



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO SOBRE EXPEDIENTE N° 12076-
2016-0-1801-JR-CI-01**



**PRESENTADO POR
LUIS MIGUEL MIRANDA CONTRERAS**

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

LIMA – PERÚ

2024



CC BY-NC-ND

Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad
de Derecho

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado

Informe Jurídico sobre Expediente N° 12076-2016-0-1801-JR-CI-01

MATERIA : DESALOJO

ENTIDAD : PODER JUDICIAL

BACHILLER : MIRANDA CONTRERAS LUIS MIGUEL

CÓDIGO : 2014206199

LIMA – PERÚ

2024

En el presente trabajo se analiza el expediente N° 12076-2016-0-1801-JR-CI-01, a través del cual, se desarrolló un proceso de desalojo por ocupante precario. La demanda fue interpuesta por los Sres. E.H.L.S. & R.E.B.M en contra de la Sra. E.E.M.G.

En el caso, los demandantes exigen que la demandada E.E.M.G. le entregue el bien ubicado en el Jr. Pilcomayo N° xxx Interior 106, Distrito de Breña, Provincia y Departamento de Lima, ya que consideran que tienen derecho de restitución de dicho bien inmueble por ser de su propiedad y que fue otorgado en arrendamiento a la demandada, pero este concluyó y se solicitó su devolución a través de acta de conciliación. Por su lado la demandada considera que tiene un contrato de arrendamiento sobre el bien materia de demanda y que no se habría concluido conforme a las reglas del IV Pleno Casatorio. Además, agrega que el bien que posee es diferente al que es objeto de la pretensión de la demanda.

En primera instancia, el A quo declaró infundada la demanda, por considerar que está vigente un contrato de arrendamiento del 2006 con la demandada. Y por lo tanto no encaja en ser una poseedora precaria.

Entonces, los demandantes interpusieron recurso de apelación, a través de la cual, la Cuarta Sala Civil de Lima de la Corte Superior, en segunda instancia, declaró revocar la sentencia apelada y reformado se consideró fundada la demanda, argumentando que el contrato de arrendamiento del 2006 feneció, conforme los artículos 1700 y 1704 del Código Civil.

Por último, en este trabajo de investigación se analizarán los problemas jurídicos y se propondrán conclusiones de los problemas y sobre cada sentencia, considerando a las pruebas y el ordenamiento legal.

NOMBRE DEL TRABAJO

MIRANDA CONTRERAS.docx

RECUENTO DE PALABRAS

7249 Words

RECUENTO DE CARACTERES

36964 Characters

RECUENTO DE PÁGINAS

27 Pages

TAMAÑO DEL ARCHIVO

110.3KB

FECHA DE ENTREGA

Feb 20, 2024 11:16 AM GMT-5

FECHA DEL INFORME

Feb 20, 2024 11:17 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
- 7% Base de datos de trabajos entregados
- 0% 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)



Mg. Augusto Renzo Espinoza Bonifaz
Responsable Turnitin
Pregrado - FADE

GRP/
REB

ÍNDICE

I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO	4
1.1. Demanda	4
1.2. Resolución admisión a trámite de demanda	5
1.3. Contestación de demanda	5
1.4. Audiencia Única	7
1.5. Sentencia del A Quo	8
1.6. Recurso de apelación de sentencia del A Quo	9
1.7. Resolución de segunda instancia	10
II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE	11
2.1 Sobre la legitimidad para demandar desalojo	11
2.2 Invitación a conciliar como forma de conclusión de arrendamiento ...	13
III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS	16
3.1. Posición de la legitimidad de la parte demandante	16
3.2. Invitación a conciliar como forma de conclusión de arrendamiento ...	17
IV. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS	
4.1. Sobre la Sentencia de primera instancia.....	19
4.2. Sobre la Sentencia de Vista	211
V. CONCLUSIONES	24
VI. BIBLIOGRAFÍA	25
VII. ANEXOS	27

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

1.1. Demanda

Por medio del escrito N°1 presentado el 15.06.2016 y escrito N°2 del 14 de setiembre de 2016, los Sres. E.H.L.S. & R.E.B.M. interpusieron demanda de desalojo contra la señora de iniciales E.E.M.G. respecto del predio ubicado en Jr. xxxxx N° xxx – Interior 106 – Distrito de Breña, provincia y departamento de Lima (predio materia de litis), solicitando la restitución de dicho predio.

La demanda se fundamenta en los presentes hechos:

- Mediante contrato de compra venta contenido en la escritura pública de fecha 15 de enero de 1998, los demandantes adquirieron el inmueble materia de litis, el cual se puede constatar en el asiento B 00001 y C 00001 de la Partida Registral N° xxxx del Registro de Propiedad de inmueble de Lima.
- El mencionado inmueble está siendo ocupado por la demandada en mérito al contrato de arrendamiento que celebraron en tal condición con la demandada.
- Dicho contrato de arrendamiento tuvo una vigencia desde el 04 de junio de 1998 al 04 de diciembre de 1998; por lo que una vez vencido no se cumplió con restituir la posesión del predio ni se realizó pagos por el arrendamiento ni por los demás servicios. Asimismo, cita casaciones referidos a desalojo por ocupación precaria.

Los demandantes sustentan su pretensión por la siguiente fundamentación jurídica:

- Ampara su demanda en lo dispuesto por el Art. 911 del Código Civil que señala: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”
- Y además por los Arts. 424, 425, 546, 585, 586 del CPC. Además de la Ley 26872 y su reglamento.

Medios probatorios:

- Copia literal de la Partida xxxx2053.
- Escritura Pública de compraventa.
- Contrato de arrendamiento del bien materia de litis con vigencia desde el 04 de junio de 1998 al 04 de diciembre de 1998.
- Certificado de numeración N° 0000xx.
- Estado de cuenta del cliente de Sedapal.
- Hoja de información catastral N° xxx-2016 SGCCU-GDU/MDB.
- Estado de cuenta corriente de tributos
- Copia de DNI.
- Acta de conciliación N° 217-2016 de fecha del 9 de mayo del 2016 expedido por el Centro de Conciliación Entente-Lima.
- Papeleta de habilitación.

1.2. Resolución admisión a trámite de demanda

Previamente por Resolución N° 1 del 03.10.2016, el 1º Juzgado Civil de Lima, admitió a trámite la demanda de desalojo por ocupante precario, a través de la vía del proceso sumarísimo, y dio por ofrecido los medios probatorios, luego se dispone el emplazamiento a la demandada. Así como fijaron fecha de audiencia única.

1.3. Contestación de demanda

La parte demandada cumplió con contestar la demanda el 24.10.2016 alegando se declare **improcedente** la demanda. Así señaló como sustento lo siguiente:

- Que, el acta de conciliación está relacionada al desalojo por vencimiento de contrato, cuando en el caso se demanda desalojo por ocupante precario.
- Que, los demandantes mienten cuando afirman que el bien materia de litis estuvo arrendado desde el 04 de junio de 1998 al 04 de diciembre de 1998, y luego del vencimiento del contrato no cumplió la recurrente con devolver el mismo; ello en tanto que, es sorprendente que durante 18

años estuvo sin contrato y sin pago alguno, ya que recién de transcurrido dicho tiempo se inicia el presente proceso.

- Con fecha 10 de junio del 2006, se celebró un nuevo contrato de arrendamiento con la parte demandante, por lo que no puede afirmarse que desde el 04 de diciembre de 1998 se encuentra sin contrato y sin pago por la merced conductiva.
- Alega que no es poseedora precaria pues viene ocupando el bien en virtud de un contrato de arrendamiento desde el 04 de junio de 1998 y este se ha transformado en uno de naturaleza indeterminada.
- Agrega que de los medios probatorios de los demandantes se refieren al interior con la numeración 106, cuando no existe en el inmueble dicho interior, siendo que en el interior del inmueble solo existen 5 interiores, de las cuales se está ocupando el interior N° 105.
- Que los servicios públicos del inmueble no están a nombre de los demandantes.

La demandada ampara su contestación de demanda en lo señalado por:

Los artículos 442, 443 y 444 del Código Procesal Civil y el artículo 1700 del Código Civil.

Medios probatorios:

- Contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 10.06.2006
- Recibo de servicios públicos referente a los suministros de luz y teléfono.
- Constancia policial, que constata la no existencia del interior 106.
- Inspección de catastro
- Carta memorial formulado por los vecinos del lugar
- La inspección judicial que deberá efectuar el despacho sobre el inmueble materia de litis.

A través de resolución N° 2 del 05.de Enero del 2017, el Primer Juzgado Civil de Lima se señala tener por contestada la demanda y ofrecidos los medios

probatorios y anuncia día para la realización de la audiencia única donde se resolverá el conflicto de intereses.

1.4. Audiencia Única

La audiencia única que se llevó a cabo el 30 de mayo de 2017 por el Primer Juzgado Civil de Lima, a través del cual se desarrollan los siguientes actos procesales.

Saneamiento Procesal

En dicha audiencia se realizó el saneamiento procesal y se observó la existencia de una relación procesal válida. Además, que no se plantearon excepciones o defensas previas.

Fijación de Puntos Controvertidos

Se fijaron los siguientes puntos:

- Determinar si la parte demandante son realmente propietarios del inmueble en discusión.
- Determinar si la parte demandada está en posesión del inmueble en discusión
- Determinar si la parte demandada está en posesión del inmueble en disputa sin título o con un título fenecido.
- Establecer si la parte demandada está obligada a restituir el inmueble en disputa a la parte demandante.

Admisión y actuación de los medios probatorios

En ese contexto, se llevó a cabo la admisión y rechazo de los medios probatorios ofrecidos por ambas partes y la actuación de las pruebas de los que resultan necesarios.

- De la parte demandante, de todos los medios de prueba ofrecidos se rechaza la copia del documento de identidad, siendo este un anexo de la demanda.
- De la parte demandada, se rechazó la inspección judicial, ya que la demandada no cumplió con pagar los aranceles judiciales

correspondientes, ello se materializo con la resolución 7 de fecha 7 de agosto del 2017.

1.5. Sentencia del A Quo

El 04 de setiembre del 2017 el Primer Juzgado Civil de Lima expidió resolución N°8 que declaró: infundada la demanda de desalojo.

A continuación, los considerandos más relevantes de la sentencia:

- Respecto al fundamento de la parte demandada sobre la no existencia del interior 106 del predio en cuestión, sino más bien la existencia del interior 105. Se encontró medios probatorios contundentes que demuestran la existencia del interior 106 en discusión, tales como la Hoja informativa Catastral, la copia literal del inmueble, el Estado de Cuenta de Tributos y el estado de cuenta del Cliente de Sedapal. Siendo los medios probatorios presentados por la parte demandada, tales como el recibo de Movistar, la constatación policial, la inspección de Catastro con evidentes muestras de adulteración, insuficientes para desmerecer la existencia del interior 106. Como consecuencia aquel fundamento no es razonable.

- Por otro lado, si bien el acta de conciliación se refiere a un desalojo por vencimiento de contrato, encontramos en el Cuarto Pleno Casatorio Civil en su regla 5.2 que los supuestos de vencimiento de contrato de arrendamiento se han transformado en supuestos de posesión precaria. Luego, se puede observar del acta de conciliación que la demandada si fue invitada a conciliar a solicitud de la parte demandante por los mismos hechos que conforman la litis. Con ello configurándose el requisito de procedencia del artículo 6 de la Ley de Conciliación N° 26872. En consecuencia el argumento presentado por la parte demandada no resulta razonable.

- Se confirma la existencia de un contrato de arrendamiento entre los demandantes y la demandada de fecha 4 de junio de 1998 al 4 de diciembre de 1998. Se puede observar que del acta de conciliación del

2016, la parte demandada fue invitada a conciliar para desalojar, como consecuencia termino dicho contrato de arrendamiento.

- Por otro lado, el contrato de arrendamiento del 10 de junio de 2006 entre la parte demandante y la demandada no ha concluido. Puesto, al no haber requerimiento de conclusión de dicho contrato a pesar de haberse cumplido el plazo, el mismo continua, por lo que la parte demandada tiene un título posesorio, todo ello fundamentado con lo que nos señala el art. 1700 Código Civil. Por consiguiente, la parte demandada no está obligada a restituir la posesión del bien a los demandantes.

1.6. Recurso de apelación de sentencia del A Quo

El demandante interpuso recurso de apelación mediante escrito N° 6 de fecha 2 de octubre del 2017 contra la sentencia antes referida, así se señala:

- Se permite confirmar una relación contractual entre las partes con los contratos de arrendamiento de 1998 y 2006. De ninguna forma se acredita la tenencia de un título posesorio por la parte demandada.
- Los demandantes han sustentado con los medios de prueba presentados su derecho de propiedad con relación al bien inmueble en discusión. De igual forma, se acredita la existencia de un título valido de la cual nace el derecho a la restitución del bien.
- No se ha considerado el acta de conciliación del 2016 presentada entre los medios probatorios, en la cual se exige el desalojo de la parte demandada, con ello cumpliendo con el requisito de requerimiento de devolución del predio.

Mediante Resolución 9 de fecha 4 de diciembre de 2017 se concede apelación con efecto suspensivo contra la sentencia de 1era instancia.

1.7. Resolución de segunda instancia

Con Resolución N° 15, del 13 de Julio de 2018, la Cuarta Sala Civil Superior resolvió: Revocar la sentencia que declaró infundada la demanda y reformándola la declara fundada.

Los considerandos más importantes fueron los siguientes:

- Queda confirmado que los demandantes son propietarios del interior 106 del predio en discusión, de la cual exigen se le restituya. Ello basado en los medios de prueba documentales presentados tales como la escritura pública de compra venta que se refleja en la partida xxxx2053 del registro de Propiedad inmueble, así como podemos visualizar en la misma Partida Registral, en el Asiento B00001, que está inscrito el Certificado de Numeración emitido por la Municipalidad de Breña.
- Podemos concluir que a pesar que la parte demandada sostiene tener título valido para poseer el bien en discusión, con el contrato de arrendamiento que venció el 4 de diciembre de 1998 y el contrato de arrendamiento que venció el 10 de junio del 2007, estos son títulos fenecidos. Puesto con el Acta de conciliación del 2016 presentada por la parte demandante, se puede demostrar que, cumpliendo con el artículo 1700 del Código Civil, hubo el pedido de devolución del predio y ello arrojando como resultado la conclusión de aquellos contratos de arrendamiento.
- Por lo tanto, los demandantes han sustentado tener título de dominio y por consiguiente el derecho de restitución del bien que está en posesión de la parte demandada. Por otro lado, la demandada no tiene causa que justifique válidamente su posesión del inmueble, por tal motivo nos encontramos ante una posesión precaria según el artículo 911 del Código Civil. Por tal razón, la sentencia debe ser revocada.

II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

2.1 Sobre la legitimidad para demandar desalojo

Los demandantes interpusieron demanda de desalojo contra la demandada a fin de que se le restituya la posesión del inmueble.

Ahora bien, la parte demandada ejerció su defensa alegando que tenía un contrato de arrendamiento que no habría concluido a la fecha de la demanda, mientras que, por su lado, los demandantes señalan que tienen legitimación activa en tanto serían titulares sobre el predio materia de litis.

Por lo que, el problema jurídico consistiría si en dicho caso la parte demandante sí califica como un sujeto activo para demandar desalojo y si le corresponde exigir la entrega de la posesión del bien.

El Código Procesal Civil del Perú de 1993 en su artículo 586, aplicable al caso, establece que: “Con calidad de sujeto activo: al propietario, arrendador, administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el art.598, considere tener derecho a restitución de un predio. Con calidad de sujeto pasivo: al arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona que tiene el deber de restituir el bien”. Como observamos señala quien debe demandar desalojo es aquel que tiene título para exigir la entrega del predio.

Sobre el desalojo señala Coronado (2022):

El desalojo es una pretensión que trata de recuperar el uso y disfrute de un bien que posee un individuo que está obligado a devolverlo o es inseguro, según las estadísticas del Poder Judicial, se trata de una de las acciones legales más comunes relacionadas con los derechos de propiedad inmobiliaria. La reclamación es directa y específica, por lo que es natural que sus principios correspondan a un enfoque rápido y directo. (Pág. 73)

Respecto a la legitimación activa y pasiva en el desalojo sostiene Pozo (2021):

El sujeto activo en el desalojo por ocupación precaria es todo titular del bien cuya desocupación pretende; es aquel titular que tenga el derecho a la restitución, dígame administrador, propietario, usufructuario.

El sujeto pasivo, en cambio, es aquel a quien le es exigible la restitución; para el proceso, aquel a quien le es exigible es pues, quien no tiene título o lo tiene fenecido, es decir, el poseedor precario. (Pág. 169)

La Corte Suprema de Justicia establece en recurso de casación los presupuestos necesarios para realizar un proceso de desalojo los cuales son:

“(..).1) Que, el actor acredite su derecho de restitución del bien al tener condición de propietario o encontrarse dentro de alguno de los supuestos contenidos en el artículo 586 del C.P.C que otorgan derecho a la restitución del predio;2) Que, no exista vínculo contractual alguno entre demandante y demandado;3) Que, haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada; y, 4) Que, ante la existencia de título que la posesión del emplazado esta resulte ineficaz, es decir, que la posesión sea ilegítima, que no se ajusta a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos: a) Que el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido; b) Que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y, c) Que se adquiriera de aquel que, teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo” (Cas. N°.2156-2014-Arequipa, Fundamento 9)

Cabe enfatizar, que el sujeto activo en procesos de desalojo por ocupación precaria es todo aquel que considere tener derecho a la restitución del bien, que le da el derecho de accionar tutela jurisdiccional efectiva y el sujeto pasivo no debe tener un título que sustente su posición del bien inmueble.

Además, que la calidad del título no debe adolecer de defectos que afecten su validez, bajo una situación de nulidad manifiesta, situación que ha sido prevista

en el IV y IX Pleno Casatorio Civil, en los que se prevén que la nulidad del título puede afectar tanto el título del demandante o demandado.

2.2 La invitación a conciliar como forma de conclusión de arrendamiento

La demandada alegó que tiene un contrato de arrendamiento vigente, en el mismo sentido el juez civil de primera instancia consideró, en el proceso de desalojo, que contaba con título producto de un arrendamiento no concluido.

Por su lado se cuestiona el hecho que la parte demandante habría invitado a conciliar a la demandada y con ello se estaría poniendo fin al contrato de arrendamiento al entenderse por requerido el predio.

Por ello, se tiene como conflicto (problema) jurídico si es que con la invitación a conciliar se estaría poniendo fin al arrendamiento de la demandada.

Ahora, debe considerarse que la posesión es una cuestión material que se ejerce de hecho sobre un determinado bien. Por su lado la posesión precaria ha sido ampliamente cuestionada, sobre todo al no tenerse con claridad quien califica bajo dicha situación cuando se tenga casos concretos. De ahí sobre el poseedor precario nos señala Avendaño & Avendaño (2017):

La doctrina posesoria moderna dice que todo aquel que posee sin derecho está expuesto a que le reclame la posesión la persona a quien legítimamente le corresponde, la cual en su momento obtendrá el pertinente fallo judicial que obligue a la restitución. En este sentido se dice que la posesión que tiene el primero es precaria, es decir, transitoria y expuesta a concluir en el momento que el concedente lo decida. La posesión precaria es entonces la que se concede a otro con reserva del derecho de revocarla a voluntad del primero. (Pág. 37)

Así, se considera que quien no quiera ser desalojado está obligado a acreditar que tiene título que sustente la posesión, siendo el título a cualquier circunstancia o acto que otorgue el derecho a poseer.

Por su lado, hizo lo propio el IV Pleno Casatorio Civil al fijar reglas jurisprudenciales de obligatorio cumplimiento, así sobre el carácter vinculante de este Pleno señala Del Risco (2016) que con estos se buscan generar predictibilidad en las sentencias y con ello se busca evitar actuaciones arbitrarias.

Para el caso, se tiene como si la demandada tuviera un arrendamiento, no obstante, se establece en el artículo 1700 del Código Civil, que con el requerimiento de devolución del inmueble sub litis, recién fenece dicho contrato de arrendamiento.

En el mismo sentido Del Risco (2016) al analizar el IV Pleno Casatorio señala:

Cuando el poseedor tiene un contrato de arrendamiento ya vencido con el propietario y este ha expresado su voluntad indubitable de concluir la relación exigiendo la devolución del bien, de conformidad con los artículos 1700 y 1704 del Código Civil. Se precisa que el solo vencimiento del contrato no convierte al arrendatario en precario, sino que para verificarse dicha condición es necesario el requerimiento del arrendador, de lo contrario se entenderá la continuación del alquiler hasta que ello suceda. (Pág. 53-54)

Ahora de acuerdo a la Casación 4628-2013- Arequipa una invitación a conciliar cumple el fin de extinguir el arrendamiento en caso se haya exigido la entrega del bien mediante dicho acto de conciliación.

Así establece la Corte Suprema de Justicia en dicha sentencia casatoria lo siguiente: “Del contrato de arrendamiento de fecha 5 de enero de 2008 que obra en autos, se consigna en su cláusula segunda como fecha de vencimiento el cinco de febrero de dos mil diez; que asimismo del acta de conciliación de fecha 11 de junio de 2010; es decir, de fecha posterior al referido contrato de

arrendamiento, cuando este último ya se encontraba vencido; por consiguiente, constituyendo la conciliación un acto de requerimiento de devolución del inmueble arrendado, desde la referida fecha el contrato de arrendamiento se constituye en un título fenecido y por tanto deviene en precario el poseedor, deviniendo por tanto en amparable la presente demanda de desalojo por ocupación precaria; siendo ello así, la alegada infracción carece de todo sustento legal, por lo que también este extremo debe ser desestimado”(Cas. N°.4628-2013-Arequipa, Fundamento 13)

Por otro lado, sobre la conciliación extrajudicial advierte Pozo (2021):

Otro requisito esencial, que, si bien no se suscribe en la regulación normativa del CPC, es la conciliación extrajudicial. Según la ley de conciliación, el proceso de desalojo ordinario regulado por el CPC tiene como requisito previo realizar la conciliación extrajudicial, ello en aras de alcanzar un interés para obrar como requisito de la acción en la causa. (...), salvo el proceso único de ejecución de desalojo, en todos los demás la conciliación extrajudicial es obligatoria. (Pág. 52)

Además, la Corte Suprema de Justicia en sentencia de casación señala:” (...), se aprecia en la página veintisiete del expediente que el apoderado de los demandantes invito a conciliar, antes de la presentación de la demanda, al demandado a fin de que este le restituya la posesión del inmueble materia de litigio, bien que fue descrito a cabalidad. Por consiguiente, a criterio del Tribunal Supremo, con los documentos señalados, los demandantes acreditan su voluntad de terminar con el arrendamiento y haber hecho el requerimiento previo a la demanda, por lo que se cumple con el requisito de procedibilidad exigido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil” (Cas. N°.4489-2017-ICA, Fundamento 5).

Como se aprecia, la invitación a conciliar propuesta y efectuada por la parte demandante se convierte en un requerimiento de devolución del predio, trayendo como consecuencia el fenecimiento del contrato de arrendamiento y así cumpliéndose con el presupuesto señalado por los artículos 1700 y 1704 C.C.

III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

3.1. Posición de la legitimidad de la parte demandante

Los demandantes interpusieron demanda de desalojo contra la señora de iniciales E.E.M.G. a fin de que se le restituya la posesión del inmueble.

Cabe señalar que para asumir el papel de sujeto activo en el desalojo como lo señala el Cuarto Pleno Casatorio Civil y nuestro Código Procesal Civil, uno de los supuestos es acreditar ser propietario del predio en discusión. Por ello se debe fundamentar tal posición.

En principio, la titularidad registral del bien materia de litis está reconocido en la Partida N° xxx en el asiento C0001, y en el asiento B0001 se determina la descripción del inmueble materia de Litis (interior 106) y se tiene como propietaria del inmueble a los demandantes (E.H.L.S. y R.E.B.M.) en el asiento C0001, por lo que de conformidad al **Código Civil del Perú en su artículo 2013** se señala: “que otorga una presunción de veracidad a lo establecido en los asientos registrales y señala que despliega todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral(...)”.

Por lo que al considerarse a los demandantes como propietarios estos tienen legitimidad para afirmar su derecho a la restitución del predio, lo que no implica per sé que se declare fundada la demanda, ello en la medida que el juez debe evaluar que el predio sobre el cual tendría derecho el demandante fácticamente está siendo poseída por el demandado. Además, que el demandado no tenga un título que justifique su derecho a poseer el predio.

Por lo tanto, en el caso se acredita que los demandantes tienen legitimidad para demandar desalojo, puesto que los medios probatorios ofrecidos confirman su condición de propietario, así como generan convicción al Juez sobre la misma.

La escritura pública de compra venta demuestra la titularidad del predio por parte del demandante, con ello ofreciendo garantía y seguridad jurídica, que la demandada no ha podido refutar ni cuestionar.

Por otro lado, es necesario analizar si el contrato de arrendamiento de los demandados puede servir como título que justifique la posesión de la demandada.

3.2. La invitación a conciliar como forma de conclusión de arrendamiento

La parte demandada alegó que viene ocupando el inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento, cuya vigencia se acordó era del 04 de junio de 1998 al 04 de diciembre de 1998 y que transcurrido dicho plazo, se habría convertido en uno de naturaleza indeterminada.

Por otro lado, el Primer juez civil de Lima, en la primera instancia considero que la parte demandada tiene un contrato de arrendamiento (nuevo) de fecha 10 de junio de 2006, con fecha de vencimiento el 10 de junio de 2007 y este contrato no se habría concluido bajo el artículo 1700 del Código Civil.

Al respecto, el primer punto a dilucidar es si el contrato de arrendamiento del 4 de junio de 1998 se habría vuelto indeterminado, como refiere la parte demandada. El ordenamiento jurídico establece que, si un contrato de arrendamiento vence y el arrendatario sigue en posesión del bien, su contrato no se vuelve indeterminado ni se entiende que haya renovación, esto expresamente lo establece el Código Civil del Perú de 1993 en su artículo 1700: “*si el arrendatario vencido el plazo del contrato permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que haya renovación tácita (...)*”.

Además, esta posición de la demandada se estaría sustentando en una norma derogada (Código Civil anterior), esto es en el artículo 1532 de aquel CC. En esa medida, **Cantuarias** (1988) analiza el art 1532 del Código Civil anterior (derogado) y la actual norma vigente, así se tiene lo siguiente:

Si bien el contrato concluye al vencimiento del plazo, el Código Civil ha reconocido un estado de hecho y es que en general los arrendatarios no desocupan el bien hasta que el arrendador los requiere. Ahora bien, el Código Civil ha cuidado de establecer que esta continuación no implica renovación tácita del contrato. Como sabemos, el artículo 1532 del Código Civil derogado establecía que, si dentro de los 15 días a partir del vencimiento el locador no solicitaba la devolución del bien, el contrato se convertía automáticamente en uno de duración indeterminada. En ese supuesto, el arrendador necesitaba dar aviso extrajudicial o judicial de despedida para lograr la efectiva devolución del bien. Hoy, el arrendador, a partir del vencimiento, puede requerir al arrendatario en cualquier momento para que le devuelva el bien y, en todo caso, podrá interponer acción de Desahucio por vencimiento del contrato. Es decir, el contrato continuará bajo sus mismas estipulaciones, mientras no se le requiera al arrendatario para que devuelva el bien, sin que ello signifique renovación tácita del contrato. (Pág. 82)

Por tanto, el argumento de la demandada de que su contrato del 04 de junio de 1998 se habría convertido en uno de naturaleza indeterminada no tiene sustento jurídico.

En cuanto a que existe un nuevo contrato de arrendamiento de fecha 10 de junio de 2006 con plazo de vencimiento el 10 de junio de 2007, este contrato de acuerdo al A Quo no habría sido concluido conforme a ley; no obstante, de acuerdo al art. 1700 CC se necesita solicitar la devolución del bien arrendado para que se entienda la no continuación del arrendamiento.

Por lo que, debe considerarse que la exigencia de la norma es el “requerimiento de devolución del bien arrendado”, mas no se señala la forma en que esta debe realizarse, en consecuencia, lo determinante es que exista esta voluntad de requerir la entrega del bien.

En el caso, obra en el expediente una invitación a conciliar presentado por los demandantes con escrito del 18 de abril de 2016, en el cual se requiere como pretensión:

“Que la invitada cumpla con desocupar y entregar el bien inmueble ubicado en Jr. xxxx Int.106 del Distrito de Breña, Provincia y Departamento de Lima. (...)”

El acta de conciliación recoge las pretensiones solicitadas así en el punto 2.1 (II) se establece que los señores E.H.L.S. y R.E.B.M. solicitan la desocupación y entrega del bien por vencimiento de contrato.

Ahora, conforme a la Corte Suprema (Casación 4628-2013/Arequipa) la invitación a conciliar en tanto contenga un requerimiento a que se le devuelva el predio sí permitirían entender que con ello ha fenecido el contrato de arrendamiento.

Más aún si es que la norma del Código Sustantivo no establece cual sería la forma o mecanismo para que se concluya el arrendamiento, por lo que en tanto se cumpla con el requerimiento de la devolución del bien y esta se acredite, en dicho caso será suficiente para considerar por fenecido el arrendamiento.

En consecuencia, tanto de la solicitud de invitación a conciliar y de lo recogido en el acta de conciliación se desprende que los demandantes cumplieron con requerir la entrega del bien, con ello se ha cumplido con la exigencia del artículo 1700 del Código Civil del Perú.

IV. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

4.1. Sobre la Sentencia de primera instancia

El 04.09.2017, el primer Juzgado Civil de Lima declaró: infundada la demanda de desalojo. Se tiene como considerandos principales los siguientes:

Primer argumento del A QUO: Con relación al argumento de que no existe el inmueble signado como Jirón xxxx N° 5xx interior 106 sino el interior 105, la existencia del inmueble en el Int. 106 está confirmada con la copia literal del predio emitido por los Registros Públicos (SUNARP), el estado de cuenta de los tributos del 31 de marzo del 2016, el estado de cuenta de Sedapal del 05 marzo del 2016, y la Hoja Informativa Catastral N° xxx-2016.

Al respecto, es necesario considerar que en el proceso de desalojo se tiene por objeto determinar si quien demanda tiene título o es titular de dominio del bien inmueble para pedir la restitución del bien y si al sujeto pasivo le es exigible la entrega de la posesión del bien materia de litis al no tener un título que avale su posesión.

En el caso la parte demandada cuestionó la dirección sobre el cual se solicitaba la restitución del predio alegando que esta no existiría, sin embargo, conforme a la valoración de los medios probatorios realizados por el A Quo, esto es copia literal del inmueble que te permite observar todo el historial y características de la misma generando convicción, la hoja de informativa Catastral que genera documentación gráfica del predio, así como de los demás medios probatorios mencionados, se puede desprender que el bien inmueble en discusión se encuentra enumerado con el interior 106, en consecuencia este extremo de la sentencia fue adecuada. En consecuencia, los demandantes han demostrado su titularidad del predio sólidamente, posición que los demandados pretendían confundir con el fin de dilatar el proceso.

Segundo argumento del A QUO: Del acta de conciliación de fecha 9 de mayo de 2016 se advierte que la demandada fue invitada a conciliar sobre la pretensión de desalojo del demandante, contenida en su solicitud de conciliación, con lo que concluyó dicho contrato de arrendamiento. Sin embargo, no se ha puesto fin al contrato de arrendamiento con fecha 10 de junio de 2006, por lo que, habiéndose vencido su plazo y no haberse solicitado su conclusión, dicho contrato continúa de conformidad con el artículo 1700 del CC, por ello resulta claro que la demandada tiene un título posesorio.

Al respecto, debe considerarse que el contrato de arrendamiento una vez vencido el plazo a fin de que no se continúe con sus efectos, es necesario que se requiera la entrega del bien, conforme establece el art. 1700 del CC.

En el caso, se precisa que el art. 1700 del CC no establece una forma para requerir la entrega del bien, y en el caso se ha cumplido con requerir la entrega conforme se desprende del escrito de invitación a conciliar y del acta de conciliación, así en el primer documento se expresó: *“Que la invitada cumpla con desocupar y entregar el bien inmueble ubicado en Jr. xxxx Int. 106 (...)”*

Mientras en el acta de conciliación se establece que los demandantes solicitan la desocupación y entrega del bien por vencimiento de contrato.

Por lo que, en el caso el A Quo no ha valorado adecuadamente los medios probatorios ofrecidos en la demanda, además no podía exigirse que la entrega del bien se realice bajo una forma que no establece la ley; y por último no ha aplicado adecuadamente el art. 1700 del CC.

En consecuencia, este extremo del considerando de la sentencia del A Quo no fue adecuado, ya que existió acto que dé por concluido el contrato de arrendamiento, pues se pudo considerar al acto de invitación a conciliar y el acta de conciliación (9 de mayo de 2016), pues en dicho documento se denota la voluntad de exigir la entrega del bien, con ello feneciendo el contrato de arrendamiento del 2006, de igual razonamiento como se demuestra en la Casación 4628-2013-Arequipa y convirtiéndose automáticamente la demandada en poseedor precario, puesto no tiene un título, ya sea de procedencia legal o acto jurídico que justifique la posesión.

4.2. Sobre la Sentencia de Vista

Respecto a la segunda instancia, la Cuarta Sala Civil Superior de Lima resolvió: revocar la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda y la declara fundada. Así se señaló como argumento principal de la sentencia de vista lo siguiente:

La demandada se defiende con el argumento que tiene títulos que justifican su posesión que son: el contrato de arrendamiento que venció el 04 junio de 1998 y el contrato de arrendamiento que venció el 10 de junio de 2007. Ante ello los demandantes consolidan su pretensión presentando el acta de conciliación del 2016 que demuestra el requerimiento de la restitución del bien inmueble en conflicto, y por ello se define en segunda instancia que dichos títulos que ostenta la demanda fenecieron, todo ello cumpliendo la normativa del artículo 1700 del código civil peruano. Ante ello, me encuentro conforme con lo sentenciado, puesto ya no se puede considerar la continuación del arrendamiento, puesto existe una solicitud de restituir el inmueble que se ha cedido temporalmente. El acta de conciliación es prueba concreta de ello.

Al respecto, el desalojo es una acción posesoria por el que el poseedor mediato exige la entrega o devolución del bien frente al poseedor inmediato, así se trata de un mecanismo sumario de tutela de cognición limitada y en la rapidez del procedimiento. (Gonzales, 2013)

En ese contexto, el contrato de arrendamiento que sustentaba como título para poseer el predio por parte de la demandada, a la fecha de la demanda ya se había requerido su entrega, ello en tanto que, en la invitación a conciliar, recogido en el acta de conciliación respectiva se da cuenta que hubo requerimiento de entrega del bien.

Asimismo, existe la sentencia de la Corte Suprema (Casación 4628-2013/ Arequipa) que considera a la invitación a conciliar como un mecanismo por el cual se puede poner fin al arrendamiento en caso se haya exigido la entrega del bien mediante dicho acto de conciliación.

Cabe precisar que la invitación a conciliar no solo tiene por función otorgar interés para obrar para iniciar el proceso, sino también no debe dejarse de considerar los argumentos, pedidos y hechos que se expresan en la invitación a conciliar.

Por lo tanto, la sentencia de vista no solo cumplió con valorar de manera conjunta los medios probatorios, sino que interpretó y aplicó adecuadamente el art. 1700 del CC, observando los criterios de la jurisprudencia.

En consecuencia, el título con la que contaba inicialmente la parte demandada una vez que se exigió la entrega del bien se torna en fenecido, por lo que la calidad con la que posee la demandada es de poseedora precaria, por ello lo resuelto por el Ad Quem fue conforme al ordenamiento jurídico y conforme a los medios probatorios.

Por lo tanto, estoy de acuerdo con el pronunciamiento del juez, la demandada es una poseedora ilegítima con mala fe, es decir poseedora precaria, puesto a sabiendas de la calidad de poseedora que es intenta confundir o dilatar el proceso para su beneficio. Los demandantes ya sustentaron su derecho de propiedad presentando la escritura pública de compra venta del inmueble y demás que los sitúan irrefutablemente como propietarios, tienen su derecho de propiedad inscrito. Además, hay pedido de devolución del inmueble con la invitación a conciliar correspondiente, tal como exigen las normas para configuración del fenecimiento del título del cual la demanda pretende evitar su desalojo de manera maliciosa.

Para cabe invocar lo que señala Avendaño & Avendaño (2017):

La precariedad está constituida por dos elementos: en primer término, la transitoriedad; y en segundo lugar, la ilegitimidad en cuanto que no es verdadera posesión y, además, en cuanto que la tenencia depende de la voluntad del poseedor legítimo. (Pág. 37)

V. CONCLUSIONES

- En el presente proceso de desalojo tiene como antecedente una demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sin embargo, el demandante consideró adecuar su demanda a una demanda de desalojo por ocupación precaria , lo que considero correcto puesto se tiene los supuestos de hecho y consecuencias jurídicas respectivas que la norma exige ,por lo que en las sentencias de mérito se analizó si la demandada tenía o no calidad de poseedora precaria, esto es si no tenía título o teniendo habría fenecido.
- Por otro lado, los demandantes cumplieron con acreditar tener título para exigir la entrega del bien, así se verificó de la Partida Registral N° xxxx2053 en el asiento C0001, por lo que se tiene legitimidad para obrar para demandar el desalojo.

En virtud del art. 2013 Código Civil (principio de legitimación) otorga una presunción de veracidad al contenido de los asientos registrales otorgándose todos sus efectos, en el caso los demandantes acreditaron ser titular del predio materia de desalojo, en consecuencia, al no haberse dejado sin validez ni efectos el asiento registral que lo reconoce como propietario, corresponde se considere cumplido el requisito de acreditar tener derecho a exigir judicialmente la entrega del bien en vía de desalojo.

Lo cual con ánimos de confundir o dilatar el proceso la parte demandada no reconoció tal derecho de propiedad de la parte demandante, aduciendo que la demandada está poseyendo otro predio. Fue correcto el razonamiento de la sentencia de primera y segunda instancia en este punto al señalar que hay pruebas contundentes que sustentan la legitimidad de la parte demandante.

- Luego, el contrato de arrendamiento permite otorgar derecho a poseer un bien, ahora en aquellos contratos de arrendamiento con plazo de vencimiento, se entiende que el mismo continuará hasta que se requiera

su devolución en virtud del art. 1700 del CC, pero se advierte que dicha norma no establece de qué manera debe realizarse este requerimiento, por lo que lo importante es verificar que exista la voluntad y expresión de exigir a la arrendataria de la entrega del bien arrendado. Por tal razón estoy de acuerdo con lo resuelto en la sentencia en segunda instancia, existió la manifestación de voluntad de extinguir el título del 2006 que se le concedió al arrendatario transitoriamente.

En línea de lo anterior, la jurisprudencia de la Corte Suprema reconoce la posibilidad que con la invitación a conciliar se puede considerar que se entiende por cumplida el requerimiento de entrega del predio; por lo que se exige que el juzgador debe analizar en cada caso en concreto se analice qué pedidos se hacen a través de la invitación a conciliar, así como cuál es el contenido del acta de conciliación.

- Ahora, si bien la demandada y sobre todo el A Quo consideraron que existió un contrato de arrendamiento que no se había concluido, no obstante lo cierto es que al verificarse que la parte demandante le señaló a la demandada en la invitación a conciliar que desocupe y entregue el predio, en el mismo sentido el acta de conciliación recoge la expresión de entrega del predio como requerimiento de los demandantes. Con ello dicha invitación y a su vez en el acta de conciliación equivalen a la exigencia de la entrega del bien materia de Litis, por consiguiente se concluyó los efectos de la vigencia del arrendamiento como supuesto título de la demandada para justificar la posesión del predio.

En consecuencia, fue adecuado que la referida Cuarta Sala Civil revoque la sentencia del A Quo, ya que no se habría considerado adecuadamente el contenido del acta de conciliación donde se hizo requerimiento de devolución del predio, por lo que se tendría por cumplido con el art. 1700 del CC, en consecuencia el título de la demandada para poseer el predio materia de controversia ya había fenecido, tanto el contrato de arrendamiento que venció en diciembre de 1998 y el otro contrato de arrendamiento cuyo plazo fue hasta junio del 2007 .

VI. BIBLIOGRAFÍA

- Avendaño, J. & Avendaño, F. (2017). *Derechos Reales. Colección lo Esencial del Derecho 1*. Lima. Fondo Editorial PUCP.
- Cantuarias, F. (1988). Conclusión del contrato de arrendamiento de duración determinada. *THEMIS Revista de Derecho*. (11), 82-83.
- Coronado Gamarra, L. (2022). Aplicación de tutela sumaria en procesos de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento. *Revista de Derecho YACHAQ*. (14), 69-77.
- Del Risco Sotil, L. F. del. (2016). El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil. *Ius Et Veritas*. 24(53), pp. 132-142.
- Gonzales Barrón, G. H. (2013). Acción reivindicatoria y desalojo por precario. Disponible: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5475834.pdf>
- Pozo Sánchez, J. (2021). *El proceso de desalojo por ocupación precaria*. Lima. Editorial LP.

Fuentes legales

- Constitución Política del Perú (1993)
- Código Civil (1984)
- Código Procesal Civil (1993)

Fuentes Jurisdiccionales

- Corte Suprema de Justicia. Sala Civil Transitoria (2015). Casación N°.2156-2014-Arequipa.
- Corte Suprema de Justicia. Sala Civil Transitoria (2013). Casación N°.4628-2013-Arequipa
- Corte Suprema de Justicia. Sala Civil Permanente (2017). Casación N°.4489-2013-Ica

VII. ANEXOS



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
CUARTA SALA CIVIL

EXPEDIENTE NÚMERO 12076-2016-2016-0-1801-JR-CI-01

RESOLUCIÓN NÚMERO QUINCE

Lima, trece de julio

del año dos mil dieciocho.-

VISTOS: Interviniendo como ponente la Señora

Juez Superior Ampudia Herrera; y **CONSIDERANDO:**

PRIMERO: Viene en grado de apelación la sentencia contenida en la resolución número 08 de fecha 04 de setiembre del 2017, de folios 109 a 114, que resuelve declarar infundada la demanda, sin costas ni costos del proceso.

SEGUNDO: Mediante escrito de folios 121 a 125, los demandantes, interponen recurso de apelación, fundamentándolo en que: i) Los hechos que se pretende acreditar con los Contratos de Arrendamientos del 04 de junio de 1998 y 10 de junio del 2006, lo único que acredita es una relación contractual entre sus celebrantes, más no así la existencia de un título que justifique la posesión; ii) Los recurrentes han acreditado su derecho de propiedad con relación al bien sub litis e igualmente la existencia de título válido y suficiente que otorga el derecho a la restitución del bien; iii) No se ha tenido en cuenta el Acta de Conciliación de fecha 09 de mayo del 2016, en la que los recurrentes solicitan a la demandada el desalojo del bien sub materia por ocupación precaria, lo que constituye un acto de requerimiento de devolución del inmueble arrendado.

TERCERO: Resolviendo los agravios de la apelación, es de señalar que según lo prescrito en el artículo 196° del Código Adjetivo *la carga de la prueba corresponde a quien*



afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos en ese sentido, quien pretende el desalojo por ocupación precaria deberá acreditar ser propietario del bien, cuya desocupación pretende, mientras que quien sea demandado estará obligado a probar que cuenta con título que ampare o justifique su posesión.

CUARTO: En esa línea interpretativa, en el Cuarto Pleno Casatorio, Casación 2195-2011 - Ucayali, la Corte Suprema de Justicia de la República, ha dejado establecido como primera regla vinculante: "Una persona tendrá la condición de precario 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 haber extinguido el mismo". En su cuarta regla vinculante, dispone: "Establecer, conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte en cuanto a lo que atañe a la legitimación pasiva se debe comprender dentro de esta 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". También en su quinta regla vinculante, señala dispone: "Será 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 en 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. Bajo ésta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título".

QUINTO: En el caso de autos, mediante escrito de demanda de 25 a 28, adecuada por escrito de folios 47 a 47 a 50,

, pretenden que la demandada, les restituya la posesión del inmueble de su propiedad, ubicado en Jirón, - Interior 106 - Distrito de , provincia y departamento de Lima. Fundamentan su demanda en el hecho que, mediante contrato de compra venta contenido en la escritura pública de fecha 15 de enero de 1998, los recurrentes adquirieron el inmueble materia de litis, el que viene siendo ocupado por la demandada en mérito al Contrato de Arrendamiento que celebraron en tal condición con la demandada, el cual tuvo una



Vigencia de 6 meses, desde el 04 de junio de 1998 al 04 de diciembre de 1998; que habiendo vencido dicho contrato, la demandada, no cumplió con la restitución del inmueble, por lo que ya no se encuentra en vigencia y la demandada, dejó de pagar la merced conductiva, así como de los demás servicios, ocupando el inmueble en forma precaria.

SSEXTO: La demandada al contestar la demanda mediante escrito de 70 a 73, ha señalado que: i) Los demandantes faltan a la verdad cuando señalan que el inmueble sub litis estuvo alquilado mediante Contrato de Arrendamiento desde el 04 de junio de 1998 al 04 de diciembre de 1998, y luego del vencimiento del contrato no cumplió la recurrente con devolver el inmueble; pues, durante 18 años estuvo sin contrato, ya que recién de transcurrido dicho tiempo se inicia el presente proceso; ii) Con fecha 10 de junio del 2006, se celebró nuevo contrato de arrendamiento, por lo que no puede afirmarse que desde el 04 de diciembre de 1998 se encuentra sin contrato y sin pago por la merced conductiva.

SÉPTIMO: De la prueba documental presentada por los actores se aprecia que a folios 43, obra la Partida N° del Registro de Propiedad Inmueble, correspondiente al inmueble ubicado en Departamento 106 (antes letra D) con frente al Jr.

en el Rubro Títulos de Dominio, Asiento C00001, en el que se registra la Escritura Pública de compra venta a la sociedad conyugal conformada por

asimismo a folios 44 se aprecia en la misma Partida Registral, en el Asiento que se encuentra inscrito el Certificado de Numeración expedido por la Municipalidad de Breña, instrumentales con las que queda acreditada que los actores son propietarios del inmueble sub litis que pretende se les restituya.

OCTAVO: Mientras que la demandada pretende justificar la posesión que detenta con el Contrato de Arrendamiento de fecha 04 de Junio de 1998, el cual venció el 04 de diciembre de 1998 (fs. 09 a 11), y el contrato de fecha 10 de junio del 2006, con vigencia hasta el 10 de junio del 2007. Al respecto, conviene precisar que si bien de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1700° del Código Civil, "si el arrendatario vencido el plazo del contrato permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que haya renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador



1° JUZGADO CIVIL
EXPEDIENTE : 12076-2016-0-1801-JR-CI-01
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : ABANTO TORRES, JAIME DAVID
ESPECIALISTA : JAVIER CORI, MERCEDES
DEMANDADO :
DEMANDANTE :

Resolución Nro. DIECISEIS
Lima, diecinueve de noviembre
de dos mil dieciocho. *98/*

Dando cuenta de los autos remitidos por la Cuarta Sala Civil y que se efectúa en la fecha por la excesiva carga procesal que soporta la Secretaría a mi cargo: siendo que el Superior Colegiado ha revocado la sentencia apelada que declara infundada la demanda, reformándola declararon fundada la demanda con costas y costos; por lo que **CUMPLASE LO EJECUTORIADO**. Avocándose al conocimiento del proceso el Juez que suscribe por disposición superior.

PODER JUDICIAL

ABEL LOIS NAVARRO ESPINOZA
JUEZ SUPLENTERARIO
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

MERCEDES JAVIER CORI
SECRETARIA JUDICIAL
1° Juzgado Especializado Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA