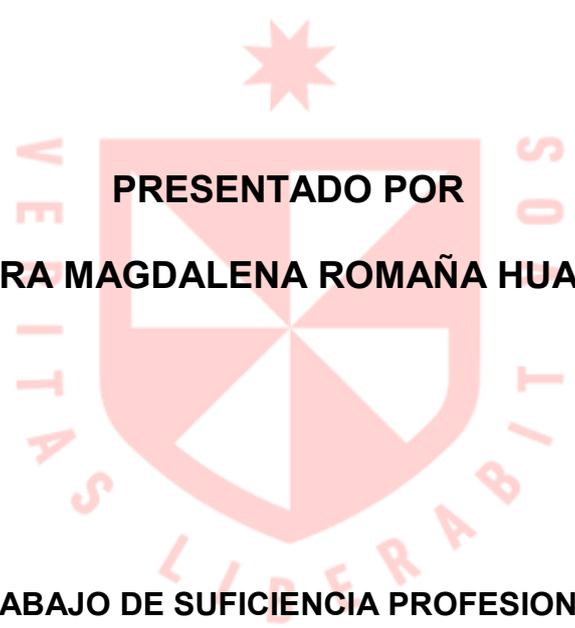




FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE  
CIVIL N° 03997-2012**



**PRESENTADO POR  
SANDRA MAGDALENA ROMAÑA HUAPAYA**

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

**LIMA – PERÚ**

**2022**

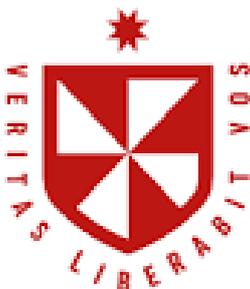


**CC BY**

**Reconocimiento**

El autor permite a otros distribuir y transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra, incluso con fines comerciales, siempre que sea reconocida la autoría de la creación original

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



**USMP**  
UNIVERSIDAD DE  
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad  
de Derecho

**Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el  
Título de Abogada**

**Informe Jurídico sobre Expediente N° 03997-2012**

**Materia** : DESALOJO POR VENCIMIENTO DE  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

**Entidad** : PODER JUDICIAL

**Bachiller** : ROMAÑA HUAPAYA, SANDRA MAGDALENA

**Código** : 20031125652010-2

**LIMA- PERÚ**

**2022**

En este informe jurídico se analiza un proceso de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento que recae en el inmueble ubicado en el distrito de Yanahuara – Arequipa.

Las partes del presente proceso fueron C.T.CH.B., (en adelante la demandante) y A.C.F.J.Y. (en adelante la demandada), en dicha demanda se pretendió que la demandada desocupe el inmueble materia de litis, toda vez que el contrato de arrendamiento que tenía con el anterior propietario J.O.G.T.V. (en adelante el donante del bien sublitis, o anterior propietario y arrendador del bien sublitis) se encontraba vencido; la parte demandada al contestar la demanda señaló que celebró nuevo contrato de arrendamiento con el G.R.P. (en adelante el apoderado del superficiario o el apoderado), quien era apoderado de J.O.R. (en adelante el superficiario), por lo que se solicitó al juez que integre al proceso al APODERADO a través de la denuncia civil

El órgano en primera instancia resolvió declarar improcedente la demanda, fundamentando su fallo en que la demandante carecía de legitimidad para obrar, pues su derecho de propiedad era posterior al derechos de superficie de EL SUPERFICIARIO; apelada la sentencia la Sala Superior resolvió revocar y reformar la sentencia, declarando fundada la demanda en todos sus extremos, señalando que la demandante tenía su derecho de propiedad inscrito en Registros Públicos a diferencia del superficiario quien solo ostentaba una Escritura Pública. Finalmente, elevado el expediente a la Sala Civil de la Corte Suprema, resolvieron no casar la resolución de vista.

Concluyendo, las figuras sustantivas que se desarrollaron fueron el derecho de superficie, la propiedad y el arrendamiento, en cuanto a las figuras procesales, se destacan el proceso de desalojo, litisconsorcio, intervención a terceros, representación procesal y la legitimidad para obrar.

NOMBRE DEL TRABAJO

**ROMAÑA HUAPAYA.doc**

RECUENTO DE PALABRAS

**9791 Words**

RECUENTO DE PÁGINAS

**30 Pages**

FECHA DE ENTREGA

**Feb 1, 2023 11:52 AM GMT-5**

RECUENTO DE CARACTERES

**52226 Characters**

TAMAÑO DEL ARCHIVO

**145.5KB**

FECHA DEL INFORME

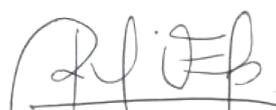
**Feb 1, 2023 11:53 AM GMT-5****● 13% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 11% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 8% Base de datos de trabajos entregados
- 2% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

**● Excluir del Reporte de Similitud**

- Material bibliográfico
- Material citado
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)



Augusto Espinoza Bonifaz - Instituto de Investigación

## INDICE

<b>I. RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO.</b>	4
1.1. Hechos expuestos en la demanda	4
1.2. Hechos expuestos en la contestación	5
1.3. De la denuncia civil	6
1.4. Absolución del traslado de la denuncia civil	6
1.5. Del apersonamiento del litisconsorte	6
<b>II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICO DEL EXPEDIENTE.</b>	8
2.1. Problemas jurídicos procesales	8
2.2. Problemas jurídicos sustantivos	13
<b>III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS</b>	18
3.1. Se cuestiona la legitimidad para obrar de LA DEMANDANTE	18
3.2. El emplazamiento al APODERADO del SUPERFICIARIO	18
3.3. El arrendamiento celebrado por el propietario del suelo, existiendo un contrato de superficie.	19
3.4. El superficiario celebró contrato de arrendamiento sobre una construcción que no existía.	20
3.5. La continuación del contrato de arrendamiento regulado en el artículo 1700, y la cláusula del contrato que indicaba la comunicación que debía realizar el arrendatario	20
3.6. La pertinencia de la aplicación del principio de oposición de derechos reales regulado en el artículo 2022 del CC.	21
<b>IV. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS.</b>	21
4.1. Sentencia del Quinto Juzgado Civil – Sede Central de Arequipa.	21
4.2. Sentencia de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa.	23
4.3. Resolución de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República	24
<b>V. CONCLUSIONES.</b>	26
<b>BIBLIOGRAFÍA.</b>	29

## **I. RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO.**

### **1.1. Hechos expuestos en la demanda**

Con fecha 13 de noviembre del 2012, LA DEMANDANTE, interpuso demanda de desalojo por Vencimiento de Contrato, en contra de LA DEMANDADA con el objeto que desocupe el inmueble de su propiedad, ubicado en el distrito de Yanahuara, el mismo que cuenta con un área de 1,641.00 metros cuadrados.

Que LA DEMANDANTE adquirió el inmueble sublitis mediante Escritura Pública de Donación el 08 de mayo del 2012, ante Notario Público Dr. Gorky Oviedo Alarcón, donación que fue otorgada por su anterior propietario, donación que fue inscrita en la Partida del Registro de Predios de la Zona Registral XII Sede Arequipa. Presenta el Testimonio de Donación y Copia literal del inmueble en la demanda, con cuyos documentos acredita la propiedad del inmueble materia de desalojo.

Que EL DONANTE comunicó a la accionante que parte del inmueble dado en donación estaba siendo ocupado por LA DEMANDADA, por contrato de arrendamiento celebrado entre ambos, vigente 01 de setiembre del 2011 hasta el 31 de agosto del 2012, tal como se encuentra detallado en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento que la demandante ofrece como medios probatorios.

Que LA DEMANDANTE respecto al tiempo de duración del contrato y de acuerdo a los términos señalados en el artículo 1708 del Código Civil inciso 2, por lo que esperó hasta el 31 de agosto del 2012, fecha en la cual venció el arrendamiento y en octubre del 2012, luego invita a conciliar a LA DEMANDADA para conciliar el desalojo por el vencimiento de contrato, ante el Centro de Conciliación Extrajudicial Solidaridad y Justicia; las fechas de audiencia conciliatoria fueron señaladas para el 16 y 23 de octubre de 2012, a la cual no concurrió LA DEMANDADA, ante dicha inasistencia el centro de conciliación levantó el Acta de Conciliación por inasistencia de una de las partes. Posteriormente LA DEMANDANTE procedió a iniciar el proceso de desalojo, ofreciendo como medios probatorios el Testimonio de donación del inmueble sublitis de fecha 08 de mayo de 2012, copia literal del inmueble, copia legalizada del contrato de arrendamiento, celebrado entre LA

DEMANDADA y su anterior propietario y la copia certificada del acta de conciliación por inasistencia de una de las partes.

## **1.2. Hechos expuestos en la contestación**

La demanda fue admitida mediante resolución N° 01 de fecha 17 de diciembre de 2012 por el Quinto Juzgado Civil - Sede Central de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, órgano que dispuso correr traslado de la demanda a la parte demandada.

Notificada LA DEMANDADA, procedió a contestar la demanda el 30 de enero de 2013, siendo su pretensión que se declare infundada la misma.

Afirmó que había celebrado un contrato de arrendamiento con el anterior propietario del inmueble materia de Litis, vigente desde el desde el 01 de setiembre de 2011 hasta el 31 de agosto de 2012.

Que, tras haber llegado la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento LA DEMANDADA siguió manteniendo la condición de arrendatario pues efectuó el pago adelantado de la merced conductiva a la señora G.J.V., secretaria del arrendador, entregándole el pago del arrendamiento en dos partes, y se les entregó dos recibos provisionales; por otro lado, el arrendador no les solicitó la devolución del inmueble, por lo cual la demandada consideró que el contrato seguía vigente bajo las mismas condiciones pactadas, ello en virtud de lo regulado en el artículo 1700 del Código Civil, asimismo, el arrendador los invitó a conversar sobre la renovación del contrato de arrendamiento y hasta ese momento desconocían que LA DEMANDANTE tenía la condición de propietaria del inmueble sublitis.

Con fecha 07 de setiembre de 2012 EL SUPERFICIARIO le cursó a LA DEMANDADA una carta notarial comunicándole que el anterior propietario y arrendador les había otorgado el derecho de superficie del inmueble sublitis, adjuntando una copia de la Escritura Pública de Otorgamiento del derecho de superficie, dicho documento tenía como fecha 19 de diciembre de 2003, y había sido realizado ante notario Javier de Taboada Vizcarra, también se le informó que actuaría a través de un apoderado en la reunión que tendría con LA DEMANDADA. No habiendo acudido a la reunión invitada, recibió una segunda carta notarial, en el que se le invitó a tratar sobre el arrendamiento del inmueble sublitis, de no acudir procederían a realizar las acciones judiciales correspondientes.

Al concurrir a dicha reunión se le informó que EL SUPERFICIARIO tenía un derecho de superficie por 30 años, razón por la cual decidió firmar contrato de arrendamiento con EL APODERADO DEL SUPERFICIARIO, con vigencia desde el 01 de octubre de 2012 hasta el 3 de setiembre de 2015, por ello es que la posesión en el inmueble arrendado contaba con título vigente y era de buena fe.

LA DEMANDADA no concurre a la invitación a conciliar de la demandante ya que contaba con un contrato de arrendamiento respecto del inmueble sublitis.

Ofrecieron como medios probatorios: la copia certificada de la inscripción del nombramiento del Consejo Directivo de LA DEMANDADA., copia legalizada del recibo provisional firmado por la señora G.J.V., copia legalizada de la carta notarial de fecha 07 de setiembre de 2012 remitido por EL SUPERFICIARIO, copia legalizada de la carta notarial de fecha 12 de setiembre de 2012 remitido por EL APODERADO y la copia legalizada del contrato de arrendamiento, celebrado por EL APODERADO y LA DEMANDADA.

### **1.3. De la denuncia civil**

En el mismo escrito de contestación de demanda, se plantea denuncia civil dirigida AL APODERADO con la finalidad que se le integre en el proceso de desalojo, por haber sido la persona con la cual suscribió el contrato de arrendamiento que empezaba desde el 10 de octubre de 2012 y era por un plazo de 3 años.

### **1.4. Absolución del traslado de la denuncia civil**

LA DEMANDANTE, refirió mediante escrito de fecha 11 de marzo de 2013, que EL SUPERFICIARIO había presentado escritura pública de fecha 19 de diciembre de 2003, que contiene un derecho real no inscrito, por lo que en aplicación del artículo 2022 del Código Civil, el derecho real que el presentó no era oponible frente al derecho real de la demandante, en consecuencia, el contrato celebrado entre LA DEMANDADA y EL SUPERFICIARIO carecía de validez.

### **1.5. Del apersonamiento del litisconsorte**

Mediante resolución N° 05 de fecha 03 de mayo de 2013, el juzgado resolvió admitir la denuncia civil dirigida contra EL APODERADO, ordenando

se le notifique con la demanda, anexos, autoadmisorio, escrito de denuncia civil y la presente resolución.

Habiendo sido notificado EL APODERADO se apersonó al juzgado mediante escrito de fecha 10 de junio de 2013, y se pronunció como sigue:

Al contestar la demanda señaló, que en la cláusula séptima del contrato de donación se señalaba que la donataria tenía pleno conocimiento que el inmueble sublitis tenía cargas y gravámenes.

Aceptó que remitió cartas notariales a la demandada y luego celebraron contrato de arrendamiento en representación del SUPERFICIARIO, el poder conferido se realizó mediante escritura pública ante notario César Fernández Dávila, el 11 de setiembre de 2012, luego fue inscrito en Registros Públicos.

Afirmó que EL SUPERFICIARIO tenía un contrato de otorgamiento de derecho de superficie respecto del inmueble sublitis, celebrado con el anterior propietario y arrendatario celebrado el 19 de diciembre de 2003, con duración de 30 años, dicho contrato comprende el reconocimiento del derecho del superficiario sobre el íntegro del sobresuelo del inmueble, es decir, las construcciones existentes a la fecha de celebración del contrato, así como las construcciones que el superficiario fuese a realizar.

Por el derecho que tenía su poderdante, EL APODERADO celebró el contrato de arrendamiento con la demandada por el plazo de 3 años.

El contrato de superficie gozaría de plena validez pues no fue cuestionado judicialmente, ni existía sentencia que declarase su nulidad; en cuanto a la donación realizado por el anterior propietario y arrendatario a favor de LA DEMANDANTE no invalidaba el contrato de superficie, en todo caso se deducía de la redacción de la donación que la demandante tenía pleno conocimiento de la existencia del derecho de superficie otorgado a su poderdante.

Ofreció como medios probatorios, el poder por escritura pública otorgado por EL SUPERFICIARIO a su favor, el contrato de otorgamiento de derecho de superficie celebrado entre el anterior propietario y EL SUPERFICIARIO, el contrato de arrendamiento celebrado con la demandada, el contrato de donación celebrado entre EL DONANTE y LA DEMANDANTE, y el recibo de pago de impuesto a SUNAT.

## **II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICO DEL EXPEDIENTE.**

### **2.1. Problemas jurídicos procesales**

#### **¿Por qué se cuestiona la legitimidad para obrar de LA DEMANDANTE en el presente proceso de desalojo?**

En el presente proceso de desalojo se advierte que sobre el inmueble materia de Litis recaen un derecho de propiedad y un derecho de superficie. En el caso de LA DEMANDANTE adquiere la propiedad del inmueble por el anterior titular registral, a través de la Escritura Pública de Donación de fecha 08 de mayo de 2012, y que seguidamente es inscrito en los Registros Públicos el 17 de mayo de 2012.

En el caso de EL SUPERFICIARIO adquiere el derecho de superficie por el anterior titular registral y ahora donante, en el año 2003, mediante Escritura Pública, que no fue inscrita.

Para el 31 de agosto de 2021, fecha en el cual se venció el contrato de arrendamiento de LA DEMANDADA. ¿Quién podía demandar el desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento?

#### **Análisis**

Para identificar si las partes del proceso tienen legitimidad para obrar, se debe verificar si entre ambos existe aparentemente una relación jurídica material, o una posición habilitante para que pueda crearse la relación jurídica procesal válida, dicha verificación es esencial por cuanto de ello dependerá para que se emita una sentencia con pronunciamiento sobre el fondo, es decir que se declare fundada o infundada la demanda.

La importancia de esta figura procesal se advierte, por cuanto está considerado dentro del principio procesal denominado iniciativa de parte, recogido en el artículo IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que a la letra señala "El proceso se promueve sólo a iniciativa de parte, la que invocará interés y legitimidad para obrar."

En el presente caso, corresponde determinar si a la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento de fecha 31 de agosto de 2012, LA DEMANDANTE tenía legitimidad para obrar o ese derecho solo le hubiera

correspondido al SUPERFICIARIO, si hubiera sido quien accionaba por desalojo. La demandante acreditó tener la calidad de titular registral como propietaria del inmueble arrendado, pues su derecho inscrito se oponía al de cualquier otro derecho.

El Código Procesal Civil en su artículo 586 establece que: "Puede demandar desalojo: el propietario", por lo tanto, si se es propietario tiene intrínsecamente la legitimidad para obrar en un proceso de desalojo solicitando la restitución de su bien, en calidad de sujeto activo, con mayor precisión dice Ledesma (2008, p. 968) "La norma hace referencia a los sujetos legitimados para demandar y ser demandados en el desalojo" en consecuencia, no es difícil establecer que la demandante que adquirió la calidad de propietaria por donación del inmueble sublitis, tenía legitimidad para obrar.

Cabe señalar que LA DEMANDANTE tenía un tipo de legitimidad que la doctrina denomina legitimidad para obrar derivada, es decir que derivó a su favor del anterior titular registral con el acto jurídico de donación, quien fue el arrendador originario, en ese sentido, cito a Hurtado (2014, p.431) quien señala "La legitimidad para obrar Ordinaria puede ser *derivada*, es decir cuando la titularidad del derecho fue transmitida por acto inter vivos o mortis causa, ejemplo la legitimidad para obrar de una persona que adquirió la propiedad de un inmueble ocupado por terceros".

Dado que el contrato de arrendamiento que se cuestiona fue celebrado con el anterior propietario, con el acto de donación, la donataria pasó a ser la nueva dueña del bien, por lo tanto, la nueva arrendadora, con ello surge la legitimidad de la demandante.

En ese sentido, Lama (2007, p. 164), nos ilustra sobre esta legitimidad:

La Legitimidad del nuevo dueño o adquiriente, para lograr la restitución del predio o bien enajenado, se sustenta en dos hechos a) que el enajenante transmitió al adquiriente la posesión mediata que tenía antes de la enajenación del bien; y b) que el conductor del bien enajenado, que poseía el bien virtud de un contrato de arrendamiento no inscrito, deviene en precario, en razón de que, con la enajenación del bien arrendado, el citado contrato feneció, al no haberse obligado a respetarlo el nuevo dueño.

**¿El poder con el cual contaba EL APODERADO lo facultaba para ser emplazado con una denuncia civil?**

La parte demandada solicitó al juez de la causa que emplazara con una denuncia civil al APODERADO del superficiario, pues con aquel habían firmado el nuevo contrato de arrendamiento de fecha 01 de octubre de 2012, con vigencia hasta el 30 de septiembre de 2015, y dicho contrato le facultaba a seguir en el predio sublitis. El juez declaró fundada la denuncia civil, y ordenó emplazar al APODERADO del superficiario, con copia de la demanda, anexos, autoadmisorio, escrito de denuncia civil y la resolución estimatoria.

**Análisis**

En el presente caso, la parte demandada ofreció como medio probatorio el contrato de arrendamiento de fecha 01 de octubre de 2012, suscrito con EL APODERADO del superficiario, sin embargo, no se logra acreditar hasta ese momento los alcances del poder que ostentaba, es decir, si estaba facultado para ser emplazado con una demanda, o una denuncia civil, por lo que el emplazamiento de la denuncia civil debió haberse dirigido al SUPERFICIARIO. Se debe entender que la parte demandada había celebrado el contrato de arrendamiento con EL SUPERFICIARIO, pero a través de un intermediario. Que EL APODERADO tuviera un poder para firmar un contrato, y para participar en procesos judiciales no significa que tuviera poder para participar en un proceso en específico como emplazado. Lo expuesto tiene sustento en los siguientes:

Primero, la representación procesal es una figura jurídica regulada en el Código Procesal Civil peruano, mediante el cual se permite que una persona pueda concurrir al proceso a través de un tercero, cuando se trata de la figura del poder para litigar se debe de cumplir con la formalidad prescrita, siendo una de ellas que en el documento que contiene el poder se establezca si el apoderado contará con facultades generales y/o especiales, previstas en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil.

Segundo, el objetivo del emplazamiento es que el titular de un derecho tome pleno conocimiento del proceso en el cual se involucran sus derechos, por ello, dicho emplazamiento tiene que estar dirigido a dicho titular de manera directa, y este de forma directa se apersonará al proceso o incorporará al proceso a un apoderado, al cual le faculte actuar por él, en ese específico derecho en discusión.

Tercero, la denuncia civil, de acuerdo a lo señalado en el Código Procesal Civil en los artículos 102 y 103 que a pedido de la demandada y bajo la consideración del juez se admita la intervención de un tercero al proceso y que una vez emplazado será considerado litisconsorte del denunciante, en consecuencia, su derecho también se verá afectado.

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, en la casación siguiente ha señalado que:

Segundo. (...) “se aprecia que no existe facultad expresa y literal a favor de los apoderados para ser emplazados en representación del otorgante con la demanda, contraviniendo el principio de la literalidad del poder especial.

Tercero. Que, los apoderados cuentan con facultades para interponer demandas y contestarla, esto no implica de ninguna manera que puedan ser emplazados con una demanda dirigida al poderdante. De acuerdo a la literalidad de las facultades especiales no es posible suponer una determinada facultad, más aún si se trata del emplazamiento de un acto que debe ser notificado de forma personalísima. (Expediente N° 2678-99, Lima, segundo y tercer considerando)

Concluyo comentando que EL APODERADO contaba con un tipo de representación directa, pues se presentó ante LA DEMANDADA como apoderado del superficiario del bien, es decir, actuó en interés y representación de su representado, era un intermediario de la voluntad de su apoderado, no podía ser emplazado, dice Muro (2012, s,p) al respecto:

Es aquella en la cual el representante actúa en nombre y en interés de su representado, dando a conocer a esta circunstancia a los terceros con quienes se relaciona, de tal modo que los efectos jurídicos de todos los actos que celebra con éstos recae directamente en la esfera del representado, pues es como si estuviera actuando él mismo.

Pero, si el apoderado, actuaba en nombre propio, sin poner en conocimiento de La demandada que representaba a un tercero, es decir con una representación denominada voluntaria indirecta, en ese caso si debió ser emplazado este, pues en la representación indirecta refiere Muro (2012) es aquella en la cual se: “actúa en nombre propio, pero en interés de su

representado, es decir que no da a conocer su intervención a nombre de otro a los terceros con quienes se relaciona, de tal modo que los efectos jurídicos de todos los actos que celebra con estos éstos recaen directamente en su propia esfera, y no en la de su representado. (s, p)

**¿Correspondía declarar improcedente la demanda de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento de fecha 01 de septiembre de 2011?**

El juzgado declaró improcedente la demanda de desalojo por vencimiento de contrato interpuesta por LA DEMANDANTE, señalando que ella carecía de legitimidad para obrar, y que el único que podría demandar en un proceso de desalojo, era EL SUPERFICIARIO.

**Análisis**

Respecto de la improcedencia de la demanda, el Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2195-2011- Ucayali, comenta Machuca (2013, p. 357), se ha establecido que en los procesos de desalojo “no existe una declaración definitiva de derechos, sino solo la constatación veloz del título que según el demandante le permite acceder al bien, y de la causa que tendría la demandada para permanecer”. Al respecto, de la incongruencia que se había advertido de este proceso, que al desarrollarse en proceso sumarísimo debía ser sumamente ágil, y obtener respuesta en un tiempo prudencial, pero ello no sucedía así es que Del Risco (2016), explica:

[E]l desalojo fue perdiendo vigencia como instrumento procesal de recuperación urgente y pasó a un segundo plano, siendo fácilmente burlado por la mera alegación de la demandada. Si se invocaba alguna causal de nulidad en el título del demandante, si se aducía la prescripción adquisitiva del bien ocupado o si se planteaba la discusión sobre la propiedad de las construcciones levantadas en el predio por parte del poseedor, el desalojo simplemente no prosperaba, pues se tenía que dilucidar previamente en otros procesos más largos. (p. 134)

Es cierto, que antes del Cuarto Pleno Casatorio Civil, ante situaciones en el cual entraba en debate derechos que no tenían que ver con la restitución misma del inmueble debían ser declarados improcedentes, con el objetivo que se accione la pretensión que correspondía en la vía pertinente. En el caso de autos el juzgador se centró en verificar la antigüedad del contrato de superficie

sobre el derecho de propiedad, sin embargo no tomo en consideración que según el contrato de arrendamiento de fecha 01 de septiembre de 2011, el arrendamiento se había realizado sobre el suelo del predio, pues el espacio que ocupaba La demandada se asentaba en el suelo, por lo que ellos edificaron temporalmente una pared y colocaron un techo de calamina, como claramente se aprecia de la cláusula décimo primera, es decir, el arrendador no arrendó una construcción permanente. Partiendo desde ese punto también se aseguraba de que el contrato de arrendamiento vencido, era un contrato válido ya que había sido suscrito por quién tenía derecho para arrendarlo.

Con ello, el juzgado podía centrarse en determinar si el contrato de arrendamiento se había vencido.

## **2.2. Problemas jurídicos sustantivos**

### **¿Existiendo un derecho de superficie, el propietario del suelo podía celebrar un contrato de arrendamiento?**

En el presente caso se advierte que para el año 2011, época en el cual se celebra el primer contrato de arrendamiento con LA DEMANDADA, recaía sobre el inmueble sublitis, dos derechos reales, el de propiedad y el de superficie

#### **Análisis**

El bien materia de Litis, es una porción del bien total sobre el cual se encontraba inscrito registralmente el derecho de propiedad de J.T.V., asimismo se puede decir que existía una Escritura Pública del derecho de superficie a favor de EL SUPERFICIARIO sobre la totalidad del predio. Por lo tanto, ¿el propietario debía solicitar un permiso para celebrar un contrato de arrendamiento sobre el suelo de su propiedad?

De acuerdo a lo señalado en el artículo 1030 de Código Civil, por la superficie el superficiario es propietario de lo construido en el subsuelo o sobresuelo, asimismo el artículo 955 del mismo cuerpo legal, señala que puede haber un propietario del suelo y otro u otros del subsuelo o sobresuelo; al revisar el contrato de arrendamiento de fecha 01 de septiembre de 2011, celebrado entre el titular registral de aquel entonces y La demandada, se verifica que en la cláusula décimo primera se indica: "EL ARRENDATARIO deja constancia que en el inmueble que toman en alquiler, han edificado un techo de calamina para protección de los puestos de venta, y una pared de

20.00 x 3.00 metros aproximadamente, que serán retirados por ellos al momento que desocupen el inmueble.”, lo que permite demostrar que el titular registral que era el propietario del predio había arrendado el suelo y no el sobresuelo, ya que en el sobresuelo, no había construcción, y dado que la norma sostiene que quien concede el derecho de superficie sigue siendo propietario del suelo, el arrendador no se encontraba limitado y podía arrendar, en consecuencia, dicho arrendamiento era válido, cabe agregar que además el propietario del suelo tenía inscrito su derecho, lo cual le dotaba de publicidad.

Torres (12 de octubre de 2021) señala: “En la superficie coexisten necesariamente dos propietarios de las partes separadas del predio: “El propietario del suelo y de la construcción”.(s,p)

**¿El superficiario podía ejercer el derecho de superficie sobre una edificación temporal y en consecuencia celebrar nuevo contrato de arrendamiento?**

En el presente caso, el superficiario al celebrar el nuevo contrato de arrendamiento con La demandada, lo habría hecho considerando que tiene un derecho de superficie sobre el bien.

**Análisis**

El derecho de superficie es un derecho real regulado en el Código Civil en el artículo 1030: “Puede constituirse el derecho de superficie por el cual el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo. (...) A su vencimiento, el propietario del suelo adquiere la propiedad de lo construido reembolsando su valor, salvo pacto distinto”.

De dicho artículo se deduce que el superficiario goza del derecho de una propiedad sobre una construcción, realizada por este o por el propietario del suelo, se deduce también que será una construcción permanente, ya que se señala que el propietario del suelo reembolsará el valor de estén cuando concluya el contrato de superficie. Bajo estas deducciones, considero que EL SUPERFICIARIO podía ejercer su derecho sobre la construcción permanente que se ubicará en el sobresuelo de propiedad de la demandante, siempre y cuando este hubiera construido, o se encontrase una construcción, pero se tiene conocimiento por el contrato de arrendamiento de fecha 01 de octubre de 2012, que celebra su apoderado y La demandada, que en la cláusula séptima

se señala: “El arrendatario deja constancia que el inmueble que toman en alquiler, ha edificado un techo de calamina para protección de los puestos de venta y una pared de 20.00 x3.00 metros aproximadamente, que serán retirados por ellos al momento que desocupen el inmueble”, es decir, la construcción ni era permanente ni había sido construida por el o el propietario del suelo, en conclusión, el superficiario no tenía derecho de arrendar el suelo, pues el propietario del suelo conservaba su derecho del suelo, tal cual lo señala el Código Civil en su artículo 955: “El subsuelo o sobresuelo, puede pertenecer, total o parcialmente, a propietario distinto que el dueño del suelo”, por ello el contrato que celebró el superficiario con La demandada era nula, porque no existía construcción de la cual el ejerciera la propiedad.

Señala Torres (12 de octubre de 2021, s,p):

“Con el derecho de superficie se establecen dos objetos distintos en un solo predio: El primero es el suelo, cuya propiedad pertenece al dueño del predio: y el segundo es la construcción sobre o debajo del suelo ajeno, que pertenece en propiedad al superficiario.

(...)

El objeto del derecho de superficie la construcción que edificará el superficiario o también la construcción ya existente en el subsuelo o en el sobresuelo.

Solamente pueden ser objeto del derecho de superficie las construcciones estables y permanentes susceptibles de adquisición por accesión al suelo. Por tanto, no pueden ser objeto del derecho de superficie las construcciones removibles en cuanto no constituyen objeto de accesión superficiaria. (...)

Conforme al art. 1030 el superficiario solamente puede tener una “construcción”, sobre o debajo del suelo, en propiedad separada del suelo. Es decir, solamente pueden ser objeto del derecho de superficie las edificaciones sólidas y permanentes (casas, edificaciones, estacionamientos, sótanos, puentes, etc.) que no pueden ser separadas del suelo sin destruirlas o deteriorarlas sustancialmente; no están comprendidas las instalaciones provisionales, desmontables, que sirvan a fines pasajeros como kioscos, instalaciones para ferias de comercialización de mercaderías, instalaciones sanitarias pasajeras, masa arbórea, etc.”

Concluyo señalando que el superficiario no tenía construcción sobre la cual ejercer el derecho de superficie, por lo tanto, el contrato de arrendamiento que celebró con La demandada carecía de validez.

**¿Podía presumirse que existía una continuación del contrato de arrendamiento vencido con fecha 31 de agosto de 2012?**

LA DEMANDADA al contestar la demanda señala que, tras el vencimiento del contrato de arrendamiento su condición de arrendatario continuaba pues había efectuado pagos por el arrendamiento del mes de septiembre de 2012, y el arrendador no le había solicitado la devolución del inmueble, en ese sentido se configuraría el artículo 1700 del Código Civil a su favor.

**Análisis.**

El artículo 1700 del Código Civil señala que, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, entonces se entiende que hay continuación del arrendamiento, bajo las mismas estipulaciones del contrato vencido. Es cierto, que LA DEMANDADA permaneció en el uso del bien, y no se acreditó que tras el vencimiento se le hubiera sido solicitada la devolución del inmueble arrendado, ni se desvirtuó que hubiera hecho pagos la secretaria del anterior propietario, con lo cual aparentemente se encontraba ante la continuación del contrato de arrendamiento, sin embargo, se verifica que en la cláusula décima del contrato de arrendamiento de fecha 01 de septiembre de 2011, se señalaba expresamente que “En caso de que el ARRENDATARIO tuviese la intención de continuar ocupando el inmueble deberá comunicar por escrito al ARRENDADOR con 30 días de anticipación al vencimiento del contrato, para que pudieran ponerse de acuerdo al respecto. De no haber acuerdo alguno entre las partes contratantes, el contrato vencerá indefectiblemente en la fecha indicada en la cláusula segunda.”, por lo tanto, dado el acuerdo de las partes, el cual es ley entre ambas, el contrato de arrendamiento había concluido indefectiblemente.

**¿En el presente caso corresponde aplicar el principio de oposición de derechos reales regulado en el artículo 2022?**

LA DEMANDANTE al demandar desalojo por vencimiento de contrato, ofreció como medio probatorio la escritura pública de donación de fecha 08 de mayo de 2012, otorgado por EL DONANTE y su subsiguiente inscripción registral de fecha 17 de mayo de 2012; en el caso del APODERADO presentó

escritura pública del derecho de superficie suscrito el 19 de diciembre del año 2003, con vigencia por 30 años, que había sido otorgado a favor del SUPERFICIARIO, en ese sentido, se advierte la presencia de dos derechos reales respecto de un mismo bien.

### **Análisis**

El Código Civil en su artículo 2022, señala la fórmula que debe aplicarse cuando se encuentren dos derechos reales en disputa, así indica: “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone.”

En el caso de autos LA DEMANDANTE, tenía inscrito su derecho de propiedad en los registros públicos, por lo tanto, gozaba de publicidad registral, a diferencia del superficiario, quien solo contaba con escritura pública de su derecho, por lo tanto, ante un posible desalojo del inmueble arrendado este podía ser iniciado por la titular registral, cabe agregar que EL DEMANDADO había celebrado contrato de arrendamiento vigentes desde el 01 de septiembre de 2011 hasta el 31 de agosto de 2012, con quien era titular registral en aquel momento, pues así consta en la cláusula primera del contrato de arrendamiento, siguiendo esa línea, cualquier renovación del contrato debía ser celebrado con quien mejor le garantice su permanencia en el inmueble.

El principio regulado en el artículo 2022 del CC, es parte de la normatividad que comprende el sistema registral, es una precisión que hace práctico atender estas situaciones, que para el caso del desalojo resulta pertinente y conveniente, ya que se está ante un procedimiento sumarísimo, que está diseñado para dar respuestas prontas, basados en la apariencia del derecho. En ese sentido, es pertinente indicar que el sistema registral se crea para dar seguridad jurídica no solo al titular registral sino a todos.

Sobre la importancia del sistema registral Vigo (2009) indica:

Este sirve para otorgar seguridad jurídica en las distintas relaciones de carácter intersubjetivo entre los sujetos de derecho (personas naturales o jurídicas). Un sistema registral sustentado en los principios de prioridad de inscripción, rogación, legalidad, especialidad y publicidad, principalmente, servirá para que el Estado proteja las múltiples

relaciones jurídicas de carácter patrimonial y extrapatrimonial que celebran sus ciudadanos. (p. 69)

### **III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS**

#### **3.1. Se cuestiona la legitimidad para obrar de LA DEMANDANTE.**

La demandante acreditó tener la calidad de propietaria del inmueble sublitis, con la escritura pública de donación y la copia literal del mismo, en dicho documento se apreciaba que había adquirido la titularidad del anterior propietario registral, y que a su vez fue la persona que celebró el contrato de arrendamiento con la demandada, en ese sentido, la actual propietaria sustituye al anterior arrendador, esta pasa a tener esa calidad a efectos de demandar el desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento. Es decir, a través de la donación adquiere la posición habilitante y surge la legitimidad para obrar, cumpliéndose la regla de la identidad de los sujetos que integran la relación jurídica procesal.

La Corte Suprema de Justicia de la República ha resuelto:

La legitimidad para obrar, es uno de los presupuestos procesales de fondo, o también llamados condiciones de la acción. Es la identidad entre los sujetos que integran la relación jurídica sustantiva y quienes forman parte de la relación jurídica procesal. Esta Sala Suprema considera que no se han dado las razones suficientes que sustentan su posición, pues, solo se ha limitado a indicar genéricamente que el demandante carece de legitimidad para obrar, sin realizar un análisis pormenorizado de los fundamentos del demandante, constituyendo una motivación deficiente.” (Casación N° 32015-2019, Lambayeque)

#### **3.2. El emplazamiento al APODERADO del SUPERFICIARIO**

El emplazamiento es una figura procesal cuya importancia estriba en enrumbar a quien corresponde una pretensión, en este caso, la demanda a quien debe ser demandado, o a quien tenga interés en participar en el proceso, ello porque hay un derecho en discusión, y que al resolverse la controversia de ese derecho afectará la esfera jurídica de una de las partes del proceso, o del

tercero legitimado. En cuanto al presente proceso, se advierte que la denuncia civil, que es una forma de incorporar a un sujeto que tendrá la calidad de litisconsorte, fue emplazada a un sujeto que no podía tener la calidad de litisconsorte pues no estaba facultado para ser emplazado, ya que su poder era insuficiente. En ninguna parte del poder se señalaba que el apoderado podía ser emplazado, y mucho menos en esta acción de desalojo.

Al respecto la Corte Suprema ha señalado:

El emplazamiento es el acto de notificación al demandado, a través del cual se le pone en conocimiento de la orden judicial para que comparezca al proceso, requiriéndosele que conteste la demanda dentro del plazo que se le concede, bajo apercibimiento de declararse su rebeldía, a cuyo efecto, se le remite copia de la demanda, anexos, y auto admisorio para que pueda ejercitar su defensa respecto a la acción incoada en su contra. (Casación N° 883-2013-Junín)

LA DEMANDANTE, por su parte pudo haber deducido nulidad del acto de emplazamiento al APODERADO, solicitando que dicho emplazamiento sea dirigido al SUPERFICIARIO, en la medida que le fuera favorable ello.

### **3.3. El arrendamiento celebrado por el propietario del suelo, existiendo un contrato de superficie.**

La norma señala que el superficiario es propietario de la construcción en el sobresuelo, por lo tanto, si no hay construcción, este no puede ejercer el derecho de superficie, así también se señala que el propietario del predio seguirá siendo propietario del suelo, es decir sobre lo no construido puede seguir ejerciendo su derecho. En ese sentido, se arrendó el suelo y sobre este el arrendatario edificó temporalmente una pared, y colocó calaminas, los cuales serían retirados por ellos, es decir no había construcción permanente en el sobresuelo, y de este modo EL SUPERFICIARIO no podía reclamar su derecho de superficie, y el ARRENDADOR, anterior propietario, estaba en su derecho de arrendar el suelo de su propiedad.

En este punto cabe acotar lo que señala Fernández (2012):

La complejidad de las operaciones que se suelen sustentar en derechos de superficie demuestra la insuficiencia de esta regulación y la consiguiente

necesidad de regular al milímetro a través de las cláusulas del contrato la relación entre el propietario del predio y el superficiario. (p. 246)

### **3.4. El superficiario celebró contrato de arrendamiento sobre una construcción que no existía.**

El derecho de superficie se asienta en la construcción del sobresuelo o del subsuelo y de acuerdo a lo señalado por el jurista peruano Aníbal Torres Vásquez, sobre la construcción permanente que se encuentre en ese sobresuelo o subsuelo, es decir que debe haber una construcción con material noble, en el caso del presente expediente, el área que ocupaba EL ARRENDATARIO y que desde luego era materia de desalojo era un área en el suelo del propietario, y ello se deduce de lo señalado en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento celebrado entre LA DEMANDADA y EL APODERADO, que claramente indicaba que los arrendatarios edificaron temporalmente una pared y colocaron calaminas para cubrir los puestos, que dicha construcción temporal sería retirada tras el vencimiento del contrato de arrendamiento.

Por lo tanto, si el derecho de superficie se asienta sobre el subsuelo construido, EL APODERADO del superficiario celebró un contrato sobre un bien que no era de su titularidad, pues el bien que se arrendaba era el suelo.

### **3.5. La continuación del contrato de arrendamiento regulado en el artículo 1700, y la cláusula del contrato que indicaba la comunicación que debía realizar el arrendatario**

El contrato de arrendamiento vencido con fecha 31 de agosto de 2012, contenía una cláusula expresa que señalaba que el arrendatario debía comunicar su intención de permanecer en el bien arrendado con un plazo de 30 días antes del vencimiento, sin embargo, el arrendatario no cumplió con dicho acuerdo, por ende, su permanencia en el inmueble materia de Litis no podía ser considerado como una aplicación del artículo 1700 del Código Civil, ya que el acuerdo de las partes, siempre y cuando no contravenga derecho de terceros, o intereses de la sociedad, es ley entre las partes.

### **3.6. La pertinencia de la aplicación del principio de oposición de derechos reales regulado en el artículo 2022 del CC.**

Fue correcto que se aplicase esta norma pues LA DEMANDANTE y EL SUPERFICIARIO tenían derechos reales de propiedad, y desde una óptica práctica, era necesario resaltar la importancia de la prevalencia del derecho de propiedad inscrito versus el derecho de propiedad no inscrito, sin embargo, considero que en un análisis más detallado se podía haber distinguido que en el presente caso respecto del arrendamiento de un bien, LA DEMANDANTE y EL SUPERFICIARIO no se estaban disputando un mismo bien, sino que eran diferentes bienes, por un lado el derecho de propiedad del suelo, que era de LA DEMANDANTE, y por otro lado, el derecho de propiedad del sobresuelo construido que era del SUPERFICIARIO, cabe agregar que en este último caso, el arrendamiento no se asentaba en un sobresuelo construido, sino en el suelo sin construir.

Me encuentro de acuerdo con la aplicación de esta norma desde el punto de vista que permitió la resolución de la controversia, mas no me encuentro de acuerdo, en tanto no se hizo un análisis más pormenorizado que además de resolver la controversia, pudo ser empleado como un lineamiento para casos similares del derecho de propiedad en la superficie y el derecho de propiedad del titular del bien.

## **IV. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS.**

### **4.1. Sentencia del Quinto Juzgado Civil – Sede Central de Arequipa.**

Con fecha 15 de octubre de 2013, el Quinto Juzgado Civil – Sede Central de Arequipa, expidió sentencia resolviendo declarar improcedente la demanda de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento.

Los fundamentos fueron que: el derecho del SUPERFICIARIO, le antecedió al derecho de propiedad de LA DEMANDANTE, asimismo que dicho derecho seguía vigente, que en el inmueble sublitis existían construcciones, que EL SUPERFICIARIO se encontraba facultado para arrendar las construcciones, siendo esas las razones por las cuales EL SUPERFICIARIO era el único que podía demandar un proceso de desalojo respecto del bien sublitis, en

consecuencia LA DEMANDANTE carecía de legitimidad para obrar en una demanda de desalojo por el referido bien sublitis.

Al respecto, considero que el juzgado omitió analizar la norma que regula la figura de la superficie, así como la doctrina nacional que aunque escasa provee suficiente información para tener en claro el sentido que tiene el derecho de superficie, su utilidad; asimismo, los medios probatorios tales como los contratos de arrendamiento, el contrato de superficie mismo, el contrato de donación proveían información suficiente que proporcionaba la respuesta ante esta controversia jurídica.

Considero que era importante determinar si el contrato de arrendamiento se asentaba en una construcción en el sobresuelo, o se encontraba ubicada en el suelo, ya que la norma es clara en indicar que por la superficie surge un derecho de propiedad de lo construido en el sobresuelo, y se mantiene el derecho de propiedad del suelo.

De acuerdo al contrato de arrendamiento celebrado con fecha 01 de septiembre de 2011, en la cláusula décimo primera se señalaba que **LA DEMANDADA había edificado una pared temporal y colocado calaminas para el ejercicio del arrendamiento, es decir, se asentaron sobre el suelo sin construir**, además en la cláusula décima se señalaba que si el arrendatario tenía intención de seguir ocupando el inmueble debía de comunicar por escrito al arrendador con un mes de anticipación. Por ende, la demandante tenía legitimidad para obrar y la demanda debió ser declarada fundada al verificarse, que LA DEMANDANTE contaba con legitimidad para obrar, es decir la relación jurídica procesal estaba claramente establecida, y seguidamente, actuado los medios probatorios se acreditaba que el contrato de arrendamiento que era materia de conflicto en la presente causa ya se había vencido pues no operaba la continuación del contrato, por acuerdo de las partes, quienes señalaron que el arrendatario si quería continuar en el inmueble debía de solicitar la renovación del contrato con un mes de anticipación.

Finalmente, para acotar, el juzgado admitió la denuncia civil dirigida al APODERADO, por lo cual el participó en el proceso como litisconsorte, sin embargo, en el poder que ostentaba no se había establecido que estuviera facultado a ser emplazado con alguna demanda, cabe agregar que en su escrito de apersonamiento, lo realiza sin mencionar en la parte introductoria su

calidad de apoderado. Considero que EL SUPERFICIARIO, debió ser emplazada con la denuncia civil, de tal manera que ejerciera su derecho, adicionalmente el juzgador tendría una información mas concreta de porque no había ejercido su derecho de superficiario.

#### **4.2. Sentencia de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa.**

Interpuesto recurso de apelación por LA DEMANDANTE, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, con fecha 15 de setiembre de 2014, resolvió revocar la sentencia apelada que declaró improcedente la demanda, reformándola, la declararon fundada en todos sus extremos, ordenando que la parte demandada desocupe y entregue el inmueble materia de Litis dentro del término del sexto día de consentida la sentencia, con costas y costos del proceso.

Los fundamentos del Ad quem fueron que LA DEMANDANTE había acreditado ser propietaria del inmueble sublitis y titular registral, con el testimonio de escritura pública de donación que celebró con EL DONANTE y la subsiguiente inscripción registral de la propiedad el 17 de mayo de 2012, que se había acreditado que el contrato de arrendamiento celebrado entre LA DEMANDADA y el anterior propietario tenía vigencia desde el 01 de setiembre de 2011 hasta el 31 de agosto de 2012, que ese contrato no se encontraba inscrito en Registros Públicos, por lo cual la actual propietaria podría solicitar la restitución del bien.

En cuanto al derecho del SUPERFICIARIO, al no haberse inscrito en Registros Públicos, no podía oponerse al derecho real de LA DEMANDANTE, adicionalmente, EL SUPERFICIARIO no había ejercido su derecho de superficie, sino hasta el mes de setiembre de 2012. Siendo así, el contrato de arrendamiento celebrado entre EL SUPERFICIARIO y LA DEMANDADA no podía admitirse como un contrato vigente que deba ser respetado por LA DEMANDANTE.

Al respecto, me encuentro de acuerdo con la resolución que declara fundada la demanda en todos los extremos, sin embargo, la Sala omitió pronunciarse sobre el contrato de arrendamiento vencido, y las cláusulas décimo y décimo primera, es decir las referidas a la continuación del arrendamiento y que dicho arrendamiento se asentaba sobre el suelo, ya que no había construcción en el sobresuelo. La importancia de dicho

pronunciamiento, es porque fortalecería la motivación de la decisión final, además que serviría como elemento de ilustración para casos similares, teniendo en cuenta que, sobre el derecho de superficie, existe escasa jurisprudencia y doctrina.

La norma sustantiva contemplada en el artículo 1030 del CC, es clara al señalar que la superficie es la propiedad de una construcción en el sobresuelo o subsuelo, separado del suelo, por ende, existen dos derechos de propiedad en un predio. Pero no deja claro si el propietario del suelo se encuentra limitado en su derecho mientras está vigente el contrato de superficie, así tampoco la norma señala si al no ejercer el derecho de superficie pierde su derecho de superficie. En todo caso, teniendo en cuenta que el derecho de propiedad tiene como objeto que pueda ser aprovechado, que se alcance un fin económico, si se puede deducir que el anterior propietario registral sin limitación alguna arrendó el suelo de su propiedad, donde no había sobresuelo construido, asimismo, donó el inmueble a LA DEMANDANTE y esta le sucedió en el derecho del arrendador del suelo, por lo que esta podía demandar el desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento. Desde luego, que era también de aplicación lo dispuesto en el artículo 2022 del CC, pues su derecho se encontraba inscrito.

#### **4.3. Resolución de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República**

LA DEMANDADA interpuso recurso extraordinario de casación por las causales de infracción normativa material de los artículos 923 y 1030 del Código Civil, infracción normativa material del artículo 2022 del Código Civil e infracción normativa procesal del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; recibido el recurso por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, lo declaró procedente con fecha 26 de marzo de 2015, siendo esta la casación N° 3560-2014- Arequipa.

Con fecha 18 de setiembre de 2015, realizada la vista de la causa, la Sala Suprema resolvió declarar infundado el recurso de casación; no casaron la sentencia de vista, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa. Dispusieron la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”.

Los considerandos de este fallo fueron que la Sala Superior si se pronunció sobre la vigencia de derecho de superficie que ostentaba el

superficiario, valorando su pertinencia; y en lo que respecta a la falta de motivación de las resoluciones judiciales, el recurrente no sustentó con propiedad la causal invocada, pero lo que se logra verificar es que la Sala Superior había fundamentado correctamente sobre el derecho de superficie pues había señalado que carecía de inscripción registral, y que no había sido ejercido dicho derecho sino hasta después de vencido el contrato de arrendamiento de fecha 01 de septiembre de 2011. Finalmente, la demandante había acreditado tener derecho de propiedad y ser titular registral del inmueble sublitis.

Me encuentro de acuerdo con lo resuelto por el Supremo Tribunal, sin embargo, desde mi óptica dicha Sala debió pronunciarse sobre los alcances del derecho de superficie, haciendo una interpretación más extensa respecto de dicho derecho, ya que como Órgano Supremo su sentencia instruye a los órganos inferiores en casos semejantes, y el derecho de propiedad a modo de ilustrar a los órganos inferiores sobre ese derecho real pocas veces tratado.

Considero que es aceptable la perspectiva de la falta de interés del superficiario al no ejercer su derecho de superficie, y que por ende el propietario del suelo siguió ejerciendo su derecho, ello desde la óptica que el arrendamiento se habría asentado sobre la construcción del superficiario, lo cual va de la mano con la concepción del objeto del derecho de propiedad, es decir que sea aprovechado, a modo de ejemplo, cabe mencionar que el legislador con el afán de asegurarse de que un bien sea poseído por quien realmente lo necesita, es que regula la prescripción adquisitiva de dominio sancionando al propietario y premiando al poseedor del bien, por su comportamiento en sacarle provecho al bien. Gonzales (2015), indica “la propiedad se justifica gracias a la posesión pues el título formal es solo un medio para lograr la finalidad intrínseca de cualquier derecho real, cual es el disfrute y aprovechamiento máximo de los bienes, los cual significa poseerlos”. (p. 56). Ello siempre y cuando el arrendamiento estuviera sobre construcción permanente en el sobresuelo.

En lo que respecta a la prevalencia de la inscripción registral también era idóneo, pues el objetivo de crear un sistema registral es brindar seguridad jurídica, es una herramienta que da practicidad al intercambio económico.

Sobre la falta de motivación de las resoluciones judiciales que también fue cuestionado por el recurrente, la sentencia de segunda instancia se había

pronunciado por cada uno de los puntos alegados, con lo cual se presentaba esta garantía, a modo de ilustración cito a Ariano (2013, p.79), quien indica: “se ha dicho que es una garantía de “cierre del sistema” en cuanto ella “puede ser considerada como el principal parámetro tanto de la legitimación interna como de la externa o democrática de la función jurisdiccional”, del mismo modo el Tribunal Constitucional ha señalado como precedente vinculante que:

Esta fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato empadrándose en frases sin ningún sustento factico o jurídico. (Exp. N° 04298-2012-PA/TC, Lambayeque, fundamento 13)

## **V. CONCLUSIONES**

- Que, el juzgador una vez conocido que se presentaban dos derechos reales: el derecho de propiedad y el derecho de superficie, en el proceso de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento, debió verificar si el arrendamiento recaía sobre el suelo o la construcción en el sobresuelo, es decir, si se asentaba sobre la propiedad del propietario del suelo o sobre la propiedad del superficiario, ya que la norma sustantiva es clara al indicar que por el derecho de superficie se establece que el suelo y el sobresuelo, o subsuelo, será de propietarios distintos, el suelo del titular del bien, y el sobresuelo construido del titular de la superficie.
- Desde luego era imprescindible a efectos de verificar la validez del contrato de arrendamiento revisar si el contrato de fecha 01 de septiembre de 2011 se celebró sobre la construcción en el sobresuelo, o no existía construcción en dicho sobresuelo, por lo tanto, solo quedaba el suelo. Sin embargo, no se entró a tallar sobre este aspecto.
- Que, el contrato de arrendamiento de fecha 01 de septiembre de 2011, precisaba en la cláusula décimo primera que los arrendatarios habían realizado la edificación de una pared temporal, así como que habían

colocado calaminas para protección de los puestos, es decir, se trataba de una construcción temporal, lo que no aplica para la superficie.

- Que, no se puede considerar que el contrato de arrendamiento de fecha 01 de septiembre de 2011, continuaba, pues en dicho contrato se había establecido en la cláusula décima que el arrendatario debía de comunicar con 30 días de anticipación su intención de continuar en el bien arrendado, hecho que no sucedió, por ende, al ser el contrato ley entre las partes, ese acuerdo, contenido en la cláusula décima, ya había dejado claro la voluntad de las partes.
- Que, para iniciar el proceso de desalojo la demandante cumplió con el procedimiento extrajudicial, lo cual es afirmado por la demandada, e inclusive precisa esta que no acudió a la audiencia conciliatoria pues ya había celebrado un nuevo contrato de arrendamiento con el superficiario. Lo dicho por el demandado, también permite verificar que su contrato de arrendamiento con el anterior propietario efectivamente ya había vencido y que de ningún modo podía presumir que se encontraba en la continuación de aquel contrato de arrendamiento.
- El juzgado admitió la denuncia civil dirigida en contra de EL APODERADO de EL SUPERFICIARIO, emplazándolo con la demanda, contestación de demanda y denuncia civil, sin embargo, dado los alcances de este tipo de intervención de terceros que genera litisconsorcio, quien debió ser emplazado debió ser EL SUPERFICIARIO, pues la decisión afectaría su derecho.
- Se pudo advertir que el órgano judicial desde el órgano de primera instancia hasta la Corte Suprema de Justicia de la República, tenía escaso conocimiento sobre el derecho de superficie. Asimismo, considero que el órgano supremo desaprovecho una ocasión en el cual podía ilustrar sobre los alcances del derecho de superficie.
- EL APODERADO por su parte debió ser llamado como testigo a fin de rendir su testimonial sobre la validez del nuevo contrato de arrendamiento, ya que su presencia surgió en ese documento. No podía concurrir como litisconsorte porque el poder que tenía no especificaba que estaba facultado para ser emplazado en cualquier demanda o en esa demanda de desalojo. En su defecto también pudo ingresar al proceso como un tercero

coadyuvante, ya que aportaba con la información que tenía y luego se retiraba sin que la decisión del juzgador lo afectara.

- En el presente proceso se debió de citar como testigo al anterior propietario ya que aparentemente había celebrado contrato de arrendamiento posterior a la celebración de superficie que seguía vigente para ese momento, de tal modo que aclarase si tenía algún tipo de acuerdo verbal con el superficiario.
- En cuanto al actuar del SUPERFICIARIO, su desenvolvimiento tanto en la celebración de los actos jurídicos como en el mismo proceso, resultan dudosos, pues celebró un contrato de superficie y no ejerció su derecho durante muchos años, luego, cuando pretende ejercer su derecho, lo realiza sobre el suelo, pues en el predio que se arrendaba que era una porción de toda la propiedad, no existía construcción alguna, seguidamente el contrato de arrendamiento que celebró con la demandada fue de tres años, lo cual no resulta usual, más aun cuando se trataba de la primera vez que contrataba con la demandada, luego al participar en el proceso, este no integra directamente dicho proceso, sino que permite que su apoderado se incorpore pese a no contar con facultades para ello. Finalmente, no realiza mayor actividad procesal, pese a que aparentemente su derecho se estaría viendo afectado. Lo cual permite finalmente considerar que, entre EL SUPERFICIARIO y EL DONANTE, había un acto simulado.
- Respecto del DONANTE se puede advertir que los contratos que celebró con el superficiario, el arrendatario, y la donataria, se encontraban de algún modo superpuestos, y ello permite dudar de su buena fe, más aun si se advierte del expediente que en junio del año 2005 se había inscrito un embargo en forma de inscripción sobre el inmueble materia de Litis a favor de SUNAT, también se había inscrito un embargo en forma de inscripción a favor de Scotiabank en noviembre de 2010, luego se había inscrito una hipoteca a favor de LA DEMANDANTE en enero del año 2011.
- Se han advertido diversas figuras jurídicas sustantivas que han surgido de los contratos celebrados con el anterior propietario, tales como la superficie, el arrendamiento, la donación; por ello, la parte demandante además de ser propietaria era donataria y arrendadora; en el caso del superficiario, además de ostentar este derecho aparentemente tenía la calidad de arrendador.

## BIBLIOGRAFÍA.

- Ariano Deho, E. (2013) *Deber de motivación escrita de las resoluciones judiciales*, en La Constitución Comentada, Tomo II. Gaceta Jurídica. Lima.
- Del Risco Sotil, L. (diciembre de 2016) El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil. *Revista IUS ET VERITAS*. (53). 134.  
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/16540/16886>
- Fernández Salas, J.C. (2012) El derecho de superficie. *Revista Themis* (62). 246.  
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9023/9432>
- Hurtado Reyes, M. (2014) *Estudio de Derecho Procesal Civil*. IDEMSA.
- Gonzales Barrón, G. (2015), *La Usucapión*, Jurista Editores.
- Lama More, H. (2007) El arrendamiento y la posesión precaria. PLENO JURISDICCIONAL NACIONAL. P. 162  
<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/ca7636004c9c01169aa5bf7ee8aa914d/Tema+I.-.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ca7636004c9c01169aa5bf7ee8aa914d>
- Ledesma Narváez, M. (2008) *Comentarios al Código Procesal Civil*. Gaceta Jurídica.
- Mejorada Machuca, M. (diciembre de 2013) Discusión en torno al Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre el concepto de posesión precaria. *Revista IUS ET VERITAS*. (47). diciembre 2013. 357.  
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11952/12520>
- Muro Rojo, M. (mayo de 2012) La actuación jurídica por medio de terceros y la distinción entre representación, poder y mandato. *Actualidad Jurídica* (66).
- Torres Vásquez, A. (12 de octubre de 2021), breve fragmento del libro *Derechos Reales*, publicación encontrada en <https://lpderecho.pe/derecho-superficie-derechos-reales/#:~:text=El%20derecho%20de%20superficie%20es%20el%20conjunto%20de%20facultades%20otorgadas,el%20superficiario%20sobre%20la%20edificaci%C3%B3n>.

Vigo Saldaña, F. (2009), La posición de la jurisprudencia nacional acerca de la prevalencia del derecho personal inscrito sobre el derecho real no inscrito: Especial consideración de la seguridad jurídica y la fe pública registral. Revista Oficial del Poder Judicial: Año 3. (5). <https://revistas.pj.gob.pe/revista/index.php/ropj/article/download/179/239/>.

Sala Civil Transitoria De La Corte Suprema De Justicia De La Republica (1999)  
Expediente N° 2678-99, Lima.

Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República (2016)  
Expediente N° 883-2013, Junín.

Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (2021), Expediente N° 32015-2019, Lambayeque.

Tribunal Constitucional (2012) Expediente N° 04298-2012-PA/TC.  
Lambayeque.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
PRIMERA SALA CIVIL



DESALOJO  
JUEZ 5JEC: RONALD VALENCIA DE ROMAÑA  
ESPECIALISTA LEGAL: MELISSA LLERENA SANTOS

**CAUSA N° 03997-2012-0-0401-JR-CI-05**

**SENTENCIA DE VISTA N° 385 - 2014**

**RESOLUCIÓN N° 19 (CUATRO-1SC)**

Arequipa, dos mil catorce,  
setiembre quince.-

**VISTOS;** en audiencia pública; el recurso de apelación de fojas ciento setenta y uno, interpuesto por la demandante [REDACTED], concedido con efecto suspensivo mediante resolución de fojas ciento setenta y seis, en contra de la sentencia número ciento diecinueve **guión dos mil trece**, de quince de octubre del dos mil trece, de fojas ciento cincuenta y seis a ciento **sesenta y cinco**, que declara improcedente la demanda interpuesta por [REDACTED], en contra de la [REDACTED], sobre desalojo; con costas y costos; y, **CONSIDERANDO:** **Primero.- Son fundamentos del recurso de apelación: 1.1)** Que se ha producido la vulneración del derecho a la motivación de las resoluciones, en tanto en la sentencia el Despacho realiza un análisis sobre la propiedad y los supuestos derechos que existen en el inmueble materia de resolución, obviando la característica fundamental del proceso sumarísimo, que por ser una vía rápida no pueden ventilarse dentro del mismo temas referidos a la propiedad, ni a otros derechos reales sobre el bien que se pretende restituir. **1.2)** Que es un error del despacho analizar todas las cláusulas del contrato de superficie que se trata de oponer a su derecho de propiedad inscrito, ya que por tratarse de derechos reales sobre un mismo inmueble debe aplicarse el artículo 2022 del Código Civil; en el caso concreto se debió tener presente que el inmueble materia de restitución está inscrito y que no figura inscrito el derecho de superficie que se pretende oponer a su derecho de propiedad, por lo que no debió ser considerada la misma al momento de sentenciar y se debió aplicar el derecho que corresponde. **1.3)** Que una vez declarado el saneamiento del proceso, el efecto de ésta resolución es el

de precluir todo aquello que afecte la validez de la relación jurídica procesal, por lo que la declaración de improcedencia resulta ser contraria a Ley, de acuerdo a los principios de vinculación y formalidad. La demanda ha sido declarada improcedente por no encontrarse legitimada para iniciar la acción de desalojo señalando que dicha pretensión le corresponde al superficiario, criterio que es errado y no conforme a derecho. **Segundo.- Del marco normativo y jurisprudencial:** **2.1)** El artículo 1699 del Código Civil: *“El arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas”*. **2.2)** 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”*. **2.3)** Artículo 1704 del Código Civil: *“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 (...)”*. **2.4)** Artículo 1708 del Código Civil: *“En caso de enajenación del bien arrendado se procederá del siguiente modo: 2. Si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido. Excepcionalmente, el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento, si asumió dicha obligación”*. **2.5)** Artículo 2022 del Código Civil: *“Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel quien se opone”*. **2.6)** El artículo 196 del Código Civil prevé: *“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”*. **Tercero.- Antecedentes:** **3.1)** Según petitorio de la demanda de fojas veintisiete, la demandante solicita desalojo por vencimiento de contrato en contra de la [REDACTED], con el objeto que proceda a desocupar el inmueble de la [REDACTED], que ocupan a mérito del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito con el anterior propietario el uno de setiembre del año dos mil once, el mismo que venció el treinta y uno de agosto del dos mil doce. **3.2)** Los demandados [REDACTED] contestaron la demanda a fojas cincuenta y uno, indicando que era cierto que habían celebrado contrato de arrendamiento sobre el predio sub litis con el anterior propietario el señor [REDACTED], a quien le habían venido pagando los alquileres hasta el vencimiento del contrato producido el treinta y uno de agosto del dos mil doce, e incluso por el mes de setiembre del dos mil doce, pero que a partir del uno de octubre del dos mil doce habían celebrado contrato de

arrendamiento con el señor [REDACTED] quien les había manifestado por carta notarial, que sobre el predio que ocupaban, tenía constituido derecho de superficie que le había otorgado el propietario señor [REDACTED] por lo que poseían el inmueble como arrendatarios con contrato vigente y no podía ordenarse el desalojo, y a su vez presentaron denuncia civil para que se incorpore al proceso al apoderado del superficiario [REDACTED], el abogado [REDACTED], habiéndose incorporado a dicha persona como consta de la resolución cinco de fojas ochenta y cinco a ochenta y seis. 3.3) A fojas ciento cuatro, el abogado [REDACTED], contesta la demanda, indicando que en efecto su poderdante [REDACTED], tiene constituido sobre el inmueble sub litis un contrato de superficie por escritura pública de diecinueve de diciembre del dos mil tres, celebrada ante el Notario Javier de Taboada Vizcarra, por el anterior propietario del inmueble señor Oscar Gonzalo Torres Velásquez, por el plazo de treinta años, cuyo testimonio corre a fojas setenta y ocho y siguientes, por lo que con ese título ha celebrado contrato de arrendamiento con la [REDACTED] a partir del uno de octubre del dos mil doce, siendo que es propietario de las construcciones que se encuentran levantadas sobre el inmueble arrendado, y de lo cual tenía conocimiento la nueva propietaria. 3.4) Con estos antecedentes, en la presente causa se debe dilucidar si la demandante tiene derecho a solicitar el desalojo del inmueble sub litis, o si los demandados están ocupando el mismo con un contrato de arrendamiento válidamente celebrado.

**Cuarto.- Valoración: 4.1)** Que de la revisión de los autos se tiene, que la demandante conforme al artículo 196 del Código Procesal Civil, ha probado ser propietaria del inmueble sub litis, como se advierte del testimonio de la escritura pública de donación, corriente a fojas tres y siguientes, que celebró [REDACTED] a su favor, con fecha ocho de mayo del dos mil doce, por ante el Notario Público doctor Gorky Oviedo Alarcón, cuyo contrato se encuentra inscrito en [REDACTED] del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa, según aparece del certificado literal de dominio de fojas seis y siguientes, y ha probado también que el anterior propietario [REDACTED] celebró con la demandada [REDACTED], un contrato de arrendamiento de local comercial, por el que dio en arrendamiento quinientos metros cuadrados dentro de un inmueble de un área total de mil seiscientos cuarenta y uno metros cuadrados, ubicado en la [REDACTED], con fecha uno de setiembre del dos mil once, con vencimiento al treinta y uno de agosto del dos mil doce. 4.2) Que estando a lo que prescribe el artículo 1700 del Código Civil, vencido el contrato 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, y siendo que conforme al artículo 1708 del mismo cuerpo de leyes, en caso de enajenación del bien arrendado, si el arrendamiento no ha sido inscrito el adquirente puede darlo por concluído, por lo que en el presente caso en efecto el nuevo adquirente del predio sub litis, que es la demandante [REDACTED], está legitimada para pedir la devolución del predio arrendado, dando por concluído el arrendamiento, y existe obligación de devolverlo conforme al artículo 1704 del tantas veces aludido Código Civil. **4.3)** Ahora bien, el denunciado civil incorporado [REDACTED] como apoderado de [REDACTED], pretende hacer valer un contrato de superficie que su poderdante ha celebrado con el anterior propietario con fecha diecinueve de diciembre del dos mil tres, y en mérito al cual indica que ha celebrado contrato de arrendamiento con los co demandados [REDACTED] [REDACTED], cuyo contrato también pretenden hacer valer los demandados arrendatarios, más el referido contrato de constitución de superficie, no se encuentra inscrito en los Registros Públicos de Arequipa, o por lo menos no se ha presentado constancia de su inscripción, por lo que los demandados no pueden pretender hacer prevalecer el mismo, frente al título de propiedad inscrito que posee la demandante, en tanto que tratándose en ambos casos de derechos reales, es de aplicación el artículo 2022 primer párrafo del Código Civil, que indica que para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone, y en ese sentido el contrato de arrendamiento presentado por la Asociación demandada celebrado con [REDACTED], no puede ser admitido como contrato de arrendamiento vigente que deba ser respetado por la demandante, en tanto el mismo se habría celebrado con quien tiene un derecho real no inscrito, mientras que el contrato de arrendamiento vencido en el que se ha sustituido la nueva propietaria del bien, se celebró por quien en el Registro ostentaba el derecho de propiedad si restricciones y es este el contrato que pretende ejecutar la demandante, no correspondiendo en todo caso en este proceso de naturaleza sumaria, dilucidarse la validez o no, del contrato de superficie a que hace alusión el tercero incorporado al proceso. **4.4)** Que asimismo, debe tenerse en cuenta que a pesar de que el contrato de superficie fue suscrito con fecha diecinueve de diciembre del dos mil tres, el mismo no ha estado siendo ejecutado, pues el anterior propietario don [REDACTED] [REDACTED] celebró con los demandados el contrato de arrendamiento sobre el predio sub litis, que venció el treinta y uno de agosto del dos mil doce, siendo que los arrendatarios demandados aceptan que era a dicha persona a quien pagaban los arrendamientos en forma permanente, por cuya razón no puede presumirse como

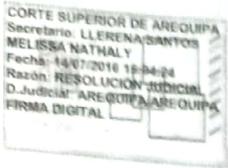
pretende el tercero incorporado al proceso, que la demandante tenía conocimiento de la existencia de dicho contrato de superficie; por lo que estando vencido en contrato de arrendamiento y habiéndose solicitado en este proceso la devolución del inmueble conforme al artículo 1704 del Código Civil, la demanda resulta fundada, y en ese sentido debe revocarse la sentencia, y reformarse como corresponde. **4.5)** Se debe tener presente, que a pesar de haberse declarado improcedente la demanda, existe en su fundamentación elementos de análisis suficientes, que permiten a éste Colegiado emitir pronunciamiento sobre el fondo del asunto, como en efecto se hace sin necesidad de declarar la nulidad de la apelada, que debe ser un recurso de última ratio. Fundamentos por los que: **REVOCARON la sentencia apelada número ciento diecinueve guión dos mil trece**, de quince de octubre del dos mil trece, corriente de fojas ciento cincuenta y seis a ciento sesenta y cinco, que declara **improcedente** la demanda interpuesta por [REDACTED], sobre desalojo por vencimiento de contrato, en contra de la [REDACTED] con intervención de [REDACTED], con lo demás que contiene; **reformándola**, la **DECLARARON fundada** en todos sus extremos, **ORDENARON** que los demandados [REDACTED], desocupen y entreguen el inmueble sub litis ubicado en la [REDACTED] a la demandante dentro del término de sexto día de consentida que sea la presente sentencia; con costas y costos; en los seguidos por [REDACTED], con [REDACTED] con intervención de [REDACTED] como apoderado de [REDACTED], sobre desalojo por vencimiento de contrato; y, los devolvieron. **Jueza Superior ponente: Señora Valencia Dongo Cárdenas.**

**Sres.:**

**del Carpio Rodríguez**

**Fernández Dávila Mercado**

**Valencia Dongo Cárdenas**



5º Juzgado Civil  
EXPEDIENTE : 03997-2012-0-0401-JR-CI-05  
MATERIA : DESALOJO  
JUEZ : ANIBAL CELSO MARAZA BORDA  
ESPECIALISTA : LLERENA SANTOS MELISSA NATHALY  
LITIS CONSORTE

[REDACTED] TIENE LA CALIDAD DE LITISCONSORTE DE LA PARTE DENUNCIANTE

DEMANDADO [REDACTED]  
DEMANDANTE [REDACTED]

### RESOLUCIÓN N° 23

Arequipa, doce  
de julio del dos mil dieciséis.-

Puesto a Despacho en la fecha por la excesiva carga procesal que soporta el Juzgado, y asumiendo funciones la especialista legal que suscribe por Disposición Superior.-----

**AL ESCRITO NRO 41416-2016.- AL PRINCIPAL Y OTROSI.-** En mérito a la documentación presentada **TENGASE POR APERSONADA AL PROCESO** [REDACTED] en su condición de representante de la [REDACTED] sus antecedentes los anexos presentadas y por señalada su casilla electrónica.-----

**AL ESCRITO NRO 43154-2016.-** Previamente cumpla con presentar el original del escrito, siendo que el presentado obra en copia simple.-----

**AL ESCRITO NRO 43152-2016.-** Téngase presente la conclusión de patrocinio efectuada por le aboga [REDACTED].-----

**AL ESCRITO NRO 44135-2016.-** Conforme al artículo 592º del Código Procesal Civil **SE REQUIERE** a la parte demandada, y ocupantes del inmueble para que el plazo de seis días, cumpla con desocupar y entregar a favor del demandante la posesión del inmueble, ubicado en [REDACTED] el cual se encuentra inscrito en la partida registral número [REDACTED] del Registro de la Propiedad Inmueble, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral XII - Sede Arequipa, **bajo apercibimiento de lanzamiento**.-----