domini u otro intencional elemento. El ejercicio fáctico es suficiente para que se use y se disfrute para que la posesión exista. Esta puede ser legítima o ilegítima, conforme o contraria a derecho.

Para nuestro derecho que persigue la teoría objetiva de posesión, precaria es poseedor de acuerdo al Art. 896 ejercita de hecho los inherentes poderes de propiedad, palmados en Art.

923, de forma que, ante introducción de la demanda, no tiene título o el que tuviera a fenecido.

Nuestro C.C., hace la distinción de ilegítima posesión y precaria posesión, estas instituciones no deben ser confundidas.

Código Civil

Artículo 911.- Posesión Precaria

“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

Código Civil

Artículo 912.- Presunción de Propiedad

“El poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Esta presunción no puede oponerla el poseedor inmediato al poseedor mediato. Tampoco puede oponerse al propietario con derecho inscrito”.

Código Civil

Artículo 923.- Noción de Propiedad

“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

Código Civil

Artículo 1666.- Definición del Contrato de Arrendamiento

“Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”.

Código Civil

El Plazo del Contrato de Arrendamiento y su Conclusión

Artículo 1700.-

“Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita sino la continuación del arrendamiento, bajo sus

mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento”.

Código Civil

El Plazo del Contrato de Arrendamiento y su Conclusión

Artículo 1704.-

“Vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o en su defecto, una prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento”.

Código Procesal Civil

Artículo 424.- Requisitos de la Demanda

La Demanda se Presenta por Escrito y Contendrá:

1. La designación del Juez ante quien se interpone.
2. El nombre, datos de identidad, dirección domiciliaria, domicilio procesal del demandante y el domicilio procesal electrónico, constituido por la casilla electrónica asignada por el Poder Judicial de acuerdo a la Ley 30229.
3. El nombre y dirección domiciliaria del representante o apoderado del demandante, si no puede comparecer o no comparece por sí mismo.
4. El nombre y dirección domiciliaria del demandado. Si se ignora esta última, se expresará esta circunstancia bajo juramento que se entenderá prestado con la presentación de la demanda.
5. El petitorio, que comprende la determinación clara y concreta de lo que se pide.
6. Los hechos en que se funde el petitorio, expuestos enumeradamente en forma precisa, con orden y claridad.
7. La fundamentación jurídica del petitorio.
8. El monto del petitorio, salvo que no pudiera establecerse.
9. El ofrecimiento de todos los medios probatorios.
10. La firma del demandante o de su representante o de su apoderado y la del abogado, la cual no será exigible en los procesos de alimentos y de declaración judicial de paternidad. El secretario respectivo certificará la huella digital del demandante analfabeto.

11. La firma del demandante o de su representante o de su apoderado, y la del abogado, la cual no será exigible en los procesos de alimentos. El Secretario respectivo certificará la huella digital del demandante analfabeto”.

Código Procesal Civil

Artículo 425.- Anexos de la Demanda

A la demanda debe Acompañarse

“1. Copia legible del documento de identidad del demandante y, en su caso, del representante. 2. El documento que contiene el poder de iniciar el proceso, cuando se actúe por apoderado. 3. Los medios probatorios que acrediten la representación legal del demandante, si se trata de personas jurídicas o naturales que no pueden comparecer por sí mismas.

4. Los medios probatorios de la calidad de heredero, cónyuge, curador de bienes, administrador de bienes comunes, albacea o del título con que actúe el demandante, salvo que tal calidad sea materia de un conflicto de interés y en el caso del procurador oficioso.

5. Los documentos probatorios. Si el demandante no dispusiera de algún medio probatorio, describe su contenido, indicando con precisión el lugar donde se encuentran y solicitando las medidas pertinentes para su incorporación al proceso.

6. Copia certificada del acta de conciliación extrajudicial, en los procesos judiciales cuya materia se encuentre sujeta a dicho procedimiento previo”.

Código Procesal Civil

Artículo 585.- Procedimiento

“La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo. Pudiendo actualizar el importe de las rentas dejadas de percibir en cualquier etapa del proceso a solicitud de éste”.

Código Procesal Civil

Artículo 586.- Sujetos Activo y Pasivo en el Desalojo

Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio.

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

Señala que el desalojo procede tanto contra el precario como contra el arrendatario. El desalojo contra el precario es activado cuando el poseedor no tiene un título o habiéndolo tenido, ya feneció o venció.

1.2 Marco Legal

Marco Legal de la Primera Instancia

Constitución Política del Perú

Artículo 139, Inciso 3

Código Civil

Artículos 896, 911, 912, 923, 979, 1414, 1666, 1700, 1704

Código Procesal Civil

Artículos 188, 196, 386, 387, 388, 392, 424, 425, 442, 585, 586

Marco Legal de la Segunda Instancia

Código Civil

Artículo 911, 979, 1666, 1678, 1680, 1681, 1700, 1704

Código Procesal Civil

Artículos 386, 387, 388, 392, 586

Ley N° 26872 – Ley de Conciliación

Ley N° 28532 Ley que establece la restitución integral de la oficina de normalización Provisional (ONP)

Ley N° 29364 Ley que modifica diversos Artículos del Código Procesal Civil.

1.3. Análisis Doctrinario de Figuras Jurídicas Presentes en el Expediente y Afines Nacional y/o Extranjero

Pleno Casatorio Civil: Desalojo por Ocupación Precaria Casación 2195-2011, Ucayali

El IV Pleno resolvió en Casación un proceso de desalojo por ocupación precaria, la Corte Suprema aprovecha para discutir las que no contenían una recta respecto a la definición unificadora del poseedor precario actualmente, por ello con el fin de compendiar criterios referidos a estos procesos.

En sentencia de Casación de Agosto 13 del 2012, se establece el 4º antecedente judicial.

Se han elaborado síntesis de reglas vinculadas al IV Pleno emitidas en Casación N° 2195-2011 – Ucayali donde se estableció que el denominado poseedor precario es exactamente:

- a. El poseedor que sufre del contrato resolución extrajudicial.
- b. El arrendatario que el contrato se vence y se le solicita devuelva el inmueble.

- c. El que posee el título siendo nulo manifiestamente.
- d. El que arrienda que no inscribe al arrendador haber realizado a un tercero la transferencia del bien.
- e. El que posee sin tener título o en caso título fenecido, a pesar de haber construido
- f. El que posee sin tener título y sólo peticona usucapión sin tener prueba fehaciente.

La Suprema Corte añade que la parte demandante de precario puede ser propietario, administrador u otra persona que demuestre derecho a que se restituya el inmueble.

Casación 4742-2017, Cusco.

Fundamento: Noveno: [...] Se aprecia de los fundamentos reales expuestos por los recurrentes que han expresado que “...Todos los demandados son mis hijos, señor Juez pese a que les he pedido de buena voluntad en varias ocasiones y hasta me cansé de invocarles que desalojen y desocupen mi casa, no lo hacen a pesar que todos los demandantes son mayores de edad y con su propia familia, es por esto que me he visto obligado a entablar dicha demanda para poder pernoctar y vivir en mis últimos años ya que los recurrentes somos ya ancianos y posteriormente alquilar y poder costear nuestra alimentación y medicamentos de salud, que lo necesito, debido a nuestra avanzada edad donde adolecemos de enfermedad conjuntamente con mi esposa”.

Resuelve: “En tales expuestas circunstancias, se declara infundada la demanda de desalojo, porque sería una infracción de orden constitucional al negar el uso de la propiedad a los demandantes, se restringiría la subsistencia de estos, habiendo expresado que los emplazados no permiten que ingresen a su vivienda y no pagan renta, por ende, se postergarían los derechos fundamentales de los demandantes, establecidos en los Artículos 18, 49 y 610 de la Constitución Política del Perú”.

Corte Suprema de Justicia de la República Sala Civil Permanente Sentencia Casación N° 908-2016 del Santa Desalojo por Ocupación Precaria.

El proceso de desalojo por ocupación precaria, el demandado C.A.E.T., interpone Recurso Casatorio, contra sentencia de la 1ª Sala Civil de Corte Superior de Justicia de Lima, por confirmar sentencia que fuera apelada y que fuera declarada fundada, seguida por E.C.C., por desalojo por ocupación precaria.

Resolución: “Por lo expuesto no se configura causal de infracción normativa denunciada, la aplicación del Artículo 397 del Código Civil; declararan: INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por el demandado C.A.E.T., en consecuencia deciden NO CASAR la sentencia expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la sentencia apelada declarando fundada la demanda; DISPONEN la publicación de la resolución en el Diario oficial El Peruano, bajo responsabilidad y devuelven; en los seguidos por E.C.C., sobre desalojo por ocupación precaria”.

CAPÍTULO II

CASO PRÁCTICO

2.1 Planteamiento del Caso

Expediente: 07697-2015-0-1801-JR-CI-22

Juzgado: 21 Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, Sede Edificio Alzamora Valdez

Juez: Torreblanca Núñez, Juana María

Secretario: Bringas Muñoz, Ramiro

Especialidad: Civil

Ingreso: 12/5/2015

Motivo Ingreso: Devolución Instancia Superior

Proceso: Sumarísimo

Materia: Desalojo

Demandante: Fondo Consolidado de Reservas Previsionales – F.C.R., representado debidamente por apoderado ESJJ

Demandada: Bernuy Sánchez, Rosa Amelia (B.S.R.A.)

Caso de la Demanda

Con fecha Mayo 12 del año 2015, el demandante, Fondo Consolidado de Reservas Previsionales - FCR, representado por su apoderado E.S.J.J., interpone demanda de desalojo por ocupante precario en contra de B.S. R.A., con la finalidad que el Juez de la Corte Superior de Justicia de Lima, cumpla con restituir y/o desocupar los inmuebles almacén N° 2 y almacén N° 3, ubicados en el Pasaje Circulación del Conjunto Habitacional o Urbanización Palomino, referencia, Av. Venezuela N° 2813, Distrito Cercado, Provincia y Departamento de Lima.

La parte demandante, precisa que su pretensión principal no es el dinero, sino que interpone demanda contra la parte demandada para que el Juzgado ordene la restitución y/o desocupación de los bienes inmuebles que le corresponden por derecho.

-La parte demandante acredita que es propietario de los inmuebles N° 2 y N° 3, sitios en Pasaje Circulación del Conjunto Habitacional o Urbanización Palomino, referencia, Av. Venezuela N° 2813, Distrito Cercado, Provincia y Departamento de Lima, conforme copia literal de la Partida N° 40225641, se inscribe por el propietario anterior Seguro Social de

Salud – ESSALUD, copias literales de Partida 40-225-668. –La parte demandante participa a la parte demandada a conciliar, que concluye con Acta 1572015-C.C.R., Expediente N° 1332015-C.C.R., con inasistencia una de las partes, donde solicita la parte demandante desocupe o restituya los inmuebles, de ocupante precario. –La parte demandante peticona su derecho a peticonar se restituya o se desalojen los bienes referidos, ocupados por la parte demandada, alegando que es el legítimo titular de los bienes inmuebles antes referidos, ya que la parte demandada no tiene contrato, ni título que le permite ocupar las propiedades, por lo que su condición es precaria.

Con fecha Mayo 14 del 2015, por Resolución N° 1, el 20 Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia, resuelve admitir la demanda por desalojo de ocupación precaria, corriendo traslado a la parte demandada con (5) días plazo para la respuesta.

Con fecha Agosto 7 del 2015, presenta B.S. R.A., la contestación, según dispone el Art. 554 C.P.C., contradice y niega los fundamentos manifestados en demanda en su contra, debiendo el despacho declararla infundada, amparados en fundamentos de hecho y de derecho que se exponen en contestación.

La parte demandada expone sus Fundamentos de Hecho, sustentando su pretensión en que, -con respecto a fundamentos de hecho, es falsa, la parte demandada ocupa los almacenes con convenios que la facultan realizar la posesión; la arrendataria anterior, le traspasa los inmuebles en cuestión, los que viene ocupando a la fecha. -La demandada suscribió conjuntamente con la parte demandante el Acta 3792011, de Diciembre 13 del año 2011, en que se especifica que los participantes para que regularicen la posesión, que ejerce la parte demandada, debía esta cumplir con el pago de la suma de S/ 70.00 (Soles Setenta con 00/100), depositándola en cuenta bancaria de la parte demandante de Diciembre 19 del 2011; que la parte demandada debía cancelar el pago de \$ 126.14 (Dólares Ciento Veintiséis con 14/100), por la diferencia en favor del Fondo Consolidado de Reservas Previsionales – FOR, con depósito bancario 0008037110 y una vez realizados los depósitos la demandada B.S.R.A., suscribiría el contrato de arrendamiento en Diciembre 19 del 2011.

A pesar que la parte demandada cumplió con lo establecido, la parte demandante no cumplió con la suscripción del contrato de arrendamiento, para poder realizar el abono de deuda de

los arbitrios de la municipalidad de S/ 5,790.77 (Soles Cinco Mil Setecientos Noventa con 77/100), impuestos no cumplido en cancelar la anterior arrendataria y conforme a Acta, la parte demandada debería asumir, con lo que cumple con lo acordado en Acta referida y la parte demandante le inicia la demanda por desalojo de ocupación precaria. -Los fundamentos de hecho, de la parte demanda, expone que la parte demandante, se presenta a la Conciliación Extrajudicial y solicita a la parte demandada desocupación y restitución de los almacenes por ocupante precaria, siendo que la parte demandada no asiste, ya que la parte demandante, no era veraz, por incumplir con el Acta 3792011.

La parte demandada sustenta sus argumentos con los medios probatorios, con el original Acta de Conciliación N° 379-2011, la que acredita que la parte demandante realizaría un contrato de arrendamiento con la parte demandada, cuando se cumpliera con los depósitos primeros, lo que no cumplió la parte demandante, -copias de los depósitos realizados en la cuenta del demandante, por las sumas de S/ 70.00 soles (Soles Setenta con 00/100) y de \$ 126.14 dólares (Dólares Ciento Veintiséis con 14/100); -copia pagos de los tributos de la municipalidad, abonados por parte de la demandada.

Con fecha Enero 14 del 2016, el 20 Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, estando en concurrencia de la parte demandante, sin asistencia de la parte demandada, realiza la Audiencia Única y resuelve declarar conveniente el proceso, estableciendo lo controvertido: -estableciendo derecho de propietario del demandante de los inmuebles; -determinando su posesión por derecho de la parte demandada y si está en forma precaria; -estableciendo si es procedente la demanda del desalojo. Dicho Juzgado, resuelve admitir los medios probatorios ofrecidos por la parte demandante como de la parte demandada.

Primera Instancia: Con fecha Enero 14 del 2016, el Vigésimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por Resolución N° 7, emite sentencia y declara la demanda infundada presentada por Fondo Consolidado de Reservas Previsionales - FCR contra B.S. R.A., de desalojo de ocupación precaria, sin costas y costes del proceso; fundamentando que, -se advierte por Acta de Conciliación N° 379-2011, contiene un acuerdo de voluntades referido a la regularización del contrato del arrendamiento, habiendo un convenio entre partes del pagos de rentas por los inmuebles en cuestión; -que la Corte Suprema en el Pleno Casatorio de la Casación N° 2195-2011-Ucayali, establece con carácter

jurisprudencial que, "...conforme a lo establecido en el Artículo 586 del Código Procesal Civil,...en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva, se tiene que comprender dentro de esa situación a todo el que ocupe el bien sin que acredite su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció..."; - la parte demandada acredita su derecho a posesión de los s muebles, sin encontrarse en posesión de los señalados del Art. 911 del C.C., dicha demanda es infundada.

La parte demandante, en Febrero 11 del 2016, interpone apelación en contra de la sentencia que declara infundada la parte demanda de desalojo por ocupación precaria, que interpuso la parte demandante, solicitando que la Sala anulase la Sentencia del Juzgado y reforme declarándola infundada por los fundamentos, - era verdad que en Acta N° 379-2011, que presentara la parte demandada, contiene acuerdo de voluntades el que ejerce la posesión de los bienes en cuestión, por más de (3) años, es cierto que dicho convenio , da por finiquitado con Acta N° 157-2015-CCR, por inasistencia de una de las partes, presentada por la parte demandante; -que el Acta de Conciliación N° 157-2015-CCR por inasistencia de una de las partes, no es considerado por el Juez, -es cierto que hubo convenio para arrendar, pero sin plazo determinado, lo que asume sea 1 de indeterminada duración, conforme establece Art. 1704 C.C., sólo con el hecho requerir se devuelvan los inmuebles en cuestión, se manifiesta la voluntad del arrendador de finalizar el contrato; -el Acta de Conciliación N° 157-2015-CCR, finiquita el contrato de indeterminada duración, por ello el que posee pasa a ser precario poseedor por título fenecido.

Recurso de Apelación

Con fecha Abril 26 del 2016, el 20 Primer Juzgado Especializado Civil de Corte Superior de Lima, resolvió concederle recurso de apelación, contra la sentencia de Enero 14 del 2016, que expide este Juzgado, ordenando elevar al Superior Jerárquico.

Con fecha Agosto 17 del 2016, la 5ª Sala Especializada en lo Civil de Corte Superior de Lima, resuelve, -se revoque sentencia de Enero 14 del 2016, que declarara infundada la parte demanda por desalojo por ocupación precaria, presentada por el FCR en contra la B.S.R.A.; -reformando y declarando fundada la demanda por desalojo por ocupación precaria y ordenando a la parte demandada restituya los inmuebles, con costos y cotas del proceso.

La Sala Civil fundamenta que, -para proceder con el desalojo ocupación precaria es necesario que exista poseedor precario y el que demande sea propietaria, usufructuaria, arrendadora,

usuaria, administradora, comodatario y el que tuviera derecho a que se le restituya una posesión; - con respecto a derecho de la propiedad, la parte demandante prueba que es titular de los inmuebles, por tanto, está legitimado para que promueva el desalojo de ocupación precaria; - la demandante había cumplido lo establecido por el Art. 1704 del C.C., por haber requerido restituir los inmuebles a la parte demandada, poniendo finiquito al título que comprobaba posesión de los inmuebles, la parte demandada no tiene título justificable para la posesión.

Casación

La parte demandada con fecha Setiembre 21 del 2016, interpone Recurso de Casación contra sentencia Agosto 17 del 2016, argumentando, -que es indebida la aplicar el Art. 586 C.P.C., el que para que obre legitimación pasiva en el desalojo, tiene que alcanzar en esta, el que es ocupante del bien, sin necesidad de acreditar el derecho de permanencia, la parte demandada acredita su ejercer posesión, menciona al IV Pleno Casatorio 2195-2011-Ucayali, en donde la Corte Suprema, desarrollara supuesto de legitimación pasiva, que se establece en el Art. 586 C-P.C.; -es indebido interpretar y aplicar el Art. 911 del C.C., para solucionar el caso, porque lo precario está determinada por faltar título del propietario, porque para considerarse como este, debe también haber absoluta ausencia de circunstancias que justifiquen usar y disfrutar de los bienes, no es este el caso, porque la parte demandada mantuvo vínculos con la parte demandante, como se demuestra con el Acta del acuerdo total, incumplido por la parte demandante.

La 5ª Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Lima, con fecha Setiembre 30 del 2016, por Resolución N° 4, dispuso elevar autos a la Corte Suprema.

Con fecha Marzo 8 del 2017, por medio de Auto Calificatorio del Recurso de Casación 44452016, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, declaró improcedente el recurso de casación, que interpone la parte demandada, contra sentencia de Agosto 17 del 2016, -el que impugna formula denuncia por infraccionar la norma de los Arts. 586 del C.P.C. y Art. 1666 C.C. y la interpretación errónea y aplicación del Art. 911 del C.C.; -el modo de sustentación del recurso debe ser desestimado, por incumplir con requisitos del Art. 388 Inciso Dos del C.P.C., se observa un recurso de casación incorrecto, mal argumentado para justificar la positiva calificación.

2.2 Síntesis del caso

El Fondo Consolidado de Reservas Previsionales (FCR), la parte demandante, sostiene que la parte demandada B.S.R.A., ocupa en forma precaria los inmuebles almacén N° 2 y almacén N° 3, ubicados en el Pasaje Circulación del Conjunto Habitacional o Urbanización Palomino, referencia, Av. Venezuela N° 2813, Distrito Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, por no poseer contrato de arriendo o título justificando su ocupación, la parte demandante requiere se restituyan los bienes inmuebles por conciliar extrajudicial; la parte demandada sin asistir a la conciliación, por ello la parte demandante recurre a ejercer su derecho e inicia proceso judicial de desalojo por ocupación precaria.

La parte demandante sustenta sus argumentos, presentando como documento que le acredita la titularidad sobre los inmuebles la copia de las Partidas 40-225-641 y 40-225-668 librados por la Sede 9 – Lima, copia de solicitud y Conciliación 1572015-CCR, Exp. 1332015-CCR.

La parte demandada B.S.R.A., contesta la demanda y expone que tiene el título para ejercer la posesión de almacén N° 2 y almacén N° 3, sitios en Pasaje Circulación del Conjunto Habitacional o Urbanización Palomino, referencia, Av. Venezuela N° 2813, Distrito Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, por el acuerdo que convino con la parte demandante de la posesión de dichos inmuebles, por medio del Acta de Conciliación N° 3792011, de Diciembre 13 del 2011, por su parte la parte demandante no cumplió con el convenio, que le obligara a realizar contrato de arrendamiento con la parte demandada, lo que no sucedió.

La parte demandada sustenta sus argumentos, presentando Acta de Conciliación N° 379-2011, la que acredita que la parte demandante suscribirá contrato de arrendamiento con la parte demandada; copias de los depósitos realizados a la cuenta de la parte demandante, por las sumas de S/ 70.00 soles (Soles Setenta con 00/100) y de \$ 126.14 dólares (Dólares Ciento Veintiséis con 14/100) y copia tributo municipal, que abonara la parte demandada.

La parte demandante cumple acreditando que es dueño de los inmuebles en cuestión, por lo que se está legitimada para pedir se restituyan los bienes ante el 20 Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Corte Superior de Lima.

La parte demandante al invitar a la parte demandada desalojar o restituir los inmuebles, acta que concluye con Conciliación N° 157-2015-CCR por inasistencia de una de las partes.

Esto es que al momento que el demandante hace el requerimiento de restitución, manifiesta su voluntad de finiquitar el acuerdo, el título que justifica posesión por la parte demandada, se configura lo señalado en Art. 1704 del C.C. efectuado por el Cuarto Pleno Casatorio Civil, como supuesto de título fenecido, concluyéndose que la parte demandada es poseedor precario por no poseer títulos que justifiquen posesión referido a los inmuebles.

El 20 Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Lima, señala que ambas partes, por medio de Acta 3792011, llegan a acuerdo referido al acto de regularización de contrato de arrendamiento, que no se suscribiera, entendiéndose que la parte demandante tuvo voluntad que la parte demandada siguiera posesionada de los inmuebles, la parte demandada ejerce posesión por el acuerdo, declarando la demanda infundada, considerando que la parte demandada tiene título justificando su posesión en los inmuebles en cuestión, no califica como poseedor precario.

Apelación de la Parte Demandante

El 20 Primer Juzgado Especializado Civil de Corte Superior de Lima, concede recurso de apelación, contra sentencia expedida por este juzgado, en consecuencia, ordena se eleve al Superior Jerárquico

Segunda Instancia

5ª Sala Especializada en Civil de Corte Superior de Lima, revoca la sentencia del Primer Juzgado, reforma y declara fundada, considerando que la parte demandada califica como ocupante precario, ya que la parte demandante invita a conciliar a la parte demandada, con lo que pone fin al título que justifica la posesión, ya que requiere restituir los bienes como pretendida en conciliación, la parte demandante ha cumplido con lo señalado en Art. 1704 C.C., desarrollado, interpretado y analizado a por el Cuarto Pleno Casatorio Civil, que manifiesta, es un título fenecido, la parte demandada, no tiene título que autorice posesión de los inmuebles.

Recurso de Casación

La Corte Suprema de Justicia, admite recurso de apelación que interpuso la parte demandada, por haber cumplido con lo requerido en admisibilidad del Art. 387 C.P.C.

La Corte concluye que dicha resolución concuerda con criterios del Cuarto Pleno Casatorio Civil, al esclarecer que la parte demandante está en su legítimo derecho para demandar desalojo por acreditar ser dueño de los inmuebles y parte demandada calificando como poseedor.

2.3 Análisis y Opinión Crítica del Caso

En la sentencia emitida por 20 Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Lima, declara infundado la demanda, por considerar que la parte demandada posee título que justifica la posesión de los inmuebles, por tanto, no calificando como poseedor precario. Se considera que ambas partes, por Acta de Conciliación N° 379-2011, llegan al acuerdo de voluntades, para regular contrato de arrendamiento, siendo que el contrato no es suscrito, entiéndase que la parte demandante tuviere voluntad que la parte demandada siga teniendo en posesión, se deduce entonces que la parte demandada ejerce la posesión a través lo establecido en el acuerdo, lo que es correcto.

Pero el Juez no se pronuncia con respecto al Acta N° 157-2015-CCR por inasistencia de una de las partes, no valora el medio probatorio presentado por la parte demandante, este documento es importante porque a través de dicha Acta, la parte demandante, requiere a la parte demandada desalojar o restituir los inmuebles en cuestión, se cumple con el Art. 1704 C.C., que fuera manifestado por el Cuarto Pleno Casatorio Civil, que determina que este supuesto responde a título fenecido. Esto lleva a que la parte demandante, al momento de requerir la restitución de los bienes inmuebles, cumple con lo establecido en el Artículo 1704 C.C. y con el criterio nacional desarrollado por el del Cuarto Pleno Casatorio Civil, por lo tanto la parte demandada califica de poseedor precario.

Al declararse infundada la demanda porque, cabe aclarar que la parte demandada estaba posesión de los bienes, por lo adoptado por ambas partes en el acuerdo del Acta de Conciliación N° 379-2011, la parte demandante requiere la restitución de los bienes inmuebles en cuestión, por medio de invitación para realizar conciliación que concluye en Conciliación N° 157-2015-CCR, por inasistencia de una de las partes, conforme a lo

normado por el Artículo 1704 del Código Civil, el que es establecido como supuesto de título fenecido, por medio del Cuarto Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia. En instancia segunda, la Quinta Sala Especializada Civil de Corte Superior de Lima, considerando la sentencia de vista que la parte demandante acredita es dueño de los inmuebles, por lo que está legitimado para iniciar desalojo por ocupación precaria, con lo que revoca sentencia del 20 Primer Juzgado Especializado Civil de Corte Superior de Lima, reformándola y declarándola fundada por calificar la parte demandada como ocupante precaria.

Casación

La parte demandada presenta recurso de apelación y denuncia que existe infracción normativa del Art. 586 C.P.C. como del Art. 1666 C.C. y errada interpretación y aplicación del Art. 911 C.C., en esto la Corte Suprema sostiene que sustento que dicho recurso debiera ser desestimado, por no cumplir con los requerimientos exigidos por Art. 388, Inc. 2 C.P.C., por ello el recurso de casación que se interpuso, resulta no eficiente por no contar con los tesis que justifican una positiva calificación, por lo que se lo declara improcedente el Recurso de Casación.

La Corte Suprema de Justicia, admite el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, en el Auto Calificatorio, señala que el recurso de casación, es impugnatorio extraordinario de forma, sólo se puede fundar en cosas predominantemente jurídicas, tiene como fin fundamental, la aplicación adecuada del Derecho Objetivo caso concreto y unificación de jurisprudencia nacional de la Corte Suprema, el recurso de casación se debe fundamentar de forma precisa, clara y concreta.

La Corte Suprema de Justicia, al analizar el recurso de casación, verifica que la parte demandada no ha cumplido con los requerimientos de procedencia, igualmente al revisar la sentencia de vista, concluye que dicha resolución está acorde con los establecidos criterios del Cuarto Pleno Casatorio Civil, al justificarse la parte demandante que es legítimo para iniciar demanda de desalojo por acreditar ser dueño de los inmuebles y la parte demandada es calificada como poseedor precario al cumplirse el título fenecido supuesto fenecido, de acuerdo con lo que establece el Art. 1704 C.C.

CAPÍTULO III

ANÁLISIS JURISPRUDENCIA

3.1. Jurisprudencia Nacional

- La Corte Superior del Callao Sala Civil Permanente, en sentencia expresada del Expediente N° 02392-2014-PA/TC, concluye que:

“El objeto del recurso de apelación es que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o tercero legitimado la resolución que les produzca agravio, con el propósito que sea anulada o revocada, total o parcialmente, según lo dispuesto por el Artículo 364 del Código Procesal Civil. El Artículo 356 del Código Procesal Civil, establece que el apelante tiene que específicamente indicar el error de hecho o de derecho incluido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio, sustentando su pretensión impugnatoria”.

La Corte Superior de Justicia del Callao Sala Civil Permanente, considera que debe el apelante establecer específicamente el error de hecho o derecho de resolución y precisar claramente el agravio, sustentando lo que pretende se impugne.

“...Conforme la interpretación jurisprudencial del Tribunal Supremo, los presupuestos de proceso del desalojo por ocupación precario son: La parte demandante demostrará el derecho de su propiedad del bien y se acreditará que el demandado posea o no el título que justifica el bien que ocupa. - El Artículo 911 del Código Civil, señala que “la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

Cuando se alude a título hace referencia a cualquier circunstancia que justifique el uso del bien.

“Conforme con el concepto del Código Civil, este abarca, la falta de título, comprende el caso del título manifiestamente nulo o ineficaz o inoponible al demandante, según lo ha considerado parte de la doctrina nacional y fenecimiento del título posesorio. La jurisprudencia nacional establece que en procesos sobre desalojo por ocupación precaria, es sujeto activo de relación jurídico procesal, entre otros, el propietario del bien, que pretende la desocupación y el sujeto pasivo, el que se encuentra en posesión del mismo, de tal manera que el demandante tiene la obligación de demostrar que posee el título que lo legitimase su

posesión, sólo pueden ser emplazados los que indebidamente se encuentran en la posesión del bien”.

En los procesos de desalojo por ocupación precaria, se aclara si el demandante tiene o no tiene derecho a que se le restituya el bien inmueble o si el demandado tiene o no el título justificable a su posesión sobre el bien inmueble.

- La Corte Suprema de Justicia de la República Sala Civil Permanente Sentencia Casación N° 908-2016, fundamenta que:

“...concluidas las instancias de mérito, nos encontramos ante un proceso de desalojo por ocupante precario, tal como se ha establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, es un supuesto de posesión precaria cuando, luego del vencimiento del contrato de arrendamiento, el arrendador requiere la devolución del bien al arrendatario; de lo que se deduce que el juzgado que tramitó el proceso, sí resulta el competente para resolverlo al no existir una cuantía determinada; por lo que la infracción normativa procesal debe ser desestimada”.

“...corresponde emitir pronunciamiento respecto a infracción normativa material, denunciada; se tiene que conforme al Artículo 1700 del Código Civil “Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento”.

La parte demandada, señala la infracción de la norma, según su criterio el contrato de arrendamiento, seguiría vigente por realizar nuevos pagos.

“...Con el fin de determinar si dicha norma se ha infringido, es pertinente referirse a la posesión precaria, la que está regulada en el Artículo 911 del Código Civil, que establece, La posesión precaria es la que se ejercer sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. Se ha pronunciado el Cuarto Pleno Casatorio (Expediente N° 2195-2011- Ucayali), precedente judicial y vincula Jueces de la República, conforme lo prescribe el Artículo 400 del Código Procesal Civil, señalando que: “una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”.

“...referido Pleno Casatorio, establece cuáles son los supuestos que configuran la ocupación precaria, hace referencia al Artículo 1700 del Código Civil, indicando que “(...) no constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el Artículo 1700 del Código Civil, puesto que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento, no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Sólo en el caso de existencia de requerimiento, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título”. “Por lo antes precisado se deduce que la instancia de mérito no ha infringido el Artículo 1700 del Código Civil, tal como expresa claramente la norma y como ha interpretado la Corte Suprema de la República en el Cuarto Pleno Casatorio, se presume la continuación del contrato de arrendamiento, hasta el requerimiento de la devolución del bien, lo cual ha sido probado a criterio de las instancias de mérito; debiéndose precisar que el pago, demandado de la renta mensual se realiza luego del vencimiento del contrato y del requerimiento de restituir el bien; no se puede considerar como elemento que implica la continuación del contrato del arrendamiento; en mérito a lo establecido en el Artículo 1700 del Código Civil y en atención a que, conforme a lo establece el Artículo 1704 del Código Civil, una vez vencido el contrato de arrendamiento o cursado el aviso de conclusión del mismo, si el demandado no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir la devolución y cobrar una penalidad o en su defecto una prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva, sin que dicho cobro importe la continuación del contrato de arrendamiento”.

Se debe considerar que la recepción de dicha prestación por parte del arrendatario, se realiza al amparo del Artículo 1704 del Código Civil, la relación contractual decae y se encuentra acreditado plenamente por el de tiempo transcurrido, como así las cartas notariales enviadas al arrendador; por lo que la infracción normativa invocada también debe ser desestimada y declarado infundado el recurso de casación.

- La Corte Suprema, en CAS. N° 417-2009-ICA, se manifiesta:

“El Artículo 911 del Código Civil, exige que se prueben dos condiciones copulativas: que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende y que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido. El título a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al

poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que detenta, por lo que reiteradas ejecutorias la Corte Suprema de Justicia han establecido que la posesión precaria es la que se ejerce de facto, sin contar con título que justifique la posesión, entendiéndose como tal a la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante”. Se coincide que quien tiene el título al que se refiere el Artículo 911 del Código Civil, hace referencia a un acuerdo o convenio o la Ley que ampara ciertas situaciones de hecho como justificativas de la posesión, la ley, al conceder derechos, también confiere un título que sustenta una posición oponible a la parte demandante en el proceso de desalojo por ocupante precario.

3.2 Jurisprudencia extranjera (no es el caso)

Conclusiones

La posesión precaria, un tema que genera polémicas y posturas diferentes, incluso hay criterios que plantean que, lo más justo es resolver conforme a interpretación flexible de la posesión precaria. Pero al encontrarse con diferentes posiciones, se apela al Cuarto Pleno Casatorio Civil, como lo hizo la Corte Suprema en este caso.

En casos como el que se ha estudiado, es justo resolver conforme a la interpretación de la posesión precaria, con las normas empleadas, para resolver los conflictos de la manera más adecuada y efectiva.

En el caso de estudio, se demuestra, según la norma, se debe acreditar con el título que justifica la posesión del inmueble y eso legitima su derecho a que se le restituya el bien inmueble o solicite el desalojo.

La parte demandante del caso, presentó debidamente los títulos de propiedad.

Se puede realizar el requerimiento del inmueble por medio de Acta de Conciliación, acto que finiquita la posesión por parte del poseedor precario.

La parte demandante presenta el Acta de Conciliación donde invita a la parte demandante a conciliar, para la restitución de los bienes inmuebles y con eso pone fin al derecho de posesión de la parte demandada.

Se demuestra que la demandada, por el punto referido anteriormente, queda calificada con poseedor precario.

Los diferentes criterios para resolver las sentencias, como se puede apreciar en las salas por las que rumbo este caso, se deben a las diferentes posturas del tema de posesión precaria

Recomendaciones del Caso

Sería productivo para unificar criterios y posiciones, se realicen estudios, investigaciones, foros, entre otros, de jueces y letrados para lograr una correcta aplicación de las normas y jurisprudencia respecto al tema de estudio que se ha realizado en este trabajo.

Se recomienda a los que trabajan en el ámbito del derecho seguir investigando sobre materia civil (casaciones, jurisprudencias, entre otros), para alcanzar un mayor conocimiento.

Que los legisladores que sigan innovando e investigando para dar normas de acuerdo a nuestra realidad.

Todos los procesos de desalojo por ser proceso sumarísimo, debiera durar poco tiempo, es decir ser breve y rápido, pero en la práctica no está sucediendo, como lo podemos ver en el caso analizado de desalojo por ocupante precario.

Todo esto trae un daño para los intereses económicos del propietario y un beneficio para los inquilinos morosos o precario que pueden vivir varios años en el bien que se arrienda y se ahorran pagos mensuales, que deberían pagarse, porque los procesos demoran mucho en solucionarse, por todo esto se deben cambiar las normas para que los arrendatarios no realicen una práctica mala.

Se debe analizar y unificar todas las normas referentes al desalojo, para sacar solo un dispositivo legal, así se regularicen los procesos de desalojo en nuestro país, para que así no se vulnere los derechos de los arrendadores, ya que por el largo proceso de desalojo se ven perjudicados y brindar así una gran seguridad jurídica a las celebraciones futuras.

Referencias Bibliográficas

Código Civil Peruano de 1984. Normas Legales. Lima – Perú.

Código Procesal Civil. Lima – Perú.

Constitución Política del Perú.

Del Risco, L. (2016). El Desalojo por Ocupación Precaria a la Luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil. *Ius et Veitas* N° 53.

Gonzales, G. (2016), *Proceso de Desalojo y Posesión Precaria*. Jurista Editores E.I.R.L. Tercera Edición. Lima - Perú.

Lama, H. (2001). La Posesión Precaria y la Posesión Ilegítima. En: *Diálogo con la Jurisprudencia. Actualidad, Análisis y Crítica Jurisprudencial*, N° 34. Lima – Perú.

Ley N° 26872 – Ley de Conciliación.

Ley N° 28532 Ley que establece la restitución integral de la oficina de normalización Provisional (ONP).

Ley N° 29364 Ley que modifica diversos artículos del Código Procesal Civil.

Pozo, J. (2008). ¿Una Nueva Lectura del Artículo 911 y la Posesión Precaria? Sobre la Denominada Ausencia Absoluta de Circunstancias que Justifiquen la Posesión, en la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia. En: *Debate Jurisprudencial*. Editorial Motivensa. Lima – Perú.

Torres Vásquez, Aníbal. (2005). ¿En qué Consiste la Posesión Precaria? En: *Actualidad Jurídica*, Tomo 137. Lima – Perú.

Sánchez, M. (2003). *El Ocupante Precario*, Ediciones Legales. Lima – Perú.

ANEXOS

CONCILIACIONES

Miryan R. Acevedo Mendoza

Notaria de Lima

Adherente Individual de la Unión
Internacional del Notariado Latino



TESTIMONIO



KARDEX : K22512
ESCRITURA : 951 *14

**PODER POR ESCRITURA
QUE CELEBRAN
FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES - FCR
A FAVOR DE
MILUSKA ISABEL GIL RAMON Y OTROS**

*****00052201400014874*****RFM*****14874*****

INTRODUCCIÓN:

EN LA CIUDAD DE LIMA, CAPITAL DE LA REPUBLICA DEL PERÚ, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, A LOS DOS (02) DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL CATORCE (2014), ANTE MI MIRYAN R. ACEVEDO MENDOZA, ABOGADA NOTARIA DE ESTA CAPITAL, CON NUMERO DE MATRICULA DEL COLEGIO DE NOTARIOS 143, CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES NUMERO 10292266826.



COMPARECE

1. DIEGO ALEJANDRO ARRIETA ELGUERA, DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 10474498, DE OCUPACION FUNCIONARIO PÚBLICO, MANIFIESTA SER SOLTERO, QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACION DE EL FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES - FCR, EN EJERCICIO DE ATRIBUCION CONFERIDA MEDIANTE EL ACUERDO Nº 02-2000, ADOPTADO EN SESION DE DIRECTORIO Nº 001-2000/FCR DEL 08 DE FEBRERO DE 2000. EN SU CALIDAD DE JEFE DE LA "OFICINA DE NORMALIZACION PREVISIONAL - ONP", SEGUN DESIGNACION EFECTUADA POR RESOLUCION SUPREMA NUMERO 055-2011-EF DEL QUINCE (15) DE AGOSTO (08) DEL AÑO DOS MIL ONCE (2011), PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL EL PERUANO EL DIA DIECISEIS (16) DE AGOSTO (08) DEL AÑO DOS MIL ONCE (2011). LA FACULTAD CONTENIDA EN EL ARTICULO QUINTO DE LA LEY 28532- LEY QUE ESTABLECE LA REESTRUCTURACION INTEGRAL DE LA OFICINA DE NORMALIZACION PROVISIONAL (ONP), Y CON DOMICILIO EN JIRÓN BOLIVIA NÚMERO 109, CENTRO CIVICO Y COMERCIAL DE LIMA, DEL DISTRITO DE CERCADO, PROVINCIA DE LIMA, DEPARTAMENTO DE LIMA, CON CONSTANCIA DE SUFRAGIO ULTIMA.

HÁBIL EN EL IDIOMA CASTELLANO, OBRA CON CAPACIDAD LEGAL, COMPLETA LIBERTAD Y CONOCIMIENTO DEL ACTO QUE REALIZA, SEGÚN LO COMPROBÉ AL EXAMINARLO CON ARREGLO A LO DISPUESTO POR EL DECRETO LEGISLATIVO MIL CUARENTA Y NUEVE (1049) DEL NOTARIADO DE LO QUE DOY FE; ASÍ COMO DE HABERLA IDENTIFICADO PLENAMENTE Y ME MANIFESTÓ QUE POR EL PRESENTE INSTRUMENTO QUE SE EXTIENDE SIN MINUTA OTORGA PODERES CONFORME A LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

PRIMERO. POR EL PRESENTE INSTRUMENTO DON DIEGO ALEJANDRO ARRIETA ELGUERA, EN SU CALIDAD DE JEFE DE LA OFICINA NORMALIZACION PREVISIONAL - ONP, Y EN VIRTUD DEL DECRETO LEGISLATIVO Nº 817 ARTICULO 16º QUE CREA EL FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES -

Miryan R. Acevedo Mendoza
Notaria de Lima



Miryam R. Acevedo Mendoza

TESTIMONIO

Notaria de Lima

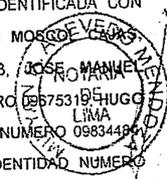
Adherente Individual de la Unión
Internacional del Notariado Latino



FCR, DE CARÁCTER INTANGIBLE Y CON PERSONERÍA JURÍDICA DE DERECHO PÚBLICO, QUE TIENE COMO OBJETO RESPALDAR LAS OBLIGACIONES DE LOS REGÍMENES PREVISIONALES A CARGO DE LA ONP; DECRETO SUPREMO N° 144-96-EF, DONDE SE ESTABLECEN LAS NORMAS REGLAMENTARIAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES - FCR; ART. 15 DEL DECRETO SUPREMO N° 144-03-EF DONDE SE ESTABLECE QUE LA ONP EJERCE LA SECRETARÍA TÉCNICA DEL FCR; Y, EN EJERCICIO DE LA ATRIBUCIÓN CONFERIDA MEDIANTE EL ACUERDO N° 02-2000, ADOPTADO EN SESIÓN DE DIRECTORIO N° 001-2000-FCR DEL 08 DE FEBRERO DE 2000, Y SEGÚN RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 065-2012-JFATURA/ONP DE FECHA 18 DE JUNIO DEL 2012, DONDE SE APRUEBA EL OTORGAMIENTO DE FACULTADES A LA JEFATURA DE LA ONP, FACULTANDOLA A DELEGAR PODERES DE REPRESENTACIÓN DEL FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES-FCR; OTORGA PODER A FAVOR DE LAS SIGUIENTES PERSONAS: _____

JOSE GUILLERMO QUIÑONEZ HULDISCH, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 08746248, RICARDO OSWALDO SEDANO HUAMAN, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 06722428, FANNY LOURDES MORENO ALVA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 09854189, ELEANA RITA ALVAREZ TAPIA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 29318191, NANCY DEL CARMEN MOSCOSO CARRASCO, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 10375083, JOSE MANUEL VILLANUEVA DIAZ, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 02575319, HUGO ANDRES LEON MANCO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 09834488, ANA LIESEL HEREDIA CALLE, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 40419984, ELIZABETH JENNY GARCIA MEZA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 40229090, MILUSKA ISABEL GIL RAMON, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 09396491, DANIEL OCTAVIO ALVARADO RUIZ, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 10718214, JUAN PABLO ARANIBAR OSORIO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 41360511, CONSUELO JANET BAZAN NAVARRO, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 09596278, JUAN ENRIQUE BETETA LAZARTE, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 09531382, VALERIA SANDRA CARDENAS BERDEJO, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 40211654, GINA PAOLA CHAVEZ MENDOZA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 42356505, IGNACIO DELGADO BRACESCO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 40020450, SANDRA IRENE DIAZ MUNGUIA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 43197965, MARIELLA FLORES UGARTE, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 43328395, CLAUDIA GALENO CORONADO, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 25742291, SANTIAGO ALONSO GARCIA RAMOS, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 40971312, BERTHIN ENRIQUE GONZALEZ VELA, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 29277056, EDGARDO SALOMON JIMENEZ JARA, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 10067323, MARTHA MERCEDES LALUPU CRISOL, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 40946316, ANTOINETTE LOPEZ PRADO, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 09599139, ROMULO MADUEÑO TAPIA, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL

Miryam R. Acevedo Mendoza
Notaria de Lima



Miryan R. Acevedo Mendoza

TESTIMONIO



Notaria de Lima

Adherente Individual de la Unión
Internacional del Notariado Latino



DE IDENTIDAD NUMERO 06275579, SILVANA ISABEL MIGLIORI FIGUEROA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 07581106, ENRIQUE ALFREDO MINDREAU ZELASCO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 10288527, JUAN CARLOS MORENO CHIROQUE, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 09736271, MICHAEL ENRIQUE NUNURA ALVAREZ, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 42438943, GHINA RAQUEL QUIQUIA RIVADENEYRA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 41580755, PAOLA SAAVEDRA ALBURQUEQUE, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 40315304, ALAN FERNANDO SOTO GAMBOA, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 42266786, Y A FAVOR DE CARMEN FIORELLA VARAS JAUREGUI, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 41367339, PARA QUE INDISTINTAMENTE PUEDAN REPRESENTAR AL FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES - FCR, ANTE LAS AUTORIDADES POLICIALES, ADMINISTRATIVAS, JUDICIALES, ARBITRALES, CENTROS DE CONCILIACIÓN Y MINISTERIO PUBLICO, EN CUALESQUIERA DE LOS PROCEDIMIENTOS O PROCESOS QUE SE SIGAN ANTE LAS REFERIDAS AUTORIDADES; PUDIENDO EJERCER LAS FACULTADES GENERALES Y ESPECIALES CONTEMPLADAS EN LOS ARTICULOS 74 Y 75 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, ASI COMO LAS SIGUIENTES FACULTADES:



1. INTERPONER DEMANDAS, DENUNCIAS Y/O RECLAMACIONES; _____
2. CONTESTAR DEMANDAS Y/O RECONVENIR; _____
3. CONCILIAR; _____
4. CONCILIAR EXTRAJUDICIALMENTE; _____
5. CONCILIAR ANTE LOS CENTROS DE CONCILIACION EXTRAJUDICIAL PARA LA SOLUCION DE LOS CONFLICTOS RELACIONADOS CON LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MENCIONADO FONDO; =
6. RENDIR DECLARACIONES DE PARTE; _____
7. RECONOCER DOCUMENTOS; _____
8. PRESENTAR TODO TIPO DE ESCRITOS, SOLICITUDES O RECURSOS IMPUGNATIVOS; _____
9. DESISTIRSE DEL PROCESO, ACTO PROCESAL O DE LA PRETENSIÓN; _____
10. ALLANARSE A LA PRETENSIÓN; _____
11. TRANSIGIR; _____
12. SOMETER A ARBITRAJE LAS PRETENSIONES CONTROVERTIDAS EN EL PROCESO; _____
13. SOLICITAR EL ENDOSE DE CERTIFICADOS DE CONSIGNACION JUDICIAL ADMINISTRATIVO; _____
14. PARA LOS DEMAS ACTOS QUE LA LEY EXIJA FACULTADES ESPECIALES DE REPRESENTACION. _____

DE MANERA EXPRESA SEÑALA DON DIEGO ALEJANDRO ARRIETA ELGUERA QUE, LOS APODERADOS NO PODRÁN DELEGAR EN TERCERAS PERSONAS LOS PODERES OTORGADOS MEDIANTE EL PRESENTE DOCUMENTO, SALVO APROBACIÓN EXPRESA. _____

CONCLUSION.- _____

INSTRUIDO EL OTORGANTE DEL CONTENIDO Y ALCANCES DEL PRESENTE INSTRUMENTO, POR LECTURA QUE DE EL HIZO, SE RATIFICO EN SU CONTENIDO Y PROCEDE A IMPRIMIR SU HUELLA DIGITAL Y A FIRMARLO JUNTO CONMIGO LA NOTARIA QUE AUTORIZA, DE TODO LO QUE DOY FE, HABIENDO CUMPLIDO CON LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LOS ARTICULOS VIGESIMO SEPTIMO.

Miryan R. Acevedo Mendoza
Notaria de Lima



SUMILLA: SOLICITUD DE CONCILIACION
EXTRAJUDICIAL

15
Quinto

Señores:

CENTRO DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL

EL FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES – FCR, con R.U.C. N° 20421413216, representada a su vez, indistintamente, por los señores: Claudia GALENO CORONADO, identificada con DNI N° 25742291. Juan Enrique BETETA LAZARTE, identificado con DNI N° 09531382. Juan Pablo ARANIBAR OSORIO, identificado con DNI N° 41360511; según nombramiento efectuado mediante Resolución Jefatural N° 067-2014-JEFATURA/ONP, con domicilio real en el Jr. Bolivia N° 109, (Centro Cívico Comercial de Lima), Distrito, Provincia y Departamento de Lima; ante Ustedes atentamente decimos:

I.- PARTE INVITADA:

Que, al amparo de lo dispuesto en el artículo 13° de la Ley de Conciliación, Ley No. 26872 (modificada por Decreto Legislativo N° 1070) y el artículo 6° de su reglamento y demás normas complementarias, solicitamos se sirva invitar a CONCILIAR a ROSA AMELIA BERNUY SANCHEZ, a quien se le notificará en:

- Urbanización Palomino, Block II, Ingreso 04, Departamento 32 – Distrito de Lima – Provincia y Departamento de Lima¹.
- Almacén N° 02 y N° 03 ubicados en el Pasaje Circulación del Conjunto Habitacional o Urbanización Palomino (Edificio denominado Ex Banco Popular Palomino). Referencia: Av. Venezuela N° 2813. Distrito de Cercado. Provincia y Departamento de Lima².

Con la finalidad de buscar una solución satisfactoria sobre los hechos que pasaremos a describir.

II.- HECHOS QUE DIERON LUGAR AL CONFLICTO:

2.1. Nuestra institución tiene por objeto respaldar las obligaciones de los regímenes previsionales a cargo de la Oficina de Normalización Previsional – ONP, que actúa como Secretaría Técnica del FCR; en virtud de lo cual se

¹ Domicilio que figura en su Ficha RENIEC.
² Inmueble materia de la presente solicitud



otorga inmuebles en arrendamiento con el fin de obtener ingresos para nuestros fondos públicos.

*16
de octubre*

- 2.2. El Fondo Consolidado de Reservas Previsionales es propietaria del inmueble sito en la Almacén N° 02 y N° 03 del Edificio denominado Ex Banco Popular Palomino; cuyo dominio corre inscrito en las Partidas N° 40225641 y N° 40225668 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Sede Registral N° IX – Sede Lima.
- 2.3. Es el caso que la invitada ocupa al predio de nuestra propiedad, sin tener ningún derecho posesorio sobre el inmueble materia de la presente solicitud. Siendo esto así, nos asiste el derecho de exigir la restitución y/o desalojo del inmueble que ocupa la invitada, por ser los legítimos titulares del predio, al no existir acuerdo contractual ni título alguno que le permita seguir ocupando el predio; siendo su condición la de precaria.

III.- PRETENSIÓN:

Conforme a los hechos expuestos, señalamos que EL FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES - FCR tiene como pretensión, lo siguiente:

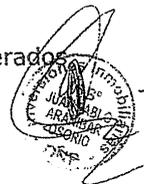
- Que, la señora ROSA AMELIA BERNUY SANCHEZ, proceda a DESALOJAR y/o RESTITUIRNOS, por la causal de OCUPANTE PRECARIO, el inmueble de nuestra propiedad sito en Almacén N° 02 y N° 03, ubicados en el Pasaje Circulación del Conjunto Habitacional o Urbanización Palomino (Edificio denominado Ex Banco Popular Palomino). Referencia: Av. Venezuela N° 2813. Distrito de Cercado. Provincia y Departamento de Lima.
- Que la señora ROSA AMELIA BERNUY SANCHEZ; cumpla con pagarnos los gastos, intereses, costas o costos del proceso.

POR TANTO:

Se sirva citar a la invitada para realizar la audiencia de conciliación correspondiente y procurar una solución que evite recurrir al fuero judicial.

OTROSÍ DECIMOS: Cumplimos con adjuntar copia de los siguientes documentos:

1. Copia del RUC del Fondo Consolidado de Reservas (Anexo A1).
2. Copia del poder de nuestros apoderados (Anexo B-1).
3. Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) de nuestros apoderados (Anexo C-1;).

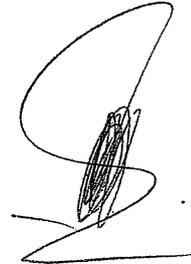


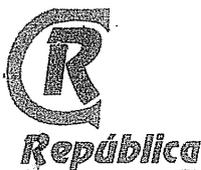
4. Copia de las Fichas Registrales que acredita la titularidad sobre el bien inmueble materia de conciliación (Anexo D-1).
5. Plano de Ubicación del inmueble. (Anexo E-1).

25/04/15

(7)
dieciocho

Lima, 14 de Abril de 2015.





CENTRO DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL "República"

EL ARTE DE NEGOCIAR Y CONCILIAR A SU SERVICIO

18/05/2015
diarado

**ACTA DE CONCILIACIÓN POR INASISTENCIA
DE UNA DE LAS PARTES
ACTA N° 157-2015-CCR**

EXP. N° 133-2015-CCR

En la ciudad de Lima, siendo las 10:00 horas del día Jueves 07 del mes de Mayo del año 2015, ante mí, Licely Ruiz-Caro Salas, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 07043259 en mi calidad de Conciliadora Extrajudicial debidamente autorizada por el Ministerio de Justicia con Registro N° 117, se presentó con el objeto que le asista en la solución de su conflicto, la parte solicitante, EL FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES-FCR, con R.U.C. N° 20421413216, representado por CLAUDIA GALENO CORONADO identificada con D.N.I. N° 25742291, acreditando su representación mediante Resolución Jefatural N° 067-2014-JEFATURA/ONP de fecha 31 de octubre de 2014, con domicilio en Jr. Bolivia N° 109, Centro Cívico, Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima; y la parte invitada ROSA AMELIA BERNUY SANCHEZ, con domicilio en Urbanización Palomino, Block II, Ingreso 04, Departamento 32, Cercado de Lima, y en Almacén N° 02 y N° 03 ubicados en el Pasaje Circulación del Conjunto Habitacional o Urbanización Palomino (Edificio denominado Ex Banco Popular Palomino), Referencia: Av. Venezuela N° 2813, Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima.

INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES:

Habiéndose invitado a las partes para la realización de la Audiencia de Conciliación en dos oportunidades: la primera el día Martes 28 de Abril del año 2015 a las 10:00 horas y la segunda el día Jueves 07 de Mayo del año 2015 a las 10:00 horas, y no habiendo asistido a ninguna de estas sesiones la parte invitada ROSA AMELIA BERNUY SANCHEZ, se da por concluida la audiencia y el procedimiento conciliatorio. Se deja constancia de la asistencia de la parte solicitante EL FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES-FCR representado por CLAUDIA GALENO CORONADO.

Por esta razón se extiende la presente Acta N° 157-2015-CCR, dejando expresa constancia que la conciliación no puede realizarse por este hecho:

HECHOS EXPUESTOS EN LA SOLICITUD:

Los hechos que motivan el presente procedimiento de Conciliación Extrajudicial se encuentran detallados en la solicitud de conciliación, cuya copia certificada se expide junto a la presente Acta en calidad de parte integrante conforme a lo establecido en el Art. 16 Inciso "g" de la Ley N° 26872 modificado por el Decreto Legislativo N° 1070.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONTROVERSIAS SOBRE LAS QUE SE PRETENDIAN CONCILIAR:

La parte solicitante EL FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES-FCR, representado por CLAUDIA GALENO CORONADO requiere que la parte invitada ROSA AMELIA BERNUY SANCHEZ cumpla con Desalojar y/o Restituir por la causal de Ocupante Precario el inmueble de su propiedad sito en Almacén N° 02 y N° 03 ubicados en el Pasaje Circulación del Conjunto Habitacional o Urbanización Palomino (Edificio denominado Ex Banco Popular Palomino), Referencia: Av. Venezuela N° 2813, Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima. Asimismo solicita cumpla con el pago de los gastos, intereses, costas o costos del proceso.

REPÚBLICA
Centro de Conciliación
Licely Ruiz-Caro Salas
Conciliadora Extrajudicial
Reg. MINJUS N° 117

CLAUDIA GALENO CORONADO
Representante FCR
Solicitante

38
C/PTAO
No A-1-B
y otros

SOL: 379-2011

ACTA DE CONCILIACIÓN POR ACUERDO TOTAL
ACTA DE CONCILIACIÓN N° 379-2011

En la ciudad de Lima, a los TRECE días del mes de DICIEMBRE del año dos mil once, ante mi **JENNY MELISA TRILLO GONZALES**, identificado con DNI. N° 10881516, en mi calidad de conciliadora extrajudicial, debidamente autorizada por el Ministerio de Justicia mediante Acreditación N° 18618 se presentaron con el objeto que les asista en la solución de su conflicto, como solicitante la Señora **ROSA AMELIA BERNUY SANCHEZ**, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 06182002, con domicilio en Urbanización Palomino Block II Ingreso 4 Departamento 32- Distrito de Lima y como invitados **EL FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES - FCR**, identificado con RUC N° 20421.413216, debidamente representado por la OFICINA DE NORMALIZACIÓN PREVISIONAL - ONP, en su calidad de secretaria técnica, representada a su vez por el señor **JUAN ENRIQUE BETETA LAZARTE**, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 09531382, según nombramiento efectuado mediante Resolución Jefatural N° 006-2010-JEFATURA/ONP, ambos con domicilio real en Jirón Bolivia N° 109 - Piso 17, Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima.

Iniciada la Audiencia de Conciliación se procedió a informar a las partes sobre el procedimiento conciliatorio, su naturaleza, características fines y ventajas. Asimismo se señaló a las partes las normas de conducta que deberán observar.

HECHOS EXPUESTOS EN LA SOLICITUD:

Los hechos se encuentran descritos en la solicitud de conciliación que se adjunta a la presente y que es parte de la misma

DESCRIPCIÓN DE LAS CONTROVERSIAS:

Para que los invitados procedan a **REGULARIZAR LA POSESIÓN** que ejerzo respecto del local comercial ubicado en **Avenida Venezuela 2813 Interior 02 y 03 - Urbanización Palomino - Distrito de Cercado** cuyo dominio corre inscrito en la Partida Electrónica N° 40225641 (tienda N° 02) y 40225668 (Tienda N° 03) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; con la debida suscripción del contrato de arrendamiento vigente.

ACUERDO CONCILIATORIO:

Considerando los hechos señalados en la propuesta formulada por las partes, se conviene en celebrar un Acuerdo en los siguientes términos:

PRIMERO. La Señora **ROSA AMELIA BERNUY SANCHEZ**; se obliga a pagar los servicios conciliatorios ascendente a la suma de S/. 70.00 (setenta soles y 00/100) a la cuenta corriente N° 00-170-106-001316 del banco SCOTIABANK, el día LUNES 19 DE DICIEMBRE DEL 2011, para luego enviar copia del pago del recibo a la oficinas de la ONP.

Asimismo se obliga a cancelar la suma \$126.14 (Cento veintiséis con 14/100 Dólares Americanos) por concepto de diferencia de garantía; a favor del FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES - FCR; mediante depósito bancario en la cuenta N° 000-8037110 del Banco Scotiabank; el día LUNES 19 DE DICIEMBRE DEL 2011, para luego remitir copia del recibo de pago a las Oficinas de la OFICINA DE NORMALIZACIÓN PREVISIONAL- ONP.

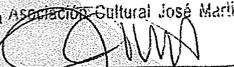
Luego de efectuado las obligaciones antes descritas; la Señora **ROSA AMELIA BERNUY SANCHEZ**, suscribirá el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO; el día LUNES 19 DE DICIEMBRE DEL 2011 A LAS 12:00 HORAS.

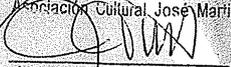
SEGUNDO. La señora **ROSA AMELIA BERNUY SANCHEZ** se obliga a pagar la deuda de Arbitrios Municipales por la suma de S/. 5,790.77 (CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y 77/100 NUEVOS SOLES) más intereses que se generen a la fecha de pago; al **SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA - SAT**; ubicado en Jirón Camaná N° 290- Lima; en dos (02) cuotas prorrateadas, consecutivas y mensuales; pagaderos los días;

- La primera cuota el día 30 DE DICIEMBRE DEL 2011.
- La Segunda cuota el día 31 DE ENERO DEL 2011.

TERCERO. La Señora; **ROSA AMELIA BERNUY SANCHEZ**; se obliga a pagar a favor del FONDO CONSOLIDADO PREVISIONAL-FCR; por concepto de diferencia de renta por la suma de US\$ 1,298.99

Dirección: Av. Arenales N° 2049 Oficina 308 Lince, Lima-Perú
Telefax: 511- 265-5182 Nextel: 835*7512 / 99991-2888
contacto@centrodeconciliacionycapitacion.com.pe

Centro de Conciliación
Asociación Cultural José Martí

Jenny Melisa Trillo Gonzales
Conciliadora Extrajudicial
Reg. N° 18618

Centro de Conciliación
Asociación Cultural José Martí

Jenny Melisa Trillo Gonzales
Abogado
Reg. de CAL N° 38604






30
E/2011
M
4 Nov

(MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO CON 99/100 DOLARES AMERICANOS) en 10 (diez) cuotas consecutivas y mensuales; más intereses que se generen a la fecha de pago; a partir del mes de Febrero del 2012; los días 28 de Febrero, 29 de Marzo, 30 de Abril, 31 de Mayo, 28 de Junio, 31 de Julio, 30 de Agosto, 30 de Septiembre, 31 de Octubre, 29 de Noviembre del 2012.

CUARTO. Además de las obligaciones antes señaladas; la Señora **ROSA AMELIA BERNUY SANCHEZ**; se obliga a pagar de manera puntual la renta por concepto de alquiler que se genere a partir del mes de Enero del 2012.

QUINTO. En caso de incumplimiento de pago de una de las cuotas consecutivas o alternadas; el FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES – FCR dará por vencidas las demás cuotas pudiendo demandar el pago de la deuda en su totalidad, mediante la ejecución del presente acuerdo conciliatorio.

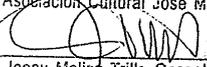
VERIFICACIÓN DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS: -----

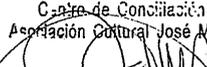
En este acto la Dra. JENNY MELISA TRILLO GONZALES, abogado de este Centro de Conciliación, con Registro de CAL N° 38604; procedió a verificar la legalidad de los Acuerdos adoptados por las partes conciliantes, dejándose expresa constancia que conocen, que de conformidad con el artículo 18º de la Ley de Conciliación N° 26872, modificado por el artículo 1º del Decreto Legislativo N° 1070, concordando con el artículo 688º Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, Decreto Legislativo N° 768º modificado por el Decreto Legislativo N° 1069 el Acta de esta acuerdo conciliatorio constituye un título ejecutivo.

Leído el texto anterior, los conciliantes manifiestan su conformidad con el mismo, siendo las 12:55 horas del día TRECE de DICIEMBRE del año dos mil once, en señal de lo cual firman la presente Acta de Conciliación N° 379-2011, la misma que consta de tres (03) fojas.-----


EL FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES – FCR
RUC N° 20421413216
JUAN ENRIQUE BETETA LAZARTE
DNI N° 09531382

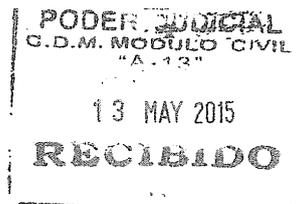

ROSA AMELIA BERNUY SANCHEZ
DNI N° 06182002

Centro de Conciliación
Asociación Cultural José Martí

Jenny Melisa Trillo Gonzales
Conciliadora Extrajudicial
Reg. N° 18618

Centro de Conciliación
Asociación Cultural José Martí

Jenny Melisa Trillo Gonzales
Abogado
Reg. de CAL N° 38604

DEMANDA

Expediente N°
Esp. Legal
Escrito N° 01
Sumilla DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE
PRECARIO



10/11/15
20
Vaino

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA
- LIMA



FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES - FCR, con R.U.C. N° 20421413216, debidamente representado por su apoderado EDGARDO SALOMON JIMENEZ JARA, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 10067323, con las facultades que constan en el poder que se adjunta al presente; señalando domicilio real y procesal en Jr. Bolivia N° 109, Piso 18 de la Torre del Centro Cívico de Lima - Cercado de Lima y con CASILLA ELECTRONICA DE NOTIFICACIONES JUDICIALES N° 21108 del PODER JUDICIAL, ante usted nos presentamos y decimos:

I.- DEMANDADO(S):

Que, la presente acción la dirigimos en contra de la (s) siguiente(s) persona(s): ROSA AMELIA BERNUY SANCHEZ, a quien se le notificara en:

- Tienda N° 02 y Tienda N°03 del Edificio denominado Ex Banco Popular Palomino-situado en la Avenida Venezuela N° 2813 INT N° 02 e INT 03 de la Urbanización Palomino. Distrito de Cercado -Provincia y Departamento de Lima (Predio materia de demanda).

II.- PETITORIO:

Que, en salvaguarda de los derechos e intereses de la entidad a la cual represento y en estricta observancia de nuestro derecho a la tutela jurisdiccional efectiva recurrimos ante vuestro despacho a efectos de interponer la siguiente pretensión:

- DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO en contra del demandado; a fin de que cumplan con RESTITUIR y/o DESOCUPAR el inmueble de nuestra propiedad sito en Almacén N° 02 y N° 03 ubicados en el Pasaje Circulación del Conjunto Habitacional o Urbanización Palomino

21
Venezuela
DICI

(Edificio denominado Ex Banco Popular Palomino). Referencia: Av. Venezuela N° 2813. Distrito de Cercado. Provincia y Departamento de Lima.

III.- FUNDAMENTOS DE HECHO:

- 3.1. Interés y Legitimidad: Nuestra institución tiene por objeto respaldar las obligaciones de los regímenes provisionales a cargo de la Oficina de Normalización Previsional – ONP – que actúa como Secretaría Técnica del FCR; en virtud de la cual se otorga inmuebles en arrendamiento con el fin de obtener ingresos para nuestros fondos públicos.
- 3.2. Titularidad: El Fondo Consolidado de Reservas Previsionales es propietaria del inmueble sito en Almacén N° 02 y Almacén N°03 ubicados en el Pasaje Circulación del Conjunto Habitacional o Urbanización Palomino (Edificio denominado Ex Banco Popular Palomino). Referencia: Av. Venezuela N° 28913. Distrito de Cercado –Provincia y Departamento de Lima; cuyo dominio corre inscrito en la Partida N° 40225641 y N° 40225668 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Sede Registral N° IX – Sede Lima.
- 3.1. La demanda a la fecha ocupa el inmueble señalado en el párrafo precedente sin tener título alguno que le permite ejercer algún derecho de posesión o de propiedad.
- 3.2. Es por ello que mediante la Solicitud que se presentó en fecha 17 de abril del 2015, la solicitud de conciliación extrajudicial, la misma que concluyo con el Acta de Conciliación por Inasistencia de una de las partes Acta N° 157-2015-CCR. Exp. N° 133-2015-CCR, trámite en el cual solicitamos la desocupación y/o restitución del predio por la condición de ocupante precario.
- 3.3. Siendo esto así, nos asiste el derecho de exigir la restitución y/o desalojo del inmueble que ocupa la demandada, por ser los legítimos titulares del predio, teniendo en cuenta que la demandada no tiene contrato con mi representada ni título alguno que le permita seguir ocupando el predio; por lo que su condición es la de precaria.

IV.- FUNDAMENTOS DE DERECHO:

- 4.1.- Que, son aplicables al caso presente, los dispositivos legales siguientes:
 - Norma Jurídica Sustantiva: Condición de Precario: Artículo 911° del Código Civil: El cual señala que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

22/Veri
Veri

En el presente caso, el demandado ostenta la calidad de posesión precaria ya que no tiene título alguno que le permite ejercer posesión alguna sobre el inmueble materia de desalojo.

- Norma Jurídica Adjetiva: Legitimidad Activa: Artículo 586° del Código Procesal Civil: El cual señala que la demanda puede ser planteada por el propietario, arrendador, administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución del predio.

En este caso, mi representada es propietaria del inmueble, conforma la Partida Registral que se está acompañando como recaudo de la demanda; por lo que en nuestra condición de propietarios, tenemos legitimidad para interponer la presente acción, a fin de lograr la restitución del predio.

- Jurisprudencia Vinculante: El Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de la República (Recurso de Nulidad N° 2195-2011-UCAYALI), establece, por mayoría, como doctrina jurisprudencial vinculante, en el punto 05: *se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:*

1.- Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.

2.- Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.

- En el caso de autos, la condición de precario que ostenta el demandado, se da por el supuesto de que ocupa un inmueble ajeno, sin pago de renta alguna a mi representada y sin título que le derecho a poseer el mismo.

4.2.- Condiciones de la acción: Que, el caso de autos se dan las condiciones de acción para que se admita trámite la demanda, ya que se han observado los requisitos contemplados en los artículos 424° y 425° del Código Procesal Civil, no encontrándose incurser alguna causal de improcedencia, habiéndose cumplido con el requisito de procedibilidad, ya que se ha llamado a conciliación extrajudicial, sin la asistencia de la parte demandada:

VCM

23/08/16

- Legitimidad; toda vez que a la fecha somos propietarios del inmueble materia de desalojo, lo que legitima nuestro derecho de exigir la restitución del mismo.
- Interés, sustentada en el hecho de disfrutar y disponer del bien.
- Representación, conforme se encuentra acredita con el poder que adjuntamos a nuestra demanda.
- Competencia, ya que vuestro despacho resulta tener competencia funcional y territorial.
- El Derecho al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva, como garantía constitucional contenida en el artículo 139° numeral 03.

4.3.- Además debe tomarse en cuenta lo siguiente:

- El artículo 912° señala que el poseedor es reputado propietario mientras no se pruebe lo contrario. *Esta presunción no puede oponerla el poseedor mediato. Tampoco puede oponerse al propietario con derecho inscrito.*
- **Posesión y Bien Inscrito:** En ese sentido, la Casación N° 3018-99. Huaura. Publicada en el Diario Oficial El Peruano en fecha 25 de agosto del 2000, señala "*El artículo 912° del Código Civil, ha establecido en beneficios del poseedor la presunción iuris tantum, que lo tiene por propietario; sin embargo, el propio artículo 912° dispone que tal presunción no puede ser opuesta al propietario con derecho inscrito, quien más bien, con tal situación publicita su derecho y puede oponerlo a los demás.*"
- **Propiedad y Publicidad Registral:** "Por lo expuesto este Juzgado concluye que la demandada no puede alegar buena fe respecto de la posesión que ejerce, ésta al contrario se desvanece por el principio de publicidad registral, lo contrario significaría permitir que personas que no son propietarias de un bien o no figuran como propietarios en los Registros Públicos puedan arrendar a terceros bienes ajenos, lo que indudablemente colisiona con el derecho de propiedad consagrado a nivel constitucional". *Sentencia emitida mediante Resolución número 24: Cusco, 07 de agosto del 2008^a.*
- **Propiedad y Posesión:** La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercitarse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley; conforme lo regula el artículo 923° del Código Civil. En este caso el derecho de propiedad contiene

¹Corte Superior de Justicia del Cusco Tercer Juzgado Especializado en lo Civil. EXPEDIENTE NÚMERO: 2007- 02692-0-1001-JR-CI-3. DEMANDANTE: LA PORTILLA MEJÍA JOSÉ MANUEL DEMANDADO: EMPRESA RASH PERÚ SAC. MATERIA: DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO. PROCESO: SUMARISIMO. JUEZ: LUIS MANUEL CASTILLO LUNA. ESPECIALISTA LEGAL: ISABEL HUAMAN SEQUEIROS.

24
24/VENTI
24/VENTI

intrínseco el derecho de posesión, conforme lo referido la norma citada (entendido como derecho a usar y disfrutar); lo cual no está siendo ejercido por mi representada².

- Ocupación Precaria y Titularidad del Bien Inmueble: FJ06: "Que, tratándose del ejercicio de una acción de desalojo por ocupación precaria, como se ha establecido en reiterada y uniforme jurisprudencia expedida por este Supremo Tribunal a través de la Casación número tres mil ciento cuarenta y ocho – noventa y ocho -Lambayeque en la que se estableció: "Para amparar una acción de desalojo por ocupación precaria, el demandante debe acreditar dos condiciones copulativas; tales son: la titularidad sobre el bien cuya desocupación pretende y que el emplazado ocupa el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido"³; así como, la Casación número dos mil cuatrocientos setenta y cuatro – noventa y nueve - La Libertad: "Reiteradas ejecutorias expedidas por esta Sala Suprema tienen establecido que en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria, el demandante debe acreditar fehacientemente su derecho de propiedad con relación al bien sub litis y que la parte demandada ejerce una posesión sin título que la respalde o habiéndolo tenido éste ha fenecido"⁴; lo que en efecto se cumple en el presente proceso, pues la instancia de mérito ha establecido que el demandante acreditó la titularidad de su derecho sobre la propiedad que pretende que el recurrente desocupe, y éste último no presentó medios probatorios que acrediten y justifiquen su posesión⁵.

V.- VÍA PROCEDIMENTAL:

Que, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 546º inciso 4) del Código Procesal Civil, corresponde a la presente demanda la vía del PROCESO SUMARISIMO.

VI.- COMPETENCIA:

Que, de acuerdo a lo establecido por el tercer párrafo del artículo 547º del Código Procesal Civil, cuando no exista cuantía, su Juzgado es el competente para conocer la presente causa.

VII.- MEDIOS PROBATORIOS:

Conforme al artículo 196º del C.P.C., a fin de demostrar lo señalado en la presente demanda, ofrecemos como medios probatorios los siguientes:

² El propio Tribunal Constitucional señala que la posesión configura como uno de los elementos que integran la propiedad. FJ 02. EXP. N° 3773-2004-AA/TC HUAURA LORENZO CRUZ CAMILLO

³ Cas. N° 3148-98 Lambayeque, El Peruano, 9.SET.1999, pág. 3894.

⁴ Cas. N° 2474-99- La Libertad, El Peruano, 11.ENE.2000, pág. 4526.

⁵ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA. SALA CIVIL PERMANENTE. AUTO CALIFICATORIO. CAS. N° 5707-2011.AREQUIPA.

VENA
25/10/2015
CONTRATO

A.- Copia Literal de la Partida N° 40225641 y N° 40225668 expedidos por la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

Dicho documento acredita la titularidad sobre el predio.

B.- Copia visada de los Planos del Inmueble materia de demanda.

Dicho documento permite identificar individualizar el inmueble que es materia de desalojo.

VIII.- ANEXOS:

1.A.- Copia legible del D.N.I. de nuestro apoderado.

1.B.- Copia legible de nuestro RUC.

1.C.- Copia fedateada del Poder otorgado por la Institución recurrente a favor de nuestro apoderado.

1.D.- Copia Literal de la Partida N° 40225641 y N° 40225668 expedidos por la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

1.E.- Copia visada de los Planos del Inmueble materia de demanda.

1.F.- Copia certificada de la solicitud y Acta de Conciliación N° 157-2015-CCR. Exp. N° 133-2015-CCR.

1.G.- Copias de la papeleta de habilitación.

POR LO TANTO:

Sírvase Señor Juez, admitir a trámite la presente demanda, tramitarla conforme a su naturaleza, y declararla fundada en su oportunidad con expresa condena de costas y costos.

231

OTROSÍ DIGO: Que según el artículo único de la Ley 27321 que modifica el literal "g" del artículo 24 del LOPJ, establece expresamente que entidades como el Fondo Consolidado de Reservas Previsionales - FCR (cuya finalidad es resguardar el patrimonio inmobiliario para que sus rentas sirvan en parte con el pago de las remuneraciones de las pensiones de jubilación de los trabajadores afectos al régimen de la Ley 19990), se encuentran exoneradas del pago de aranceles judiciales, por lo que hacemos presente que no estamos adjuntando arancel judicial por ofrecimiento de pruebas, ni por concepto de derecho de notificación.

PRIMER OTROSÍ DIGO: Que, de la revisión de la Ficha RENIEC de la demanda advertimos que ese consigo otro domicilio por lo que en salvaguarda de las ~~normas elementales del debido proceso~~ y a fin de que el proceso se desarrolle bajo los principio de economía y celeridad procesal, SOLICITAMOS que la presente

VUELTA
CUB

26
Cambio

demanda también sea notificada a la demandada en el domicilio sito en Urbanización Palomino Block II Ingreso 04 Departamento 32 – Distrito de Lima – Provincia y Departamento de Lima; para cuyo efectos adjuntamos un juego adicional de copias.

Lima, 08 de Mayo del 2015.



Michael Enrique Nunura Alvarez
ABOGADO
CAL 52244



EDGARDO SALOMON JIMENEZ JARA
D.N.I N° 10067323

APELACIÒN

63
Sese
y Nal

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
VIGÉSIMO PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL

PODER JUDICIAL

Dr. JUANA TORREBLANCA NUNEZ
JUEZ TITULAR
21º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima

Actividad procesal.-

Convocada la audiencia respectiva, ésta se realizó conforme al acta que antecede por lo que conforme a lo previsto en el artículo 555 del Código Procesal Civil, es el estado de emitir sentencia.

Y CONSIDERANDO:

PRIMERO.- En el proceso se fijaron como puntos controvertidos: a) establecer el derecho que sobre el bien sub-litís tiene la parte demandante; b) determinar el derecho de posesión que tiene la demandada y si ésta tiene la calidad de precaria; c) establecer si procede amparar la demanda de desalojo.

SEGUNDO.- El proceso de desalojo tiene por objeto la restitución de un predio, teniendo la condición de sujeto activo el propietario y de sujeto pasivo el arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución, conforme a los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil.

TERCERO.- Se considera ocupante precario, al que ejerce la posesión de un bien sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, de conformidad con lo prescrito en el artículo 911 del Código Civil.

CUARTO.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 196 del Código Procesal Civil, la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuren su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos y de conformidad con el artículo 188 del Código Procesal Civil, la finalidad de los medios probatorios es acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones; debiendo evaluarse la prueba en forma razonada y conjunta.

QUINTO.- Respecto al derecho de la parte demandante, se advierte según la copia de la partida número 40225641 corriente en el folio seis, que el almacén número 2 de la Urbanización Palomino Cercado corre inscrito a nombre de la demandante en mérito a la adjudicación efectuada a su favor por su anterior propietario Seguro Social de Salud – Essalud (antes Instituto Peruano de Seguridad Social) en mérito a lo dispuesto por Decreto de Urgencia 067-98 de treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y ocho y acta de transferencia de diecinueve de marzo de mil novecientos noventa y nueve, inscribiéndose el dominio el veintiocho de noviembre del dos mil. Y con relación al almacén número 3 de la misma urbanización Palomino Cercado inscrito en la partida registral número 40225668 corriente en el folio nueve, igualmente figura inscrito a nombre de la demandante, inscribiéndose el dominio el veintiocho de noviembre del dos mil. En consecuencia, la demandante como propietaria de los bienes sublitís, cuenta con un título para solicitar el desalojo del bien.

SEXTO.- En relación a la posesión que ejerce la demandada, ésta ha alegado que la anterior arrendataria Edith Doris Melgarejo Mujillo le traspasó la posesión y que ha celebrado un acta de conciliación con acuerdo con la parte demandante. Al respecto se advierte que según acta de conciliación con acuerdo total corriente en el folio treinta y ocho, siendo la materia controvertida regularizar la posesión respecto a los bienes sublitís, se convino entre las partes que: a) la demandada se obligó a pagar los servicios conciliatorios por la suma de setenta nuevos soles el lunes diecinueve de diciembre del dos mil once, cancelar la suma de ciento veintiséis dólares con catorce centavos por concepto de diferencia de garantía el mismo lunes diecinueve de diciembre del dos mil once; b) la demandada se obligó a pagar la deuda de arbitrios municipales por la suma de cinco mil setecientos noventa nuevos soles con setenta y siete céntimos más intereses al Servicios de Administración Tributaria SAT en dos cuotas prorrateadas consecutivas mensuales; c) la demandada se obligó a pagar a favor de la demandante por concepto de diferencia de renta la suma de mil doscientos noventa y ocho dólares con noventa y nueve centavos en diez cuotas consecutivas y mensuales, más intereses que se generen a la fecha de pago a partir del mes de febrero del dos mil doce; d) la demandada

64
Solo
y Wano

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
VIGÉSIMO PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL

se obligaba a pagar de manera puntual la renta por concepto de alquiler que se genere a partir del mes de enero del dos mil doce; y e) en caso de incumplimiento de pago de una de las cuotas consecutivas o alternativas, la demandante daría por vencidas las demás cuotas pudiendo demandar el pago de la deuda en su totalidad mediante la ejecución del acuerdo conciliatorio.

SÉTIMO. - Según lo previsto en el artículo 1666 del Código Civil, por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida; de donde resulta que el contrato de arrendamiento es consensual, se perfecciona por el solo acuerdo de voluntades. Así en la Casación 233-2001- Lima se ha considerado: " *El arrendamiento es un contrato consensual que se perfecciona con solo el acuerdo de voluntades, esto es, cuando el arrendador acuerda con el arrendatario cederle temporalmente el uso de un determinado bien a cambio del pago de la renta que éste debe abonar*"¹

OCTAVO. - En orden a lo anterior, se advierte que a través del acta de conciliación con acuerdo total arribado entre las partes, aún cuando no se haya suscrito el contrato de arrendamiento como se consignó en el punto primero del acuerdo conciliatorio, el acta contiene un acuerdo de voluntades respecto a un acto de regularización de un contrato de arrendamiento, existiendo acuerdo de las partes respecto al pago de una renta por los bienes sublitis.

NOVENO. - En el Pleno Casatorio recaído en la Casación número 2195-2011-Ucayali, la Corte Suprema estableció con el carácter de doctrina jurisprudencial que: "VII. FALLO: ...4. Establecer, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, que ...en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció..." En tal sentido, acreditado el derecho a ejercer la posesión del bien sublitis por la demandada, al no encontrarse la posesión que ejerce dentro de los alcances previstos en el artículo 911 del Código Civil, la demanda resulta infundada.

DÉCIMO TERCERO. - Conforme a lo previsto en el artículo 413 del Código Procesal Civil, no corresponde imponer condena de costas y costos del proceso.

Por estos fundamentos administrando Justicia a nombre de la Nación,

FALLO:

Declarando **INFUNDADA** la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Fondo Consolidado de Reservas Provisionales en contra de Rosa Amelia Bernuy Sánchez. Sin costas ni costos. Y por esta mi sentencia, así la pronuncio, mando y firmo en el Despacho del Vigésimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima. Tómesese razón y hágase saber.

PODER JUDICIAL

Juana Torreblanca Nunez
Dra. JUANA TORREBLANCA NÚÑEZ
JUEZ TITULAR
21º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

Ramiro Williams Bringas Muñoz
RAMIRO WILLIAMS BRINGAS MUÑOZ
ESPECIALISTA LEGAL
21º Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

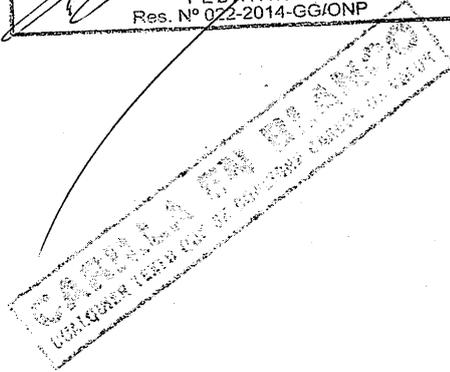
¹ Transcrita del Código Civil. Jurista Editores, página 369



TESTIMONIO

Notaría Ramos


Oficina de Normalización Previsional
Certifico que el presente documento es copia
fiel del original que he tenido a la vista.
Fecha: 19-11-15
.....
EDUARDO SALOMÓN JIMÉNEZ JARA
FEDATARIO
Res. N° 072-2014-GG/ONP



Ruth Alessandra Ramos Rojas

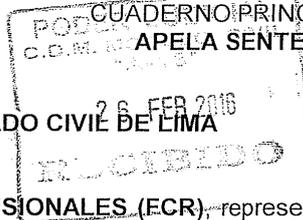
Abogada - Notaría de Lima

ORIGINAL



EXP.: 07697-2015-0-1801-JR-CI-22
ESP. LEGAL: BRINGAS-MUÑOZ
CUADERNO PRINCIPAL
APELA SENTENCIA

72
5070
10



SEÑORA JUEZ DEL VIGESIMO PRIMER JUZGADO CIVIL DE LIMA

FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES (ECR), representado por la OFICINA DE NORMALIZACION PREVISIONAL – ONP, en los seguidos contra Bernuy Sánchez Rosa Amelia, sobre Desalojo; a usted con respeto expongo:

Que, por convenir a nuestro derecho designamos como apoderado judicial a la Abogada Dr. Consuelo Suarez Claros, identificado con D.N.I. N° 07251080 y con registro C.A.L. 10519, a fin de que nos represente en el presente proceso con las facultades generales y especiales de representación contenidas en los artículos 74° y 75° del Código Procesal Civil, adjunto poder.

PRIMER OTROSI.- Que, dentro del plazo establecido por ley, **INTERPONGO APELACION**, contra la resolución número siete el cual contiene la sentencia, su fecha, catorce de enero del año dos mil dieciséis, el cual declara infundada nuestra demanda de Desalojo interpuesta; con los fundamentos de hecho y de derecho que a continuación paso a exponer:

1. Que, en cuanto a la parte expositiva de la demanda, el juzgado, realiza una recopilación de los hechos expuestos por las partes, en cuanto al fundamento de hecho manifestado, el de derecho argumentado, y del trámite del proceso, hasta que finalmente se encuentra expedita para sentenciar.
2. En cuanto a la parte considerativa, en el punto octavo, de la sentencia, menciona lo siguiente: "(...), se advierte que a través del acta de conciliación con acuerdo total arribado entre las partes, aun cuando no se haya suscrito el contrato de arrendamiento como se consigo en el punto primero del acuerdo conciliatorio, el acta contiene un acuerdo de voluntades respecto de un acto de regularización de un contrato de arrendamiento, existiendo acuerdo de las partes respecto al pago de una renta por los bienes sublitis",

acta de fecha 13/12/2011, presentada por la demandada como medio de prueba y no es materia controvertida.

3. Asimismo, en el punto noveno, de la referida sentencia, menciona lo siguiente: "(...). *En tal sentido, acreditado el derecho a ejercerla posesión del bien sublitis por la demandada, al no encontrarse la posesión que ejerce dentro de los alcances previstos en el artículo 911 del Código Civil, la demanda resulta infundada*". Esto no resulta lógico, con el acta materia del proceso de fecha 07/05/2015.

73
500 #
y NB

FUNDAMENTOS

LA VALORACION DE LA PRUEBA:

1. El artículo 188° del Código Procesal Civil, establece que la finalidad de los medios probatorios tiene por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones [sic].
2. Asimismo, el artículo 197° del Código adjetivo, establece que todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustenta su decisión [sic].
3. Es así que cuando las partes han presentado pruebas para desvirtuar otras, la omisión de un pronunciamiento expreso al respecto podría causar indefensión, y de haber pruebas que buscan dejar sin efecto otras, es necesario un pronunciamiento expreso de todas ellas por parte del juzgador.

EL DERECHO A LA MOTIVACION DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES:

1. Conforme al artículo 139° inciso 5 de la Carta Magna, es principio y derecho de la función jurisdiccional, la motivación escrita de las resoluciones judiciales, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la Ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustenta.

- 74
50
y
u
2. El derecho a la tutela judicial efectiva, y en concreto, el derecho a la debida motivación de las sentencias, obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa).
 3. Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control mediante el proceso de amparo. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva).

LO QUE ESTABLECE EL CUARTO PLENO CASATORIO CIVIL COMO DOCTRINA JURISPRUDENCIAL VINCULANTE:

Sera caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.

ERRORES DE HECHO Y DE DERECHO:

1. Cuando se presentan las pruebas pertinentes al proceso, estas deben ser evaluadas en conjunto o evaluadas en todo su contenido. La demandada formula su contestación (entre otros) que suscribió con la demandante un acta de conciliación siendo la controversia que los invitados regularicen la posesión que ejerce y llegaron a un acuerdo conciliatorio el trece de

diciembre del año dos mil once, tal como se puede apreciar del acta de conciliación por acuerdo total N° 379-2011, aportada por la demandada.

75
sobre
y/o

2. Asimismo, y luego de lo expuesto, en el punto octavo de la sentencia, el juzgador menciona lo siguiente: "En orden a lo anterior, se advierte que a través del acta de conciliación con acuerdo total arribado entre las partes, aun cuando no se haya suscrito el contrato de arrendamiento como se consignó en el punto primero del acuerdo conciliatorio, el acta contiene un acuerdo de voluntades respecto a un acto de regularización de un contrato de arrendamiento, existiendo acuerdo de las partes respecto al pago de una renta por los bienes sublitis.
3. Lo que es cierto y el acta de conciliación presentada por la demandada contiene un acuerdo de voluntades el cual da merito a ejercer la posesión del bien materia de Litis por más de tres años, también es verdad que este "acuerdo" se dio por finalizado con la acta de conciliación por inasistencia de una de las partes N° 157-2015-CCR de fecha 07 de mayo del 2015, aportada por el recurrente en nuestro escrito de demanda y que no fue tomado en cuenta por el juzgador, y que si bien hubo un acuerdo de arrendamiento, esta no tuvo plazo determinado, y por lo tanto se asumiría que es una de duración indeterminada, y de acuerdo a lo establecido en el artículo 1704° del Código Civil, que el solo requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato (en el presente caso el acuerdo). y la conciliación de fecha 07/05/2015 pone fin al contrato de duración indeterminada, dada esta condición, se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.
4. En efecto, la invitación a conciliar cursada a la hoy demandada, se realizó el 17 de abril del año dos mil quince, al cual no asistió tal como lo reconoce en su escrito de contestación de la demanda; asimismo, dicha conciliación culminó en el acta por inasistencia de una de las partes, de fecha siete de mayo del año dos mil quince, y cuya pretensión o requerimiento principal de la conciliación era el desalojo y/o restitución del inmueble por la causal de ocupante precario.

76
50
75

5. Al respecto cabe precisar lo siguiente, El artículo 197 del Código Procesal Civil regula la valoración de la prueba, en los siguientes términos: *“Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”*. En tal virtud, los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el Juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para que a partir de dicha evaluación el juzgador se forme una cabal convicción respecto del asunto en *Litis.(...)*¹, más aun cuando el acta fecha 07 de mayo del 2015, es detallada en la demanda.
6. Es el acta de conciliación por inasistencia de una de las partes con N° 157-2015-CCR., en el cual se puede apreciar el requerimiento realizado a la demandada a fin de que nos restituya el inmueble materia del proceso, no fue considerado por la Juez del proceso.
7. Asimismo, cabe mencionar que el acta de conciliación constituye un acto de requerimiento de devolución del inmueble, por lo tanto deviene en precario el poseedor tal como lo menciona la CAS. N° 4628-2013 AREQUIPA DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA, y habiendo de por medio en el presente caso un acta de conciliación por inasistencia de una de las partes el cual requiere la restitución del inmueble, entonces el poseedor se convierte en precario.
8. Para mayor abundamiento, transcribimos lo expuesto por el mismo juzgado en otro proceso entablado por la recurrente, en el cual dio mérito a la conciliación extrajudicial y aunada a la demanda dan como precario al poseedor:

EXPEDIENTE : 09682-2015-0-1801-JR-CI-22
DEMANDANTE : FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PROVISIONALES FCR
DEMANDADO : FREDDY ALBERTO LLANCO CASTILLO
MATERIA : DESALOJO
ESPECIALISTA : KATHERINE LOSTAUNAU MUÑOZ

¹ CAS. N° 4628-2013 AREQUIPA DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA.

***Noveno.**- Como se advierte del contrato de arrendamiento del folio seis, el plazo pactado en el contrato fue hasta el treinta y uno de mayo del dos mil nueve, sin embargo el arrendatario siguió ocupando el bien sublitis. El a quo ha considerado que el acta de conciliación no constituye un aviso de conclusión del contrato, sin embargo debe tenerse en cuenta que si bien el referido proceso conciliatorio tiene por objeto que las partes procuren dar solución al conflicto antes de recurrir al Poder Judicial, lo cierto es que en la solicitud de conciliación del folio ocho, la actora solicitó que el ahora demandado desaloje y les restituya el bien sublitis, esto es que se le requirió la devolución del bien. Y de considerarse que el actor ha cumplido con solicitar la devolución del inmueble arrendado con la interposición de la demanda, en tal caso igualmente resulta evidente que ha existido un requerimiento de devolución. Y habiéndose establecido que la actora ha formulado un requerimiento primero en forma extrajudicial con la presentación de la solicitud de conciliación y luego con la interposición con la demanda, se tiene que el demandado ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título, tal como se ha señalado el Cuarto Pleno Casatorio Civil que tiene efectos vinculantes.*

*PP
Sole
y J.C.*

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Que, amparamos nuestra apelación en lo siguiente:

1. Artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Perú, el cual establece la motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan. Lo que no ocurre en autos.
2. Artículo 188° del Código Procesal Civil, el cual establece la finalidad de los medios probatorios.
3. Artículo 1700° del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien.
4. Artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato.

78
50/10/16
ya

NATURALEZA DEL AGRAVIO:

Conforme a los fundamentos expuestos, el agravio es a nuestra parte muy evidente, pues vuestra judicatura no ha hecho una evaluación precisa y congruente de los medios probatorios expuestos y al declararla infundada la demanda hace que el Fondo Consolidado de Reservas Previsionales (FCR), que tiene como objeto respaldar las obligaciones de los regímenes provisionales a cargo de la Oficina de Normalización Previsional – ONP, mediante el alquiler de inmuebles, no pueda generar ingresos para los fondos de los regímenes antes mencionados.

PRETENSIÓN IMPUGNATORIA:

Solicitamos al superior en grado, declare nula la sentencia, su fecha dieciséis de enero del año dos mil dieciseises, la cual declara infundada nuestra demanda, y reformándola la declare fundada, ya que la misma vulnera nuestro derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, por no encontrarse conforme a Ley.

POR TANTO:

Sírvase señora Juez, conceder la alzada, y en su oportunidad elevar el cuaderno correspondiente al superior en grado con arreglo a Ley.

SEGUNDO OTROSI.- Que, de acuerdo al artículo único de la Ley N° 27321 que modifica el literal “g” del artículo 24 del LOPJ, establece que entidades como el Fondo Consolidado de Reservas Previsionales – FCR, se encuentran exoneradas del pago de aranceles judiciales, por lo que hacemos presente que no adjuntamos arancel alguno.

Lima 11 de febrero de 2016


.....
Consuelo Suárez Claros
ABOGADA
CAL. 10519

7

FALLOS

LP
JUS
aldez

27
Vendobates

21° JUZGADO CIVIL
EXPEDIENTE : 07697-2015-0-1801-JR-CI-22
MATERIA : DESALOJO
ESPECIALISTA : LOSTAUNAU MUNOZ, KATHERINE
DEMANDADO : BERNUY SANCHEZ, ROSA AMELIA
DEMANDANTE : FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS
PREVISIONALESFCR,

Resolución N° 01
Lima, catorce de mayo
Del año dos mil quince.-

014 + 020
22/05 31/07
(Habilpaños)

Dado cuenta en la fecha la presente demanda: téngase presente; y **CONSIDERANDO: PRIMERO:** Es principio de orden procesal que toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción a un debido proceso, a tenor de lo dispuesto en el numeral "I" del Título Preliminar del Código Procesal Civil; sin embargo, es necesario que para la admisión de una demanda se proceda a dar cumplimiento a las condiciones de la acción así como a los presupuestos procesales, a fin de que el Juez pueda emitir un pronunciamiento válido sobre el fondo **SEGUNDO:** A que, revisada la demanda se advierte que, se ha dado cumplimiento a los presupuestos procesales anotados, desprendiéndose por ende que el citada demanda no se halla incurso en las causales de inadmisibilidad e improcedencia previstos en los artículo 426° y 427° del citado código; **TERCERO:** A que, igualmente de la exposición del petitorio, fundamentos de hecho y de derecho, se advierte que fluye interés y legitimidad para obrar de la parte actora, sujeta a probanza si fuera el caso; **CUARTO:** En orden a lo anterior y conforme a lo dispuesto por el artículo 546 inciso 4 y artículo 554° del Código Procesal Civil resuelvo: **ADMITIR** a trámite la demanda interpuesta por **FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONAL FCR** sobre **DESALOJO por ocupación precaria** tramítese en la vía de Proceso de Sumarísimo, en consecuencia traslado por el término de **CINCO** días a la demandada **ROSA AMELIA BERNUY SANCHEZ**, para que compareciendo al proceso cumplan con contestar la demanda, para dicho fin y al amparo del artículo 587 del Código Procesal Civil, **HABILITESE** día y hora a fin por la Especialista de Actos Externos a fin de notificar a la demandada **ROSA AMELIA BERNUY SANCHEZ** con la presente resolución, debiendo tener presente la citada Especialista lo dispuesto en el artículo 587 del Código acotado; téngase por ofrecidos los medios probatorios que se ofrecen los que se merituaran en su oportunidad; **al otrosí digo:** téngase presente; **al primer otrosí:** estando a lo solicitado **CUMPLA** el asistente de notificaciones adscrito a la judicatura en notificar a la demandada en el domicilio señalado, esto es, Urbanización Palomino Block II Ingreso 04 Departamento 32, distrito de Lima. -

PODER JUDICIAL

.....
Dña. JUANA TORREBLANCA NUÑEZ
JUEZ TITULAR
21° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

.....
RAMIRO WILLIAMS BRINGAS MUÑOZ
ESPECIALISTA LEGAL
21° Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

EXPEDIENTE : 07697-2015-011301-JR-CI-22
MATERIA : DESALOJO
ESPECIALISTA : BRINGAS MUÑOZ, RAMIRO
DEMANDADO : BERNUY SANCHEZ, ROSA AMELIA
DEMANDANTE : FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS
PREVISIONALESFCR,
Señorita Juez:

79
5000
9/2016

En cumplimiento de las funciones inherentes a mi cargo, cumpro con informar a Usted, que he recibido del encargado de archivo, los autos con un escrito presentado por el demandante con fecha 11 de febrero de 2016.
Lo cual informo a Usted para los fines de ley que estime pertinentes.

PODER JUDICIAL

RAMIRO WILLIAMS BRINGAS MUÑOZ
ESPECIALISTA LEGAL
21º Juzgado Especializado en lo Civil
Corte Superior de Justicia de Lima

Resolución N° Ocho
Lima, veintisiete de abril
de dos mil dieciséis.-

02C
02/16

Estando a lo expuesto en la razón que antecede, téngase presente; dando cuenta en la fecha el escrito presentado: Al Principal: con la copia fedateada del poder que se adjunta, téngase por apersonada al proceso a la apoderada de la demandante; al primer y segundo otrosí: estando a lo que se expone, y Atendiendo: **PRIMERO:** Que, el medio impugnatorio interpuesto por el recurrente reúne los requisitos de admisibilidad y procedencia previstos en el artículo 366° del Código Adjetivo, toda vez que se ha cumplido con fundamentar la apelación, indicando el error de hecho o derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria; **SEGUNDO:** Que, la apelación ha sido interpuesto dentro del plazo señalado por el artículo 556 del Código Procesal Civil; por lo que estando a las consideraciones anteriormente acotadas, se resuelve **CONCEDER LA APELACIÓN** interpuesta con **EFFECTO SUSPENSIVO** contra la sentencia expedida por resolución siete de fecha catorce de enero del año en curso; **ELEVÁNDOSE** los autos al Superior Jerárquico con la debida nota de atención, devueltos que sean los cargos de notificación de la presente resolución; oficiándose.

PODER JUDICIAL

Dra. JUANA TORREBLANCA NUÑEZ
JUEZ TITULAR
21º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

RAMIRO WILLIAMS BRINGAS MUÑOZ
ESPECIALISTA LEGAL
21º Juzgado Especializado en lo Civil
Corte Superior de Justicia de Lima



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
QUINTA SALA CIVIL

97
Contradictorio

EXPEDIENTE Nº 7697-2015-0

RESOLUCIÓN NÚMERO: 03

Lima, diecisiete de agosto de dos mil dieciséis.

Habiéndose analizado y debatido la causa, conforme lo prescriben los artículos 131° y 133° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, este Colegiado integrado por los Señores: Echevarría Gaviria, Arriola Espino; y, *Solis Macedo*, quien interviene como ponente, emite la siguiente decisión judicial:

VISTOS;

& Asunto

Es materia de grado la sentencia contenida en la Resolución Nº 71, de fecha 14 de enero de 2014, que declara infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Fondo Consolidado de Reservas Provisionales contra Rosa Amelia Bernuy Sánchez.

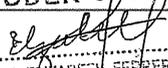
& Antecedentes:

a) Demanda

Mediante escrito de folios 20 a 26, el Fondo Consolidado de Reservas Provisionales (en adelante *la demandante*), interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Rosa Amelia Bernuy Sánchez (en adelante *la demandada*) a fin de que cumpla con desocupar y restituir la posesión de los almacenes Nº 02 y Nº 03, ubicados en el ex edificio del Banco Popular

¹ Obrante de fs. 62 a 64..

PODER JUDICIAL


KARLA ELIZABETH FERRER POSADAS
SECRETARÍA
Quinta Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

1

25 AGO 2016

98
Contestación

Palomino, situado en Av. Venezuela N° 2813, distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima. Sostiene que la demandante es propietaria del inmueble sub litis, cuyo dominio corre inscrito en la Partida N° 40225641 y N° 40225668, del Registro Propiedad inmueble de Lima y Callao, en su condición de propietario del inmueble exige su desocupación.

b) Contestación

Por escrito de folios 48 a 51, la demandada Rosa Amelia Bernuy Sanchez, contesta la demanda negándola y contradiciéndola, alega que es falso que sea ocupante precaria, todo lo contrario ocupa el inmueble sub litis en el mérito al traspaso de la posesión otorgada por la anterior arrendataria doña Edith Doris Melgarejo Murillo; con la demandante ha suscrito un acta de conciliación sobre la regularización de la posesión, llegando a los siguientes acuerdos entre otros, cancelar la suma \$. 126.14 dólares, por concepto de diferencia de garantía a favor de la demandante, luego de ello se debía suscribir el contrato de arrendamiento el 19 de diciembre de 2011, sin embargo la demandante no cumplió con suscribir el contrato de arrendamiento; y que no concurrió a la invitación a conciliar de la demandante por considerar que dicha parte no estaba actuando de buena fe, al no haber cumplido con el acta de conciliación suscrito con anterioridad.

c) Sentencia

El Juez justifica su decisión de declarar infundada la demanda por considerar que si bien la demandante ha acreditado que es propietaria de los almacenes N° 02 y N° 03, como se desprende de la copia literal de las Partidas N° 40225641 y N° 40225668 expedido por el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, y por tanto se encontraría habilitada para solicitar el desalojo del bien. Sin embargo, en cuanto a la posesión que ejerce la demandada, precisa que del Acta de Conciliación adjuntada por esta parte, se desprende un acuerdo de voluntades respecto de la regularización del contrato de arrendamiento, al existir acuerdo de las partes respecto al pago de la renta de los bienes materia de litis, es decir, la demandada ha acreditado su derecho de ejercer la posesión del bien sub litis, concluyendo que no se encuentra en el supuesto previsto en el artículo 911° del Código Civil, por lo que no tiene la condición de ocupante precaria.

d) Apelación

La apelante invoca como agravios:

PODER JUDICIAL
[Firma]
KARLA ELIZABETH BERNUY ROSADAS
SECRETARIA
Quinta Sala
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
25 AGO 2016

continuar

[Handwritten mark]

- i) Que, si bien hubo un acuerdo de arrendamiento, esta no tuvo un plazo determinado, y por lo tanto sería una de duración indeterminada y de acuerdo al artículo 1704° del Código Civil, el solo requerimiento de la devolución del inmueble pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato (en este caso el acuerdo), y con el acta de conciliación por inasistencia de una de las partes de fecha 7 de mayo de 2015, en el cual el requerimiento realizado a la demandada fue la restitución del inmueble se puso fin al contrato de duración indeterminada, dada dicha condición el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.
- ii) Que, si bien el acta de conciliación presentada por la demandada contiene un acuerdo de voluntades el cual le permitió ejercer la posesión durante más de tres años del bien sub litis, sin embargo dicho acuerdo se dio por finalizado con el acta de conciliación por inasistencia de una de las partes de fecha 7 de mayo de 2015, dicha acta de conciliación constituye un acto de requerimiento de devolución del inmueble, documento que fue adjuntada a la demanda y que no ha sido valorado por la Juzgadora en la sentencia apelada.

Q

CONSIDERANDO:

1. Es pretensión de la demandada y agravio consignado en el recurso de apelación, que se declare nula o improcedente la apelada, por haberse incurrido en vicios procesales, por no haberse meritado las pruebas que acreditan que tiene la condición de inquilina y no de ocupante precario como alega la parte demandada, además el demandante no ha acreditado ser propietario de las construcciones del inmueble sub iudice.
2. En tal sentido, conforme lo ha dejado establecido la Corte Suprema de la República en el Cuarto Pleno Casatorio (Casación N° 2195-2011-Ucayali) tratándose de controversias como la presente, los jueces deberán ingresar a resolver el tema de fondo evitando expedir sentencias inhibitorias, así consta del punto 6 del citado pleno, que dice: *"En todo los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir sentencia inhibitoria, sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas"*.
3. En dicho contexto, se tiene que el artículo 911° del Código Civil, señala: *"La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha*

[Handwritten arrow pointing from item 3 to the signature block]

PODER JUDICIAL

[Handwritten Signature]
 KARLA ELIZABETH FERNER LOSADAS
 SECRETARIA
 Quinto Juzgado
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

100
cin

fenecido." Estando a la norma citada y conforme lo establece el artículo 196² del Código Procesal Civil, corresponderá a la demandante acreditar su calidad de propietario del bien materia de restitución y al demandado demostrar que cuenta con título que permita advertir la legitimidad de su posesión.

4. Conforme al texto normativo citado, para que proceda la acción de desalojo por ocupación precaria se requiere: *i)* la existencia de un poseedor precario que es aquel que ocupa un bien ilegalmente sin título alguno o porque el título que tenía para poseer legítimamente ha fenecido por conclusión de plazo, cuando es temporal o por las otras formas de ineficacia reconocidas por nuestro ordenamiento jurídico (anulabilidad, resolución, recesión, etc.); y *ii)* que quien demanda, sea el propietario, usufructuario, arrendador, comodatario, usuario, administrador y todo aquel que tenga derecho a la restitución de un predio. En este caso, quien demanda (el propietario), conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, puede pretender la restitución del predio mediante la acción judicial de desalojo.

5. En cuanto al derecho de propiedad del bien inmueble, aparece inscritas en los asientos C00001, rubro título de dominio de las Partidas N° 40225641 y N° 40225668, expedida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (fs. 6 a 11), que la demandante adquirió en adjudicación del inmueble sub litis, por consiguiente es la nueva propietaria, y conforme a lo previsto en el artículo 979° del Código Civil, "*Cualquier propietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley.*" Por tanto, la demandante se encuentra legitimada para promover la presente acción de desalojo por ocupación precaria.

6. Respecto a la identificación del predio *sub judice*, corresponde precisar que de las Copias Literales de las Partidas N° 40225641 y N° 40225668, obrante de folio 6 a 11, y del detalle de Estado de Cuenta de pago de arbitrios del almacén N° 03, fluye que los inmuebles sub litis se identifican como almacenes N° 02 y N° 03 (Av. Venezuela N° 2813, Int. 02 y 03), ubicado en la Urbanización Palomino Cercado de Lima. Esto es, los inmuebles sub litis, también se identifica por la numeración señalada, máxime que la demandada al contestar la demanda ha adjuntado un estado cuenta sobre pago de arbitrios referido al almacén N° 03, que identifica el inmueble por

² Artículo 196° del C.P.C. "Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos".

PODER JUDICIAL


KARLA ELIZABETH HERREL POSADAS
SECRETARIA
Quinto Cole Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

4

2 5 100 000

101
Civito
Muro

la numeración señalada, lo que descarta cualquier cuestionamiento sobre identificación del inmueble.

7.

En lo que se refiere a la precariedad de la demandada, esta parte al contestar la demanda, sostiene que es falso que sea ocupante precaria, por el contrario ocupa el inmueble sub litis en mérito al traspaso de la posesión otorgada por la anterior arrendataria doña Edith Doris Melgarejo Murillo; y con la demandante ha suscrito un acta de conciliación sobre regularización de la posesión, donde acordaron entre otros puntos, la suscripción del contrato de arrendamiento, sin embargo la demandante no cumplió con suscribir el aludido contrato, por ello que no concurrió a la invitación a conciliar de la demandante por considerar que dicha parte no estaba actuando de buena fe, al no haber cumplido con el acta de conciliación suscrito.

8.

Al respecto corresponde traer a colación el Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2195-2011-Ucayali), que constituye precedente vinculante para todos los órganos jurisdiccionales de la República, en el cual en el punto 5.2 ha establecido que constituirá un caso de título de posesión fenecido cuando se presente el supuesto previsto en el artículo 1704° del Código Civil puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato.

9.

En el caso de autos, se advierte que la parte demandante con la invitación a conciliar presentada el 17 de abril de 2015, ante el Centro de Conciliación República, puso fin al título³ que justificaba la posesión de la demandada sobre el bien sub litis (siendo la pretensión de la conciliación el desalojo y restitución del inmueble por la causal de ocupante precario, es decir requirió la restitución del bien), conciliación que culminó con el acta⁴ de inasistencia de la parte demandada de fecha 7 de mayo de 2015, como lo ha reconocido la propia demanda en su escrito de constatación a la demanda. En tal sentido, queda claro que la demandante cumplió con el supuesto que establece el artículo 1704 del Código Civil, pues con el requerimiento de entrega del inmueble sub litis, puso fin al acuerdo que justificaba el título de posesión de la demandada, por lo que se puede concluir que la demandada tiene la calidad de ocupante precaria, pues no cuentan con título que justifique su posesión en el bien inmueble sub iudice.

³ Acta de Conciliación de Acuerdo Total celebrada el 13 de diciembre de 2011 (fs. 38 a 39)
⁴ Obrante a fs. 18.

PODER JUDICIAL

[Handwritten Signature]
KARLA CLONDETH FERREZ FERRAZ
SECRETARIA
CIVIL
CIVIL
CIVIL

25 AGO 2016

102
ciento
do

10. Por consiguiente, de autos se aprecia que la demandada no ha desvirtuado los hechos alegados por el demandante, esto es, que se encuentren poseyendo el inmueble materia de litis en virtud de un título que justifique su posesión, por lo que se puede concluir que tiene la condición de precario, siendo de aplicación lo previsto en el artículo 911° del Código Civil, en tal razón, el propietario tiene derecho a exigirle la restitución del bien al precario, por lo que la demanda debe ser estimada.

DECISION:

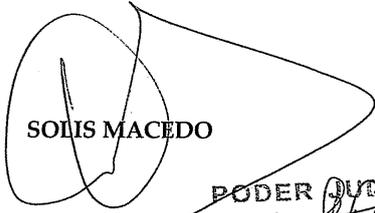
Por estas consideraciones, la Quinta Sala Civil, con la autoridad que le confiere la Constitución Política del Perú y la Ley Orgánica del Poder Judicial, se resuelve:

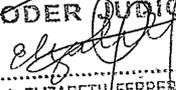
REVOCAR la sentencia contenida en la Resolución N° 07, de fecha 14 de enero de 2014, obrante de folios 62 a 64, que declara infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Fondo Consolidado de Reservas Previsionales -FCR contra la demandada Rosa Amelia Bernuy Sánchez; **REFORMANDOLA** declararon **FUNDADA la demanda de desalojo por ocupación precaria**; en consecuencia, ordena que la demandada, cumplan con desocupar y restituir a la demandante la posesión de los inmuebles identificados como almacenes N° 02 y N° 03 (Av. Venezuela N° 2813, Int. 02 y 03), ubicado en la Urbanización Palomino Cercado de Lima, inscrita en las Partidas N° 40225641 y N° 40225668, del Registro Propiedad Inmueble de Lima y Callao; con costos y costas del proceso.

En los seguidos por el Fondo Consolidado de Reservas Previsionales -FCR, contra Rosa Amelia Bernuy Sánchez, sobre desalojo por ocupación precaria. Notificándose.-
SS.


ECHEVARRIA GAVIRIA


ARRIOLA ESPINO


SOLIS MACEDO

PODER JUDICIAL

KARLA ELIZABETH FERRER POSADAS 6
SECRETARIA
Quinta Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

25 AGO 2018

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
VIGÉSIMO PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL

111
Ciento
Once

EXPEDIENTE : 2015-7697
DEMANDANTE : FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES
DEMANDADO : ROSA AMELIA BERNY SANCHEZ
MATERIA : DESALOJO
ESPECIALISTA : RAMIRO BRINGAS MUÑOZ
RESOLUCIÓN N° : 007

SENTENCIA

Lima, dos mil dieciséis
Enero catorce.-

PODER JUDICIAL

Dra. JUANITA TOREBAÑO BERNY SANCHEZ
21° Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

VISTOS: En el folio veinte el Fondo Consolidado de Reservas Provisionales, a través de su apoderado, interpone demanda de desalojo por ocupante precario en contra de Rosa Amelia Berny Sánchez, a fin le restituya y/o desocupe el inmueble de su propiedad ubicado en almacén número 02 y 03 ubicados en el Pasaje Circulación del Conjunto Habitacional o Urbanización Palomino (edificio denominado Ex Banco Popular Palomino) referencia avenida Venezuela 2813 distrito del Cercado, provincia y departamento de Lima.

Fundamentos de la demanda.-

Se pide que:

a) Su representada es titular del inmueble ubicado en Almacén número 02 y 03 ubicados en el Pasaje Circulación del Conjunto Habitacional o Urbanización Palomino (edificio denominado Ex Banco Popular Palomino) referencia avenida Venezuela 2813 distrito del Cercado, provincia y departamento de Lima.

b) La demandada ocupa el inmueble sin tener título alguno que le permita ejercer algún derecho de posesión o propiedad.

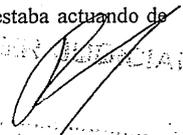
Amparan la demanda en lo dispuesto en los artículos 911 Código Civil y 586 del Código Procesal Civil.

Admitida la demanda conforme a la resolución del folio veintisiete, se notificó a la parte demandada según constancia obrante en autos.

Fundamentos de la contestación.-

En el folio cuarenta y ocho, la demandada formula contestación en los siguientes términos:

- a) con fecha nueve de agosto del dos mil nueve, la anterior arrendataria Edith Melgarejo Murillo le traspasó el inmueble el cual viene conduciendo hasta la fecha;
- b) suscribió con la demandante un acta de conciliación siendo la controversia que los invitados regularicen la posesión que ejerce y llegaron a un acuerdo conciliatorio: la recurrente tenía que pagar la suma de setenta nuevos soles el lunes diecinueve de diciembre, cancelar la suma de ciento veintiséis dólares con catorce centavos por concepto de diferencia de garantía a favor del Fondo Consolidado de Reservas provisionales, luego de efectuado la obligación, la demandada suscribiría el contrato de arrendamiento el lunes diecinueve de diciembre del dos mil once y luego de cumplir la demandada con los dos primeros puntos la demandante no cumplió con el tercer punto que era la suscripción del contrato, para luego pasar al cuarto punto que era el pago de la deuda de arbitrios municipales por la suma de cinco mil setecientos noventa nuevos soles con setenta y siete céntimos, deuda que dejó de pagar la inquilina anterior y que la demandada asumía por lo que realizó los pagos a la Municipalidad de Lima pero se le entabla una demanda de desalojo;
- c) no concurrió a la audiencia de conciliación porque la demandante estaba actuando de mala fe


RAMIRO BRINGAS MUÑOZ
ESPECIALISTA

112
ciento
doce

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
VIGÉSIMO PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL

Actividad procesal.-

Convocada la audiencia respectiva, ésta se realizó conforme al acta que antecede por lo que conforme a lo previsto en el artículo 555 del Código Procesal Civil, es el estado de emitir sentencia.

Y CONSIDERANDO:

PRIMERO.- En el proceso se fijaron como puntos controvertidos: a) establecer el derecho que sobre el bien sub-litis tiene la parte demandante; b) determinar el derecho de posesión que tiene la demandada y si ésta tiene la calidad de precaria; c) establecer si procede amparar la demanda de desalojo.

SEGUNDO.- El proceso de desalojo tiene por objeto la restitución de un predio, teniendo la condición de sujeto activo el propietario y de sujeto pasivo el arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución, conforme a los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil.

TERCERO.- Se considera ocupante precario, al que ejerce la posesión de un bien sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, de conformidad con lo prescrito en el artículo 911 del Código Civil.

CUARTO.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 196 del Código Procesal Civil, la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuren su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos y de conformidad con el artículo 188 del Código Procesal Civil, la finalidad de los medios probatorios es acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones; debiendo evaluarse la prueba en forma razonada y conjunta.

QUINTO.- Respecto al derecho de la parte demandante, se advierte según la copia de la partida número 40225641 corriente en el folio seis, que el almacén número 2 de la Urbanización Palomino Cercado corre inscrito a nombre de la demandante en mérito a la adjudicación efectuada a su favor por su anterior propietario Seguro Social de Salud – Essalud (antes Instituto Peruano de Seguridad Social) en mérito a lo dispuesto por Decreto de Urgencia 067-98 de treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y ocho y acta de transferencia de diecinueve de marzo de mil novecientos noventa y nueve, inscribiéndose el dominio el veintiocho de noviembre del dos mil. Y con relación al almacén número 3 de la misma urbanización Palomino Cercado inscrito en la partida registral número 40225668 corriente en el folio nueve, igualmente figura inscrito a nombre de la demandante, inscribiéndose el dominio el veintiocho de noviembre del dos mil. En consecuencia, la demandante como propietaria de los bienes sub-litis, cuenta con un título para solicitar el desalojo del bien.

SEXTO.- En relación a la posesión que ejerce la demandada, ésta ha alegado que la anterior arrendataria Edith Doris Melgarejo Muriillo le traspasó la posesión y que ha celebrado un acta de conciliación con acuerdo con la parte demandante. Al respecto se advierte que según acta de conciliación con acuerdo total corriente en el folio treinta y ocho, siendo la materia controvertida regularizar la posesión respecto a los bienes sub-litis, se convino entre las partes que: a) la demandada se obligó a pagar los servicios conciliatorios por la suma de setenta nuevos soles el lunes diecinueve de diciembre del dos mil once, cancelar la suma de ciento veintiséis dólares con catorce centavos por concepto de diferencia de garantía el mismo lunes diecinueve de diciembre del dos mil once; b) la demandada se obligó a pagar la deuda de arbitrios municipales por la suma de cinco mil setecientos noventa nuevos soles con setenta y siete céntimos más intereses al Servicios de Administración Tributaria SAT en dos cuotas prorrateadas consecutivas mensuales; c) la demandada se obligó a pagar a favor de la demandante por concepto de diferencia de renta la suma de mil doscientos noventa y ocho dólares con noventa y nueve centavos en diez cuotas consecutivas y mensuales, más intereses que se generen a la fecha de pago a partir del mes de febrero del dos mil doce; d) la demandada

PODER JUDICIAL

Dra. JUANA TORREBLANCA NUÑEZ
JUEZ TITULAR
21º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima

113
ciento
trece

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
VIGÉSIMO PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL

se obligaba a pagar de manera puntual la renta por concepto de alquiler que se genere a partir del mes de enero del dos mil doce; y e) en caso de incumplimiento de pago de una de las cuotas consecutivas o alternativas, la demandante daría por vencidas las demás cuotas pudiendo demandar el pago de la deuda en su totalidad mediante la ejecución del acuerdo conciliatorio.

SÉTIMO.- Según lo previsto en el artículo 1666 del Código Civil, por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida; de donde resulta que el contrato de arrendamiento es consensual, se perfecciona por el solo acuerdo de voluntades. Así en la Casación 233-2001- Lima se ha considerado: "*El arrendamiento es un contrato consensual que se perfecciona con solo el acuerdo de voluntades, esto es, cuando el arrendador acuerda con el arrendatario cederle temporalmente el uso de un determinado bien a cambio del pago de la renta que éste debe abonar*".¹

OCTAVO.- En orden a lo anterior, se advierte que a través del acta de conciliación con acuerdo total arribado entre las partes, aún cuando no se haya suscrito el contrato de arrendamiento como se consignó en el punto primero del acuerdo conciliatorio, el acta contiene un acuerdo de voluntades respecto a un acto de regularización de un contrato de arrendamiento, existiendo acuerdo de las partes respecto al pago de una renta por los bienes sublitis.

NOVENO.- En el Pleno Casatorio recaído en la Casación número 2195-2011-Ucayali, la Corte Suprema estableció con el carácter de doctrina jurisprudencial que: "*VII. FALLO: ...4. Establecer, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, que ...en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.*" En tal sentido, acreditado el derecho a ejercer la posesión del bien sublitis por la demandada, al no encontrarse la posesión que ejerce dentro de los alcances previstos en el artículo 911 del Código Civil, la demanda resulta infundada.

DÉCIMO TERCERO.- Conforme a lo previsto en el artículo 413 del Código Procesal Civil, no corresponde imponer condena de costas y costos del proceso.

Por estos fundamentos administrando Justicia a nombre de la Nación,

FALLO:

Declarando **INFUNDADA** la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Fondo Consolidado de Reservas Provisionales en contra de Rosa Amelia Bernuy Sánchez. Sin costas ni costos. Y por esta mi sentencia, así la pronuncio, mando y firmo en el Despacho del Vigésimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima. Tómese razón y hágase saber.

PODER JUDICIAL

Juana M. Torreblanca Nunez
Dra. JUANA TORREBLANCA NÚÑEZ
JUEZ TITULAR
21º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

Ramiro Will
RAMIRO WILL
ESCRIBANO LEGAL
21º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

¹ Transcrita del Código Civil. Jurista Editores, pagina 369.



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
QUINTA SALA CIVIL

115
Ciento
quince

EXPEDIENTE N° 7697-2015-0

RESOLUCIÓN NÚMERO: 03

Lima, diecisiete de agosto de dos mil dieciséis.

Habiéndose analizado y debatido la causa, conforme lo prescriben los artículos 131° y 133° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, este Colegiado integrado por los Señores: Echevarría Gaviria, Arriola Espino; y, *Solís Macedo*, quien interviene como ponente, emite la siguiente decisión judicial:

VISTOS;

& Asunto

Es materia de grado la sentencia contenida en la Resolución N° 71, de fecha 14 de enero de 2014, que declara infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Fondo Consolidado de Reservas Provisionales contra Rosa Amelia Bernuy Sánchez.

& Antecedentes:

a) Demanda

Mediante escrito de folios 20 a 26, el Fondo Consolidado de Reservas Provisionales (en adelante *la demandante*), interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Rosa Amelia Bernuy Sánchez (en adelante *la demandada*) a fin de que cumpla con desocupar y restituir la posesión de los almacenes N° 02 y N° 03, ubicados en el ex edificio del Banco Popular

¹ Obrante de fs. 62 a 64..

PODER JUDICIAL
[Firma]
KARLA ENZAURETTE PÉREZ ROSADAS
SERVIDORA
QUINTA SALA CIVIL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

1

116
Cuenta
división

Palomino, situado en Av. Venezuela N° 2813, distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima. Sostiene que la demandante es propietaria del inmueble sub litis, cuyo dominio corre inscrito en la Partida N° 40225641 y N° 40225668, del Registro Propiedad inmueble de Lima y Callao, en su condición de propietario del inmueble exige su desocupación.

b) Contestación

Por escrito de folios 48 a 51, la demandada Rosa Amelia Bernuy Sanchez, contesta la demanda negándola y contradiciéndola, alega que es falso que sea ocupante precaria, todo lo contrario ocupa el inmueble sub litis en el mérito al traspaso de la posesión otorgada por la anterior arrendataria doña Edith Doris Melgarejo Murillo; con la demandante ha suscrito un acta de conciliación sobre la regularización de la posesión, llegando a los siguientes acuerdos entre otros, cancelar la suma \$. 126.14 dólares, por concepto de diferencia de garantía a favor de la demandante, luego de ello se debía suscribir el contrato de arrendamiento el 19 de diciembre de 2011, sin embargo la demandante no cumplió con suscribir el contrato de arrendamiento; y que no concurrió a la invitación a conciliar de la demandante por considerar que dicha parte no estaba actuando de buena fe, al no haber cumplido con el acta de conciliación suscrito con anterioridad.

c) Sentencia

El Juez justifica su decisión de declarar infundada la demanda por considerar que si bien la demandante ha acreditado que es propietaria de los almacenes N° 02 y N° 03, como se desprende de la copia literal de las Partidas N° 40225641 y N° 40225668 expedido por el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, y por tanto se encontraría habilitada para solicitar el desalojo del bien. Sin embargo, en cuanto a la posesión que ejerce la demandada, precisa que del Acta de Conciliación adjuntada por esta parte, se desprende un acuerdo de voluntades respecto de la regularización del contrato de arrendamiento, al existir acuerdo de las partes respecto al pago de la renta de los bienes materia de litis, es decir, la demandada ha acreditado su derecho de ejercer la posesión del bien sub litis, concluyendo que no se encuentra en el supuesto previsto en el artículo 911° del Código Civil, por lo que no tiene la condición de ocupante precaria.

d) Apelación

La apelante invoca como agravios:

PODER JUDICIAL
[Firma]
KARLA ELIZABETH [...]
SECRET
Quinta Sala
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
25 AGO 2016

117
Cuenta
de cuenta

- i) Que, si bien hubo un acuerdo de arrendamiento, esta no tuvo un plazo determinado, y por lo tanto sería una de duración indeterminada y de acuerdo al artículo 1704° del Código Civil, el solo requerimiento de la devolución del inmueble pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato (en este caso el acuerdo), y con el acta de conciliación por inasistencia de una de las partes de fecha 7 de mayo de 2015, en el cual el requerimiento realizado a la demandada fue la restitución del inmueble se puso fin al contrato de duración indeterminada, dada dicha condición el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.
- ii) Que, si bien el acta de conciliación presentada por la demandada contiene un acuerdo de voluntades el cual le permitió ejercer la posesión durante más de tres años del bien sub litis, sin embargo dicho acuerdo se dio por finalizado con el acta de conciliación por inasistencia de una de las partes de fecha 7 de mayo de 2015, dicha acta de conciliación constituye un acto de requerimiento de devolución del inmueble, documento que fue adjuntada a la demanda y que no ha sido valorado por la Juzgadora en la sentencia apelada.

CONSIDERANDO:

1. Es pretensión de la demandada y agravio consignado en el recurso de apelación, que se declare nula o improcedente la apelada, por haberse incurrido en vicios procesales, por no haberse merituado las pruebas que acreditan que tiene la condición de inquilina y no de ocupante precario como alega la parte demandada, además el demandante no ha acreditado ser propietario de las construcciones del inmueble sub iudice.
2. En tal sentido, conforme lo ha dejado establecido la Corte Suprema de la República en el Cuarto Pleno Casatorio (Casación N° 2195-2011-Ucayali) tratándose de controversias como la presente, los jueces deberán ingresar a resolver el tema de fondo evitando expedir sentencias inhibitorias, así consta del punto 6 del citado pleno, que dice: *"En todo los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir sentencia inhibitoria, sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas"*.
3. En dicho contexto, se tiene que el artículo 911° del Código Civil, señala: *"La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha*

PODER JUDICIAL

Karla Elizabeth...
KARLA ELIZABETH...
SECCIÓN...
CORTA SUPLENTE...

3

118
cientos
dieciocho

fenecido.” Estando a la norma citada y conforme lo establece el artículo 196² del Código Procesal Civil, corresponderá a la demandante acreditar su calidad de propietario del bien materia de restitución y al demandado demostrar que cuenta con título que permita advertir la legitimidad de su posesión.

4

4. Conforme al texto normativo citado, para que proceda la acción de desalojo por ocupación precaria se requiere: *i*) la existencia de un poseedor precario que es aquel que ocupa un bien ilegalmente sin título alguno o porque el título que tenía para poseer legítimamente ha fenecido por conclusión de plazo, cuando es temporal o por las otras formas de ineficacia reconocidas por nuestro ordenamiento jurídico (anulabilidad, resolución, recesión, etc.); y *ii*) que quien demanda, sea el propietario, usufructuario, arrendador, comodatario, usuario, administrador y todo aquel que tenga derecho a la restitución de un predio. En este caso, quien demanda (el propietario), conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, puede pretender la restitución del predio mediante la acción judicial de desalojo.

5

5. En cuanto al derecho de propiedad del bien inmueble, aparece inscritas en los asientos C00001, rubro título de dominio de las Partidas N° 40225641 y N° 40225668, expedida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (fs. 6 a 11), que la demandante adquirió en adjudicación el inmueble sub litis, por consiguiente es la nueva propietaria, y conforme a lo previsto en el artículo 979° del Código Civil, *“Cualquier propietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley.”* Por tanto, la demandante se encuentra legitimada para promover la presente acción de desalojo por ocupación precaria.

6

6. Respecto a la identificación del predio *sub judice*, corresponde precisar que de las Copias Literales de las Partidas N° 40225641 y N° 40225668, obrante de folio 6 a 11, y del detalle de Estado de Cuenta de pago de arbitrios del almacén N° 03, fluye que los inmuebles sub litis se identifican como almacenes N° 02 y N° 03 (Av. Venezuela N° 2813, Int. 02 y 03), ubicado en la Urbanización Palomino Cercado de Lima. Esto es, los inmuebles sub litis, también se identifica por la numeración señalada, máxime que la demandada al contestar la demanda ha adjuntado un estado cuenta sobre pago de arbitrios referido al almacén N° 03, que identifica el inmueble por

² Artículo 196° del C.P.C. “Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos”.

PODER JUDICIAL

[Firma]
KARLA ELIZABETH FERRER POSADAS
SECRETARÍA
QUINTO TRIBUNAL CIVIL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

119
cient.
diciembre

la numeración señalada, lo que descarta cualquier cuestionamiento sobre identificación del inmueble.

7.

En lo que se refiere a la precariedad de la demandada, esta parte al contestar la demanda, sostiene que es falso que sea ocupante precaria, por el contrario ocupa el inmueble sub litis en mérito al traspaso de la posesión otorgada por la anterior arrendataria doña Edith Doris Melgarejo Murillo; y con la demandante ha suscrito un acta de conciliación sobre regularización de la posesión, donde acordaron entre otros puntos, la suscripción del contrato de arrendamiento, sin embargo la demandante no cumplió con suscribir el aludido contrato, por ello que no concurrió a la invitación a conciliar de la demandante por considerar que dicha parte no estaba actuando de buena fe, al no haber cumplido con el acta de conciliación suscrito.

8.

Al respecto corresponde traer a colación el Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2195-2011-Ucayali), que constituye precedente vinculante para todos los órganos jurisdiccionales de la República, en el cual en el punto 5.2 ha establecido que *constituirá un caso de título de posesión fenecido cuando se presente el supuesto previsto en el artículo 1704° del Código Civil puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato.*

9.

En el caso de autos, se advierte que la parte demandante con la invitación a conciliar presentada el 17 de abril de 2015, ante el Centro de Conciliación República, puso fin al título³ que justificaba la posesión de la demandada sobre el bien sub litis (siendo la pretensión de la conciliación el desalojo y restitución del inmueble por la causal de ocupante precario, es decir requirió la restitución del bien), conciliación que culminó con el acta⁴ de inasistencia de la parte demandada de fecha 7 de mayo de 2015, como lo ha reconocido la propia demanda en su escrito de constatación a la demanda. En tal sentido, queda claro que la demandante cumplió con el supuesto que establece el artículo 1704 del Código Civil, pues con el requerimiento de entrega del inmueble sub litis, puso fin al acuerdo que justificaba el título de posesión de la demandada, por lo que se puede concluir que la demandada tiene la calidad de ocupante precaria, pues no cuentan con título que justifique su posesión en el bien inmueble sub judice.

³ Acta de Conciliación de Acuerdo Total celebrada el 13 de diciembre de 2011 (fs. 38 a 39)
⁴ Obrante a fs. 18.

PODER JUDICIAL
KARLA GONZALEZ FERRER
SECRETARÍA
5 1 00 2016

120
Cient
Ninti

10. Por consiguiente, de autos se aprecia que la demandada no ha desvirtuado los hechos alegados por el demandante, esto es, que se encuentren poseyendo el inmueble materia de litis en virtud de un título que justifique su posesión, por lo que se puede concluir que tiene la condición de precario, siendo de aplicación lo previsto en el artículo 911° del Código Civil, en tal razón, el propietario tiene derecho a exigirle la restitución del bien al precario, por lo que la demanda debe ser estimada.

DECISION:

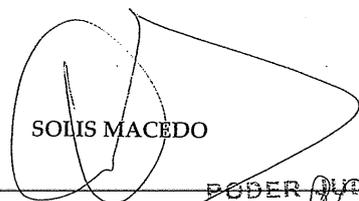
Por estas consideraciones, la Quinta Sala Civil, con la autoridad que le confiere la Constitución Política del Perú y la Ley Orgánica del Poder Judicial, se resuelve:

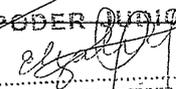
REVOCAR la sentencia contenida en la Resolución N° 07, de fecha 14 de enero de 2014, obrante de folios 62 a 64, que declara infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Fondo Consolidado de Reservas Previsionales -FCR contra la demandada Rosa Amelia Bernuy Sánchez; **REFORMANDOLA** declararon **FUNDADA la demanda de desalojo por ocupación precaria**; en consecuencia, ordena que la demandada, cumplan con desocupar y restituir a la demandante la posesión de los inmuebles identificados como almacenes N° 02 y N° 03 (Av. Venezuela N° 2813, Int. 02 y 03), ubicado en la Urbanización Palomino Cercado de Lima, inscrita en las Partidas N° 40225641 y N° 40225668, del Registro Propiedad Inmueble de Lima y Callao; con costos y costas del proceso.

En los seguidos por el Fondo Consolidado de Reservas Previsionales -FCR, contra Rosa Amelia Bernuy Sánchez, sobre desalojo por ocupación precaria. Notificándose.-
SS.


ECHEVARRIA GAVIRIA


ARRIOLA ESPINO


SOLIS MACEDO

PODER JUDICIAL

KARLA ELIZABETH FERRER FOGADAS 6
SECRETARIA
Quinta Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

2018



EXPEDIENTE Nro.: 7697-2,015

SEC. DE SALA : KARLA FERRER POSADAS

SUMILLA : INTERPONE RECURSO EXTRAORDINARIO DE CASACIÓN.



SEÑOR PRESIDENTE DE LA QUINTA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

AMELIA BERNUY SANCHEZ, en los autos seguidos con el FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES, sobre DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA; ante usted, con el debido respeto me presento y muy atentamente digo:

I. PETITORIO:

Que, habiendo sido notificada con la Resolución número TRES, Sentencia de Vista de fecha 17 de Agosto del 2016, el día 07 de Setiembre del año 2,016, y no encontrándola arreglada a ley por infracción normativa que incide sobre la decisión contenida en la resolución que se impugna, dentro del plazo de 10 días **INTERPONGO RECURSO EXTRAORDINARIO DE CASACIÓN, SOLICITANDO** que el mismo sea elevado a la Sala correspondiente de la Corte Suprema de Justicia de la República, para los fines casatorios pertinentes.

II. - REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD:

Artículo 387° del Código Procesal Civil. - El presente recurso cumple con los requisitos de Admisibilidad que son:

- 1.- Contra las sentencias y autos expedidos por las salas superiores que, como órganos de segundo grado, ponen fin al proceso;
- 2.- Ante el órgano jurisdiccional que emitió la resolución impugnada.

En caso de que el recurso sea presentado ante la Sala Superior, esta deberá remitirlo a la Corte Suprema sin más trámite dentro del plazo de tres días;

3.- Dentro del plazo de diez días, contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, más el término de la distancia cuando, corresponda;

4.- Adjuntando el recibo de la tasa respectiva:

III CAUSAL DE LA CASACIÓN:

Conforme al Art 386 del CPC el Recurso de Casación se sustenta en la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial.

El presente recurso se sustenta en la infracción normativa que incide directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada.

Causal de infracción normativa material

Señala la infracción de las normas artículo 586 del Código Procesal Civil y Artículo 1666 del Código Civil

IV.- DESCRIPCIÓN DE INFRACCIÓN NORMATIVA MATERIAL:

PRIMERA. - Que, la aplicación indebida de una norma de derecho material se configura cuándo: 1) el Juez, a través de una valoración conjunta y razonada de las pruebas aportadas al proceso, llega a establecer determinados hechos relevantes del conflicto de intereses; 2) que tales hechos establecidos, guardan relación de identidad con los supuestos fácticos de una norma jurídica determinada; 3) que sin embargo, el Juez, en lugar de aplicar esta última norma, aplica una distinta para resolver el caso concreto, vulnerando los valores y principios del ordenamiento jurídico, particularmente el valor superior de la justicia. A decir de Sánchez-Palacios⁵.- "hay aplicación indebida cuando se actúa una norma impertinente a la relación fáctica establecida en la propia sentencia. El Juez ha errado en la elección de la norma, ha errado en el proceso de establecer la relación de semejanza o de diferencia que existe entre el caso particular concreto, jurídicamente calificado y la hipótesis de la norma. La norma elegida no corresponde al hecho establecido". Cas 3484-2009.

SEGUNDA. - Que, respecto al noveno considerando de la resolución impugnada señala... "En el caso de autos se advierte que la demandante con la invitación a conciliar, presentada el día 17 de Abril del 2,015, ante el Centro de Conciliación República, puso fin al título" que justificaba la posesión de la demandada sobre el bien Sub Litis, (siendo la pretensión de la conciliación el desalojo y la restitución del inmueble, por la causal de ocupación precaria, es decir requirió la sustitución del bien), conciliación que termino con el acta de inasistencia de la parte demandada de fecha 7 de Mayo del 2,015, como lo ha

reconocido la propia demandada, en su escrito de contestación a la demanda. En tal sentido queda claro que la demandante cumplió con el supuesto que establece el artículo 1704 del Código Civil, pues con el requerimiento de entrega del inmueble sub Litis, puso fin al acuerdo que justificaba el título de posesión de la demandada, por lo que se puede concluir que la demandada tiene la calidad de ocupante precaria, pues no cuenta con título que justifique su posesión en el bien inmueble sub Litis. Lo que la sala no ha tomado en cuenta, es la relación a la posesión que ejerce la recurrente, al haberme hecho el traspaso del inmueble materia de Sub Litis la anterior arrendataria Edith Melgarejo Murillo y haber celebrado un acta de conciliación con acuerdo total con la demandante, la misma que corren a fojas treinta y ocho, siendo la materia controvertida regularizar la posesión, respecto a los bienes sub Litis; razón por lo cual, se convino entre las partes lo siguiente: a) Que, la recurrente se obligue a pagar la suma de S/ 70.00 (Setenta y 00/100 Soles), a la cuenta corriente Nro. 00170-106001316, del Banco Scotiabank, el día lunes 19 de Diciembre del 2,011, por gasto de la demandada de acuerdo conciliatorio COMO ASÍ SE HIZO, b) La recurrente debía de cancelar la suma de US\$ 126.14 (Ciento Veintiséis y 14/100 Dólares Americanos), por concepto de diferencia de garantía a favor de la demandante, mediante depósito bancario en la cuenta Nro. 0008037110 del banco Scotiabank, COMO ASÍ SE HIZO. Luego de estos dos primeros acuerdos, el tercer acuerdo era que la demandante suscribiría el contrato de arrendamiento el día lunes 19 de Diciembre del año 2,01, a las 12:00 del mediodía, ESTO NO SE CUMPLIO, a pesar que la recurrente, cumplió con el cuarto acuerdo que era el pago de la deuda de arbitrios municipales por la suma de S/ 5,790.77 (Cinco Mil Setecientos Noventa y 77/100 Soles), más intereses al Servicio de Administración Tributaria SAT, deuda que había dejado de pagar la inquilina anterior y que de acuerdo al acta de conciliación la recurrente lo asumió en su totalidad y se pagó.

TERCERA.- Que, al respecto del caso concreto quiero mencionar el pleno Casatorio, recaído en la casación Nro. 2195-2,011-Ucayali, la Corte Suprema estableció con el carácter de doctrina Jurisprudencial que "VII FALLO... 4.- Establecer, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, que en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe de comprender dentro de esta situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanencia

tal sentido, acreditado el derecho a ejercer la posesión del bien Sub Litis por la demandada, al no encontrarse la posesión que ejerce dentro de los alcances previstos en el artículo 911 del código Civil, la demanda resulta infundada.

124
Ciencia
Veritatis

Señor Magistrado la precariedad no se determina únicamente por la falta de título de propiedad o de arrendatario, sino para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien.

Que, para amparar la pretensión de desalojo por ocupación precaria debe acreditarse única y exclusivamente a) El derecho de propiedad de la actora b) la posesión sin título alguno o fenecido, éste de lado de la parte demandada; asimismo para la desestimación de la demanda, la parte emplazada debe alegar y acreditar la no configuración de alguno o ninguno de los referidos presupuestos.

Existe errónea interpretación en la aplicación del artículo 911 del Código Civil, para resolver el conflicto, si se tiene en cuenta que la precariedad no se determina únicamente por la falta de un título del propietario o arrendatario, sino para ser considerado como tal, debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, lo que no sucede en el presente caso porque la recurrente mantiene un vínculo con la demandante, como es el acta de conciliación con acuerdo total, incumplido por la parte demandante.

Para que proceda un proceso de desalojo por posesión precaria el demandante debe acreditar su derecho de propiedad y que el poseedor del inmueble Sub Litis no tenga derecho alguno sobre sí mismo, de lo contrario el referido proceso no puede prosperar por cuanto no se puede desconocer el derecho que pudieran tener tanto la demandante como el demandado respecto del inmueble en Litis.

PRIMER OTROSI DIGO. - Que, vario mi domicilio procesal en Jirón Manuel Cuadros Nro. 144, Oficina 704, Cercado de Lima, lugar que en lo sucesivo se me harán llegar las notificaciones y resoluciones que se deriven del presente proceso bajo cargo. Asimismo señalo mi Casilla Electrónica Nro. 30647 de la Corte Superior de Justicia de Lima.

SEGUNDO OTROSI DIGO. - Adjunto copia de la cedula de notificación de la Resolución impugnada y de la expedida en primer grado.

TERCER OTROSI DIGO.- Que, adjunto la respectiva tasa judicial, por concepto de recurso de casación y cédulas de notificación judicial, a efecto de notificar a la parte en el presente proceso.

12
Cian
Veinti

POR LO EXPUESTO:

A usted, Señor Presidente, pido se tenga por interpuesto el presente recurso de casación, en los términos expuestos y se proceda con arreglo a ley, por ser de justicia.

Lima, 20 de Setiembre del 2,016.


J. Gustavo Cardenas
ABOGADO
CAL. N° 18707


ROSA AMELIA BERNUY SANCHEZ
D.N.I. Nro. 06182002

21° JUZGADO CIVIL
EXPEDIENTE : 07697-2015-0-1801-JR-CI-22
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : TORREBLANCA NUÑEZ, JUANA MARIA
ESPECIALISTA : BRINGAS MUÑOZ, RAMIRO
DEMANDADO : BERNUY SANCHEZ, ROSA AMELIA
DEMANDANTE : FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES
FCR,
Señorita Juez:

138

En cumplimiento de las funciones inherentes a mi cargo, cumplo con informar a Usted, que he recibido del encargado de archivo, los autos con un escrito presentado por el demandante con fecha 29 de noviembre de 2017.
Lo cual informo a Usted para los fines de ley que estime pertinentes.

PODER JUDICIAL

Resolución N° Diez
Lima, diez de enero
de dos mil dieciocho.-

RAMIRO WILLIAMS BRINGAS MUÑOZ
ESPECIALISTA LEGAL
21° Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

010-018
15-01

Estando a lo expuesto en la razón que antecede, téngase presente; dando cuenta en la fecha el escrito presentado: Al Principal: estando a lo solicitado, y Atendiendo: **Primero:** Que, por resolución número nueve de fecha treinta de noviembre último, se dispuso cúmplase lo ejecutoriado, mediante la sentencia de vista de fecha diecisiete de agosto de dos mil dieciséis, la cual revoca la sentencia que declara infundada la demanda y reformándola la declarar fundada, con costas y costos; siendo esto así y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 592 del Código Procesal Civil, **REQUIÉRASE** a la demandada Rosa Amelia Bernuy Sánchez, a efectos de que en el plazo de **SEIS DÍAS** de notificada con la presente resolución, cumpla con restituir y entregar al accionante en su integridad y totalmente desocupado los almacenes N° 02 y N° 03 (Av. Venezuela N° 2813, interior 02 y 03), ubicado en la Urbanización Palomino, Cercado de Lima, inscritas en las Partidas Registrales N° 40225641 y 40225668 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, conforme a lo ordenado en la sentencia de vista expedida, bajo apercibimiento de iniciarse la ejecución forzada y procederse a su lanzamiento en caso de incumplimiento.-

PODER JUDICIAL

JUANA TORREBLANCA NUÑEZ
JUEZ TITULAR
21° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

RAMIRO WILLIAMS BRINGAS MUÑOZ
ESPECIALISTA LEGAL
21° Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

Recibido



ORIGINAL

Especialista: BRINGAS MUNOZ
EXP. 07697-2015-0-1801-JR-CI-22
ORDEN LANZAMIENTO

SEÑORA JUEZ DEL VIGESIMO PRIMER JUZGADO CIVIL DE LIMA

FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES (FRP) representado por la OFICINA DE NORMALIZACION PREVISIONAL – ONP, en los seguidos contra ROSA AMELIA BERNUY SANCHEZ, sobre DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA, a usted decimos:

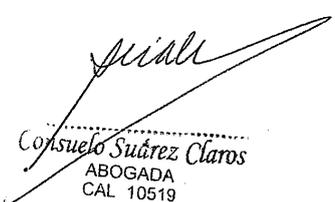
Que estando a lo dispuesto mediante Resolución N° Diez, de fecha 10 de enero de último, que requiere a la demandada a fin de que cumpla con restituir y entregar al accionante en su integridad y totalmente desocupados el inmueble materia de Litis, y no habiendo cumplido con lo ordenado de conformidad con el artículo 592° y 593° del Código Procesal Civil, **solicitamos a su despacho ORDENE EL LANZAMIENTO;** disponiéndose cursar Oficio a la Autoridad Policial, a fin de que preste el apoyo necesario al Secretario de diligencias externas; ordenándose el descerraje si fuera necesario.

POR TANTO:

A usted, señor Juez, solicitamos proveer conforme a Ley.

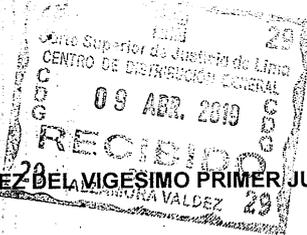
PRIMER OTROSI: Solicitamos a vuestro despacho, autoricen a las señoritas ROSA MILAGROS CHUQUILLANQUI GAMARRA identificada con D.N.I. N°. 41491992 o cualquiera de las personas autorizadas, o abogados que autorizan o representantes, a fin de que programe la entrega del oficio respectivo, recogerlo y cursándolo de manera personal a la Autoridad Policial.

Lima, 17 de abril de 2018


Consuelo Suárez Claros
ABOGADA
CAL 10519

ONP-012
MCSC

EXP.: 07697-2015-0-1801-JR-CI-22
ESP. LEGAL: BRINGAS MUÑOZ
CUADERNO PRINCIPAL
ARCHIVO



SEÑORA JUEZ DEL VIGÉSIMO PRIMER JUZGADO CIVIL DE LIMA

FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES (FCR), representado por la OFICINA DE NORMALIZACION PREVISIONAL – ONP, en los seguidos contra Bernuy Sánchez Rosa Amelia, sobre Desalojo; a usted con respeto expongo: Que, cumpliendo con la resolución N° 13 de fecha 22 de enero de 2019; precisamos lo siguiente:

1. Costas:

- Según el artículo único de la Ley 27321 que modifica el literal "g" del artículo 24 de la LOPJ, establece expresamente entidades como el recurrente, se encuentran exoneradas del pago de aranceles judiciales, por lo que hacemos presente que no adjuntamos arancel alguno.
- Por lo tanto, no hay cobro alguno acerca de las costas del proceso por ser una entidad del Estado.

2. Costos:

- El Fondo Consolidado de Reservas Previsionales (FCR), representado por la Oficina de Normalización Previsional – ONP mantiene un Contrato de Servicio de Patrocinio Legal con el Consorcio Marín y Suarez Abogados, que se adjunta, el mismo que es cubierto en su integridad por la demandante, es decir no hay costos por cobrar.

POR TANTO:

Dejo cumplido su mandato y solicito se archive el expediente, anotando en la página WEB del poder Judicial, estado de TERMINADO/ ARCHIVO DEFINITIVO.

PRIMER OTROSI.- Que, de acuerdo al artículo único de la Ley N° 27321 que modifica el literal "g" del artículo 24 del LOPJ, establece que entidades como el Fondo Consolidado de Reservas Previsionales – FCR, se encuentran exoneradas del pago de aranceles judiciales, por lo que hacemos presente que no adjuntamos arancel alguno.

Lima 08 de abril de 2019

ONP012/CS

Consuelo Suárez Claros
ABOGADA
CAL. 10519

1

21° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 07697-2015-0-1801-JR-CI-22
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : TORREBLANCA NUÑEZ, JUANA MARIA
ESPECIALISTA : BRINGAS MUÑOZ, RAMIRO
DEMANDADO : BERNUY SANCHEZ, ROSA AMELIA
DEMANDANTE : FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES
FCR ,

LDY

Señorita Juez:

En cumplimiento de las funciones inherentes a mi cargo, cumpro con informar a Usted, que en la fecha he recibido del encargado de archivo, los autos con un escrito presentado por la demandante con fecha 09 de abril de 2019.

Lo cual informo a Usted para los fines de ley que estime pertinentes.

PODER EJECUTIVO

RAMIRO WILLIAMS BRINGAS MUÑOZ
ESPECIALISTA LEGAL
21° Juzgado Especializado en lo Civil
Corte Superior de Justicia de Lima

09-10-19
14-976

Resolución N° 14

Lima, seis de junio
de dos mil diecinueve.-

Estando a lo expuesto en la razón que antecede, téngase presente; dando cuenta el escrito presentado: Al Principal y primer otrosí: estando a lo solicitado, y Atendiendo: **Primero:** Que, mediante sentencia de vista de fojas 97 expedida por la Quinta Sala Civil de Lima con fecha diecisiete de agosto de dos mil dieciséis, se revocó la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda y reformándola declaró fundada la demanda, ordenando que la demandada cumpla con desocupar y restituir a favor de la demandante el inmueble sub litis, con costas y costos del proceso; **Segundo:** Que, sin embargo, no se ha tenido en cuenta que la demandante es una institución del Estado, adscrita al Poder Ejecutivo, la cual se encuentra exenta de la condenas de costas y costos, conforme a lo dispuesto en el artículo 413 del Código Procesal Civil; **Tercero:** Que, siendo esto así, y no siendo posible el cobro de las costas y costos del proceso conforme a lo señalado por la propia demandante en el escrito presentado, por lo que no encontrándose pendiente acto procesal alguno y habiéndose cumplido con

PODER EJECUTIVO

PODER EJECUTIVO
RAMIRO WILLIAMS BRINGAS MUÑOZ
ESPECIALISTA LEGAL
21° Juzgado Especializado en lo Civil
Corte Superior de Justicia de Lima

105

ejecutar la sentencia de vista, habiéndose procedido al lanzamiento de la demandada del inmueble sub litis, conforme se verifica del acta que obra en autos; consecuentemente, se declara **CONCLUIDO** el proceso y se dispone el **ARCHIVO DEFINITIVO** de los actuados.-

PODER JUDICIAL

.....
JUANA TORREBLANCA NUÑEZ
JUEZ TITULAR
2º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

.....
RAMIRO WILLIAMS BRINCAS MUÑOZ
ESPECIALISTA LEGAL
2º Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

CASACIÒN

5° SALA CIVIL

EXPEDIENTE: 07697-2015-0-1801-JR-CI-22

MATERIA : DESALOJO

RELATOR : CHIPANA CARHUAS, CARLA JANET

DEMANDADO : BERNUY SANCHEZ, ROSA AMELIA

DEMANDANTE : FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES
FCR,

126
Cuenta
reintegro

SS.- ECHEVARRIA GAVIRIA
ARRIOLA ESPINO
SOLIS MACEDO

Resolución Número: 04

Lima, treinta de setiembre

Del dos mil dieciséis.-

DADO CUENTA al escrito con código de ingreso N° 53550-2016 presentado por Amelia Bernuy Sánchez, con el arancel judicial por Recurso de Casación que se adjunta; téngase presente, y de conformidad con lo previsto en la última parte del inciso 2 del artículo 387° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364 – vigente desde el 29 de mayo de 2009, en cuanto señala: “ En caso de que el recurso sea presentado ante la Sala Superior, esta deberá remitirlo a la Corte Suprema sin más trámite dentro del plazo de tres días”. **ELÉVESE** por Secretaria los presentes autos a la Corte Suprema de Justicia, para los fines correspondientes conforme a ley, y por principio de economía y celeridad procesal, prescídase de notificar la presente resolución.-

PODER JUDICIAL

KARLA ELIZABETH FERRER POSADAS
SECRETARIA
Quinta Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

06 OCT 2016

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 4445-2016
LIMA
Desalojo por Ocupación Precaria**

Liña, ocho de marzo
de dos mil diecisiete.-

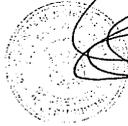
VISTOS; y, CONSIDERANDO:

Primero: Viene a conocimiento de este Supremo Tribunal, el recurso de casación de fecha veintiuno de setiembre de dos mil dieciséis, interpuesto a fojas ciento veintiuno, por **Rosa Amelia Bernuy Sánchez**, contra la sentencia de vista de fecha diecisiete de agosto de ese mismo año, obrante a fojas noventa y siete, que Revocó la sentencia apelada de fecha catorce de enero de dos mil dieciséis, obrante a fojas sesenta y dos, que declaró Infundada la demanda, y Reformándola la declaró Fundada la demanda con lo demás que contiene; en los seguidos por el Fondo Consolidado de Reservas Previsionales – FCR, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; por lo que deben examinarse los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto en los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil y su modificatoria mediante Ley N° 29364.

Segundo: Verificando los requisitos de admisibilidad regulados en el artículo 387 del Código Procesal Civil, se advierte que el presente recurso cumple con tales exigencias, esto es: i) Se recurre de una resolución expedida por la Sala Superior que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; ii) Se interpuso ante el órgano que emitió la resolución impugnada; iii) Se encuentra dentro del plazo de los diez días de notificada con la resolución recurrida, esto es, el siete de setiembre de dos mil dieciséis y el recurso de casación se interpuso el veintiuno de ese mismo mes y año; y, iv) Se cumple con pagar el arancel judicial.

Tercero: Que, previo al análisis de los requisitos de fondo, es necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter

CERTIFICO: Que la fotocopia de la
vuelta es fiel copia de su original
con el que se compare en caso necesario.
Lima



[Handwritten signature]
SECRETARIO DE GOBIERNO
MINISTERIO DE GOBIERNO

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 4445-2016
LIMA
Desalojo por Ocupación Precaria**

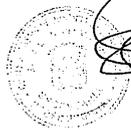
formal, que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que este recurso de casación tiene como fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia; en ese sentido, debe fundamentarse de manera *clara, precisa y concreta*, indicando en qué consiste la infracción normativa y cuál es la incidencia directa de ésta sobre el fallo, así como precisar cuál sería su pedido casatorio, si es revocatorio o anulatorio.

Cuarto: En ese orden de ideas, corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos de procedencia, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364.

1. Respecto al requisito contenido en el inciso 1 del artículo 388 del Código Adjetivo, este no le es exigible a la impugnante ya que obtuvo pronunciamiento favorable en primera instancia.
2. En cuanto a la descripción con claridad y precisión de la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, referido en el inciso 2, del artículo 388 del Código citado, se tiene que la parte impugnante denuncia las siguientes infracciones:

a) **Infracción normativa de los artículos 586 del Código Procesal Civil y 1666 del Código Civil.** La recurrente señala que, la Sala Superior no ha tomado en cuenta, "*la relación a la posesión que ejerce la recurrente*" (*sic*), al habersele hecho el traspaso del inmueble materia de litis la anterior arrendataria Edith Melgarejo Murillo y al haber celebrado un acta de conciliación con acuerdo total con la demandante, por lo que no tiene la condición de precaria. Debiendo mencionarse el pleno casatorio recaído en la Casación N° 2195-2011-UCAYALI

CERTIFICADO: Que la fotocopia de la
verdad en los expedientes de su original
con el que se hizo la fotocopia y el que
me remite a la casa de la
Lima.



~~20 OCT 1977~~
ALFONSO JULCA
SECRETARIO
DE LA PRESIDENCIA

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 4445-2016**

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

X que - como sostiene la recurrente - estableció en el punto "VII FALLO... 4.- Establecer, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, que en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe de comprender dentro de esta situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanencia tal sentido, acreditado el derecho a ejercer la posesión del bien *Sub Litis* por la demandada, al no encontrarse la posesión que ejerce dentro de los alcances previstos en el artículo 911 del Código Civil, la demanda resulta infundada"(sic).

S b) Existe errónea interpretación en la aplicación del artículo 911 del Código Civil, si se tiene en cuenta que la precariedad no se determina únicamente por la falta de un título del propietario o arrendatario, sino para ser considerado como tal, debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, lo que no sucede en el presente caso ya que la recurrente mantiene un vínculo con la demandante, como es el acta de conciliación con acuerdo total, incumplido por la parte actora.

Q Quinto: Que, es necesario precisar, que del sentido y alcances del artículo 386 y siguientes del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, se deriva una mínima técnica casacional, que ciertamente sea congruente con el carácter extraordinario y formal del recurso de casación, especialmente restrictivo y exigente, lo que no contradice principios como el de *pro actione*, que deriva del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, pues la interposición del recurso casatorio, de contenido legal, está condicionado al cumplimiento de los requisitos de admisibilidad y procedencia dispuestos por el legislador.

C Sexto: Que, en ese sentido en la forma en que se ha sustentado el recurso debe desestimarse, porque no cumple mínimamente con los requisitos de procedencia exigidos en el artículo 388 inciso 2 del Código Procesal Civil, modificado por la

CERTIFICO: Que la fotostática de la
vuelta es fiel réplica de su original
con el que he trabajado, y al que
me remito en caso necesario.
Lima



~~20 OCT 2007~~

FRANCISCO JILCA
SECRETARIO
GENERAL
GOBIERNO REGIONAL
LIMA

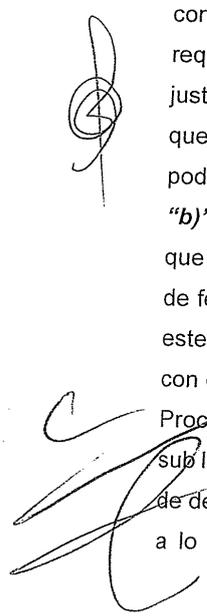
Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 4445-2016
LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

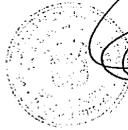

 Ley N° 29364, esto es, no describe con claridad y precisión con relación al tema en litis, la infracción normativa en que hubiese incurrido la Sala de mérito o el apartamiento del precedente judicial, así como tampoco se encuentra demostrado la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, observándose un recurso de casación a todas luces deficiente, sin ningún argumento que justifique su calificación positiva; ya que se aprecia palmariamente que los fundamentos del recurso, son argumentos reiterativos de su escrito de contestación de demanda, en el cual sostuvo que tiene título al haber realizado una conciliación extrajudicial con la demandante; sin embargo,


 la instancia de mérito, ha señalado en sus considerandos cinco y seis de la sentencia recurrida, que en mérito al punto 5.2 del Cuarto Pleno Casatorio, Casación N° 2195-2011-Ucayali, se advirtió que con la invitación a conciliar de fecha diecisiete de abril de dos mil quince, se puso fin al título que justificaba la posesión de la demandada sobre el bien sub litis, quedando claro que se cumplió con el supuesto establecido en el artículo 1704 del Código Civil, con el requerimiento de entrega del inmueble sub litis, puso fin al acuerdo que justificaba el título de posesión de la emplazada, por lo que se puede concluir que tiene la calidad de ocupante precaria; conclusión que la recurrente no ha podido desvirtuar en su recurso de casación, dado que lo señalado en el punto "b)", de su denuncia no resulta acertada toda vez que el Ad quem determinó que sí tuvo título de posesión, pero que éste feneció con la invitación a conciliar de fecha diecisiete de abril de dos mil quince, en tal sentido debe desestimarse este extremo; en ese mismo sentido lo señalado en el punto "a)", guarda relación con el punto anterior, siendo pertinente la aplicación del artículo 586 del Código Procesal Civil, pues la demandante ha acreditado, que es propietario del bien sub litis y que puede pretender la restitución del predio mediante la acción judicial de desalojo, apreciándose por el contrario que la sentencia impugnada se ajusta a lo establecido en el Pleno casatorio citado; y con respecto a la infracción



CERTIFICO que la fotocopia de la
vivienda es fiel réplica de su original
con el que he coteado y que
no tiene que ser necesario
firmar.

~~20 OCT 2023~~



MARCELA LARDO UJCA
SECRETARÍA DE
SALUD Y BIENESTAR

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN Nº 4445-2016
LIMA
Desalojo por Ocupación Precaria**

normativa del artículo 1666 del Código Civil no guarda relación con lo que es materia de autos. Apreciándose entonces una resolución suficientemente motivada con sujeción al mérito de lo actuado y al derecho.

Sétimo: No pasa desapercibido por este Supremo Colegiado, que en el considerando quinto de la recurrida se cita el artículo 979 del Código Civil, referido a la copropiedad, dispositivo que resulta impertinente con lo que es materia de autos, transcribiéndolo además con un error material (“...propietario...” debiendo decir “...co propietario...”) sin embargo, no ha sido el soporte jurídico de la *ratio decidendi* de dicha resolución.

Por tales consideraciones, y de conformidad con lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto a fojas ciento veintiuno, por **Rosa Amelia Bernuy Sánchez**, contra la sentencia de vista de fecha diecisiete de agosto de dos mil dieciséis, obrante a fojas noventa y siete; **MANDARON** publicar la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por el Fondo Consolidado de Reservas Previsionales contra Rosa Amelia Bernuy Sánchez, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Távora Córdova**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

TELLO GILARDI

DEL CARPIO-RODRÍGUEZ

CALDERÓN PUERTAS

SÁNCHEZ MELGAREJO

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

27 SET. 2017

CERTIFICO: Que la fotostática de la
vuelta es fiel réplica de su original
con el que ha sido ~~comparada~~ y al que
me remito ~~en caso necesario~~
Lima



~~20 OCT 2012~~

~~OSCAR JULCA~~
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
Poder Judicial