



FACULTAD DE DERECHO

INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE

CIVIL N° 07484-2010

PRESENTADO POR

LILIANA JANET BULLÓN HUAMAN

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

LIMA - PERÚ

2021



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/>



Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada

Informe Jurídico sobre Expediente N° 7484–2010-0-1801-JR-CI-42

Materia : DESALOJO

Entidad : PODER JUDICIAL

Demandante : ROSA ELVIRA SOTELO LA SERNA

Demandado : ALAN ELIAS CORNEJO

Bachiller : LILIANA JANET BULLÓN HUAMAN

Código : 2013118670

LIMA – PERÚ

2021

En el Informe Jurídico se analiza un proceso civil de Desalojo, en vía de proceso Sumarísimo. La demanda fue presentada por Rosa Elvira Sotelo La Serna en representación de Norma Luisa de Las Casas Cotrina, Rosa María de Las Casas Cotrina, Flor de María de Las Casas Cotrina, Carmen Luisa La Serna de Las Casas de Sotelo, María Serna de Las Casas, Humberto Alejandro La Serna de Las Casas, María del Carmen Zela de Las Casas, contra Alan Elías Cornejo, a fin que el demandado restituya la bien inmueble ubicado en el Pasaje San Luis N° 148-152, departamento 6, Distrito de Lince, Provincia y Departamento de Lima, inscrita en la partida electrónica N° 46399854 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX, sede Lima; ello en razón que son copropietarios del bien materia de litis al haber adquirido el bien por sucesión de herencia de su anterior propietario Enrique De las Casas Arriz, y que el demandado viene ocupando el bien sin título que justifique su posesión. La demanda es admitida por el Cuadragésimo Séptimo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, y se corre traslado de la misma al demandado para que conteste la demanda. Mediante Resolución la judicatura declaró en estado de Rebeldía al demandado e incorporó como litisconsortes necesarios del demandado a Lizardo Alfredo Elías Hernández y Diana Bustamante Montoro, por verificar que los litisconsortes se encuentran en posesión del bien inmueble materia de litis. Así mismo, los litisconsortes contestan la demanda bajo el argumento que su posesión es legítima en mérito al contrato de arrendamiento suscrito con Enrique De las Casas Colán y la renovación del contrato de arrendamiento con Miguel Ángel De las Casas Arburua. La demandante indicó que dicho contrato de arrendamiento no fue suscrito por los demás copropietarios del bien inmueble materia de litis y que, Enrique de las Casas Colán no tiene poder de representación de los sucesores para suscribir contrato de arrendamiento respecto al bien. El expediente analizado contiene materias jurídicas relevantes, tales como: Desalojo por ocupante precario, Copropiedad de herederos, Contrato de Arrendamiento, Copropiedad, Litisconsortes Necesarios, Rebeldía, Sucesión Intestada y Notificaciones. El Cuadragésimo Séptimo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima declaró Fundada la demanda de desalojo por ocupante precario y ordenó al demandado y los litisconsortes la restitución del bien inmueble materia de litis y el pago de los costos y costas del proceso, bajo el fundamento que, el demandado posee el bien sin título que justifique la posesión, en el sentido que dicho contrato de arrendamiento no fue suscrito por los demás copropietarios y que tampoco ha sido ratificado por demás sucesores, por tanto, dicho contrato no fue celebrado por una unanimidad de los sucesores de acuerdo al artículo 971 y el Artículo 1669 del Código Civil. La Cuarta Sala Especializada de la Corte Superior de Justicia de Lima resolvió revocar la sentencia del Ad quo y reformándolo declaró Infundada la demanda de desalojo por ocupante precario.

ÍNDICE

I.	RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO.....	2
II.	IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.....	11
	A. SI CORRESPONDE AMPARAR LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIO EN MÉRITO AL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA.....	11
	B. SI EL PROCESO DE DESALOJO FUE LLEVADO A CABO REGULARMENTE.....	21
III.	POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.....	24
	A. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.....	24
	B. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS.....	26
IV.	CONCLUSIONES.....	28
V.	BIBLIOGRAFÍA.....	29
VI.	ANEXOS.....	30

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

DEMANDA

Con fecha 18 de marzo de 2010, Rosa Elvira Sotelo de La Serna, en representación de Norma Luisa de Las Casas Cotrina, Rosa María de Las Casas Cotrina, Flor de María de Las Casas Cotrina, Carmen Luisa La Serna de Las Casas de Sotelo, María E. Serna de Las Casas, Humberto Alejandro La Serna de Las Casas, María del Carmen Zela de Las Casas (en adelante, los “demandantes”), presentó demanda de desalojo por ocupación precaria, subsanado mediante escrito 27 de mayo de 2010, contra Alan Elías Cornejo (en adelante, el “demandado”) sobre el inmueble ubicado Pasaje San Luis N° 148-152, distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, inscrita en la partida electrónica N° 46399854, del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX, sede Lima (en adelante, el “bien inmueble”); asimismo, se ordene el pago por concepto de costas y costos del proceso, ante el Juzgado Especializado de Lima.

Petitorio

Los demandantes interponen la presente demanda contra el demandado, y contra todo aquel que ocupe el bien inmueble materia de litis, con el objetivo que el Juzgado ordene la restitución del bien inmueble materia de litis a quien corresponde por derecho y exige que se ordene al demandado el pago por concepto de costos y costas que deriven del presente proceso.

Fundamentos de hecho

Los demandantes sustentan fácticamente su pretensión mediante los siguientes argumentos:

- Que, el propietario del bien inmueble materia de litis era del señor; sin embargo, debido a su fallecimiento los demandantes adquirieron los derechos que le corresponde al señor Enrique de Las Casas Colán.

- Que, el representante de los demandantes comunicó, vía carta notarial, al demandado que únicamente el representante podría realizar contratos de arrendamiento sobre el bien inmueble materia de litis.
- Que, el representante de los demandantes otorgó un plazo de cinco días, mediante la referida carta notarial, al demandado para que se ponga a derecho.
- Que, debido a que el demandado no se puso a derecho, se procedió a invitar a conciliar extrajudicialmente al demandado; no obstante, el demandado no asistió al centro de conciliación, continuando el demandado encontrándose contra el ordenamiento jurídico, pues no manifestó su posición al respecto en el Acta de Conciliación.

Fundamentos jurídicos

Los demandantes fundamentan jurídicamente los hechos expuesto mediante los siguientes dispositivos normativos:

- Arts. 979° del Código Civil.
- Arts. 585°, 586°, 587° y 593° del Código Procesal Civil.

Medios probatorios

Los demandantes sustentan los argumentos expuestos mediante los siguientes medios probatorios:

- Copia Literal del bien inmueble materia de litis.
- Copia Literal de la Partida Electrónica N° 46399854.
- Copia Simple de la Hoja de Predio Urbano expedida por la Municipalidad Distrital de Lince.
- Copia Simple de la Hoja Resumen expedida por la Municipalidad Distrital de Lince.
- Copia del acta de fecha 05 de febrero de 2009.
- Copia Literal del poder de representación.
- Copia de la carta notarial en mención.
- Acto de Conciliación en mención.
- Declaración de parte del demandado.

ADMISIÓN DE LA DEMANDA

Mediante Resolución N° 02 de fecha 24 de junio de 2010, el Cuadragésimo Séptimo Juzgado Civil de Lima resolvió admitiendo a trámite la demanda de desalojo por ocupación precaria y corrió traslado al demandado por un plazo de cinco días para su contestación, bajo apercibimiento de declarar su rebeldía.

INCORPORACIÓN DE LITISCONSORTE NECESARIO

Mediante Resolución N° 05 de fecha 12 de octubre de 2010, el Cuadragésimo Séptimo Juzgado Civil de Lima incorporó como litisconsortes necesarios del demandado a Lizardo Alfredo Elías Hernández y Diana Bustamante Montoro, por verificar que los litisconsortes se encuentran en posesión del bien inmueble materia de litis, en mérito al escrito de fecha 05 de agosto de 2010 presentado por los litisconsortes.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Fundamentos de hecho

Los litisconsortes sustentan fácticamente su contestación a la demanda mediante los siguientes argumentos:

- Que, los litisconsortes mantienen la posesión del bien inmueble materia de litis en mérito al contrato de arrendamiento suscrito con el señor Enrique de Las Casas Arriz, quien es causante de los demandantes; asimismo, el concepto de renta se viene pagando a favor de uno de los sucesores del causante, esto es, el señor Miguel Ángel de las Casas Arburúa, debido a que contaba con poderes para ello.
- Que, los litisconsortes pagan la renta mensualmente desde el año 2007 hasta la actualidad a favor del señor Miguel Ángel de las Casas Arburúa, para ello adjuntan los recibos de pago y contratos de arrendamiento.

- Que, no se configuran los elementos suficientes para que proceda el desalojo contra los litisconsortes, pues, los litisconsortes vienen ejerciendo la posesión sobre el bien inmueble materia de litis legítimamente.

Fundamentos jurídicos

Los litisconsortes fundamentan jurídicamente los hechos expuesto mediante los siguientes dispositivos normativos:

- Arts. 896°, 905° y 911° del Código Civil.

Medios probatorios

Los litisconsortes sustentan los argumentos expuestos mediante los siguientes medios probatorios:

- Mérito de la copia del contrato de arrendamiento.
- Mérito de la copia de inscripción de la sucesión intestada del causante.
- Mérito de la copia de inscripción del poder otorgado a favor de Miguel Ángel de Las Casas Arburúa.
- Mérito de recibos de pago de la renta.
- Mérito del contrato de arrendamiento realizado por los litisconsortes con el señor Miguel Ángel de Las Casas Arburúa.

ADMISIÓN DE CONTESTACIÓN DE LITISCONSORTES Y REBELDÍA

Mediante Resolución N° 07 de fecha 22 de marzo de 2011, el Juzgado tuvo por apersonado a los litisconsortes del demandado y por contestada la demanda por estos mismos. Ahora bien, mediante Resolución N° 09 de fecha 17 de junio de 2011, el Juzgado declaró en estado de rebeldía al demandado y fijó fecha para la audiencia.

AUDIENCIA ÚNICA

El Cuadragésimo Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, con fecha 10 de agosto de 2011, teniendo por concurrido a los demandantes y sin la concurrencia del demandado, pero con la presencia de los

litisconsortes del demandado, lleva a cabo la Audiencia Única, teniendo como resultado lo siguiente:

Saneamiento Procesal

Mediante Resolución N° 12, el Cuadragésimo Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, con fecha 10 de agosto de 2011, resuelve declarar la existencia de una relación jurídica procesal válida entre el demandante y el demandado y, en consecuencia, declara saneado el proceso.

Fijación de Puntos Controvertidos

El Juzgado ha señalado como punto controvertido, para resolver la presente causa, el siguiente:

Determinar si procede el desalojo del demandado por ocupante precario del inmueble materia de litis.

Admisión, medio probatorio de oficio y Actuación de medios probatorios

El Juzgado ha resuelto admitir todos los medios probatorios de los demandantes en su escrito de demanda y en su escrito de subsanación de la demanda, salvo el Acta de Conciliación adjunto; no admite algún medio probatorio de la demandada debido a que ha sido declarada rebelde; y, admite los medios probatorios adjuntos por los litisconsortes, salvo la sucesión intestada, las copias simples de recibos de pago de renta y la renovación del contrato de arrendamiento. No obstante, de oficio, el Juzgado requirió a los litisconsortes adjuntos los medios probatorios no admitidos en la presente audiencia. Asimismo, el Juzgado tuvo por actuadas las pruebas documentales y la declaración de parte en ausencia del demandado.

Mediante Resolución N° 16 de fecha 09 de enero de 2012, el Juzgado admitió, de oficio, como medio probatorio el asiento C00009 de la Partida Electrónica del bien inmueble materia de litis.

Sentencia de Primera Instancia

Mediante Resolución N° 18 de fecha 21 de junio de 2012, el Cuadragésimo Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, emitió la sentencia declarando fundada la demanda de interpuesta por los demandantes contra el demandado y participación de los litisconsortes necesarios del demandado sobre desalojo por ocupación precaria; en consecuencia, ordenó al demandado y a los litisconsortes restituyan el bien inmueble materia de litis a favor de los demandantes, con costas y costos del proceso.

Los fundamentos del Juzgado fueron los siguientes:

- Que, en el presente proceso los demandantes exigen la restitución del bien materia de litis al demandado; al respecto, el demandado no contesta la demanda; sin embargo, quienes habitan en el inmueble, en calidad de litisconsorte necesarios del demandado, manifiestan no encontrarse en posesión precaria y pretenden justificar su posesión a través de la Renovación del Contrato de Arrendamiento celebrado con Enrique de Las Casas Colán y luego con Miguel Ángel de Las Casas Arburúa, en representación de la sucesión del titular registral del inmueble.
- Que, de la revisión de la Renovación del Contrato de Arrendamiento se verifica la firma de los litisconsortes y la huella dactilar de Enrique de Las Casas Colán; y, se verifican que los recibos de alquiler desde junio de 2007 hasta febrero de 2011, en algunos casos, tiene el nombre de Miguel Ángel de Las Casas.
- Que, si bien hay Contrato de Arrendamiento a favor de los litisconsortes, en el mismo no han participado todos los sucesores de los primigenios titulares registrales y no han sido ratificado por los sucesores que no participaron, el contrato no ha sido celebrado por unanimidad de los sucesores que son copropietarios del inmueble en cuestión.

- Que, los litisconsortes califican como poseedores precarios ya que no cuentan con título válido que justifique su posesión; así, corresponde amparar la demanda de desalojo.

APELACIÓN

Con fecha 24 de julio de 2012, los litisconsortes interpusieron recurso de apelación contra la Sentencia de fecha 21 de junio de 2012 que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por los demandantes, los litisconsortes solicitan que la Sala Civil revoque la Sentencia del Juzgado y reformándola la declare infundada bajo los siguientes fundamentos:

Fundamentos de hecho:

- Que, quienes en vida fueron Enrique de Las Casas Arriz y Teresa Pasquel Cáceres, eran titulares registrales del bien inmueble materia de litis; sin embargo, a su fallecimiento, sus herederos pasaron a asumir la titularidad registral del inmueble en cuestión.
- Que, uno de los herederos del causante Enrique de Las Casas Arriz es Enrique Augusto de Las Casas Colán, con quien los litisconsortes celebraron contrato de arrendamiento y al fallecimiento del arrendador, los litisconsortes renovaron el contrato de arrendamiento con sus herederos, ellos representados mediante Miguel Ángel de Las Casas Arburúa.
- Que, los litisconsortes tienen derecho a poseer el inmueble en mérito al contrato de arrendamiento suscrito con Miguel Ángel de Las Casas Arburúa, para ello cumplen con pagar la renta mensual acordada. Ahora bien, cuando el señor Enrique Augusto de Las Casas Colán administraba el arrendamiento, los demás coherederos no manifestaron su molestia al respecto.
- Que, de acuerdo al artículo 1669 del Código Civil, se advierte que no está prohibido que los copropietarios de manera mayoritaria puedan arrendar el inmueble materia de litis.

- Que, la renovación del contrato de arrendamiento es válido debido a que los demás copropietarios lo han ratificado de manera expresa y tácita.

Naturaleza del agravio

La Sentencia apelada le causa agravio porque el Juzgado ha fallado a favor de los demandantes sin motivar la sentencia del que solo se ha limitado a efectuar un relato superfluo de la demanda, transgrediendo la Constitución Política del Perú; asimismo, al ejecutarse la sentencia de desalojo, los litisconsortes se verían obligados a ocupar otro inmueble de mayor valor.

ADMISIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN

Mediante Resolución N° 20 de fecha 20 de agosto de 2012, el Cuadragésimo Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima resuelve conceder el recurso de apelación con efecto suspensivo contra la sentencia de fecha 21 de junio de 2012 expedida por el presente juzgado y en consecuencia ordenó se eleve al Superior Jerárquico.

Sentencia de la Sala Revisora

Mediante Resolución N° 26 de fecha 11 de abril de 2013, la Cuarta Sala Especializada de la Corte Superior de Lima resolvió:

- Revocar la Sentencia de fecha 21 de junio de 2012 que declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por los demandantes contra el demandado, con participación de los litisconsortes necesarios del demandado, y ordena que el demandado y los litisconsortes restituyan el bien inmueble materia de litis a favor de los demandantes, con costas y costos procesales.
- En consecuencia, declararon infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria.

Los fundamentos de la Sala Civil fueron los siguientes:

- Que, para amparar la demanda de desalojo por ocupación precaria debe acreditarse el derecho de propiedad de la parte demandante y la posesión sin título ejercida por la parte demandada; pudiendo la parte demandada desestimar el desalojo probando tener un título vigente que justifique la posesión que ejerce.
- Que, la parte demandante ha probado fehacientemente contar con titularidad registral del predio materia de litis en mérito a la sucesión del señor Enrique de Las Casas Arríz.
- Que, sin perjuicio de lo anterior, los litisconsortes han acreditado haber obtenido el derecho a poseer sobre el bien inmueble materia de litis en mérito al contrato de arrendamiento suscrito con el señor Enrique Augusto de Las Casas Colán, quien representó a la sucesión de Las Casas Arríz.
- Que, al no concurrir copulativamente los elementos para que opere el desalojo por ocupación precaria, no corresponde amparar la demanda de desalojo contra los litisconsortes.

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

• CUESTIONES MATERIALES

1. SI CORRESPONDE AMPARAR LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARI EN MÉRITO AL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

IDENTIFICACIÓN:

En la presente causa los demandantes han iniciado un proceso sumarísimo mediante la demanda de desalojo por ocupación precaria contra el demandado con el objetivo de que este último restituya el bien inmueble materia de litis a favor del demandante por corresponder a su derecho.

Para ello los demandantes sostienen que el demandado ocupa precariamente la posesión del inmueble debido a que no cuentan con título para ejercer la posesión y por ello han requerido la restitución del inmueble vía carta notarial y conciliación extrajudicial. No obstante, al no obtener respuesta positiva, han recurrido a ejercer su derecho de acción y dieron inicio al presente proceso.

El demandado no se ha apersonado ni mucho menos ha contestado la demanda de desalojo; no obstante, sus padres, quienes cohabitaban en el inmueble materia de litis, señalaron que el demandado no vive ahí y el Juzgado les facultó para pronunciarse al respecto y los constituyó como litisconsortes necesarios del demandado.

En mérito a su calidad de litisconsortes necesario del demandado se apersonaron y contestaron la demanda de desalojo sosteniendo que ellos mantienen la posesión del inmueble materia de litis debido al contrato de arrendamiento celebrado con uno de los sucesores de los titulares registrales; no obstante, al fallecimiento del referido sucesor renovaron el contrato de arrendamiento con el sucesor en representación.

Al respecto, el Juzgado declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria y ordenó la restitución del inmueble; no obstante, la Sala declaró infundada la demanda.

A continuación, mostraremos los elementos jurídicos a los cuales no remitiremos y más adelante sustentaremos nuestra posición sobre la materia controvertida.

ANÁLISIS:

La presente causa ha derivado de un conflicto de intereses privados por el cual los demandantes exigen que se ordene el desalojo contra el demandado, el mismo que se desarrolla mediante un proceso sumarísimo, es decir, a través un proceso de conocimiento limitado, conforme manifiesta el profesor Luis Alfaro Valverde (2017):

La nota característica para diferenciar cuándo estamos ante un proceso plenario o un proceso sumario no es la rapidez, es en realidad la limitación de la cognición. **Si ustedes advierten en cualquier procedimiento limitaciones a la alegación y a la prueba, es un proceso sumario.** En efecto, la Corte Suprema ha dicho que es un procedimiento plenario rápido (subrayado y resaltado agregados).

Para iniciar un proceso sumarísimo, quien pretende hacerlo debe encontrar la causa inmersa en alguno de los escenarios establecidos en el artículo 546 del Código Procesal Civil, pues, no todos los conflictos pueden tramitarse en una vía sumarísima, así el precitado artículo expone lo siguiente:

“Artículo 546.-

Se tramitan en proceso sumarísimo los siguientes asuntos contenciosos:

1. Alimentos;
2. separación convencional y divorcio ulterior;

3. interdicción;

4. desalojo;

5. interdictos;

6. los que no tienen una vía procedimental propia, son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto o, porque debido a la urgencia de tutela jurisdiccional, el Juez considere atendible su empleo;

7. aquellos cuya estimación patrimonial no sea mayor de cien Unidades de Referencia Procesal; y,

8. los demás que la ley señale” (subrayado y resaltado agregados).

La demanda de desalojo, en el caso concreto por causa de ocupación precaria, sí corresponde interponerse ante un Juzgado que atienda procesos sumarísimos, similar interpretación ha sido expuesto por Sagástegui (2015) en su recurrida obra “Proceso de Desalojo”:

La acción de desalojo se tramita por vía de proceso sumarísimo, conforme se desprende de los artículos 546, inciso 4 y el artículo 585 del Código Procesal Civil. El referido proceso sumarísimo se tramita de este modo: El Juez, al calificar la demanda, puede declarar su inadmisibilidad o improcedencia, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 426 y 427 del Código Procesal Civil, respectivamente (subrayado y resaltado agregados). (Pág. 33)

De acuerdo a lo expuesto por el precitado autor, corresponde remitirnos al artículo 585 del Código Procesal Civil para así verificar cuales son los presupuestos que se deben cumplir para que opere y, en su oportunidad, se declare fundada la demanda de desalojo, por ello debemos tener en consideración que el artículo anteriormente expuesto disciplina lo siguiente:

“Artículo 585.-

La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo.

Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal. Si no opta por la acumulación, el demandante podrá hacer efectivo el cobro de los arriendos en el proceso ejecutivo de acuerdo a su naturaleza.

Cuando el demandante opte por la acumulación del pago de arriendos al desalojo, queda exceptuado el requisito previsto en el inciso 3) del artículo 85 de este Código” (subrayado y resaltado agregados).

Asimismo, debemos tener en consideración los artículos pertinentes que obran en el Subcapítulo 4° del Capítulo II del Título III del Código Procesal Civil, entre ellos debemos analizar el artículo 586 del Código Procesal Civil:

“Artículo 586.-

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

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

Se desprende del artículo 586 del Código Procesal Civil que se encuentra facultado para iniciar un proceso de desalojo todo aquel sujeto que cuente con derecho a la restitución de su predio y que la pretensión deberá ir dirigida contra aquel que está obligado a devolver el mismo predio.

Mediante una mejor interpretación del precitado artículo, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, mediante

Casación N° 2374-2010-Lima de fecha 25 de octubre de 2010, ha señalado lo siguiente:

Para amparar una acción de desalojo por ocupación precaria, el demandante debe acreditar dos condiciones copulativas; tales son: la titularidad sobre el bien cuya desocupación pretende, y que el demandado ocupa el mismo sin título, o cuando el que tenía ha fenecido. Reiteradas ejecutorias expedidas por esta Sala Suprema tienen establecido que, en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria, **el demandante debe acreditar fehacientemente su derecho de propiedad con relación al bien sub litis y que la parte demandada ejerce una posesión sin título que la respalde**, o habiéndolo tenido este ha fenecido (subrayado y resaltado agregados).

Debemos precisar que en un proceso de desalojo el demandante no está pretendiendo el reconocimiento del derecho de propiedad sobre un bien inmueble, sino está únicamente exigiendo que se restituya la posesión del bien inmueble; así lo ha precisado Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, mediante la Casación N° 783-2017-Huánuco, de fecha 29 de mayo de 2018, sosteniendo lo siguiente:

En el proceso de desalojo por ocupación precaria no se discute el derecho a la propiedad, sino el derecho a la restitución de la posesión del inmueble sub litis; por lo cual, el demandado debe contar con título suficiente para poseer y de esta forma hacerlo oponible al demandante (subrayado y resaltado agregados).

Similarmente, Marianella Ledesma, en cuanto a la discusión de derechos en un proceso sumarísimo de desalojo por posesión precaria, ha expuesto lo siguiente:

El desalojo es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario. (2010, Pág. 62)

Debido a que no se discute el derecho de propiedad en un proceso de desalojo por posesión precaria, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, mediante Casación N° 2879-2010-Lima de fecha 14 de junio de 2011, sostiene que no solo el propietario está facultado a iniciar un proceso de desalojo, sino todo aquel que se encuentre facultado a poseer un predio, bajo los siguientes argumentos:

Pueden demandar el desalojo por ocupante precario todo el que considere tener derecho a la restitución de un predio, el propietario y todo el que tiene derecho a que se le reponga en la posesión, de modo que no solo lo puede hacer el propietario, sino también el arrendatario, el usuario, el usufructuario, el superficiario y aquel que ostenta un derecho de habitación a su favor.

Complementariamente a lo previamente expuesto, los Jueces de la Corte Suprema, en conformidad a lo versado en el IV Pleno Casatorio Civil, han expuesto han establecido algunos criterios e interpretado los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil de la siguiente manera:

1. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.
2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el

derecho a poseer. 3. Interpretar el artículo 585 del Código Procesal Civil, en el sentido que por restitución del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911 del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que el propietario o no. 4. Establecer, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza la 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 lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.

Un criterio sumamente importante que no se ha citado en el anterior extracto jurisprudencial está establecido en el numeral 2 de la regla 5 de la doctrina jurisprudencial vinculante establecida en el IV Pleno Casatorio Civil, que consiste en lo siguiente:

5.2. 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 por el artículo 1700° del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se sume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título (subrayado y resaltado agregados).

No obstante, un supuesto que no ha quedado muy claro en los criterios del IV Pleno Casatorio Civil, pero que sí resulta de suma importancia es el que ha expuesto Héctor Lama More (2013) en el siguiente extracto doctrinario:

El demandante en el proceso de desalojo puede ser quien no entregó el bien al demandado; no tiene que ser necesariamente quién es o fue poseedor mediato; tal es la idea expresada de modo reiterado la jurisprudencia nacional en este tema; por lo que hace bien el Pleno Casatorio cuando acertadamente interpreta – para evitar confusiones literales- el artículo 585 del CPC, en el sentido que por “restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911 del CC. (Pág. 35)

En mérito a ello, el sujeto activo en la relación jurídica procesal que vincula a las partes procesales en el proceso sumarísimo de desalojo ha sido determinado como aquel que cuenta con facultad para que se le restituya la posesión de algún bien; sin embargo, todo lo expuesto hace referencia a que la restitución opera únicamente sobre bienes inmuebles, lo cierto es que también puede demandarse el desalojo sobre bienes muebles, conforme lo establece el artículo 596 del Código Procesal Civil, en el siguiente texto:

“Artículo 596.-

Lo dispuesto en este Subcapítulo es aplicable a la pretensión de restitución de bienes muebles e inmuebles distintos a los predios, en lo que corresponda”.

Ahora bien, el sujeto pasivo de la relación jurídica del proceso de desalojo se atribuye a quien está obligado a restituir el bien, en el caso en concreto, tenemos como obligado a un aparente poseedor precario, razón por la que deberíamos identificarlo. Al respecto, el artículo 911 del Código Civil prescribe lo siguiente:

“Artículo 911.-

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

Los Jueces de la Corte Suprema, mediante el IV Pleno Casatorio Civil, sobre la conceptualización del poseedor precario, han manifestado lo siguiente:

Por tal motivo, resulta pertinente efectuar una interpretación del artículo 911° de nuestro Código Civil, otorgándole un contenido que permita establecer por este alto Tribunal, de una manera clara y uniforme, la conceptualización de la figura jurídica del precario, que priorice la efectividad del derecho a la tutela jurisdiccional. Entendiéndose, dentro de una concepción general y básica, que cuando dicho artículo en análisis hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión, como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión; hechos o actos cuya probanza pueden realizarla, a través de cualquiera de los medios probatorios que nuestro ordenamiento procesal admite; entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.

Tanto la norma jurídica como la jurisprudencia se han pronunciado sobre la conceptualización del poseedor precario o del sujeto que incurre en posesión precaria; no obstante, la joven doctrina, pero no menos importante, también se ha esforzado por conceptualizar al poseedor precario, así se ha sostenido lo siguiente:

La posesión precaria es aquella que se ejerce sin título, el poseedor precario es un poseedor ilegítimo de mala fe: tanto el usurpador que ingresa a un inmueble sin el permiso de nadie (ausencia de

título) como aquella persona que en algún momento tuvo una razón que lo autorizaba a estar en el bien (por ejemplo, un contrato de arrendamiento, usufructo, comodato, uso, habitación, etc.) pero dicha razón ya desapareció (vencimiento del título). (Pasco, 2017, Pág. 22)

Asimismo, doctrina con mayor experiencia también coincide tanto con la norma jurídica y la jurisprudencia como con la doctrina joven, de esta manera tenemos que el Dr. Héctor Lama More manifiesta lo siguiente:

Estaremos frente al poseedor precario, en los siguientes casos: i) quien, con o sin violencia, accede físicamente al bien en forma directa, sin autorización de su titular o propietario; ii) quien, por cualquier razón, habiendo accedido al bien con anuencia de su propietario o titular del derecho o quien haga sus veces, o permanecido en él con aquiescencia del titular, no lo entrega al primer requerimiento; iii) quien, habiendo tenido posesión legítima en virtud de un título válido, este fenece por cualquier causa; iv) quien accedió al bien en virtud de un título jurídicamente inexistente. Se aprecia de lo expuesto que el poseedor será considerado precario incluso en aquellos casos en los que no haya recibido el bien de su propietario; elemento clave que distingue, entre otros, al actual concepto de precario del que existía en el Derecho Romano (2013, Pág. 33).

Finalmente, debemos tener en consideración que **“la sentencia de desalojo no puede ejecutarse contra el demandado que no haya tenido oportunidad de intervenir en el proceso por hallarse afectado de irregularidades el acto de notificación”** (Ledesma, 2010, Pág. 368). Motivo por el cual no toda demanda fundada de desalojo por ocupante precario llevará consigo un efecto de lanzamiento, conforme lo estipula el artículo 593 del Código Procesal Civil.

- **CUESTIONES PROCESALES**

1. SI EL PROCESO DE DESALJO FUE LLEVADO A CABO REGULARMENTE

IDENTIFICACIÓN:

En el presente proceso sumarísimo de desalojo por posesión precaria sobre bien inmueble tenemos que el Cuadragésimo Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima y la Cuarta Sala Civil Superior de Lima han resuelto la controversia y mediante sentencia han tomado posición sobre el fondo de la controversia.

Al respecto, debemos recordar que el Juzgado notificó la demanda de desalojo al supuesto domicilio del demandado, consignado por los demandantes; sin embargo, las cédulas fueron devueltas debido a que los padres del demandado manifestaron que el demandado, a pesar de ser su hijo, no domicilia en el inmueble en cuestión y que a la fecha desconocen de su domicilio actual.

Sin perjuicio de ello, el Juzgado procedió a continuar con el proceso de desalojo e incluso declaró rebelde al demandado. Este último no se apersonó al proceso en ningún momento ni mucho menos figuró su participación en alguno de los documentos obrantes en el expediente, salvo para comunicaciones a su persona.

ANÁLISIS:

En un proceso judicial, las partes procesales deben tomar conocimiento de las actuaciones procesales para así ejercer el derecho que les corresponda, pues, de no tomar conocimiento de las actuaciones procesales, entonces no podrán ejercer adecuadamente las atribuciones que el ordenamiento jurídico les otorga, por ello las resoluciones judiciales producirán efectos jurídicos cuando han sido correctamente notificadas, conforme estipula el artículo 155 del Código Procesal Civil, que prescribe lo siguiente:

“Artículo 155.-

El acto de la notificación tiene por objeto poner en conocimiento de los interesados el contenido de las resoluciones judiciales. El Juez, en decisión motivada, puede ordenar que se notifique a persona ajena al proceso.

Las resoluciones judiciales sólo producen efectos en virtud de notificación hecha con arreglo a lo dispuesto en este Código, salvo los casos expresamente exceptuados” (subrayado y resaltado agregados).

La indebida notificación o la no notificación de las resoluciones judiciales generan perjuicio a quien no haya podido tomar debido conocimiento de las actuaciones procesales, pues no le permite ejercer el derecho de defensa consagrado en el numeral 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú que regula lo siguiente:

“Artículo 139.-

(...)

14. El principio de no ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso

(...)”.

Al respecto, el Tribunal Constitucional, en el Expediente N° 2738-2014-PHC/TC, mediante Sentencia del 30 de julio de 2015, ha interpretado el derecho de defensa y ha señalado lo siguiente:

La defensa de una persona es un elemento también clave de la configuración de la tutela procesal efectiva, puesto que un proceso no puede considerarse como respetuoso de la persona si no se le permite la posibilidad de presentar sus argumentos, estrategia y elementos de respaldo jurídicos necesario.

La notificación de la demanda, al demandado, debe realizarse en el domicilio indicado por la parte demandante; sin embargo, si ello no fuera posible,

deberá notificarse en el domicilio real del demandado, conforme prescribe el artículo 431 del Código Procesal Civil:

“Artículo 431.-

El emplazamiento del demandado se hará por medio de cédula que se le entregará en su domicilio real, si allí se encontrara”.

En caso se hayan agotado los mecanismos de notificación directa, es decir, por medio del domicilio consignado por la parte demandante sin haber obtenido el domicilio real de la parte demandada, también resulta posible notificar por edictos a la parte demandada, conforme establece el artículo 165 del Código Procesal Civil:

“Artículo 165.-

La notificación por edictos procederá cuando se trate de personas inciertas o cuyo domicilio se ignore. En este último caso, la parte debe manifestar bajo juramento o promesa que ha agotado las gestiones destinadas a conocer el domicilio de la persona a quien se deba notificar.

Si la afirmación se prueba falsa o se acredita que pudo conocerla empleando la diligencia normal, se anulará todo lo actuado, y el Juez condenará a la parte al pago de una multa no menor de cinco ni mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal, que impondrá atendiendo a la naturaleza de la pretensión y a la cuantía del proceso”.

III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.

A. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

- **CUESTIONES MATERIALES**

1. SI SE CUMPLIERON LAS CONDICIONES PARA QUE SE DECLARE FUNDADA LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

El proceso materia de análisis es uno de desalojo por posesión precaria, motivo por el cual debemos identificar si los demandantes cuentan con legitimidad para obrar y título suficiente para exigir, ante la vía judicial, la restitución del bien inmueble en cuestión; y, determinar si el demandado y/o litisconsortes necesarios no cuentan con título suficiente para continuar con la posesión del bien inmueble, es decir, si el demandado califica como poseedor precario respecto del inmueble en cuestión.

Los demandantes acreditan tener título posesorio en mérito a ser copropietarios, motivo por el cual sí se encuentran facultados para exigir la restitución del bien inmueble materia de litis; por otro lado, los litisconsortes muestran calificar como arrendatarios del bien inmueble, pero habiendo celebrado el mismo con un sector de los copropietarios y no con todos.

No obstante, un presupuesto de gran envergadura consiste en verificar si los demandantes requirieron o no la restitución del inmueble a los litisconsortes, además de habérselo requerido al demandado, pues de lo contrario no habrían constituido como poseedor precario a los litisconsortes y quizá sí al demandado (la duda en haber constituido como precario al demandado se debe a que aparentemente nunca se le notificó adecuadamente con la carta notarial, conciliación y menos en el presente proceso, punto que detallaremos en el primer problema procesal).

De la revisión del expediente se verifica que los demandantes no requirieron la devolución del inmueble a los litisconsortes ni mucho menos pretendieron conciliar la controversia con los litisconsortes, motivo por el cual no procedería el proceso de desalojo, pues, no cuentan con legitimidad para obrar, conforme lo requiere el IV Pleno Casatorio Civil, esto es, resulta improcedente la demanda por no haber agotado la vía previa de solución; no obstante, tales acciones sí se realizaron al demandado, en apariencia.

- **CUESTIONES PROCESALES**

- 1. SI EL PROCESO DE DESALJO FUE LLEVADO A CABO REGULARMENTE**

En el presente proceso se verifica que el demandado, esto es, la parte procesal pasiva principal, no se ha pronunciado en el presente proceso; sin embargo, los jueces han advertido ello, sino solo han procedido a declararlo rebelde, a pesar que los litisconsortes señalaron que el demandado no vive en el domicilio de notificación.

De acuerdo a las prácticas judiciales en la notificación, si la notificación no se realiza adecuadamente en el domicilio del demandado consignado por los demandantes, entonces los jueces deben requerir a los demandantes el domicilio real del demandado, mediante la ficha RENIEC, y únicamente así, ante la inacción del demandado, correspondería declararlo rebelde.

Debido a que se ha llevado el proceso sin una debida notificación a la parte demandada, se tiene que el proceso ha sido realizado contrario al ordenamiento jurídico, pues, ha lesionado el derecho de defensa que tiene un rango constitucional al no dar conocimiento del proceso al demandado y, en consecuencia, debió declararse nulo todo lo actuado.

B. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

SENTENCIA EMITIDA POR EL CUADRAGÉSIMO SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA

El Juzgado declaró fundada la demanda de desalojo por ocupante precario interpuesto por los demandantes contra el demandado e incorporándose a los litisconsortes necesarios del demandado, debido a que verificó la calidad de copropietarios de los demandantes y la calidad de precarios del demandado y litisconsortes.

No obstante, el Juzgado no reparó en observar si el proceso de desalojo se había iniciado correctamente, esto es, si se habría notificado adecuadamente al demandado, notificación que no se realizó correctamente, pues, en el domicilio de notificación únicamente se encontraban los litisconsortes, mas no el demandado.

A pesar de la indebida notificación el juzgado declaró rebelde al demandado y continuó con el desarrollo del proceso e incluso sentenció sin advertir la indebida notificación al demandado; además, no advirtió que los demandantes no habían culminado las etapas previas de solución de conflictos con los litisconsortes y sentenció con tales errores procesales que lesionan el ordenamiento jurídico.

Asimismo, se advierte, en la parte considerativa de la sentencia, que el juzgado no se remitió a analizar adecuadamente los medios probatorios, pues, no se pronunció sobre el poder de representación adjunto, sino realizó un análisis bastante ligero, situación que motivó la interposición del recurso de apelación.

SENTENCIA EMITIDA POR LA CUARTA SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE LIMA

La Sala Civil resolvió la controversia de desalojo por ocupación precaria declarando infundada la demanda interpuesta por los demandantes contra el demandado y en participación de los litisconsortes necesarios pasivos, debido a que el sucesor de los principales titulares registrales celebró un contrato de arrendamiento con los litisconsortes, justificando suficientemente el título para poseer y así no ser desalojados.

No obstante, la Sala no advirtió la totalidad de los errores cometidos en el juzgado al momento de resolver y continuó con la resolución del proceso en error, a pesar de haber tenido la oportunidad de rectificar los errores procesales declarándolos nulos y que reinicie el proceso por la indebida notificación y la falta de legitimidad para obrar de los demandantes.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, la Sala Civil tampoco se pronunció sobre todos los medios probatorios adjuntos para resolver la presente causa, pues, omitió pronunciarse sobre la renovación de contrato de arrendamiento.

Ahora bien, tanto el Juzgado como la Sala pudieron haber advertido una posible nulidad en los contratos de arrendamiento que supuestamente legitiman la posesión de los litisconsortes. Habiendo así determinado si los contratos eran nulos o no, claro está que ello se podrá realizar siempre y cuando la nulidad sea manifiesta, conforme lo disciplina el artículo 220 del Código Civil.

Posiblemente no haya sido evidente la nulidad de los contratos de arrendamiento, pues, para ese entonces todavía no existía un pronunciamiento uniforme de lo que hoy en día es el IV Pleno Casatorio Civil.

IV. CONCLUSIONES

- El proceso de desalojo es un proceso sumarísimo, lo cual implica que sea un proceso plenario rápido en el cual las actuaciones procesales serán más inmediatas; sin embargo, ello no significa que se resolverán sin tener en consideración el suficiente conocimiento fáctico del conflicto.
- Los demandantes acreditaron haber tenido título para poseer y exigir la restitución del bien inmueble materia de litis en mérito a su calidad de copropietarios del referido inmueble.
- No se notificó adecuadamente al demandado, pues, al notificar la demanda en el domicilio consignado por los demandantes, la notificación fue devuelta por personas que señalaron que el demandado no habitan en el referido domicilio.
- Se debió aplicar algún mecanismo adicional de notificación para que el demandado pueda tomar conocimiento del proceso, ello debió haberse realizado a través del domicilio real o mediante notificación por edictos por la página web del poder judicial.
- Se verifica que los demandantes cursaron carta notarial e invitaron a conciliar al demandado; sin embargo, no se tiene certeza de haberse comunicado fehacientemente al demandado la carta notarial o la conciliación, pues, incluso en el presente proceso se advierte que no se ha notificado adecuadamente al demandado.
- Los litisconsortes necesarios pasivos se pronunciaron en el presente proceso contestando la demanda; sin embargo, contra ellos no se practicó el requerimiento de restitución del inmueble ni se planteó la posibilidad de solucionar previamente el conflicto suscitado.
- No me encuentro de acuerdo con la sentencia de primera instancia debido a que omitió el adecuado análisis de los medios probatorios y sus actuares anteriores vulneraron el derecho de defensa.
- No me encuentro de acuerdo con la sentencia de segunda instancia debido a que a pesar de tener la oportunidad para reparar el error cometido por el A Quo únicamente se pronunció sobre el fondo del asunto.

V. BIBLIOGRAFÍA

1. Alfaro, L. (2017). Potestades de oficio del juez en el proceso sumarísimo. En: <https://lpderecho.pe/potestades-de-oficio-juez-proceso-sumarísimo/>
2. Sagastegui, P. (2015). Proceso de desalojo. Librería y Ediciones Jurídicas. Lima, Perú.
3. Ledesma, M. (2010). La actividad probatoria en el desalojo. Primera edición. Diálogo con la jurisprudencia. Lima, Perú.
4. Pasco, A. (2017). Derechos Reales análisis de la Jurisprudencia de la Corte Suprema Primera Edición. Gaceta Jurídica. Lima, Perú.
5. Lama, H. (2013). Corte Suprema fija importante precedente vinculante sobre el precario. En: Revista de Gaceta Civil y procesal civil. Tomo 3. Setiembre 2013. Páginas 21-42.
6. Priori, G. (2003). La efectiva tutela jurisdiccional de las situaciones jurídicas materiales: hacia una necesaria reivindicación de los fines del proceso. En: IUS ET VERITAS, N° 13. Recuperado a partir de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/16248>. Páginas 273-292.

VI. ANEXOS

A. DEMANDA

JCL
Espec.:
Exp. N°
Cuaderno Principal
Escrito N° 1
Sumilla: Demanda de desalojo por
ocupante precario.



29

SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA:

ROSA ELVIRA SOTELO LA SERNA, de nacionalidad peruana, identificada con DNI N° 07631270, estado civil soltera, ocupación comerciante, con domicilio real en Pasaje San Luis N° 152, departamento N° 10, distrito de Lince – Lima, y domicilio procesal para efectos de las notificaciones en Av. Arequipa 2055 dpto. 58, 3er. piso, distrito de Lince – Lima, ante Ud. se presenta y dice:

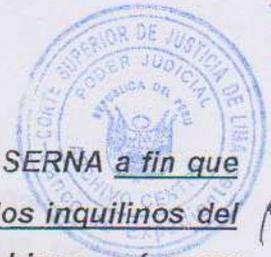
Que, en representación de doña NORMA LUISA DE LAS CASAS COTRINA, identificada con DNI N° 06629709; doña ROSA MARÍA DE LAS CASAS COTRINA, identificada con DNI N° 06652487; doña FLOR DE MARÍA DE LAS CASAS COTRINA, identificada con DNI N° 06651344; doña CARMEN LUISA LA SERNA DE LAS CASAS DE SOTELO, con DNI N° 08046457; doña MARÍA E. LA SERNA DE LAS CASAS con DNI N° 08046455; don HUMBERTO ALEJANDRO LA SERNA DE LAS CASAS, con DNI N° 06136674; doña MARÍA DEL CARMEN ZELA DE LAS CASAS, identificada con DNI N° 08240034, conformantes todos de la Sucesión Enrique de las Casas Arriz, y según poder otorgado ante Notario Público Dr. Alejandro Ramírez Carranza e inscrito en la partida N° 12290520 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, presento el siguiente petitorio:

I. PETITORIO:

- 1) Que, conforme a los arts. 546°, 585° y ss. del Código Procesal Civil, interpongo acción de desalojo por ocupante precario contra: ALAN ELIAS CORNEJO con domicilio en Pasaje San Luis N° 152, departamento N° 6, distrito de Lince – Lima, entendiéndose la presente acción, conforme al art. 587° del CPC, contra todo aquel que esté ocupando el predio.
- 2) Asimismo solicito el pago de costas y costos del presente proceso.

II. FUNDAMENTOS DE HECHO:

1. Por carta notarial cursada el 13.4.09 se le requirió a la persona de Alan Elías Cornejo que a partir de la fecha y conforme emana del poder de representación otorgado por los herederos de la Sucesión Enrique de las Casas Arriz, la suscrita, en calidad de apoderada convencional, era la única persona autorizada que podía cobrar arriendos o suscribir contratos, no considerándose como válidos ningún pago o contrato que suscriba el inquilino con terceras personas. (**“Acuerdo 4°: Ratificar**



36
Valmiera
Muro

la autorización concedida a doña ROSA ELVIRA SOTELO LA SERNA a fin que a nombre de la sucesión celebre los nuevos contratos con los inquilinos del edificio de la Sucesión sito en Pasaje San Luis N° 148-152-Lince, así como sobre los arriendos correspondientes”).

2. Con dicha comunicación notarial, entre otros, se adjuntó copia del poder de representación otorgado por los herederos de la Sucesión de don ENRIQUE DE LAS CASAS ARRIZ, propietaria del predio, a la suscrita (Poder de representación ante Notario Público Dr. Alejandro Ramírez Carranza e inscrito en la partida N° 12290520), así como el acta de los acuerdos de la Sucesión de fecha 5.2.09 en que se formalizaba no solo las facultades otorgadas a la suscrita en calidad de apoderada, sino también las acciones legales contra los inquilinos que no se pongan a derecho. (“Acuerdo 5º: Ratificar la autorización concedida a doña ROSA ELVIRA SOTELO LA SERNA a fin que a nombre de la sucesión inicie las acciones legales correspondientes contra los inquilinos que no se pongan a derecho y no quieran celebrar nuevos contratos con la Sucesión, incluyendo aquellos que no tienen contratos, hayan vencido o se encuentren en calidad de precarios, iniciando el proceso de desalojo correspondiente.”)
3. En igual sentido, en la comunicación notarial al demandado se le concedía un plazo máximo de cinco días a fin que se ponga a derecho.
4. Trascurrido el plazo y no habiéndose puesto a derecho el demandado, se le invitó a conciliación extrajudicial, no asistiendo como se desprende del acta extendida; produciéndose en consecuencia y conforme al art. 15º del Dec. Leg. 1070 que modifica la ley de Conciliación, Ley N° 26872, la presunción legal relativa de verdad sobre los hechos expuestos en el acta de conciliación y reproducidos en la demanda, cuando la parte invitada inasiste a conciliar a dos sesiones como sucede en el presente caso.
5. Asimismo, conforme al art. 587º del CPC se entiende la presente acción contra todo tercero, con título o sin el, que ocupe el predio materia del desalojo. Igualmente el lanzamiento, conforme al art. 593º del mismo cuerpo legal, será contra todo aquel que ocupe el predio.

III. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DEL PETITORIO:

Amparo mi demanda en los siguientes dispositivos:

- El art. 585º y ss. del CPC que faculta a iniciar una acción de desalojo a todo aquel que tenga legítimo interés en la restitución de un predio.
- El art. 979º del Código Civil que faculta a que todo propietario de un bien indiviso como en el presente caso inicie las acciones legales que determine la ley, entre ellas



la de desalojo.

- El art. 586° del CPC que indica que es sujeto activo en una acción de desalojo todo aquel que tenga derecho a la restitución de un predio.
- El art. 587° del CPC que establece que si el predio es ocupado por un tercero ajeno a la relación procesal, se le notificará con la demanda conforme a ley.
- El art. 593° del CPC que indica que el lanzamiento se ejecutará contra todo aquel que ocupe el predio.

IV. VÍA PROCEDIMENTAL:

Conforme al art. 546°, inc. 4, concordante con los arts. 585° y ss. del CPC, la vía procedimental es la del proceso sumarísimo.

V. MEDIOS PROBATORIOS:

- 1º) La copia literal del predio perteneciente a la Sucesión Enrique de las Casas Arriz. En el asiento 2 figura que el predio consta de 10 departamentos, cinco por piso. En el asiento 7 se determina que el propietario fue don Enrique de las Casas Arriz, en el asiento 9 sus herederos directos, y en el asiento 11 los herederos por representación.
- 2º) Copia literal de la partida N° 46399854 que acredita a los demás herederos por representación y por tanto el legítimo interés que tienen para obrar.
- 3º) La partida 46399854 donde está inscrita la numeración del predio tal como consta ahora con frente a Pasaje San Luis 148-152.
- 4º) Copia simple de la hoja de Predio Urbano expedida por la Municipalidad Distrital de Lince, donde se detalla el departamento cuyo desalojo se solicita.
- 5º) Copia simple de la Hoja Resumen expedida por la Municipalidad Distrital de Lince, donde también se detalla el departamento cuyo desalojo se solicita.
- 6º) Copia del acta de fecha 5.2.09 de los herederos por representación donde en el acuerdo 5º se ratifica a la suscrita a fin que a nombre de la sucesión en calidad de apoderada convencional inicie las acciones legales correspondientes contra los inquilinos que no se pongan a derecho y no quieran celebrar nuevos contratos con la Sucesión, incluyendo aquellos que no tienen contratos, hayan vencido o se encuentren en calidad de precarios, iniciando el proceso de desalojo correspondiente.
- 7º) Copia literal del poder de representación otorgado por los coherederos a favor de la suscrita otorgándole facultades legales y judiciales, debidamente inscrito en la partida N° 12290520 del Registro Mandatos y Poderes de Lima.
- 8º) Copia de la carta notarial de fecha 13.4.09 en que se le comunica al demandado que la única persona que puede celebrar contratos o cobrar arriendos a nombre de la sucesión es la suscrita, teniéndose como no válidos cualquier contrato que celebre con terceros o suma

33
M
Tramite
F.º



de dinero que abone a persona no autorizada por la sucesión, adjuntándole entre otros documentos, copia del poder de representación y de los acuerdos de los herederos de fecha 5.2.09.

9º) La declaración de parte del emplazado, para cuyos efectos adjunto el pliego interrogatorio respectivo.

10º) El Acta de Conciliación N° 0151-2010 de fecha 8 de Febrero de 2010, que acredita no se pudo llevar a cabo el procedimiento conciliatorio por inasistencia del demandado.

VI. ANEXOS:

- 1-A) La tasa judicial por ofrecimiento de pruebas más una copia simple de la misma.
- 1-B) Copia simple de mi documento de identidad.
- 1-C) Copia literal del tomo 751, fs. 489.
- 1-D) Copia literal de la partida N° 46399854
- 1-E) Copia simple del PU
- 1-F) Copia simple del HR
- 1-G) Copia del acta de los herederos de fecha 5.2.09
- 1-H) Copia de la carta notarial de fecha 13.4.09
- 1-I) El pliego interrogatorio en sobre cerrado para la declaración de parte.
- 1 J) El Acta de Conciliación N° 0151-2010
- 1-K) Copia literal de la partida N° 12290520

Por tanto:

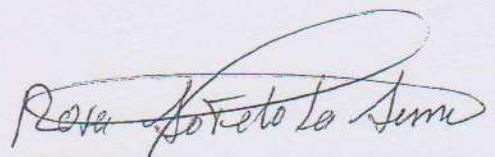
A Usted, Señor Juez, solicito tenga por presentada la demanda y déle el trámite que de acuerdo a su naturaleza le corresponde.

OTROSÍ DIGO: LANZAMIENTO.-

Conforme al art. 593º del CPC, consentida o ejecutoriada que sea la sentencia que recaiga en el presente proceso que declara fundada la demanda, solicito que en su oportunidad el lanzamiento se ejecute contra todos aquellos que ocupen el predio, así no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación. Téngase presente en su debida oportunidad.

Lima, 18 de Marzo de 2010


EDUARDO JIMÉNEZ J.
ABOGADO
EG. CAL N° 16668


ROSA ELVIRA SOTELO LA SERNA
DNI N° 07631270

B. ANEXOS DE LA DEMANDA



*El Sobre cerrado
A Pliego*

Amo

CONVENIO GENERAL DE SERVIDORES
Edif. Javier LAMAMORA Valdez

18/03/2010 09:06:52
Pag 1 de 1

Cargo de Ingreso de Expediente
(Centro de Distribucion General)

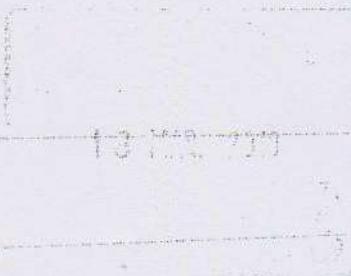
Expediente	: 07484-2010-0-1801-JR-CI-47	F.Inicio	: 18/03/2010 09:06:51
Procedimiento	: 47° JUZGADO CIVIL	F.Ingreso	: 18/03/2010 09:06:51
Asesorista	: LUCIANO ESPINOZA, MILAGROS	F.Exp.Orig	: 00/00/0000
Origen	:		
Proceso	: SUMARISIMO		
Acto	: DEMANDA	Folios	: 32
Clasificación	: DESALDO	N Copias/Acorno	: 1
Observaciones	: SIN CEDULAS DE NOTIFICACION		
Observaciones Jud	: SIN DEPOSITO JUDICIAL		
Observaciones Cel	: 4		
	099148 8/13.74 099212 8/13.74 098925 8/10.50 098789 8/13.50		

Observación ADJUNTA ANEXOS CONFORME SE INDICA EN LA DEMANDA

Observación ADJ. I PLIEGO INTERNO EN SOBRE CERRADO

REMITIDO ELIAS CORNEJO, ALAN
REMITENTE SOTELO LA GERNA, ROSA ELVIRA

REMITIDA ENAS SALINAS, YESICA MARIA
Calle 41
No 7
18
2010



Recibido



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos - SUNARP



00343684 00007358 C20 2010-03-08

COPIA LITERAL DE TOMO GERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE

Registro de : **PROPIEDAD INMUEBLE**
Partida Registral : **46399854**
Número de fojas del certificado : **10**
Fecha y hora de expedición : **09 DE MARZO DEL AÑO 2010. A HORAS 08 h 00 min.**
Derechos Pagados : **S/. *****12.00** con Recibo/Fecha : **00007358 C20 2010-03-08**
Mayor Derecho : **S/. *****48.00** con Recibo :
Código del Asistente Registral : **S0674**

JORGE RICHARD CHAVEZ SAMAN
Certificador
Zona Registral N° IX - Sede Lima

REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
09 MAR 2010
ENTREGADO

LXXI

terreno situado en el Distrito de Lima y de la Provincia de Depto. de Lima con frente al Paraje San Luis, constando por el lote N° 6, de la Manzana 22-D Norte, de la Manzana Cobaton y

Independencia

La sociedad conyugal formada por don Roberto Es. Tabon Pizarra y Pizarra, en adelante, propietarios, del caserío de Lima y en su época don Hacedor Pizarra Segura, su propietario del terreno situado en el Distrito de Lima y de la Provincia de Depto. de Lima con frente al Paraje San Luis, que habido por el lote ubicado en la Manzana Mendocino D. Norte de la Sub-division Cobaton, inscrita a favor de los señores propietarios del terreno reincidentes al inmueble del que se independia con el área de cuarenta y tres metros cuadrados designados en el plano y en ubicación es los marcados y un metro de anchura de la primera Manzana por el Paraje San Luis y la calle General Videla con los límites y medidas siguientes por el frente al Paraje San Luis con diez metros, por la derecha

La y su esposa Doña Haydée Espina Argueta, ha hecho
 construir una casa de dos pisos cumpliendo de cinco
 departamentos en cada piso, de los que uno es para
 y cuatro salones, con acceso por su pasaje lateral
 ubicado al costado izquierdo, subiendo, en el que tam-
 bien está situada la escalera para el ingreso a los
 departamentos altos, cuatro de los cuales departamentos
 de cada piso consta de sala, comedor, un dor-
 mitorio, cocina, baño, patio y auxiliar y el quinto
 departamento tiene tres cuartos características y está
 de dos dormitorios y un cuarto auxiliar, el
 área del tercer piso está destinado a terraza para
 uso colectivo de todos los departamentos de esta
 construcción. Se invirtió la cantidad de sesenta
 mil pesos sesenta mil pesos de los que trescientos
 mil pesos, corresponden al valor de los materiales
 que fueron proporcionados directamente por la propie-
 taria; ciento cincuenta mil corresponden a los
 no al importe de la mano de obra según pla-
 nilla y otros mil doscientos pesos por la mano
 obra por diversos trabajos pagados por la misma
 ma propietaria. Así consta de la diligencia de
 cada uno de los señores de la escritura de
 y se declara que la escritura



490

493

493



mayo en curso bajo número mil cuatrocientos ochenta
titulos del tomo ciento sesentinueve del tomo LXXXIII, o sea
de mayo de mil novecientos cincuenta y tres. Sección
quince solar 000, según traslado ley 18.110 y decreto
número 69253. -

JOSE SILVA GARMET
REGISTRADOR

9
Don Oscar, doña Esperanza, doña Elvira, doña Blanca
don Enrique y don Eduardo de las Casas Coban, han
adquirido los derechos, acciones que en el presente
de inscripción en esta partida corresponden a don
Enrique de las Casas Goriz, quien falleció el
cuatro de enero de mil novecientos ochenta y tres
el imperio de su testamento otorgado en provincia
Valdivia de número de diciembre de mil novecientos
veinte y cinco, ante el notario don Samuel Rojas
en el que instituye como sus herederos a los
señores nombrados al mismo tiempo de este título.
Se acredita el pago del impuesto sucesorio.
El título fue presentado a las ocho y quince
minutos del día de junio corriente bajo el
número mil y ochocientos treinta y tres del tomo
LXXXIII de este registro.



494

494

Patricia De las Casas Elías, también s heredo. - Fecha 18100
supra. - Sus pendido -

18100
16-9-94

11-

Doña Yorna Luisa, don Luis Enríquez, doña Rosa
María, doña Joh de María De las Casas Cotrina y
doña Palmira Cotrina Lopez; han adquirido lo de
chro. y acciones que en esta partida corresponden a
don Oscar de las Casas Colche, quien falleció seg
el impelio de su testamento otorgado el 07-12-66.
ante el notario Luis Valverde Bando en el que dispone
además en la cláusula sexta que mepra con el
tercio de sus bienes a sus hijos en nombre de
al coningo del asiento. - Título plantado a las
11.25 del 16-09-94 bajo el N° 118100 tomo 36 de
no. - Dicho 9.00 pesos N° 4402. - Firma acti
bre ventis de octubre de mil novecientos noventa
cuatro 11

ESION:09/03/2010 09:48:51
y/o Suspendidos



MOSE - ODARPOO LITRA UGARDO
REGISTRAR: JUAN CARLOS
11/10/94

JORGE RICARDO CHAVEZ SAMAN
Cedulación N° IX-3364 Lina

118100



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 46399854

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
INMUEBLE DE DOS PISOS FTE AL PASAJE SAN LUIS MANZANA 22-D NORTE LOTE 16
URBANIZACIÓN LOBATON
LINCE

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
C00001

SUCESION INTESTADA.- MARIA ELVIRA LA SERNA DE LAS CASAS, HUMBERTO ALEJANDRO LA SERNA DE LAS CASAS y CARMEN LUISA LA SERNA DE LAS CASAS, han adquirido el derecho de propiedad de los derechos y acciones que correspondía a la causante ELVIRA DE LAS CASAS COLAN, conforme se aprecia del asiento 1 fojas 53 del tomo 4 del Registro de Sucesión Intestada. El título fue presentado el 01/12/2008 a las 09:47:06 AM horas, bajo el N° 2008-00801159 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 17.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00005702-23- LIMA, 05 de Diciembre de 2008.

ESBEN LUISA ESCALANTE
Registrada (e)
Zona Registral N° IX, Sede Lima

Copia Certificada al Libro
Sin Inscripción
No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
Hora : 8:00 AM

Zona Registral N° IX - Sede Lima
SUB GERENCIA DE CADUO Y MESA DE PARTES

08 MAR. 2010

EN REGISTRO PUBLICIDAD

Abogado Certificador
Zona Registral N° IX - Sede Lima

WANCY DEL ROCIO LEDESMA MARVAEZ



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 46399854

**INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
INMUEBLE DE DOS PISOS CON FRENTE AL PASAJE SAN LUIS
CONSTITUIDO POR EL LOTE 16 DE LA MANZANA 22-D NORTE
URBANIZACIÓN LOBATON
DISTRITO DE LINCE**

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : TÍTULOS DE DOMINIO

C00002

TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR SUCESIÓN INTESTADA

NORMA LUISA DE LAS CASAS COTRINA, LUIS ENRIQUE DE LAS CASAS COTRINA, ROSA MARIA DE LAS CASAS COTRINA y FLOR DE MARIA DE LAS CASAS COTRINA, en calidad de hijos, han adquirido el dominio de las acciones y derechos que sobre el predio inscrito en esta partida registral le correspondían a *Dalmira Cotrina Lopez*, quien falleció el 10/06/1994, al haber sido declarados sus herederos. Así consta del acta notarial de fecha 13/10/2000, extendida por el Notario de Lima Alejandro Ramirez Carranza, inscrita en la Partida N° 11211828 del Registro de Sucesiones Intestada de Lima. El título fue presentado el 02/12/2008 a las 10:25:25 AM horas bajo el N° 2008-00805433 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/.37.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00007771-26.-Lima, 09 de Diciembre de 2008.

Ivonne Verónica Barral de la Cruz
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Copia Certificada
Sin Inscripción de Pagos
No hay Títulos Suspensos y/o Parcialmente Inscripción
Hora : 8:00 AM

IVANCY DEL RUCIO LEDESMA MARVAEZ
Abogado Certificador
7ma. Bandera de IX - Sede Lima

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:08/03/2010 08:34:52 Pagina 2 de 6
No existen Títulos Pendientes v/o Suemendidos



Handwritten marks and signatures at the top right of the page.

MUNICIPALIDAD DE LINCE
 OFICINA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

DECLARACION JURADA DE AUTOVALUO 2009

T.U.O. De la Ley de Tributación Municipal aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EE

IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE
 APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL
SUC. DE LAS CASAS ARRIZ ENRIQUE

CODIGO DE CONTRIBUYENTE
00000020336

INFORMACION DEL PREDIO

TIPO VIA: **Paseaje**
 DENOMINACION DE LA VIA: **SAN LUIS**
 NUMERO: **0152**
 DPTO. o INTER.: **5**
 MANZANA:

ESTADO CONSTRUCCION: **Terminado**
 CONDICION DE PROPIEDAD: **100.00**
 USO DEL PREDIO: **Casa Habitación**

CLASIF PISO ANTIG PREDIO	ANTIG	ESTAN ESTRUC	CAN EQUIPAM	VAL UNIT A2	PROBEN S2	DEGRADACION VALOR	VAL UNIT IMPUSIC	AREA CONSTRUIDA	VALOR AREA CONSTRUIDA	% BIEN COMUN	VALOR AREA CONSTR CONSUM	VALOR DE LA CONSTRUCCION			
1	01	64	2	3	CCEFFEC	511.49	0.00	50	255.75	255.74	83.41	21,331.27	14.76	3,148.50	24,479.77

OTRAS INSTALACIONES		Valor Estimado
DENOMINACION	Valor Estimado	
	Valor Arancel (S/.)	117.00
Factor de Oficialización (Fof):		
Total S/.		31,387.45

CLASIFICACION DEL PREDIO
 1. CASA HABITACION Y DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDA
 2. TIENDAS, DEPOSITOS, CENTROS DE RECREACION O ESPARCAMIENTO, CLUBES SOCIALES, CLUBES PROFESIONALES
 3. EDIFICIOS-OFICINAS
 4. PASAJES, HOSPITALES, CASAS INDUSTRIAS, COLECCIONES, TALLERES

MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE
 1. CONCRETO
 2. LADRILLO
 3. ADOBE, QUINQUIA, MADERA
 8
 4. MUDO

ESTADO DE CONSERVACION
 1. MUY BUENO
 2. BUENO
 3. REGULAR
 4. MALO
2009



NOTARIA GONZALES LOLI
 RENE MILLER 1701-LINCE
 TELEF 2660800-4703566
 REPRODUCCION DE REPRODUCCION
03 AGo. 2009
 CERTIFICO QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTATICA ES CONFORME AL ORIGINAL QUE HE TENIDO EN LA VISTA.
 JOSE LUIS GONZALES LOLI
 NOTARIO



MUNICIPALIDAD DE LINCE
 OFICINA DE ADMINISTRACIÓN
 TRIBUTARIA

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL 2009

T.U.O. De la Ley de Tributación Municipal aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF.

TRIPERIA GONZALES LOLI
 FISCAL MILLER 1701 - LINCE
 LEGALIZACIÓN DE REPRODUCCIÓN
 HOJA RESUMEN
 03 AGO. 2009

IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE
 APELLIDOS Y NOMBRES / RAZÓN SOCIAL

CÓDIGO DE CONTRIBUYENTE
 0000020836

SUC. DE LAS CASAS ARRIZ ENRIQUE

ESTE PRECOPROCESO QUE LA PRESENTE COPIA
 ES CONFORME AL
 ORIGINAL QUE HE TENIDO A LA VISTA.

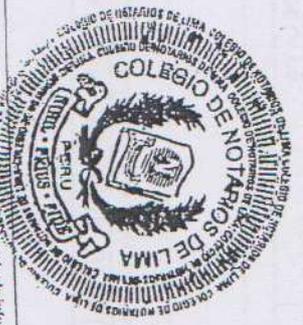
DOMICILIO FISCAL		DENOMINACIÓN DE LA VÍA		NUMERO	INTERIOR	MANZANA
TIPO VÍA	PSJ.	SAN LUIS		0148	DISTRITO	
		DENOMINACIÓN DE LA URBANIZACIÓN			Lince	

LOTE
 JOSE LUIS GONZALES LOLI
 180000 - 180000 DE LINCE

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL

N° DE PREDIOS	TOTAL AUTOVALUO	AUTOVALUO AFECTO	IMPUESTO ANUAL	CONDICIÓN
9	210,538.54	210,538.52	1,050.24	Afecto al Impuesto

RELACION DE PREDIOS	UBICACIÓN DEL PREDIO	AUTOVALUO	% CONDOMINIO	AUTOVALUO AFECTO
1 Predio	PSJ. SAN LUIS N° 0148		100.00%	37,351.46
2 Predio	PSJ. SAN LUIS N° 0152 /10		100.00%	31,387.45
3 Predio	PSJ. SAN LUIS N° 0152 /3		100.00%	14,757.97
4 Predio	PSJ. SAN LUIS N° 0152 /4		100.00%	18,899.25
5 Predio	PSJ. SAN LUIS N° 0152 /5		100.00%	31,387.45
6 Predio	PSJ. SAN LUIS N° 0152 /6		100.00%	24,787.21
7 Predio	PSJ. SAN LUIS N° 0152 /7		100.00%	18,790.39
8 Predio	PSJ. SAN LUIS N° 0152 /8		100.00%	14,757.97
9 Predio	PSJ. SAN LUIS N° 0152 /9		100.00%	18,439.39



NOTA:

1. Cualquier reclamo a fin de garantizar la exactitud de los datos de la Declaración Jurada, haciéndolo, los suscritores y beneficiarios, ante la Municipalidad podrá fiscalizar y actualizar los datos de la Declaración Jurada, haciéndolo, los suscritores y beneficiarios, ante la Municipalidad.

DECLARACIÓN JURADA DE AUTOVALUO.
 8 Junio 2009

1-F

2-F



ACTA DE ACUERDOS TOMADOS POR LA SUCESIÓN DE DON ENRIQUE DE LAS CASAS ARRIZ REUNIÓN 5.2.09

Estando reunidos en la ciudad de Lima a las diez horas del 5 de Febrero del año 2009, doña NORMA LUISA DE LAS CASAS COTRINA, identificada con DNI N° 06629709, doña ROSA MARÍA DE LAS CASAS COTRINA, identificada con DNI N° 06652487, doña FLOR DE MARÍA DE LAS CASAS COTRINA, identificada con DNI N° 06651344, LUIS ENRIQUE ZELA DE LAS CASAS, identificado con DNI N° 08030815, MARIA DEL CARMEN ZELA DE LAS CASAS, identificada con DNI N° 08240034, todos actuando por derecho propio; así como CARMEN LUISA LA SERNA DE LAS CASAS DE SOTELO, MARÍA E. LA SERNA DE LAS CASAS, HUMBERTO ALEJANDRO LA SERNA DE LAS CASAS, debidamente representados por doña ROSA ELVIRA SOTELO LA SERNA, identificada con DNI N° 07631270, según poder otorgado ante el Notario Jorge Luis González Loli e inscrito en la partida N° 11632757, todos partícipes de la Sucesión de don ENRIQUE DE LAS CASAS ARRIZ, conforme lo acreditamos con las inscripciones sucesorias respectivas, señalando domicilio real común, en Fasale San Luis N° 152, dpto. 10, distrito de Lince - Lima, y domicilio procesal para efectos de las notificaciones en Av. Arequipa 2055, dpto. 58, 3er. piso, distrito de Lince - Lima, proceden a debatir la siguiente agenda.

AGENDA:

- Nombramiento de un representante legal y procesal de la Sucesión
- Otorgamiento de facultades al representante de la Sucesión.

Estando a los puntos de la agenda, se aprobó admitirlos a trámite, pasando a debatir la cuestión.

Haciendo uso de la palabra los herederos de la sucesión vieron que ante la falta de interés de algunos inquilinos en que se pudiese poner a derecho era necesario iniciar sendos procesos de desahajo; asimismo la Sucesión podía tener juicios promovidos o contra ella por lo que se hacía imperativo el nombramiento de un representante procesal, tanto para la etapa judicial como extrajudicial, incluyendo la conciliatoria. Asimismo, era menester designar ante la Sunaj y ante cualquier órgano administrativo o particular a un representante legal, a fin de hacer más fluida la relación con los órganos privados o públicos. Luego de una breve deliberación se llegó a los siguientes acuerdos

ACUERDOS

- 1º) Designar a doña ROSA ELVIRA SOTELO LA SERNA, identificada con DNI N° 07631270, como representante procesal y legal de la Sucesión Enrique de las Casas Arriz.
- 2º) Disponer que doña ROSA ELVIRA SOTELO LA SERNA tendrá las siguientes facultades a nombre de la Sucesión:
 - a) Representar y ejercer los derechos de la Sucesión ante toda clase de autoridades tanto del sector público como del sector privado; y del primero ser ante entidades públicas (Poderes del Estado, Tribunal Constitucional, Ministerio Público,

Rosa María de las Casas Cotrina

Norma Luisa de las Casas Cotrina

Flor de María de las Casas Cotrina

Luis Enrique Zela de las Casas

Enrique de las Casas

Maria del Carmen Zela de las Casas

Rosa Elvira Sotelo La Serna

Mapa

Rosa Elvira Sotelo La Serna

Norma Luisa de las Casas Cotrina



Ministerios, Municipios, Sunat, organismos descentralizados, organismos autónomos, organismos reguladores, gobiernos regionales, instituciones militares, policiales y cualquier otro tipo de entidad y autoridad de la administración pública), así como en lo judicial, donde gozará de las facultades generales y especiales especificadas en los artículos 74º, 75º, 77º y 436º del Código Procesal Civil así como las facultades de comparecencia señaladas en el artículo 10º de la Ley N° 26636, o las normas legales que las complementen, sustituyan o modifiquen. Por tanto, el poder es general y especial, es decir, de conformidad con las normas legales acotadas, la representación se entiende otorgada para todo el proceso y sea cual sea el tipo de éste, sean procesos contenciosos o no contenciosos, comprendiendo en éstos últimos también a las Pruebas Anticipadas; legitimando al Representante para su intervención en cualquier grado o etapa del proceso y la realización de todos los actos procesales que conlleva el mismo, y sea para demandar, reconvenir, oponerse, contradecir y contestar las demandas y reconveniciones, interponer los recursos que sean necesarios, incluyendo los impugnatorios, ofrecer pruebas, asistir a las audiencias y diligencias a nombre y representación de la Sucesión, interponer o absolver tachas u oposiciones, proponer y absolver excepciones y defensas previas, solicitar y absolver declaraciones de parte y declaraciones testimoniales, rendir manifestaciones, pedir o someterse a reconocimiento o exhibición de pruebas; actuar, a nombre de la Sucesión, en calidad de tercero en cualquier proceso; sustituir o delegar la representación otorgando poder general y/o especial conforme a las leyes procesales.

- b) Presentar todo tipo de acciones, pretensiones, recursos y demás similares a nombre de la Sucesión ante cualquier autoridad pública o privada.
- c) Ser la representante legal de la Sucesión ante la Sunat, facultándola a realizar cualquier trámite ante la misma.
- d) Interponer quejas contra los magistrados o personal auxiliar del Poder Judicial, del Ministerio Público o contra cualquier funcionario de cualquier entidad pública.
- e) Desistirse del proceso y de la pretensión, allanarse a la pretensión, conciliar judicial o extra-judicialmente, transar judicial o extra-judicialmente.
- f) Representar a la Sucesión en procedimientos penales, interponer querrelas, formular y contestar denuncias penales y policiales a nombre de la Sucesión, constituirse en parte civil, prestar testimonio o declaración de parte, y acudir ante las autoridades judiciales y administrativas competentes sin límite alguno y realizar los actos necesarios a que haya lugar.
- g) Interponer acciones de garantías constitucionales y acciones contencioso-administrativas, con las facultades procesales ya indicadas anteriormente.
- h) Representar a la Sucesión y someter cualquier controversia de ésta a arbitraje, conciliación judicial o extrajudicial, negociación, facilitación, mediación o a cualquier otro medio alternativo de solución de conflictos y controversias conforme a la legislación sobre la materia, pudiendo llegar a acuerdos con la parte contraria a nombre de la Sucesión y suscribir la documentación que sea necesaria. La

Rosa Aranda Sotelo

[Handwritten signature]



representación procesal establecida y especificada en los numerales anteriores le será aplicable en lo que sea pertinente.

i) Solicitar cualquier tipo de medida cautelar que la legislación establece, incluyendo las medidas cautelares para futura ejecución forzada, medidas temporales sobre el fondo, medidas innovativas, medidas de no innovar, medidas genéricas; ofrecer las contracautelas que sean necesarias, sean reales o personales, incluyendo la caución juratoria. Las contracautelas que se puedan ofrecer, pueden ser a nombre de la Sucesión o a favor de terceros.

j) Ejecutar garantías de cualquier tipo, intervenir en la etapa de ejecución de sentencia, solicitar el remate, la adjudicación de los bienes y el pago de las obligaciones, efectuar las liquidaciones de las obligaciones, sean por intereses, costas, costos o por cualquier otro concepto; participar en remates, subastas y otros actos de similar naturaleza, sean judiciales o extrajudiciales.

k) Solicitar el endoso, retiro y cobro de certificados de depósito judicial y poder cobrar a nombre de la Sucesión cualquier suma líquida, sea por la naturaleza y el monto que fuese.

l) Interponer cualquier tipo de acción sea ante el Poder Judicial, el Ministerio Público, el Tribunal Constitucional o ante cualquier entidad de la administración pública, se encuentre centralizada o descentralizada de la estructura del Estado, interponer los recursos a que hubiese lugar y ejercer las facultades legales que sean necesarias.

II) Representar a la Sucesión ante terceros sin límites ni restricción alguna

m) Ejercitar las demás atribuciones y facultades que sean necesarias para cautelar los derechos de la Sucesión y para la buena prosecución de su objeto, y las que le señale la ley.

La Representante de la Sucesión podrá ejercer a sola firma cualquiera de las facultades indicadas en los numerales precedentes. Asimismo se entiende que todas las facultades otorgadas pueden ser ejercidas en toda la República, donde la Sucesión tenga intereses de por medio o donde actúe como tercero legitimado y ante cualquier entidad y autoridad de la administración pública y del sector privado, sea del grado, jerarquía o instancia que corresponda.

3º) Ratificar el acuerdo tomado de iniciar las acciones legales correspondientes contra don Miguel Ángel de las Casas A. por usurpar la representación de la Sucesión, desconociendo cualquier contrato o documento que suscriba y desautorizándolo para el cobro de arriendos que viene ejerciendo usando indebidamente el nombre de la Sucesión.

4º) Ratificar la autorización concedida a doña ROSA ELVIRA SOTELLO LA SERNA, a fin que a nombre de la sucesión celebre los nuevos contratos con los inquilinos del edificio de la Sucesión sito en Pasaje San Luis N° 148-152 - Lince, así como cobre los arriendos correspondientes.

Escritura de Sucesión
Contra la Sucesión
Almudena
Rosa Elvira Sotello La Serna

Administración
Josefina
Marcela Rola de las C.
Rosa Sotello La Serna
[Signature]



5º) Ratificar la autorización concedida a doña ROSA ELVIRA SOTELO LA SERNA a fin que a nombre de la Sucesión inicie las acciones legales correspondientes contra los inquilinos que no se pongan a derecho y no quieran celebrar nuevos contratos con la Sucesión, incluyendo a aquellos que no tienen contratos, hayan vencido o se encuentren en calidad de precarios, iniciando el proceso de desalojo correspondiente.

6º) Autorizar a doña ROSA ELVIRA SOTELO LA SERNA a fin que suscriba la documentación que sea necesaria a fin de elevar a Escritura Pública e inscribir los acuerdos tomados en Registros Públicos. La autorización incluye la suscripción de la minuta correspondiente así como la Escritura Pública incluyendo la documentación de carácter aclaratorio y toda la que haya lugar.

No habiendo más puntos que debatir, se dio por terminada la reunión extendiéndose la presente acta al mediodía del mismo día, mes y año que corre en la presente acta.

Norma Luisa de las Casas

NORMA LUISA DE LAS CASAS COTRINA
DNI N° 06629709

Rosa María de las Casas Cotrina

ROSA MARÍA DE LAS CASAS COTRINA
DNI N° 06652487

Flora María de las Casas Cotrina

FLORA MARÍA DE LAS CASAS COTRINA
DNI N° 06651344

María del Carmen Zevallos de las Casas

MARÍA DEL CARMEN ZEVALLOS DE LAS CASAS
DNI N° 08240034

Carmen Luisa La Serna de las Casas de Sotelo

CARMEN LUISA LA SERNA DE LAS CASAS DE SOTELO

María Elvira de las Casas

MARÍA ELVIRA DE LAS CASAS

Humberto A. La Serna de las Casas

HUMBERTO A. LA SERNA DE LAS CASAS
x.P.

Rosa Elvira Sotelo La Serna

ROSA ELVIRA SOTELO LA SERNA
DNI N° 07631270

Luis Enrique Zevallos de las Casas

LUIS ENRIQUE ZEVALLOS DE LAS CASAS
DNI N° 08030315

Eduardo Jiménez J.
EDUARDO JIMÉNEZ J.
ABOGADO
REG. CAL N° 18838

1 - H

189
JF
Dina

CARTA NOTARIAL

NOTARIA RAMIREZ
 Av. Arenales 2249 Lince - Lima
 Telf. 222-6261 / 222-5582
 FAX 410-3640
 13 ABR. 2009
 CARTA N° 24680



Lima, 13 de abril de 2009

Señor:
 Alan Elías Comejo.
 Pasaje San Luis N° 152, dpto. 6
 Lince
 De mi consideración:

Se pone en su conocimiento por conducto notarial que los sucesores de don Enrique de las Casas Ariz, propietario del edificio ubicado en Pasaje San Luis N° 148-152, Lince, han decidido otorgar poder de representación a la suscrita a fin que celebre cualquier contrato y sea la única persona que realice los cobros correspondientes por arriendos (Notaria Alejandro Ramirez), ello en virtud del acuerdo de los sucesores de fecha 5 de Febrero de 2009. Asimismo ponemos en su conocimiento lo que ya expusimos en sendas asambleas de vecinos, que los herederos han interpuesto denuncia penal ante la 39ª Fiscalía Provincial Penal de Lima contra Miguel Angel de las Casas A. por apropiación ilícita y estafa al estar cobrando arriendos por el inmueble de la referencia sin tener autorización ni poder de representación de la sucesión, así como haciéndose pasar como propietario o representante sin contar con los títulos correspondientes.

En igual sentido, se le ha cursado por conducto notarial otra comunicación a la persona de Miguel Angel de las Casas A. y a su padre don Enrique de las Casas a fin que se inhiban bajo responsabilidad de seguir cobrando los arriendos, toda vez que no se encuentran autorizados por la sucesión para ejercer dichos actos, como podrá ver en el documento que se adjunta.

En consecuencia, a partir de la fecha cualquier suma de dinero que usted abone a cuenta de los arriendos a la persona de Miguel Angel de las Casas A., o a su padre don Enrique de las Casas Colán, sea directamente o por interpósita persona o a alguna cuenta bancaria de los mismos o de terceros, se tendrá como pagos no válidos, así como cualquier contrato que haya celebrado con dichas personas, toda vez que no tienen ninguna autoridad para recibir pago alguno o celebrar contratos, estando facultada la sucesión a iniciar las acciones legales correspondientes conforme a ley.

Como se indica, conforme emana del poder de representación y del acuerdo de los sucesores, la única persona autorizada a cobrar arriendos o celebrar contratos es la suscrita.

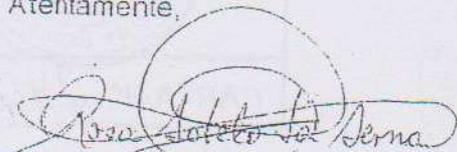
Por tal razón se le concede un plazo máximo de cinco días contados a partir de recibida la presente carta notarial a fin que se ponga a derecho.

En caso de no ponerse a derecho y persistir en pagar a persona no autorizada o celebrar contratos con personas no autorizadas o sencillamente no celebrar ningún contrato de arriendo, se considerará tácitamente como falta de interés para regularizar su situación jurídica, estando facultada la sucesión para ejercer las acciones legales que sean necesarias en el plazo más corto posible, bajo su responsabilidad.

Adjunto:

- 1) Copia del poder de representación y su inscripción en Registros Públicos.
- 2) Copia del acta de acuerdos de la Sucesión de fecha 5 de Febrero del año 2009.
- 3) Copia de la denuncia penal interpuesta contra Miguel Ángel de las Casas A. ante la 39ª Fiscalía Provincial Penal.
- 4) Copia de la carta notarial cursada a Miguel Ángel de las Casas A. de fecha 15.1.09
- 5) Copia de la carta notarial cursada a Miguel Ángel de las Casas A. y a su padre don Enrique de las Casas Colán, de fecha 13.4.09

Atentamente,



ROSA ELVIRA SOTÉLO LA SERNA
DNI N° 07631270
Pasaje San Luis N° 152, departamento N° 10
Cel N° 997-324-515

~~EDUARDO JIMÉNEZ J.~~
ABOGADO
REG. CAL N° 16668



NOTARIA RAMIREZ
Av. Arenales 2649 Lince - Lima
Telf. 222-6281 / 222-5582
FAX 440-3640
13 ABR. 2009
CARTA N° 74680

1-1.

Plejo Intenogario pau Ca
de clacada de parte do

Alan @vns Carno

BY AIR MAIL
VIA AEREA

Setembro 173
79

100



PLIEGO INTERROGATORIO PARA LA DECLARACIÓN DE PARTE DE ALAN

ELIAS CORNEJO

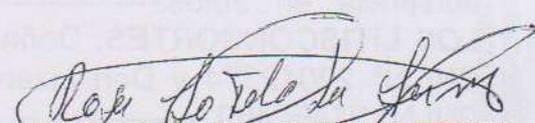


1003
17/11/10
Cuentas

Para que diga cómo es verdad:

1. Que, con fecha 13 de Abril de 2009 se le requirió por comunicación notarial que se ponga a derecho y formalice un contrato de arrendamiento con la representante de la sucesión Enrique de las Casas Arriz, propietaria del predio que usted ocupa, doña Rosa Elvira Sotelo La Serna.
2. Que, en dicha comunicación se le concedió un plazo de cinco días para que se ponga a derecho, plazo que usted hizo caso omiso.
3. Que, asimismo se le invitó a conciliar en dos oportunidades, inasistiendo usted tal como consta en el acta de conciliación N° 0151-2010.
4. Que, todos los indicios inducen a presuponer que usted es un ocupante precario que no quiere ponerse a derecho conforme a ley y a los acuerdos existentes de la Sucesión propietaria del predio que ocupa.


EDUARDO JIMÉNEZ J.
ABOGADO
REG. CAL N° 16668


ROSA ELVIRA SOTELO LA SERNA
DNI N° 07631270

PODER JUDICIAL
VIOLETA RIVERA
JUEZ
Corte Superior de Justicia
Lima



Centro de Conciliación Extrajudicial "Vicente Morales Duárez"

R.V. N° 074-2003-JUS



20/1

ACTA DE CONCILIACIÓN N° 0151-2010

Expediente N° 0137-2010

En la ciudad de Lima, distrito de San Martín de Porres siendo las catorce horas del día ocho del mes de febrero del año 2010, ante mi **BETZY ZAIDA YANQUI QUISPE** identificada con Documento Nacional de Identidad N° 42068778 en mi calidad de Conciliador Extrajudicial debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia con Registro N° 10897, se presentaron con el objeto que les asista en la solución de su conflicto, la parte solicitante **ROSA ELVIRA SOTELO LA SERNA**, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 07631270, con domicilio en pasaje San Luis N°152, departamento 10, distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, en su condición de apoderada común de; **CARMEN LUISA LA SERNA DE LAS CASAS DE SOTELO; FLOR DE MARIA DE LAS CASAS COTRINA; HUMBERTO ALEJANDRO LA SERNA DE LAS CASAS; MARIA E LA SERNA DE LAS CASAS; MARIA DEL CARMEN ZELA DE LAS CASAS; NORMA LUISA DE LAS CASAS COTRINA; ROSA MARIA DE LAS CASAS COTRINA**; acreditando su representación mediante poder inscrito en el asiento A 00001 la Partida N°12290520 del Registro de Mandatos y Poderes de la oficina Registral de Lima, con domicilio común en pasaje San Luis N°152, departamento 10, distrito de Lince, provincia y departamento de Lima y la parte invitada: **ALAN ELIAS CORNEJO**, con domicilio en Pasaje San Luis N° 152, departamento N° 6, Distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, con el objeto de que les asista en la solución de su conflicto.

INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES:

Habiéndose invitado a las partes para la realización de la Audiencia de Conciliación en dos oportunidades consecutivas: la primera, el día **VEINTISEIS DE ENERO DEL 2010** a horas **DIECISIETE HORAS TREINTA MINUTOS**; y la segunda, a las **CATORCE HORAS** del día **OCHO DE FEBRERO DEL AÑO 2010**, y no habiendo concurrido a ninguna de estas sesiones la parte invitada **ALAN ELIAS CORNEJO**.

Por esta razón se extiende la presente Acta N° 0151-2010, dejando expresa constancia que la conciliación no puede realizarse por este hecho:

HECHOS EXPUESTOS EN LA SOLICITUD:

1. Que, los hechos del solicitante se encuentran expuesto en la solicitud de fecha doce de enero del año dos mil diez, que a folios dos (2), y en copia certificada forma parte integrante de la presente acta de conciliación.

DESCRIPCIÓN DE LA CONTROVERSIA:

1. Desalojo por ocupación precaria.

Betzy Zaida Yanqui Quispe
Conciliadora Extrajudicial
Registro N° 10897

Rosa Elvira Sotelo La Serna

ROSA ELVIRA SOTELO LA SERNA
En su condición de apoderada común de
CARMEN LUISA LA SERNA DE LAS CASAS DE SOTELO; FLOR DE MARIA DE LAS CASAS COTRINA; HUMBERTO ALEJANDRO LA SERNA DE LAS CASAS; MARIA E LA SERNA DE LAS CASAS; MARIA DEL CARMEN ZELA DE LAS CASAS; NORMA LUISA DE LAS CASAS COTRINA; ROSA MARIA DE LAS CASAS COTRINA.

Betzy Zaida Yanqui Quispe
Conciliadora Extrajudicial
Registro N° 10897

RECIBIDO
Centro de Conciliación
Vicente Morales
2010

0073 2010
137-2010-ANC

CENTRO DE CONCILIACIÓN
VICENTE MORALES
ANC

SEÑOR DIRECTOR DEL CENTRO DE CONCILIACIÓN

Doña NORMA LUISA DE LAS CASAS COTRINA, identificada con DNI N° 06629709; doña ROSA MARÍA DE LAS CASAS COTRINA, identificada con DNI N° 06652487; doña FLOR DE MARÍA DE LAS CASAS COTRINA, identificada con DNI N° 06651344; doña CARMEN LUISA LA SERNA DE LAS CASAS DE SOTELO, con DNI N° 08046457; doña MARÍA ELVIRA LA SERNA DE LAS CASAS con DNI N° 08046455; doña MARÍA DEL CARMEN ZELA DE LAS CASAS, identificada con DNI N° 08240034; don HUMBERTO ALEJANDRO LA SERNA DE LAS CASAS, con DNI N° 06136674, todos integrantes de la Sucesión de don ENRIQUE DE LAS CASAS ARRIZ; con domicilio común en Pasaje San Luis N° 152, departamento N° 10, distrito de Lince – Lima, actuando por derecho propio y con legítimo interés, venimos a solicitar una conciliación extra judicial con don Alan Elías Cornejo con domicilio en Pasaje San Luis N° 152, departamento N° 6, distrito de Lince – Lima, por el siguiente motivo:

MOTIVO DE LA CONCILIACIÓN

Desalojo de inquilino por ocupación precaria.

FUNDAMENTOS DE LOS HECHOS

1. Por carta notarial cursada con fecha 14.4.09 se le comunicó a la persona de Alan Elías Cornejo que a partir de la fecha y conforme emana del poder de representación otorgado por los herederos, la suscrita era la única persona que podía cobrar arriendos o suscribir contratos, no considerándose como válidos ningún pago o contrato que suscriba el inquilino con terceras personas. ("Acuerdo 4°: Ratificar la autorización concedida a doña ROSA ELVIRA SOTELO LA SERNA a fin que a nombre de la sucesión celebre los nuevos contratos con los inquilinos del edificio de la Sucesión sito en Pasaje San Luis N° 148-152-Lince, así como cobre los arriendos correspondientes").
2. Con dicha comunicación notarial, entre otros, se adjuntó copia del poder de representación otorgado por los herederos de la Sucesión de don ENRIQUE DE LAS CASAS ARRIZ a la suscrita, así como el acta de los acuerdos de la Sucesión de fecha 5.2.09 en que se formalizaba las acciones legales contra los inquilinos que no se pongan a derecho. ("Acuerdo 5°: Ratificar la autorización concedida a doña ROSA ELVIRA SOTELO LA SERNA a fin que a nombre de la sucesión inicie las acciones legales correspondientes contra los inquilinos que no se pongan a derecho y no quieran celebrar nuevos contratos con la Sucesión, incluyendo aquellos que no tienen contratos, hayan vencido o se encuentren en calidad de precarios, iniciando el proceso de desalojo correspondiente").
3. En igual sentido, en la comunicación notarial se le concedía un plazo de cinco días a fin que el invitado a conciliar se ponga a derecho.
4. Como el referido plazo ya expiró con exceso y el invitado a conciliar no ha dado muestras de interés alguno de querer ponerse a derecho a fin de regularizar su situación legal, es que vengo a solicitar una conciliación extrajudicial conforme a ley, precisando que de no llegar a un acuerdo conciliatorio estaríamos iniciando un proceso de desalojo ante el órgano jurisdiccional correspondiente por ocupante precario de su persona o de quien se encuentre en el inmueble conforme a la norma procesal contenida en los arts. 587° y 593° del CPC.

DOCUMENTOS QUE ADJUNTO

Adjunto en copia los siguientes documentos:

224
Vente

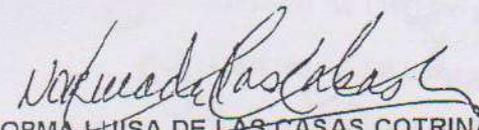


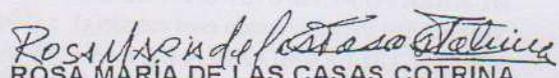
5. Copia de los documentos de identidad.
6. Copia literal del inmueble perteneciente a los herederos, así como de las sucesiones inscritas.
7. El acta de acuerdos tomados por los herederos de la Sucesión de don Enrique de las Casas Arriz con fecha 5.2.09, en el cual se toma, entre otros, los acuerdos de representación y del inicio de las acciones legales correspondientes.
8. Copia de la carta notarial remitida a la persona de Alan Elías Cornejo.

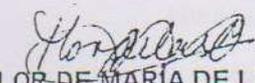
Por tanto:

A Usted, Señor Conciliador, solicito se sirva tramitar la presente conciliación conforme a lo expuesto.

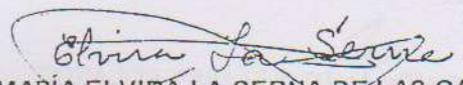
Lima, 2 de Diciembre de 2009

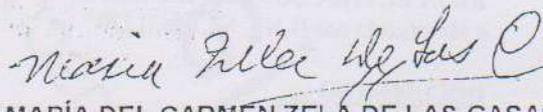

NORMA-LUISA DE LAS CASAS COTRINA

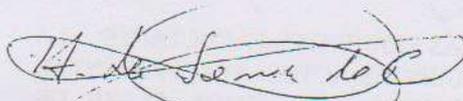

ROSA MARÍA DE LAS CASAS COTRINA


FLOR-DE MARÍA DE LAS CASAS COTRINA


CARMEN LUISA LA SERNA-DE LAS CASAS-DE SOTELO


MARÍA-ELVIRA LA SERNA-DE LAS CASAS


MARÍA DEL CARMÉN ZELA DE LAS CASAS


HUMBERTO ALEJANDRO-LA-SERNA DE LAS CASAS


EDUARDO JIMÉNEZ J.
ABOGADO
REG. CAL N° 16668

1- K



	SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 12290520
INSCRIPCION DE MANDATOS Y PODERES		

REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES
RUBRO : OTORGAMIENTO
A00001

PODERDANTE :

- BLANCA VANESSA ZELA OCSAS**
Nacionalidad Peruana estado civil casado(a) e identificado con D.N.I. N° 09798441.
- CARMEN LUISA LA SERNA DE LAS CASAS DE SOTELO**
Nacionalidad Peruana estado civil casado(a) e identificado con D.N.I. N° 08046457.
- FLOR DE MARIA DE LAS CASA COTRINA**
Nacionalidad Peruana estado civil soltero(a) e identificado con D.N.I. N° 06651344.
- HUMBERTO ALEJANDRO LA SERNA DE LAS CASAS**
Nacionalidad Peruana estado civil casado(a) e identificado con D.N.I. N° 06136674.
- JORGE GUILLERMO ZELA DE LAS CASAS**
Nacionalidad Peruana estado civil soltero(a) e identificado con D.N.I. N° 10565201.
- MARIA E. LA SERNA DE LAS CASAS**
Nacionalidad Peruana estado civil soltero(a) e identificado con D.N.I. N° 08046455.
- MARIA DEL CARMEN ZELA DE LAS CASAS**
Nacionalidad Peruana estado civil divorciado(a) e identificado con D.N.I. N° 08240034.
- NORMA LUISA DE LAS CASAS COTRINA**
Nacionalidad Peruana estado civil soltero(a) e identificado con D.N.I. N° 06629709.
- ROSA MARIA DE LAS CASAS COTRINA**
Nacionalidad Peruana estado civil soltero(a) e identificado con D.N.I. N° 06652487.

APODERADO :

ROSA ELVIRA SOTELO LA SERNA
e identificado con D.N.I. N° 07631270.

DOCUMENTO :

POR ESCRITURA PÚBLICA DEL 06/03/2009 OTORGADA ANTE NOTARIO ROLANDO ALEJANDRO RAMIREZ CARRANZA EN LA CIUDAD DE LIMA.

FACULTADES

PRIMERA. LOS PODERDANTE OTORGAN DARLE LAS SIGUIENTES FACULTADES A LA APODERADA PARA LA REALIZACION DE LOS SIGUIENTES ACTOS: A) REPRESENTAR Y EJERCER LOS DERECHOS DE LOS PODERDANTES ANTE TODA CLASE DE AUTORIDADES TANTO DEL SECTOR PUBLICO COMO DEL SECTOR PRIVADO; Y DEL PRIMERO SEA ANTE ENTIDADES PUBLICAS (PODERES DEL ESTADO, TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, MINISTERIO PUBLICO, MINISTERIOS, MUNICIPIOS, SUNAT, ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS, ORGANISMOS AUTONOMOS, ORGANISMOS REGULADORES, GOBIERNOS REGIONALES, INSTITUCIONES MILITARES, POLICIALES Y CUALQUIER OTRO TIPO DE ENTIDAD Y AUTORIDAD DE LA ADMINISTRACION PUBLICA); ASI COMO EN LO JUDICIAL, DONDE GOZARA DE LAS FACULTADES GENERALES Y ESPECIALES ESPECIFICADAS EN LOS ARTICULOS 74°, 75°, 77° Y 436° DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, ASI COMO LAS FACULTADES DE COMPARENCIA SEÑALADAS EN EL ARTICULO 10° DE LA LEY N° 26636, A LAS NORMAS LEGALES QUE LE COMPLEMENTEN, SUSTITUYAN O MODIFIQUEN. POR TANTO, EL PODER ES GENERAL Y ESPECIAL, ES DECIR, DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS LEGALES ACOTADAS, LA REPRESENTACION SE ENTIENDE OTORGADA PARA TODO EL PROCESO, Y SEA CUAL SEA EL TIPO DE ESTE, SEAN PROCESOS CONTENCIOSOS O NO

Copia Certificada
Sin Inscripción al Dorsal
No Registrada
No Inscripción al Dorsal
00:00 AM

Inscripción

03 MAR. 2010

ENTREGADO
PUBLICIDAD
OFICINA RAPEX



JULIANA TORRE ARTEAGA
Escriba Jefe



ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 12290520

INSCRIPCION DE MANDATOS Y PODERES

CONTENCIOSOS, COMPRENDIENDO EN ESTOS ULTIMOS TAMBIEN A LAS PRUEBAS ANTICIPADAS: LEGITIMANDO A LA APODERADA PARA SU INTERVENCION EN CUALQUIER GRADO O ETAPA DEL PROCESO Y LA REALIZACION DE TODOS LOS ACTOS PROCESALES QUE CONLLEVA EL MISMO, Y SEA PARA DEMANDAR, RECONVENIR, O PONERSE, CONTRADECIDIR Y CONTESTAR LAS DEMANDAS Y RECONVENCIONES, INTERPONER LOS RECURSOS QUE SEAN NECESARIOS, INCLUYENDO LOS IMPUGNATORIOS, OFRECER PRUEBA, ASISTIR A LAS AUDIENCIAS Y DILIGENCIAS, INTERPONER O ABSOLVER TACHAS U OPOSICIONES, PROPONER Y ABSOLVER EXCEPCIONES Y DEFENSAS PREVIAS, SOLICITAR Y ABSOLVER DECLARACIONES DE PARTE Y DECLARACIONES TESTIMONIALES, RENDIR MANIFESTACIONES, PEDIR O SOMETERSE A RECONOCIMIENTO O EXHIBICION DE PRUEBAS; ACTUAR EN CALIDAD DE TERCERO EN CUALQUIER PROCESO; INTERPONER QUEJAS CONTRA LOS MAGISTRADOS O PERSONAL AUXILIAR DEL PODER JUDICIAL, DEL MINISTERIO PUBLICO O CONTRA CUALQUIER FUNCIONARIO DE CUALQUIER ENTIDAD PUBLICA; SUSTITUIR O DELEGAR LA REPRESENTACION OTORGANDO PODER GENERAL Y/O ESPECIAL CONFORME A LAS LEYES PROCESALES. B) PRESENTAR TODO TIPO DE ACCIONES, PRETENSIONES, RECURSOS Y DEMAS SIMILARES ANTE CUALQUIER AUTORIDAD PUBLICA O PRIVADA. ASI COMO INTERPONER QUERELLAS, FORMULAR Y CONTESTAR DENUNCIAS PENALES Y POLICIALES, CONSTITUIRSE EN PARTE CIVIL, PRESTAR TESTIMONIO O DECLARACION DE PARTE, Y ACUDIR ANTE LAS AUTORIDADES JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS COMPETENTES SIN LIMITE ALGUNO Y REALIZAR LOS ACTOS NECESARIOS A QUE HAYA LUGAR. C) DESISTIR DEL PROCESO Y DE LA PRETENSION, ALLANARSE A LA PRETENSION, CONCILIAR JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE, TRANSAR JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE. D) INTERPONER ACCIONES DE GARANTIAS CONSTITUCIONALES Y ACCIONES CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVAS CON LAS FACULTADES PROCESALES YA INDICADAS ANTERIORMENTE. E) REPRESENTAR A LOS PODERDANTES Y SOMETER CUALQUIER CONTROVERSIAS DE ESTOS A ARBITRAJE, CONCILIACION JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL, NEGOCIACION, FACILITACION, MEDIACION A CUALQUIER OTRO MEDIO ALTERNATIVO DE SOLUCION DE CONFLICTOS Y CONTROVERSIAS CONFORME A LA LEGISLACION SOBRE LA MATERIA, PUDIENDO LLEGAR A ACUERDOS CON LA PARTE CONTRARIA, SUSCRIBIR LA DOCUMENTACION QUE SEA NECESARIA. LA REPRESENTACION PROCESAL ESTABLECIDA Y ESPECIFICADA EN LOS NUMERALES ANTERIORES LE SERA APLICABLE EN LO QUE SEA PERTINENTE. F) SOLICITAR CUALQUIER TIPO DE MEDIDA CAUTELAR QUE LA LEGISLACION ESTABLECE INCLUYENDO LAS MEDIDAS CAUTELARES PARA FUTURA EJECUCION FORZADA, MEDIDAS TEMPORALES SOBRE EL FONDO, MEDIDAS INNOVATIVAS MEDIDAS DE NO INNOVAR MEDIDAS GENERICAS: OFRECER LAS CONTRA CAUTELAS QUE SEAN NECESARIAS, SEAN REALES O PERSONALES INCLUYENDO LA CAUCION JURATORIA. G) EJECUTAR GARANTIAS DE CUALQUIER TIPO, INTERVENIR EN LA ETAPA DE EJECUCION DE SENTENCIA, SOLICITAR EL REMATE, LA ADJUDICACION DE LOS BIENES Y EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES, EFECTUAR LAS LIQUIDACIONES DE LAS OBLIGACIONES, SEAN POR INTERESES, COSTAS, COSTOS O POR CUALQUIER OTRO CONCEPTO; PARTICIPAR EN REMATES, SUBASTAS Y OTROS ACTOS DE SIMILAR NATURALEZA, SEAN JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES. H) SOLICITAR EL ENDOSO, RETIRO Y COBRO DE CERTIFICADOS DE DEPOSITO JUDICIAL Y PODER COBRAR CUALQUIER SUMA LIQUIDA, SEA POR LA NATURALEZA Y EL MONTO QUE FUESE. I) INTERPONER CUALQUIER TIPO DE ACCION SEA ANTE EL PODER JUDICIAL, EL MINISTERIO PUBLICO, EL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL O ANTE

COPIA LITERAL DE UN DOCUMENTO REGISTRADO

Inscripción

Zona Registral N° IX - Sede Lima
Subgerencia de Domicilio y Mesa de Partes

08 MAR. 2010
ENTREGADO
PUBLICIDAD
SERVICIO RAPIDO

23
JULIETA LA TORRE ARTETA
Zona Registral N° IX
CERTIFICADOR
ARCHIVO GENERAL
de Expedientes



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 12290520

INSCRIPCION DE MANDATOS Y PODERES

CUALQUIER ENTIDAD DE LA ADMINISTRACION PUBLICA, SE ENCUENTRE CENTRALIZADA O DESCENTRALIZADA DE LA ESTRUCTURA DEL ESTADO, INTERPONER LOS RECURSOS A QUE HUBIESE LUGAR Y EJERCER LAS FACULTADES LEGALES QUE SEAN NECESARIAS. J) CELEBRAR CONTRATOS DE CUALQUIER CLASE O NATURALEZA A NOMBRE DE LOS PODERDANTES, HACER COBRO DE ARRIENDOS DE BIENES MUEBLES O INMUEBLES QUE LES PERTENEZCAN Y REPRESENTARLOS ANTE TERCEROS SIN LIMITES NI RESTRICCION ALGUNA. K) EJERCITAR LAS DEMAS ATRIBUCIONES Y FACULTADES QUE SEAN NECESARIAS PARA CAUTELAR LOS DERECHOS DE LOS PODERDANTES, PARA LA BUENA PROSECUCION DE SU OBJETO Y LAS QUE LE FACULTE LA LEY. SEGUNDA. LA APODERADA PODRA EJERCER A SOLA FIRMA CUALQUIERA DE LAS FACULTADES INDICADAS EN LOS NUMERALES PRECEDENTES. ASIMISMO SE ENTIENDE QUE TODAS LAS FACULTADES OTORGADAS PUEDEN SER EJERCITADAS EN TODA LA REPUBLICA DONDE LOS PODERDANTES TENGAN INTERESES DE POR MEDIO SEA A TITULO INDIVIDUAL O EN CONJUNTO, O DONDE ACTUEN COMO TERCEROS LEGITIMADOS, Y ANTE CUALQUIER ENTIDAD Y AUTORIDAD DE LA ADMINISTRACION PUBLICA Y DEL SECTOR PRIVADO, SEA DEL GRADO, JERARQUIA O INSTANCIA QUE CORRESPONDA. TERCERA. EL PRESENTE PODER TENDRA UNA VIGENCIA A PLAZO INDETERMINADO HASTA SU REVOCATORIA EXPRESA POR OTRO PODER SIMILAR. El titulo fue presentado el 11/03/2009 a las 03:33:11 PM horas, bajo el N° 0009-00171197 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/.162.00 nuevos soles con Recibo(s) Numero(s) 00001040-27 00009896-35.-LIMA, 23 de Marzo de 2009.

MOISES IGNACIO FLORIAN BARBARAN
Registrador Público (e)
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Copia Certificada
Sin Inscripción
No hay Títulos Suspending Vía Postal
Hora: 8:00 AM

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:08/03/2010 08:29:26 Pagina 3 de 3
No existen Títulos Pendientes v/o Suspendidos

C. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA



130
Cien
Instituto

Exp. N. 07484- 2010-0-1801-JR-CI-47

Sec. Luciano Espinoza Milagros.

Esc. 01

SUMILLA: ABSUELVO DEMANDA Y OTROS.

A LA SEÑORA JUEZ DEL 47 JUZGADO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

LIZARDO ALFREDO ELÍAS HERNANDEZ identificado con DNI. N. 21450469 y DIANA BUSTAMANTE MONTORO, con DNI. N 20012374, ambos con domicilio real y procesal en el pasaje San Luis N° 152 Interior 6 – Lince. Ante Ud. nos presentamos y exponemos:

Abog. Raúl A. Cardenas Cabezas
J. 27.60

Que, al encontrarnos dentro del plazo establecido por Ley, ABSOLVEMOS LA DEMANDA interpuesta por la otra parte, negándola y contradiciéndola en todos sus extremos con la finalidad que su respetable Despacho en la debida oportunidad declare IMPROCEDENTE la presente demanda, amparado nuestra pretensión en los siguientes fundamentos de hecho y derecho que pasamos a exponer:

I. FUNDAMENTOS DE HECHO:

PRIMERO: Que, de los fundamentos 1, 2, 3, 4 y 5 de la demanda de desalojo por ocupante precario, se desprende que la accionante cursa una Carta Notarial dirigiéndola contra Alan Elías Cornejo para que realice los pagos a favor de la accionante y que se deje de realizar pago a terceras personas, amparando su pretensión en los artículos 585 y siguientes del Código Procesal Civil y artículo 979 del Código Civil.

SEGUNDO: Que, la accionante demanda desalojo por ocupante precario, amparándose en el Artículo 911, que prescribe: "La



posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido"; El art. 911 contiene dos supuestos: **a. Ausencia de título.** Se trata del poseedor que entró de hecho en la posesión, no posee título alguno, por ejemplo, el que entra clandestinamente en la posesión, el usurpador, el ladrón, el hurtador. **b. Título fenecido.** El título fenece por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutorios, por mutuo disenso, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, retractación, etc. En general, el título queda extinguido en todo caso de ineficacia estructural o funcional del acto jurídico por el cual se cedió la posesión del bien.

En éste orden de ideas, una persona puede poseer un bien como propietario, como poseedor mediato o inmediato, como mero tenedor, como ocupante precario.

El poseedor precario puede o no haber sido un poseedor inmediato. No es inmediato (poseedor en virtud de un título -art. 905-) el que posee sin título, o sea sin ningún vínculo con el que tiene derecho a la posesión.

La jurisprudencia, interpretando correctamente el art. 911, ha establecido que es precario tanto el que ejerce la posesión sin título, o sea con ausencia absoluta que permita advertir que se le haya concedido la custodia, uso o disfrute del bien, o cuando el título que tenía ha fenecido, es decir, el poseedor inmediato no restituye el bien a su concedente una vez extinguido el título.

TERCERO: Que, El poseedor precario carece de título, contrario sensu, el poseedor ilegítimo cuenta con un título, aun cuando éste es inválido. Como se sabe, conforme al Código vigente de 1984, la posesión es el ejercicio fáctico de uno o más poderes inherentes a la propiedad, los cuales están señalados en el art. 896, con prescindencia de si se posee o no animus domini o de cualquier elemento intencional. Es suficiente el ejercicio fáctico del uso o disfrute para que exista posesión, La posesión puede ser legítima o ilegítima, según que sea conforme o contraria al Derecho. A su vez la posesión ilegítima puede ser de buena o mala fe. Conforme al art. 906, la posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad por ignorancia o error de hecho o de Derecho sobre el vicio (causales de nulidad y anulabilidad) que invalida su título. El título es el hecho o acto jurídico (la apropiación de una res nullius, la accesión, un contrato, un testamento, un anticipo de herencia, etc.) en virtud del cual se invoca una determinada calidad jurídica, por ejemplo, el poseedor hace referencia a su calidad de propietario, arrendatario, comodatario, usufructuario, usuario, habitante. En otros términos, el poseedor con título es poseedor con derecho y el poseedor sin título es poseedor sin derecho. El título confiere el derecho para poseer. Por ejemplo, un contrato (título) de compraventa, arrendamiento, comodato, depósito, usufructo, confiere al comprador,

Abog. Rúiter / *[Handwritten signature]*
 C.A.J. 2760



Oliver
Hernández

arrendatario, comodatario, depositario, usufructuario, el derecho de poseer el bien objeto del contrato. El poseedor con título válido es de buena fe. El poseedor con título inválido puede ser de buena fe o de mala fe, según que no conosca o conosca de los vicios que invalidan su título.

De acuerdo al art. 906, la posesión ilegítima requiere de un título que adolece de vicios que acarrearán su invalidez, vicios que pueden o no ser conocidos por el poseedor; si, por error o ignorancia, no los conoce es poseedor de buena fe y si los conoce es poseedor de mala fe. En cambio, según el art. 911 señala que la posesión precaria es la que es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

Son causales de la posesión precaria: a. La falta de título porque nunca existió; y b. El título que generó la posesión ha fenecido. El Código civil diferencia entre posesión ilegítima y posesión precaria de modo que no se pueden confundir ambas instituciones. La posesión ilegítima requiere de un título que adolece de un vicio, de forma o de fondo, que conlleva la nulidad o anulabilidad, en cambio, en la posesión precaria no existe título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Consecuentemente, no es lo mismo posesión ilegítima y posesión precaria.

Si se está frente a una posesión sustentada en un título nulo o anulable (las dos manifestaciones de invalidez que reconoce nuestro ordenamiento jurídico) por adolecer de un vicio de forma o de fondo, se trata de una posesión ilegítima, en cambio si la posesión no tiene título que los sustente, nos encontramos frente a una posesión precaria.

Abog. Rafael E. Córdova Cabezas
C.A.J. 2760

CUARTO: El arrendatario será ocupante precario si el contrato de arrendamiento, sea de duración determinada o indeterminada, fenece por invalidez, resolución, rescisión u otra causal. La excepción a esta regla está dada por el contrato de duración determinada cuando el arrendatario al vencimiento del plazo acordado por las partes continúa en el uso del bien, caso en el cual el contrato vencido continúa en sus mismas estipulaciones, por lo que dicho arrendatario no es precario. La forma como el arrendador puede obtener la restitución del bien arrendado una vez que ha concluido el término del contrato de arrendamiento depende si éste es de duración determinada o indeterminada.

QUINTO: Que, en el presente proceso, señor Juez, nosotros somos arrendatarios del bien inmueble del que se nos pretenden despojar la posesión, tal y como lo acreditamos con renovación de mi contrato de arrendamiento suscrito entre nosotros y el señor Enrique de las



Casas Colán identificado con DNI N°07558936, representante de la sucesión de las Casas Arriz RUC: 16763985, en la que se establece que el pago de la merced conductiva es de \$150.00 dólares americanos, y que al momento de fallecer el señor Enrique de las Casas Colán, los hijos realizan la sucesión intestada de su finado padre, la cual se encuentra inscrita en la partida N° 12479077 del Registro de Sucesión Intestada de la SUNARP – LIMA, Luego de ello, Marcela Dina de las Casas Arburúa, Martha Cecilia De las Casa Arburúa, Eduardo Francisco de las Casas Arburú, le otorgan poder a su hermano Miguel Angel de las Casas Arburúa (el cual se encuentra inscrito en la partida N° 12370843 del Registro de Mandatos y Poderes de la Zona registral N° IX. SEDE LIMA – OFICINA REGISTRAL LIMA, para que los represente en todo actos y poder cobrar arriendos de los bienes de la sucesión y al que en la actualidad se le viene pagando mes a mes la merced conductiva por el arrendamiento del departamento ubicado en el pasaje San Luis N° 152 interior 6 del distrito de Lince, siendo por todo ello mi posesión de buena fe.

Abog. Miguel Ángel de las Casas Arburúa
 2780

SEXTO: Que, señor Juez desde el año dos mil siete hasta la actualidad nosotros pagamos la merced conductiva de dicho bien inmueble al señor Miguel Angel De las Casas Arburúa, tal y como lo demostramos con los recibos emitido mes a mes por el referido señor, para cuyo efecto los adjuntamos en copia así como los contratos de arrendamiento suscritos por el señor Miguel Angel de las Casas Arburúa con nosotros. Por lo que la posesión que venimos ejerciendo sobre el bien inmueble materia de litis es legítima, razón por la que se debe declarar infundada la demanda interpuesta por la parte actora.

SEPTIMO: Finalmente debemos de hacer de conocimiento a la parte actora que son requisitos para que proceda la acción de desalojo ocupante precario se requiere: 1. Que el demandante acredite su derecho, por ejemplo, si es el propietario debe acreditar su derecho de propiedad; y 2. Que el demandado posea sin título alguno (precario originario) o cuando el que tenía ha fenecido (precario derivado). Cuando la calidad de precario es derivada, se debe acreditar la existencia del título y el hecho extintivo del mismo.

El que ha transferido la propiedad, la posesión, el uso o disfrute de un predio, no puede demandar al poseedor como precario mientras no se haya extinguido el título de la transferencia. Tampoco procede demandar el desalojo por ocupante precario contra quien afirma poseer con título, porque no es ésta la vía para discutir la validez del mismo. La venta, el usufructo, el arrendamiento, subarrendamiento, el comodato o cualquier otro acto jurídico que suponga una

titularidad en el ejercicio de la posesión deben ser cuestionados en la vía distinta del proceso sumarísimo, donde se afirme, pruebe y evalúe, los hechos que son materia de la controversia. En el proceso sumario de desalojo no se puede dilucidar sobre el mejor derecho a poseer o sobre el mejor derecho de propiedad, ni sobre la validez o invalidez del título del demandado. Si surge esta discusión el juez dictará una sentencia inhibitoria, declarando improcedente la demanda, a fin de que el actor haga valer su derecho conforme a ley.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Que, amparo mi pretensión en los siguientes artículos:

- Artículo 911, 905 y 896 del Código Civil.

III. VIA PROCEDIMENTAL.

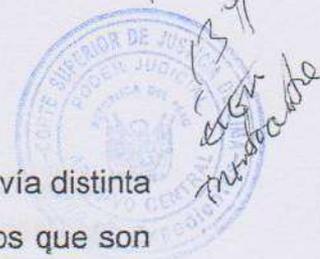
La presente se tramita en la vía del proceso sumarísimo.

IV. MEDIOS PROBATORIOS:

Y ANEXOS

- El mérito de la copia del Contrato de Arrendamiento suscrito entre nosotros y el finado señor Enrique de la Casas Colán. (ANEXO 1-A)
- El mérito de la copia de la Inscripción de la sucesión Intestada del que en vida fue Enrique de la Casas Colán. (ANEXO 1-B)
- El mérito de la copia de la Inscripción del poder otorgado por los hijos del finado Enrique de la Casas Colán a favor de su hermano Miguel Angel de las casa Arburúa. (ANEXO 1-C)
- Copia de los recibos de pago de la merced conductiva del bien inmueble materia de litis. (ANEXO 1-D).
- Copia del contrato de arrendamiento realizado por nosotros con el señor Miguel Angel de las casa Arburúa, sobre el bien materia de litis. (ANEXO 1.E).

Rodríguez Cárdenas Cabezas
CAJ. 2760





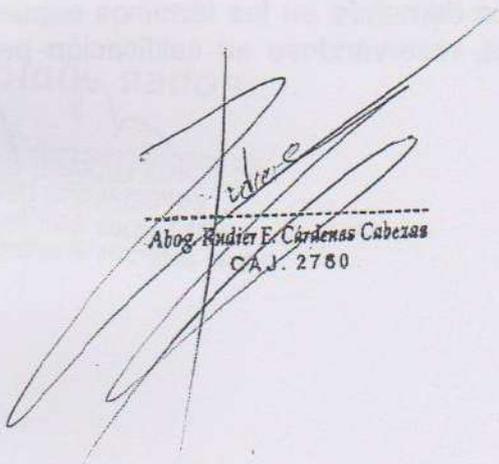
V. ANEXOS.

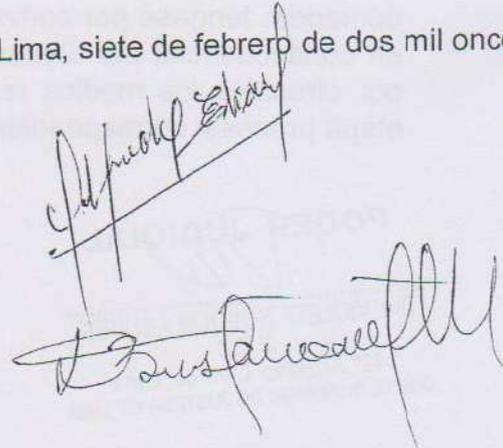
- Copias de nuestros Documentos de Identidad. (1-1)
- Tasa judicial por ofrecimiento de pruebas. (1-0)
- Cédulas de Notificación. 1H
- Papeleta de habilitación de la bogado que suscribe la presente demanda. 1-1

POR LO EXPUESTO:

Señor Juez, solito se tenga por absuelta la presente demanda y en su oportunidad se declara la improcedencia de la misma.

Lima, siete de febrero de dos mil once


Abog. Roderic E. Cárdenas Cabezas
C.A.J. 2780



D. ANEXOS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

ANEXO - 1-A



RENOVACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Contrato de arrendamiento del Dpto. 6, del Psje San Luis 152, Lince, celebrado por los Sres. Diana Bustamante Montoro con DNI 20012374 y Alfredo Elías Hernández con DNI 21450469 como arrendatarios, y el Sr. Enrique de las Casas Colán con DNI 07558936, como arrendador, por la sucesión de las Casas Arriz, RUC: 16763985.

*citin
cel*

Según lo establecido con el inquilino, el presente contrato se efectúa conforme a la nueva Ley del inquilinato, y se rige por las normas del Código Civil y Procesal Civil, bajo el compromiso de respetar estrictamente los Artículos de la Ley, pudiendo el Arrendador rescindir el contrato por incumplimiento del Arrendatario en cualquiera de los artículos de la citada ley.

Según contrato, se tiene lo siguiente:

- 1) El monto pactado como pago del arrendamiento es de usd.150.00 dolares Americanos por mes de treinta días, pago que se realizara los 30 de cada mes según lo establecido en este tipo de contratos.
- 2) El periodo de contrato es de doce meses de treinta días a partir de la fecha en que se firme el contrato.
- 3) El inquilino se compromete a hacer devolución de dpto en buenas condiciones de mantenimiento y pintado, quedando abierta la posibilidad de renovarle un nuevo contrato de acuerdo al cumplimiento de las cláusulas establecidas.

Alfredo Elías Hernández

Enrique de las Casas Colán

Arrendatarios

P la Sucesión- RUC 16763985

Diana Bustamante Montoro





	SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 12479077
INSCRIPCION DE SUCESION INTESTADA		

REGISTRO DE SUCESIÓN INTESTADA
RUBRO : DEMANDAS
B00001

LUIS ENRIQUE TRUJILLO GARCIA
CERTIFICADOR
Zona Registral N° IX Sede Lima

CAUSANTE: ENRIQUE AUGUSTO DE LAS CASAS COLAN
Fecha de fallecimiento.- 03/09/2009

Anotación Preventiva.-

Por comunicación de fecha 07/05/2010, el notario de Lima Dr. Anibal Corvetto Romero, solicita que se inscriba preventivamente el inicio del proceso de sucesión intestada del causante **ENRIQUE AUGUSTO DE LAS CASAS COLAN**, solicitada por Miguel Angel De Las Casas Arburua.- El título fue presentado el 07/05/2010 a las 03:34:32 PM horas, bajo el N° 2010-00334741 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/.18.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00018697-33.-Lima, 10 de Mayo de 2010.

RAUL MARTIN GUZMAN GONZALES
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Copia Certificada
Sin Inscripción y/o Dorsales
No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
Hora : 8:00 AM

Zona Registral N° IX - Sede Lima
Gerencia de Diario y Mesa de Partes
10 MAY 2010
ENTREGADO
PUBLICIDAD
SERVICIO RAPIDO

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:09/09/2010 10:39:11 Pagina 1 de 2
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 12479077



INSCRIPCION DE SUCESION INTESTADA

REGISTRO DE SUCESION INTESTADA
RUBRO : DECLARATORIA DE HEREDEROS
A00001

LUIS ENRIQUE TRUJILLO GARCIA
CERTIFICADOR
Zona Registral N° IX - Sede Lima

CAUSANTE : ENRIQUE AUGUSTO DE LAS CASAS COLAN

SUCESION INTESTADA

Por acta notarial de fecha 08 de Junio de 2010 extendida por el Notario de Lima, Anibal Corvetto Romero. Herederos Declarados: Sus hijos MARCELA DINA DE LAS CASAS ARBURUA, MARTHA CECILIA DE LAS CASAS ARBURUA, EDUARDO FRANCISCO DE LAS CASAS ARBURUA, ENRIQUE VICTOR DE LAS CASAS ARBURUA y MIGUEL ANGEL DE LAS CASAS ARBURUA. El título fue presentado el 08/06/2010 a las 02:55:05 PM horas, bajo el N° 2010-00419619 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/.18,00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00017685-93.-LIMA,09 de Junio de 2010.

MORAN IGNACIO FLORIAN BARBARAN
Registrador Público (e)
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Copia Certificada
Sin Inscripciones y/o Dorsos
No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
Hora : 8:00 AM

Zona Registral N° IX - Sede Lima
Sub gerencia de Diario y Mesa de Orden
19 JUN 2010
ENTREGADO
PUBLICIDAD
SERVICIO RAPIDO

MADRES VAN A PENAL Y SALEN EBRIAS

Orgía en Lurigancho

Se realizó durante la celebración del Día de la Madre, finalizado el sábado último.

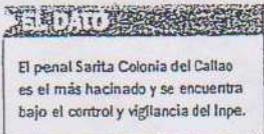
No es la primera vez que episodios de igual envergadura se registran desde el perímetro del penal de Lurigancho: mujeres, muchas de ellas esposas, madres, hermanas de internos "celebran" y protagonizan bochornosos episodios, exhibiendo signos de ebriedad. Las imágenes propagadas por el programa "Enemigos Públicos" de Panamericana Televisión datan del día sábado luego de celebrarse el Día de la Madre dentro del penal. Sin embargo, esto no tiene por qué llamar tanto la atención si no hubiera llegado a mayores, como, por ejemplo, que dentro del penal de Lurigancho se había consumido bebidas alcohólicas.



¿Y las normas penitenciarias?

INPE

Voceros del Instituto Nacional Penitenciario (Inpe) manifestaron que su institución está a cargo del pabellón 16 y de algunos talleres industriales. Estos talleres funcionan en talleres dirigidos a jóvenes de 18 a 25 años, y son las áreas que el Inpe mantiene a cargo. Con respecto al consumo de bebidas alcohólicas, hicieron hincapié en que la seguridad interna y externa está bajo la supervisión de la Dirección de Seguridad de Penales (Dirsepen) de la Policía Nacional.



El penal Sarita Colonia del Callao es el más hacinado y se encuentra bajo el control y vigilancia del Inpe.

La luz EXPRESO trató de comunicarse ayer con el director del penal de Lurigancho, coronel PNP (r) Oscar García Talledo en varias oportunidades sin embargo, funcionarios del lugar indicaron que el oficial se encontraba en el interior del reclusorio coordinando un problema de energía eléctrica que se había producido desde la mañana, pues dijeron que corría el riesgo de que llegara la noche y que no hubiera luz que alumbrase el penal.

JANET LEIVA D.

NO PASAN REVISIÓN TÉCNICA

Miles de vehículos omisos

Más de 100 mil vehículos nunca han pasado una revisión técnica en el país y a pesar de ello muchos siguen en circulación, reveló Rudy García, gerente general de Farenel, empresa encargada de las revisiones técnicas. Señaló que hasta la fecha, 52 mil vehículos han sido revisados, en su mayoría de servicio público, como taxis, coasters y combis. Sin embargo, aproximadamente 20 mil 700 no pasaron dichas revisiones. Asimismo, consideró que la Policía Nacional no está desarrollando un buen trabajo, pues los vehículos de transporte público deben pasar por estas revisiones cada seis meses, pero van a las plantas de revisión respectiva recién



cuando se cumple un año. Explicó que el sticker que se coloca en la revisión técnica del presente año es de color rojo. Sin embargo, en la actualidad circulan muchos vehículos con el sticker verde que corresponde al año pasado, sin que la policía los delague pues, al parecer, desconocen del tema.

CONTRA LA DELINCUENCIA

Llegan patrulleros inteligentes

A fin de combatir la delincuencia en su distrito, la comuna de Independencia adquirió 26 modernas camionetas que cuentan cámaras de video, las mismas que permitirán registrar las alteraciones de la vida cotidiana que afectan a los ciudadanos. Las cámaras cuentan con sistema infrarrojo de visión nocturna. Durante el patrullaje diario, las cámaras detectarán algún incidente, lo que facilitará actuar rápidamente en función de la alarma provocada, señaló el alcalde Lovell Yomond



Vargas. El moderno sistema también cuenta con una computadora portátil que permitirá ingresar a la base de datos de requisitorias de la Policía Nacional del Perú (PNP).

WR. ENES DESEAN USAR ARMAS

Examen psicológico en la Dicscamec

La Dirección General de Control de Seguridad y Control de Armas, Municiones y Explosivos (Uso Civil) (Dicscamec) considera importante que se modifique la norma vigente para que se le otorgue la facultad de tomar el examen psicológico a quienes soliciten licencia para portar armas de

fuego. El titular de esta entidad, general (r) Ricardo Ganiku, indicó que esa atribución la tiene actualmente el Ministerio de Salud, que puede autorizar a centros médicos y policlínicos privados que toman el examen psicológico. Sin embargo, el funcionario sostuvo que el examen que toman esos centros

médicos no reúne muchas veces los estándares de calidad que garanticen la idoneidad mental de la persona para portar un arma y en cambio la Dicscamec cuenta con profesionales y especialistas a fin de determinar si el solicitante reúne las condiciones para portar un arma de fuego.

VC. 701315

SUCESION INTESTADA

ELSA CECILIA DAVILA SACEDA solicita la Sucesión Intestada de quien fuera FRANCISCO JOSE SOVERO IZARRAGA, fallecido el día 06 DE ABRIL DEL 2010. Lo que comunico para los fines de ley.

Lima, 07 de Mayo del 2010

Anibal Corveto Romero
Notario de Lima
Plaza 21 de Noviembre N° 250, San Isidro.
Telfs. 442-9369. 440-7299

NC. 701317

SUCESION INTESTADA

MIGUEL ANGEL DE LAS CASAS ARBURUA solicita la Sucesión Intestada de quien fuera ENRIQUE AUGUSTO DE LAS CASAS COLAN, fallecido el día 03 DE SETIEMBRE DEL 2009. Lo que comunico para los fines de ley.

Lima, 07 de Mayo del 2010

Anibal Corveto Romero
Notario de Lima
Plaza 21 de Noviembre N° 250, San Isidro.
Telfs. 442-9369. 440-7299

NC. 701316

RECTIFICACION DE PARTIDA

MARCELINA SALOME COSSIO VALENCIA solicita la Rectificación de su Partida de Matrimonio en el cual se consignó su nombre como MARCELINA SALOME COSIO VALENCIA, siendo lo correcto MARCELINA SALOME COSSIO VALENCIA.

Lima, 10 de Mayo del 2010

Anibal Corveto Romero
Notario de Lima
Plaza 21 de Noviembre N° 250, San Isidro.
Telfs. 442-9369. 422-9564

MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

REGISTRO DE ESTADO CIVIL
EDICTO MATRIMONIAL

Hago saber que don ISMAEL OBED VELA SARRIA, natural de Lima, peruano, de 34 años, soltero, domiciliado en Calle Javier Heraud Mz. 1 Lote 20 Urb. Santa Raquel I Etapa, La Molina y doña SUZANNE STEFANY TORRES CASTILLO, natural de Lima, peruana, de 26 años, agente de viajes, soltera, domiciliada en Calle El Trigal N° 116 Dpto. 202 Urb. La Enseñada, La Molina, van a contraer matrimonio en esta Municipalidad. Las personas que conozcan causas de impedimento deberán denunciarlo conforme a Ley.

La Molina, 10 de mayo del 2010
LUIS DIJES GARCIA
Registrador Civil y Matrimonios

Fundación ANAR
Ayuda a Niños y Adolescentes en Riesgo

TELÉFONO ANAR
0800-2-22-10

Ayuda a Niños y Adolescentes en Riesgo
ESTÁS EN SITUACIÓN DE RIESGO?
LLÁMANOS

LÍNEA GRATUITA A NIVEL NACIONAL
LUNES A SÁBADO 09:00 AM
HASTA LAS 09:00 PM

ANIBAL CORVETTO ROMERO

NOTARIO DE LIMA
PLAZA 27 DE NOVIEMBRE N°250
(AV. CENTRAL) - SAN ISIDRO
TEL.: 422-9564 - 442-9369 - 440-7299 FAX:421-8778
e-mail: acorvetto@infonegocio.net.pe



KARDEX: 59058.

FS.12,852 Y SGTES.

PODER

QUE OTORGAN

MARCELA DINA DE LAS CASAS ARBURUA,
MARTHA CECILIA DE LAS CASAS ARBURUA, Y
EDUARDO FRANCISCO DE LAS CASAS ARBURUA

A FAVOR DE

MIGUEL ANGEL DE LAS CASAS ARBURUA

.....

EN LA CIUDAD DE LIMA, A LOS OCHO DIAS DEL MES DE SETIEMBRE
DEL AÑO DOS MIL NUEVE, ANTE MI: ANIBAL CORVETTO ROMERO,
ABOGADO-NOTARIO PUBLICO DE ESTA CAPITAL.

COMPARECEN LAS SIGUIENTES PERSONAS: _____

MARCELA DINA DE LAS CASAS ARBURUA, DE NACIONALIDAD: PERUANA,
QUIEN MANIFESTO SER DE ESTADO CIVIL: SOLTERA, DE OCUPACION:
EMPLEADA, DEBIDAMENTE IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE
IDENTIDAD NUMERO: 07585047, CON DOMICILIO EN AGRUPAMIENTO
RISO B NUMERO 204, DISTRITO DE LINCE, PROVINCIA Y
DEPARTAMENTO DE LIMA.

QUIEN INTERVIENE POR SU PROPIO DERECHO. _____

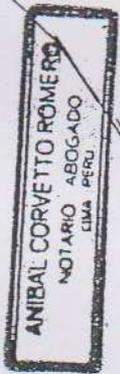
MARTHA CECILIA DE LAS CASAS ARBURUA, DE NACIONALIDAD:
PERUANA, QUIEN MANIFESTO SER DE ESTADO CIVIL: SOLTERA, DE
OCUPACION: EMPLEADA, DEBIDAMENTE IDENTIFICADA CON DOCUMENTO
NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO: 06527703, CON DOMICILIO EN
AGRUPAMIENTO RISO B NUMERO 204, DISTRITO DE LINCE,
PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.

QUIEN INTERVIENE POR SU PROPIO DERECHO. _____

EDUARDO FRANCISCO DE LAS CASAS ARBURUA, DE NACIONALIDAD:
PERUANA, QUIEN MANIFESTO SER DE ESTADO CIVIL: SOLTERO, DE
OCUPACION: EMPLEADO, DEBIDAMENTE IDENTIFICADO CON DOCUMENTO
NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO: 07619483, CON DOMICILIO EN
AGRUPAMIENTO RISO B NUMERO 204, DISTRITO DE LINCE,
PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.

QUIEN INTERVIENE POR SU PROPIO DERECHO. _____

LOS COMPARECIENTES, SON MAYORES DE EDAD, HABLES PARA
CONTRATAR E INTELIGENTES EN EL IDIOMA CASTELLANO Y A QUIENES
HE IDENTIFICADO DE LO QUE DOY FE, CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y
CONOCIMIENTO PARA OBLIGARSE, DE LO QUE TAMBIEN DOY FE; Y ME
ENTREGAN UNA MINUTA DEBIDAMENTE FIRMADA Y AUTORIZADA, PARA
QUE SU CONTENIDO SEA ELEVADO A ESCRITURA PUBLICA, LA MISMA
QUE QUEDA ARCHIVADA EN SU LEGAJOS MINUTARIO RESPECTIVO Y CON
EL NUMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE DE LO QUE TAMBIEN DOY FE





Y CUYO TENOR LITERAL ES EL SIGUIENTE: _____

MINUTA; SEÑOR NOTARIO DOCTOR ANIBAL CORVETTO ROMERO: _____

SÍRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS, UNA DE PODER QUE OTORGAN: _____

- MARCELA DINA DE LAS CASAS ARBURUA, PERUANA, EMPLEADA, DE ESTADO CIVIL SOLTERA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NO.07585047; _____

- MARTHA CECILIA DE LAS CASAS ARBURUA, PERUANA, EMPLEADA, DE ESTADO CIVIL SOLTERA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NO.06527703; _____

- EDUARDO FRANCISCO DE LAS CASAS ARBURUA, PERUANO, EMPLEADO, DE ESTADO CIVIL SOLTERO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NO.07619483; TODOS SEÑALANDO DOMICILIO COMÚN PARA LOS EFECTOS DE LA PRESENTE EN AGRUPAMIENTO RISSO B NO.204, LINCE, A QUIÉN SE LE DENOMINARÁ LOS OTORGANTES; A FAVOR DE: _____

- SU HERMANO DON MIGUEL ANGEL DE LAS CASAS ARBURUA DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NO.07626444, CON DOMICILIO EN PSJE. SAN LUIS NO.148, LINCE; _____

EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES: _____

PRIMERO.- LOS OTORGANTES POR CONVENIR A SU DERECHO, OTORGAN PODER A FAVOR DE SU HERMANO DON MIGUEL ANGEL DE LAS CASAS ARBURUA, PARA QUE EN SU NOMBRE Y REPRESENTACIÓN PUEDA REPRESENTARLO ANTE TODA CLASE DE AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS, JUDICIALES, POLICIALES, CENTROS DE CONCILIACIÓN EXTRA JUDICIAL, O DEL PODER JUDICIAL, INVESTIDA DE LAS FACULTADES GENERALES DEL MANDATO Y LAS ESPECIALES PREVISTAS POR EL ART. 74 Y 75 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL; EN CONSECUENCIA, PODRÁ INTERPONER SOLICITUDES DE CONCILIACIÓN EXTRA JUDICIAL, DEMANDAS, DENUNCIAS, RECONVENIR, CONTESTAR DEMANDAS, RECONVENIONES, DESISTIRSE DEL PROCESO Y DE LAS PRETENSIONES CONTROVERTIDAS EN EL PROCESO, SUSTITUIR O DELEGAR LA REPRESENTACIÓN PROCESAL Y PARA LOS DEMÁS ACTOS QUE EXPRESE LA LEY A FAVOR DE ABOGADO DE SU CONFIANZA. ADICIONALMENTE PODRÁ SOLICITAR TODO TIPO DE MEDIDAS CAUTELARES PARA FUTURA EJECUCIÓN ANTICIPADA SOBRE EL FONDO, INNOVATIVAS Y DE NO INNOVAR, ASÍ COMO OTORGAR TODO TIPO DE CONTRACAUTELA INCLUSO CAUCIÓN JURATORIA, PRESTAR DECLARACIÓN DE PARTE, RETIRAR Y COBRAR CUALQUIER CERTIFICADO DE CONSIGNACIÓN, PARTICIPAR EN TODO TIPO DE AUDIENCIAS Y DILIGENCIAS JUDICIALES, INTERPONER TODA CLASE DE RECURSOS IMPUGNATORIOS. _____

ASIMISMO EL APODERADO SE ENCUENTRA FACULTADO PARA INTERPONER

ANIBAL CORVETTO ROMERO

NOTARIO DE LIMA
PLAZA 27 DE NOVIEMBRE N°250
(AV. CENTRAL) - SAN ISIDRO
TEL.: 422-9564 - 442-9369 - 440-7299 FAX:421-8778
e-mail: acorvetto@infonegocio.net.pe



EN SU REPRESENTACIÓN LA SOLICITUD DE SUCESIÓN INTESTADA DE QUIÉN EN VIDA FUE SU PADRE DON ENRIQUE AUGUSTO DE LAS CASAS COLAN, QUIÉN TENÍA EL DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD 07558936, FALLECIDO EL 03.SET.2009, A EFECTOS QUE CONJUNTAMENTE CON SU HERMANO ENRIQUE VICTOR DE LAS CASAS ARBURUA SEAN DECLARADOS COMO HEREDEROS DE DICHO CAUSANTE Y, EN VIRTUD A ELLO PUEDA REGISTRAR A NOMBRE DE LA SUCESIÓN LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES A QUE TENGAN DERECHO, REGISTRARLOS EN LOS REGISTROS PÚBLICOS, PARTICIPAR EN LA DIVISIÓN Y PARTICIÓN A QUE HUBIERE LUGAR, COBRAR LOS ARRIENDOS Y, EN GENERAL REALIZAR TODO ACTO DE ADMINISTRACIÓN DE LOS DERECHOS Y ACCIONES QUE PUEDA CORRESPONDERLE A LOS OTORGANTES, SUSCRIBIENDO LAS MINUTAS Y ESCRITURAS PÚBLICAS QUE SE GENEREN.

SIRVASE, SEÑOR NOTARIO, AGREGAR LAS CLÁUSULAS DE LEY, EXTENDER LA ESCRITURA PÚBLICA RESPECTIVA Y, REMITIR LOS PARTES RESPECTIVOS PARA LA INSCRIPCIÓN AL REGISTRO DE MANDATOS DE LIMA.

LIMA, 08 DE SETIEMBRE DEL 2,009.

FIRMADO: MARCELA DINA DE LAS CASAS ARBURUA.

FIRMADO: MARTHA CECILIA DE LAS CASAS ARBURUA.

FIRMADO: EDUARDO FRANCISCO DE LAS CASAS ARBURUA.

AUTORIZA LA MINUTA EL DOCTOR EDUARDO RIOS HISHIKAWA, ABOGADO, CON REGISTRO DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE LIMA NUMERO: 10323 (DIEZ MIL TRESCIENTOS VEINTITRES).

INSERTO : ARTICULO SETENTICUATRO DEL CODIGO PROCESAL CIVIL.

FACULTADES GENERALES.- LA REPRESENTACION JUDICIAL CONFIERE AL REPRESENTANTE LAS ATRIBUCIONES Y POTESTADES GENERALES QUE CORRESPONDEN AL REPRESENTADO, SALVO AQUELLAS PARA LAS QUE LA LEY EXIGE FACULTADES EXPRESAS. LA REPRESENTACION SE ENTIENDE OTORGADA PARA TODO EL PROCESO, INCLUSO PARA LA EJECUCION DE LA SENTENCIA Y EL COBRO DE COSTAS Y COSTOS LEGITIMANDO AL REPRESENTANTE PARA SU INTERVENCION EN EL PROCESO Y REALIZACION DE TODOS LOS ACTOS DEL MISMO, SALVO AQUELLOS QUE REQUIERAN LA INTERVENCION PERSONAL Y DIRECTA DEL REPRESENTADO.

OTRO INSERTO : ARTICULO SETENTA Y CINCO DEL CODIGO PROCESAL CIVIL.

FACULTADES ESPECIALES.- SE REQUIERE EL OTORGAMIENTO DE FACULTADES ESPECIALES PARA REALIZAR TODOS LOS ACTOS DE DISPOSICION DE DERECHOS SUSTANTIVOS Y PARA DEMANDAR, RECONVENIR, CONTESTAR DEMANDAS Y RECONVENCIONES, DESISTIRSE DEL PROCESO Y DE LA PRETENSION, ALLANARSE A LA PRETENSION, CONCILIAR,

ANIBAL CORVETTO ROMERO
NOTARIO ABOGADO
LIMA PERU



TRANSIGIR, SOMETER A ARBITRAJE LAS PRETENSIONES CONTROVERTIDAS EN EL PROCESO, SUSTITUIR O DELEGAR LA REPRESENTACION PROCESAL Y PARA LOS DEMAS ACTOS QUE EXPRESE LA LEY. _____

EL OTORGAMIENTO DE FACULTADES ESPECIALES SE RIGE POR EL PRINCIPIO DE LITERALIDAD. NO SE PRESUME LA EXISTENCIA DE FACULTADES ESPECIALES NO CONFERIDAS EXPLICITAMENTE. _____

CONCLUSION.- FORMALIZADO EL INSTRUMENTO INSTRUI A LOS OTORGANTES DE SU OBJETO Y EFECTOS LEGALES, ASI COMO SE DIO LECTURA DE TODO EL CONFORME A LEY POR LOS OTORGANTES, DE LO QUE DOY FE Y DESPUES DE LO CUAL SE AFIRMARON Y RATIFICARON EN SU CONTENIDO Y PROCEDIERON A FIRMARLO E IMPRIMIR SU HUELLA DACTILAR POR ANTE MI; DE LO QUE DOY FE, DEJANDO CONSTANCIA QUE ESTA ESCRITURA SE INICIA EN LA FOJA SERIE C NUMERO: 0747852Y CONCLUYE EN LA FOJA SERIE C NUMERO: 0747855, DE LO QUE DOY FE. _____

FIRMADO: MARCELA DINA DE LAS CASAS ARBURUA, UNA HUELLA DACTILAR, FIRMO EL NUEVE DE SETIEMBRE DEL DOS MIL NUEVE. _____

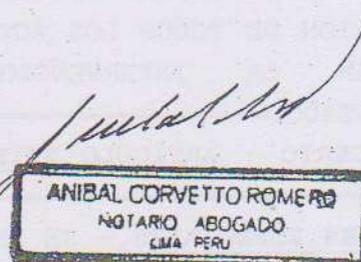
FIRMADO: MARTHA CECILIA DE LAS CASAS ARBURUA, UNA HUELLA DACTILAR, FIRMO EL OCHO DE SETIEMBRE DEL DOS MIL NUEVE. _____

FIRMADO: EDUARDO FRANCISCO DE LAS CASAS ARBURUA, UNA HUELLA DACTILAR, FIRMO EL OCHO DE SETIEMBRE DEL DOS MIL NUEVE. _____

CONCLUYE LA SUSCRIPCION DE ESTA ESCRITURA EL NUEVE DE SETIEMBRE DEL AÑO DOS MIL NUEVE, DOY FE. _____

ANTE MI: ANIBAL CORVETTO ROMERO, ABOGADO-NOTARIO. _____

CONCUERDA: CON LA ESCRITURA MATRIZ DE SU REFERENCIA CORRIENTE A FOJAS DOCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTIDOS Y SIGUIENTES DE MI PROTOCOLO DE ESCRITURAS PUBLICAS CORRESPONDIENTE AL BIENIO EN CURSO Y, A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EXPIDO EL PRESENTE TESTIMONIO EN DOS FOJAS UTILES, LAS CUALES SELLO, RUBRICO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE LIMA A LOS QUINCE DIAS DEL MES DE SETIEMBRE DEL AÑO DOS MIL NUEVE.





SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 12370843



INSCRIPCIÓN DE MANDATOS Y PODERES

REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES

RUBRO : OTORGAMIENTO

A00001

PODERDANTE :

EDUARDO FRANCISCO DE LAS CASAS ARBURUA Nacionalidad peruana estado civil soltero(a) e identificado con D.N.I N° 07619483.

MARCELA DINA DE LAS CASAS ARBURUA Nacionalidad peruana estado civil soltero(a) e identificado con D.N.I N° 07585047.

MARTHA CECILIA DE LAS CASAS ARBURUA Nacionalidad peruana estado civil soltero(a) e identificado con D.N.I N° 06527703.

APODERADO :

MIGUEL ANGEL DE LAS CASAS ARBURUA e identificado con D.N.I N° 07626444.

DOCUMENTO:

Por ESCRITURA PÚBLICA del 08/09/2009 otorgada ante NOTARIO ANIBAL CORVETTO ROMERO en la ciudad de LIMA.

FACULTADES:

PRIMERO.- PARA QUE EN SU NOMBRE Y REPRESENTACIÓN PUEDA REPRESENTARLO ANTE TODA CLASE DE AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS, JUDICIALES, POLICIALES, CENTROS DE CONCILIACIÓN EXTRA JUDICIAL, O DEL PODER JUDICIAL, INVESTIDA DE LAS FACULTADES GENERALES DEL MANDATO Y LAS ESPECIALES PREVISTAS POR EL ART. 74 Y 75 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL; EN CONSECUENCIA, PODRÁ INTERPONER SOLICITUDES DE CONCILIACIÓN EXTRA JUDICIAL, DEMANDAS, DENUNCIAS, RECONVENIR, CONTESTAR DEMANDAS, RECONVENCIÓNES, DESISTIRSE DEL PROCESO Y DE LAS PRETENSIONES CONTROVERTIDAS EN EL PROCESO, SUSTITUIR O DELEGAR LA REPRESENTACIÓN PROCESAL Y PARA LOS DEMÁS ACTOS QUE EXPRESE LA LEY A FAVOR DE ABOGADO DE SU CONFIANZA. ADICIONALMENTE PODRÁ SOLICITAR TODO TIPO DE MEDIDAS CAUTELARES PARA FUTURA EJECUCIÓN ANTICIPADA SOBRE EL FONDO, INNOVATIVAS Y DE NO INNOVAR, ASÍ COMO OTORGAR TODO TIPO DE CONTRACAUTELA INCLUSO CAUCIÓN JURATORIA, PRESTAR DECLARACIÓN DE PARTE, RETIRAR Y COBRAR CUALQUIER CERTIFICADO DE CONSIGNACIÓN, PARTICIPAR EN TODO TIPO DE AUDIENCIAS Y DILIGENCIAS JUDICIALES, INTERPONER TODA CLASE DE RECURSOS IMPUGNATORIOS. ASIMISMO EL APODERADO SE ENCUENTRA FACULTADO PARA INTERPONER EN SU REPRESENTACIÓN LA SOLICITUD DE SUCESIÓN INTESTADA DE QUIÉN EN VIDA FUE SU PADRE DON ENRIQUE AUGUSTO DE LAS CASAS COLAN, QUIÉN TENÍA EL DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD 07558936, FALLECIDO EL 03.SET.2009, A EFECTOS QUE CONJUNTAMENTE CON SU HERMANO ENRIQUE VICTOR DE LAS CASAS ARBURUA SEAN DECLARADOS COMO HEREDEROS DICHO CAUSANTE Y, EN VIRTUD A ELLO PUEDA REGISTRAR A NOMBRE DE LA SUCESIÓN LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES A QUE TENGAN DERECHO, REGISTRARLOS EN LOS REGISTROS PÚBLICOS, PARTICIPAR EN LA DIVISIÓN Y PARTICIÓN A QUE HUBIERE LUGAR, COBRAR LOS ARRIENDOS Y, EN GENERAL REALIZAR TODO ACTO DE ADMINISTRACIÓN DE LOS DERECHOS Y ACCIONES QUE PUEDA CORRESPONDERLE A LOS OTORGANTES, SUSCRIBIENDO LAS MINUTAS Y ESCRITURAS PÚBLICAS QUE SE GENEREN. El título fue presentado el 14/09/2009 a las 02:53:22 PM horas, bajo el N°



SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 12370843

Handwritten initials and date:
17/09
C. G. G. G.
C. G. G. G.

INSCRIPCION DE MANDATOS Y PODERES

2009-00648040 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/.54.00 nuevos soles
con Recibo(s) Número(s) 0003 1697-35.-LIMA, 22 de Setiembre de 2009.

Handwritten signature: Bernuy
LILIANA BERNUY GUERRERO
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

20 Agosto de 2007

Se entregan al Señor Miguel Angel de las Casas hijo del Señor Enrique de las Casas propietario del inmueble las siguientes cuentas de alquiler del Dpto N.º 6



Junio 25 de 2007 la cantidad de \$ 120 dolares americanos - resta \$ 60.00 ✓

- Julio 24 de 2007 - la cantidad de 180 dolares americanos

- Agosto 26 de 2007 la cantidad de \$ 180 dolares americanos

Recibí conforme Miguel Angel de las Casas

entregue conforme

Miguel Angel de las Casas D.º 07096444

2007

814/110
11/12/08
Recibi de la Sra Diana Bustamante
de Elías, la suma de \$2100.00 dolares
americanos por concepto de los Arriendos
del Apto 6 de los meses Abril y ~~Mayo~~
sin quedar ningun resto de duda.

~~Mayo~~ 9 de 2008 Mayo.

Recibi Conforme

Miguel Angel de las Casas

Miguel Angel de las Casas

DNI 07626444

2008



Recibí por alquiler del Dpto N°
 6 - la cantidad de ciento cuarenta
 dólares americanos - cuarenta
 dólares quedaron a cuenta del cambio
 de cables de electricidad. Cambio del
 medidor y la llave principal. Mes de
 Mayo del presente año
 Recibí conforme

[Signature]
 Miguel Angel de las Casas
 DNI 07626444

2002

Recibí por alquiler del Dpto N°
 6 la cantidad de 1800 (ciento ochenta
 dólares americanos correspondiente
 al mes de Mayo del presente año
 Recibí conforme 2008.8

[Signature]
 Miguel Angel de las Casas
 DNI 07626444

Recibi \$150 dolares americanos
(ciento cincuenta) por el
arrendamiento del Apto N^o 6
de la casa del Pasaje San Luis
152-linea, correspondiente
al mes de ~~Agosto~~ del presente
año.

Julio
Recibi conforme.

M. de las Casas



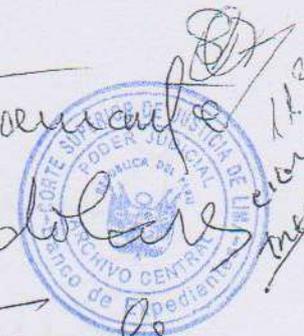
1902

Recibi \$150 dolares americanos
(ciento cincuenta) por el arrendamiento
del Apto N^o 6 de la
casa del Pasaje San Luis 152
linea correspondiente al
mes de ~~Septiembre~~ del presente
año.

Recibi conforme.

M. de las Casas

Recibí de Diana Bustamante
la cantidad de \$ 180.00 dólares
americanos por concepto de
arrendamiento del Depto N° 6
correspondiente al mes de
~~septiembre~~ más \$ 40.00 dólares del mes de
~~Agosto~~
Me restan del mes de ~~Agosto~~
Julio
\$ 140.00 dólares.



Recibí conforme

deuda: usd. 140.00
del mes de Julio
M. Cortés (USD)

Sr. Miguel Ángel de las Casas

DNI

Billite de \$ 100.00
FE 57486171A

80003

Cancelo ~~usd~~ 140.00 se

Deb usd 180.00 Septiembre



Recibí de la Sra Diana Bustamante de Elias
 la suma de 180.00
 dolares americanos por
 concepto de Arriendos del
 mes de septiembre

~~de las Casas~~ 07020444
 Miguel Angel de los Casas Bustamante
 (Hijo del Señor Enrique Casas)
 DNI

2002

Recibí de la Sra Diana Bustamante de Elias la suma de 180.00 dolares americanos por concepto de Arriendo del Dpto 6 del mes de Octubre, restamos 60 dolares por el mes de Agosto.

~~de las Casas~~ 07020444
 Miguel Angel de los Casas Bustamante
 (Hijo del Señor Enrique Casas)

Recibí del Dpto 6 el pago de
 las comiendas \$180.00
 dolares americanos, por
 el mes de noviembre del
 presente año, Al Sr. Miguel Angel
 Pinos Casas



11/11/10
 C. M. P.

Entregue conforme

Recibí conforme

[Signature]

[Signature]

RECIBIENDO
 2008

mes de Octubre me
 Pagea Sra. Diana Bersem
 Apto 5 Pagea Barrios 152
 mes USD. 150.00
 mes de la USD. 30.00

[Signature]
 - du los Pinos
 Orosco 44

Recibi de Diana Busca
Montos la cantidad de 180.
ciento ochenta dolares americanos
correspondiente a los
arriendos del Dpto 6, del
mes de ~~Agosto~~ del presente
año. SEPTIEMBRE

Recibi conforme

mes de
~~Septiembre~~
Septiembre.

J. de las Casas

Señor Miguel Ángel de las Casas

RECIBO N°

US \$ 150.00

Recibi de: SRA. Diana Bustamante Montano
la cantidad de: Ciento cincuenta dolares Americanos.

por concepto de: Alquiler Dpto 6 Peje-San Luis 152 Lince
de JULIO del 2009

Emisivo de las Bases B.
Recibi conforme

RECIBO N°

US \$ 150.00

Recibi de: SRA. Diana Bustamante
la cantidad de: Ciento cincuenta Dolares Americanos

por concepto de: Alquiler Dpto 6 de Peje-San Luis 152 Lince
Mes de Agosto 08 del 2009

Recibi conforme

RECIBO N°

US \$ 150.00

Recibi de: SRA. Diana Bustamante
la cantidad de: Ciento cincuenta dolares Americanos.

por concepto de: Alquiler Dpto. 6 Pasaje San Luis 152 Lince.
Mes de Julio de 07 del 2009

Recibi conforme

Recibi conforme

US \$ 150.00

Recibi de: SRA. Diana Bustamante
la cantidad de: Ciento cincuenta dolares Americanos.
por concepto de: Alquiler Dpto 6 Peje San Luis 152 mes Abril.

del 2000

US \$ 150.00

RECIBO N°

US \$ 150.00

Recibi de: SRA. Diana Bustamante
la cantidad de: Ciento cincuenta dolares Americanos.



Recibi conforme



Recibi de la Sra ~~Diana~~
 Bustamante la cantidad de
 180.00 dolares americanos
 correspondiente al mes de
 marzo por alquiler del
 Departamento No 6, y 150 dolares ame-
 ricanos a cuenta del mes de Abril.
 Tiene un resto de 90 dolares
 (noventa dolares) correspondiente al
 mes de mayo del 2009.

117
 117
 117

2009

Recibi conforme
 de ~~120.00~~ 120.00.
 de las Casas

RECIBO N° Q\$ 150.00

Recibi de: SRA. DIANA BUSTAMANTE
 la cantidad de: PLONTORO Ciento cincuenta
dolares Americanos.

por concepto de: alquiler apto 6 psje.
Sa N° 152 Lince

de Mayo del 200 9

Recibí la suma
de \$ 150.00 dolares



americanos correspondientes al mes de Marzo del año 2010.

Recibí conforme
[Signature]

Alquiler Casa Apto 6.

2010

RECIBO N° 152 ^{esta es de \$ 150.00 treinta dolares} \$ 150.00

Recibí de: SRA Diana Bustamante

la cantidad de: Ciento cincuenta dolares americanos.

por concepto de: Alquiler Foto 6 pte San Luis
152 mes Abril.

05 de Abril del 2010.

[Signature]
Recibí conforme

Recibí de Diana Bestard
Montoro la suma de
ciento cincuenta dólares
americanos (\$150.00)
por el arriendo del Ppto

Nº 16 de 152. —
Correspondiente al mes
de Julio del presentado

8 de Julio del 2010

Recibí conforme

Debe \$ 30.00

M. de las Casas

Recibí la suma
de ciento cincuenta
dólares americanos
correspondiente al
alquiler del Ppto
6 del inmueble 152
por el mes de Junio,

Recibí

conforme

En de las Casas
Señor Piquel Ángel de las Casas.



Clerk
Montoro / 121

Recibi de Dimin Benta
mantre Montoro la cantidad
de \$ 150.000 dolares, americanos
(ciento cincuenta mil por el asse-
tamiento del Dpto N° 6, ee
responsable al mes de
septiembre del 2010.

Recibi conforme.

M. de las Casas

Recibi la cantidad de
150.000 (ciento cincuenta mil)
dolares americanos por
el arrendamiento del
Dpto N° 6, sito San Luis
156 - Finney, correspondiente
al mes de Octubre del
2010.

Recibi conforme

M. de las Casas
Miguel Angel de los Cabos



121
M. de las Casas

Recibi la cantidad de \$150 Dólar
americanos, por el correndamiento
del departamento. 6 en el edificio
ubicado en el pasaje San Luis 152
correspondiente al mes de Diciembre
del 2010 (2010).



Entregue

en las ~~casas~~

Recibi

Recibi la cantidad
de ciento cincuenta
dolares americanos
correspondientes al
mes de noviembre
del presente año

Recibi conforme

en las ~~casas~~

2010

Recibí de Diana Bufa
montepla cantidad de
\$ 150.00 (ciento cincuenta
dolares americanos) por arren-
damiento del Dpto N^o 116, sito
en Paraje San Luis 152
Lince, correspondiente al
Mes de Enero del año 2011

Recibí conforme
Miguel Ángel de las Casas Arceve
DNI 07626444

[Signature]
07-626 4444

Recibí de Diana Bustamante Montoro
la suma de ciento cincuenta
dolares americanos (\$150.00), por
arrendamiento del Dpto cito en el Paraje
San Luis 152 Dpto 6 Lince, correspondiente
al mes de Febrero del año 2011.
Quedando pendiente el recibo del
Banco de la Nación (n^o de febrero del 2011)
Recibí conforme

x *[Signature]*
1^o Febrero del 2011. 07626444



ANEXO - FE



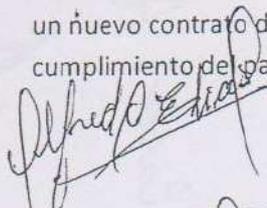
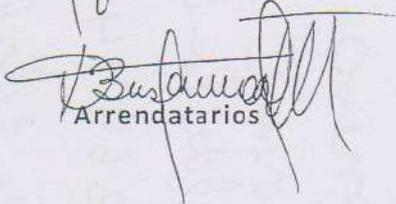
RENOVACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Renovación de contrato de arrendamiento del Dpto 6 del Psje san Luis 152, Lince, celebrado por la Sra Diana Bustamante Montoro con DNI 20012374 y cónyuge el Sr Lizardo Alfredo Elías Hernández con DNI 21450469 como arrendatarios y el Sr Miguel Angel de las Casas Arburua con DNI 07626444 como arrendador, por la sucesión de las Casas Arriz, RUC 16763985.

Según lo establecido con la inquilina, el presente contrato se efectúa conforme a la nueva ley del inquilinato, y se rige por la normas del código civil y procesal civil, bajo el compromiso de respetar estrictamente los artículos de la ley, pudiendo el arrendador rescindir el contrato por incumplimiento del arrendatario en cualquiera de los artículos de la citada ley o por incumplimiento con el pago de la renta pactada mensualmente.

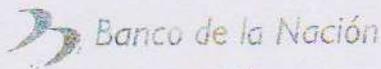
Según contrato, se tiene lo siguiente:

- 1) El monto pactado como pago del arrendamiento es de usd 150.00 dólares americanos por mes de treinta días, pago que se realizara los 30 de cada mes, según lo establecido en este tipo de contratos.
- 2) El periodo de contrato es de tres años, a partir de la fecha que se firma el contrato.
- 3) El inquilino se compromete a hacer devolución del departamento en buenas condiciones de mantenimiento y pintado, quedando abierta la posibilidad de renovarle un nuevo contrato de acuerdo al cumplimiento de las clausulas establecidas y al cumplimiento del pago mensual de arrendamiento.



Arrendatarios


Arrendador

Lima 9 de septiembre del 2009



BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CODIGO : 07900
OFREC. PRUEBAS O CALIF. TITULO O EN EXCEP.Y DEF. PREVIA

DOCUMENTO: L.ELECT/DNI NRO: 21450469
DEPJUD: 100150101
JUZO CIVIL DIST.JUD. LIMA

N.EXPOTE.: 7484-10
MONTO S/.: *****36.00

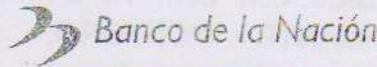
493845-6 10FEB2011 9600 2344 0002 11:54:36

CLIENTE

65000087-0-2
"Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla"



100/10
el 12 de febrero
verificado
21450469



BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CODIGO : 09970
DERECHO DE NOTIFICACION JUDICIAL

DOCUMENTO: L.ELECT/DNI NRO: 21450469
DEPJUD: 100150101
JUZO CIVIL DIST.JUD. LIMA

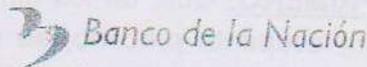
CANT.DOC.: 0001
MONTO S/.: *****3.74

492754-9 10FEB2011 9600 2344 0002 11:54:00

CLIENTE

65000086-0-2
"Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla"

100/10
el 12 de febrero
verificado
21450469



BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CODIGO : 09970
DERECHO DE NOTIFICACION JUDICIAL

DOCUMENTO: L.ELECT/DNI NRO: 21450469
DEPJUD: 100150101
JUZO CIVIL DIST.JUD. LIMA

CANT.DOC.: 0001
MONTO S/.: *****3.74

492896-8 10FEB2011 9600 2344 0002 11:53:51

CLIENTE

100/10
el 12 de febrero
verificado
21450469

NOTA: Válido sólo en original



ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DE JUNÍN

Jr. Arequipa N° 734 - Telefax 064-231881 - HUANCAYO PERÚ

VALOR S/. 2.00

N° 013432

PAPELETA DE HABILITACIÓN PROFESIONAL

EL DIRECTOR SECRETARIO DEL ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DE JUNÍN

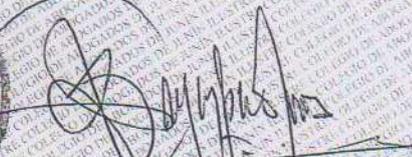
CERTIFICA

Que, el Abogado Rodrigo Enrique Cardenas Cabezas
con CAJ N° 2760, se encuentra HÁBIL para el ejercicio de la profesión hasta el
mes de Marzo del 2011

Se expide la presente para su acreditación en los procesos judiciales y
otros, según Ref. Reg. 9362-99 (7879-99), de fecha 12 de Junio de 1999, del Jefe
de la Oficina de Control de la Magistratura del Poder Judicial.

Huancayo, 07 de Febrero del 2011




DIRECTOR SECRETARIO

Aporte destinado al Fondo Intangible Mutua del Abogado

E. ACTA DE AUDIENCIA UNICA

42° JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA
EXPEDIENTE N° : 7484-2010
JUEZ : RONDÓN AGUIRRE, VIOLETA.
MATERIA : DESALOJO
DEMANDANTE : SOTELO LA CERNA ROSA ELVIRA
DEMANDADO : ELÍAS CORNEJO ALAN



AUDIENCIA UNICA

02/09
AL

En Lima, a los Diez días del mes de agosto del dos mil once, a las doce horas del día, ante el **Cuadragésimo Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima** que despacha la Señora Juez Dra. VIOLETA RONDON AGUIRRE y asistida por la Srta. Azucena Tamyá Pineda Salas, Técnico Administrativo, por mandato superior; en el proceso seguido por **ROSA ELVIRA SOTELO LA CERNA** contra **ELÍAS CORNEJO ALAN**; sobre **Desalojo**; se hizo presente: -----

POR LA PARTE DEMANDANTE, Doña Rosa Elvira Sotelo La Cerna, identificada con DNI N° 07631270, asesorada por el abogado Dr. Eduardo Jiménez Jiménez, con Registro CAL N° 16668. -----

POR LA PARTE DEMANDADA: Se deja constancia de la incomparecencia del demandado Don Elías Cornejo Alan, pese a estar notificado conforme se advierte de los cargos de notificación de la resolución que cita a la presente audiencia en autos. -----

LOS LITISCONSORTES: Doña Diana Bustamante Montoro, identificada con DNI N° 20012374 y Don Lizardo Alfredo Elías Hernández, identificado con DNI N° 21450469. -----

A efectos de llevarse a cabo la audiencia de Pruebas y Sentencia, señalada para la fecha; acto seguido se da inicio de la audiencia en los siguientes términos: -----

SANEAMIENTO PROCESAL.-----

No habiendo los demandados, presentado excepciones ni defensas previas que se encuentren pendientes de resolución, existiendo por el contrario una relación jurídica procesal válida entre las partes, esta judicatura **RESUELVE**, mediante **RESOLUCION NUMERO DOCE**, declarar **SANEADO EL PROCESO.**-----

FIJACION DE PUNTO CONTROVERTIDO.-----

1.-Determinar si procede el desalojo del demandado por ocupante precario del inmueble ubicado en San Luis 152, departamento número 6, Distrito de Lince, Provincia y Departamento de Lima-----

ADMISION DE MEDIOS PROBATORIOS.-----

De la Demandante: -----

- 1.-Copia Literal del inmueble que corre de fojas 2 a 5 de autos.-----
- 2.- Copia Literal de la Partida N°46399854 del inmueble materia de la presente donde aparece la sucesión intestada.-----
- 3.- Copia Literal de la Partida N°46399854 del inmueble materia de la presente donde aparece la transferencia de dominio por sucesión intestada.---
- 4.- Copia de la declaración jurada de autoevaluó que corre de fojas 9 de autos

PODER JUDICIAL
Corte Superior de Justicia de Lima
42° Juzgado Civil de Lima
Dra. VIOLETA RONDON AGUIRRE

42° Juzgado Civil de Lima
Corte Superior de Justicia de Lima

Rosa Sotelo La Cerna

[Handwritten signature]

16668



Sub. Cédula 19/6

- 5.- Copia simple del acta de acuerdos tomada por la sucesión que corre de fojas 11 a 14 de autos-----
- 6.- Carta Notarial que corre como anexo 1.H.-----
- 7.- Declaración de parte del demandado-----
- 8.- Al acta de conciliación ofrecido en el punto 10 como medio probatorio se declara improcedente por innecesaria estando a que este constituye un requisito de procedibilidad mas no un medio probatorio.-----

Del Demandado.- Se deja constancia que no se admite medio probatorio del demandado porque no ha ofrecido ningún o en tiempo hábil.-----

De los Litisconsortes.-----

- 1.- Copia simple del contrato de arrendamiento que corre como anexo 1.A-----
- 2.- Copia de la inscripción de la sucesión que corre como anexo 1.B, que se declara inadmisibles, pues tratándose de instrumento público ha debido aportar en copia legalizada-----
- 3.- Testimonio de Poder otorgado que corre como anexo 1.C-----
- 4.- A las Copias simples de los recibos de pago de la merced conductiva, que corre como anexo 1.D., se declaran inadmisibles, toda vez que son copias simples que no causan convicción por su inexactitud,-----
- 5.-Al documento denominado Renovación del contrato de arrendamiento que corre como anexo 1.E se declara inadmisibles por no crear convicción al ser aportada en copia simple,-----

PRUEBAS DE OFICIO:

Para mejor resolver esta judicatura decreta como prueba de oficio para que, los litisconsortes aporten a los autos, en el término del tercer día de notificado, copia autenticada o legalizada del documento denominado Renovación de contrato que corre como anexo 1 A, ficha registral con fecha de expedición reciente que ha sido aportado por ellos como anexo 1 B, original o copias legalizadas de los recibos de arrendamiento que corren como anexo 1.D, bajo apercibimiento de imponérseles multa progresiva -----

A concluido la admisión de los medios probatorios, por tanto se dan por actuadas las pruebas documentales, así como la declaración de parte en inconcurrencia del demandado, teniendo presente su conducta al momento de emitir sentencia, añadiéndose el pliego interrogatorio a los autos debidamente rubricado, y existiendo prueba pendiente de actuación, actuadas estas o vencida el plazo para ello la causa quedara expedita para sentenciar.- En este estado advirtiéndose de autos que el expediente materia de la presente no ha sido puesto a despacho debidamente foliado, se le impone la medida disciplinaria de amonestación por la omisión advertida debiendo inscribirse dicha medida en el cuaderno correspondiente. Con lo que terminó la diligencia firmando los presentes en señal de conformidad leída que fuere la presente acta luego que lo hizo la señora Juez de lo que doy fe;-

NOTIFICANDOSE-----

PODER JUDICIAL
 Dña. VIOLETA RONDON AGUIRRE
 JUEZ
 42º Juzgado Civil de Lima
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

[Handwritten signatures and initials]



F. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

CUADRAGESIMO SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE
LIMA



EXPEDIENTE : 07484-2010-0-1801-JR-CI-42
MATERIA : DESALOJO
ESPECIALISTA : LUCIANO ESPINOZA, MILAGROS
LITIS CONSORTE : ELIAS HERNANDEZ, LIZARDO ALFREDO
: BUSTAMANTE MONTORO, DIANA
DEMANDADO : ELIAS CORNEJO, ALAN
DEMANDANTE : SOTELO LA SERNA, ROSA ELVIRA
SENTENCIA

RESOLUCIÓN NUMERO DIECIOCHO.

Lima, Veintiuno de Junio del Dos Mil Doce.-

09/07
30

I.- ANTECEDENTES:

VISTOS: En vía del Proceso Sumarísimo, el expediente signado con el número 07484-2010, seguido por Rosa Elvira Sotelo La Serna, en representación de doña Norma Luisa De Las Casas Cotrina, doña Rosa Maria De Las Casas Cotrina, doña Flor de María De Las Casas Cotrina, doña Carmen Luisa La Serna De Las Casas De Sotelo, doña María E. La Serna De Las Casas, don Humberto Alejandro La Serna De Las Casas, y María Del Carmen Zela De Las Casas, conformantes de la Sucesión Enrique De Las Casas Arriz, interpuesta contra Alan Elías Cornejo, sobre DESALOJO por OCUPANTE PRECARIO, siendo en el estado se procede a emitir sentencia en los términos siguientes:

a) Contenido de la Demanda.-

Mediante escrito que corre de fojas 30 a 33, doña Rosa Elvira Sotelo La Serna, en representación de los mencionados conformantes de la sucesión Enrique De Las Casas Arriz, interpone acción de Desalojo por ocupante precario contra Alan Elías Cornejo y contra aquel que este ocupando el predio ubicado en el Pasaje San Luis No. 152 departamento numero 6, Distrito de Lince, Provincia y Departamento de Lima, argumentando que mediante carta notarial cursada el 13 de abril del 2009 se le requirió a la persona del demandado que a partir de la fecha y en calidad de apoderada convencional de la Sucesión Enrique de las Casas Arriz, era la única persona autorizada que podía cobrar arriendos o suscribir contratos, en igual sentido, en la comunicación notarial al demandado se le concedía un plazo máximo de cinco días a fin que se ponga a derecho, señala que transcurrido tal plazo el demandado no cumplió con lo solicitado, por lo cual se le invito a conciliación extrajudicial, no asistiendo a ella, como se desprende del acta extendida, afirmando que en consecuencia se produjo la presunción legal relativa de verdad sobre los hechos expuestos en el acta de conciliación y reproducidos en la demanda. Ampara su pretensión en lo dispuesto por los artículos 979 del Código Civil, 585, 586, 587, 593 del Código Procesal Civil.

b) Tramitación del Proceso.-

PODER JUDICIAL
Dña. VIOLETA RONDON AGUIRRE
11/07
42º Juzgado Civil de Lima

PODER JUDICIAL
MILAGROS PAOLA LUCIANO ESPINOZA
ESPECIALISTA LEGAL
35º Juzgado Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

COLEGIO SUPERIOR DE JUSTICIA
PODER JUDICIAL
REPUBLICA DEL PERU
Circulo Judicial de Lince
286
Luzmila Paola Espinoza
08/10/2011

Admitida a trámite la demanda y su escrito de subsanación obrante a fojas 39, mediante resolución numero Dos su fecha 24 de Julio del 2010, a fojas 41, en vía del proceso Sumarísimo, se confiere traslado de la demanda al emplazado para que la absuelva en el término concedido, que mediante resolución numero Cinco su fecha 12 de octubre del 2010, que corre a fojas 73 de autos, se resuelve incorporar al proceso como litisconsortes necesarios del demandado a don Lizardo Alfredo Elías Hernández y doña Diana Bustamante Montoso, por cuanto se encuentran en posesión del inmueble materia de desalojo, y de ampararse la demanda les afectaría en forma uniforme los resultados de la misma, quienes por escrito que corre de fojas 130 a 135, contestan la demanda argumentando que son arrendatarios del bien inmueble del que los pretenden despojar, como intentan acreditarlo con el documento de renovación de contrato de arrendamiento suscrito con el señor Enrique de Las Casas Colan, en calidad de representante de la sucesión De Las Casas Arriz, cuya merced conductiva asciende a \$ 150.00 dólares americanos, y que al momento de fallecer, sus hijos realizan la sucesión intestada de su finado padre, luego de ello los sucesores Marcela Dina, Martha Cecilia, Eduardo Francisco De Las Casas Arburua, le otorgan poder a su hermano Miguel Ángel De Las Casas Arburua, para que los represente en todo acto y poder cobrar arriendos de los bienes de la sucesión y al que en la actualidad se le viene pagando mes a mes la merced conductiva por el arrendamiento del departamento ubicado en el pasaje San Luis No, 152 interior 6 del Distrito de Lince, alegando que por todo ello su posesión es de buena fe, que viene pagando dicha merced conductiva desde el 2007 hasta la actualidad al señor Miguel Ángel De Las Casas Arburua, amparando su contestación en lo dispuesto por los artículos 911, 905 y 896 del Código Civil, que mediante resolución numero Nueve su fecha 17 de Junio del 2011 obrante a fojas 153, se declara rebelde al demandado Alan Elías Cornejo, citándose a las partes a la realización de audiencia, la misma que se realizo en los términos que aparecen en el acta que corre de fojas 175 a 176, se declara saneado el proceso y se fija como punto controvertido a dilucidarse determinar si procede el desalojo del demandado por ocupante precario del inmueble ubicado en San Luis 152 departamento numero 6 del Distrito de Lince, procediéndose a la admisión de los medios probatorios, decretándose prueba de oficio, cumplido que fuera, el expediente se encuentra expedito para ser sentenciado, se procede a emitir sentencia:

II.- CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, salvo disposición legal diferente la carga de probar, corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien contradice alegando nuevos hechos. Y todos los medios obrantes son valorados por el juez en forma conjunta utilizando su apreciación razonada, sin embargo en la resolución solo han sido expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustenten su decisión conforme a los dispuesto por los artículos 196° y 197° del Código Procesal Civil;

SEGUNDO.- Que, de otro lado todo proceso judicial importa la existencia de un conflicto de intereses entre las partes integrantes de la relación jurídico procesal y sustancial que al no haberse arribado a una solución convencional pretenden que sea el Órgano Jurisdiccional quien deba ponerle fin mediante una resolución basada en el derecho que le asiste a toda persona en virtud a lo dispuesto por el

PODER JUDICIAL

MILAGROS PAOLA LUCIANO ESPINOZA
ESPECIALISTA LEGAL
Circulo Judicial de Lince



artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil; por tanto el juzgador debe pronunciarse al respecto.

TERCERO.- Que, en atención de lo antes glosado se debe tener en cuenta que el presente caso, es obligación del juzgador merituar la pretensión formulada que incluye no solo el petitorio y sus fundamentos de hecho expresados en la demanda, sino, además, consiste en determinar que realmente le asiste el derecho a los demandantes, de tal forma que, se pueda producir una leal tutela jurisdiccional, teniendo en cuenta que la decisión no podrá ir más allá del petitorio, ni fundada en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes, en aplicación del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal civil. Cabe mencionar finalmente que, el pronunciamiento del juzgador plasmado en la sentencia contiene la voluntad de la ley, materializado por el Juez y para ellos los medios probatorios ofrecidos y admitidos respectivamente, tienen la finalidad de acreditar los hechos expuestos por las partes valoradas conjuntamente, las que a su vez tienen por finalidad crear convicción al juzgador respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones conforme lo establece la concordancia de los numerales 12º, 188º y 197º del Código Procesal Civil.

CUARTO.- Que, en autos se ve que es pretensión de la demandante en calidad de representante de los mencionados miembros de la sucesión Enrique De Las Casas Arriz, el desalojo por ocupación precaria del predio ubicado en el Pasaje San Luis No. 152 departamento numero 6, Distrito de Lince, Provincia y Departamento de Lima.

QUINTO.- Que, la causal de ocupante precario, en un proceso de desalojo, se configura con la concurrencia de los siguientes requisitos: a) quien solicita la restitución del bien inmueble sublitis sea titular del mismo, o tenga título suficiente para reclamar la restitución; y, b) quien lo viene poseyendo no tenga título que ampare dicho derecho o, el que tenía ha fenecido, conforme al presupuesto señalado por el artículo 911 del Código Civil;

SEXTO.- Que, en el caso de autos se ha señalado como punto controvertido determinar si procede el desalojo del demandado por ocupante precario del inmueble ubicado en San Luis 152, departamento numero 6, Distrito de Lince, provincia y departamento de Lima,

SEPTIMO.- Que, al respecto el demandado no ha formulado contradicción ni oposición alguna y los litisconsortes incorporados al proceso argumentan que ellos son quienes ocupan el inmueble materia de la presente señalando que la condición de estos no es la de precario porque tal como lo acreditan con la Renovación del Contrato de Arrendamiento, celebrado entre ellos con don Enrique De Las Casas Colan, representante de la sucesión De Las Casas Arriz, quien luego falleciera y sus herederos los hijos le otorgan poder a su hermano Miguel Ángel De Las Casas Arburua, a quien en calidad de representante se le viene pagando mes a mes la merced conductiva,

OCTAVO.- Que, de autos se ve que de la Partida Registral No. 46399854 de los Registros Públicos de Lima, que corre de fojas 3 a 8 de autos se ve que el dominio ini...

PODER JUDICIAL
Dra. VIOLETA RONDOY ARQUIRE
JUEZ
42º Juzgado Civil de Lima

PODER JUDICIAL
LUCIANO ESPINOZA
ESPECIALISTA LEGAL
42º Juzgado Civil de Lima

cónyuges don Enrique De Las Casas Arriz y doña Teresa Pasquel Cáceres (Tomo 751 foja 492) posteriormente al fallecimiento del cónyuge varón adquieren por testamento los derechos y acciones que le corresponden, sus hijos Oscar, Esperanza, Elvira, Blanca, Enrique y Eduardo de las Casas Colan, asimismo adquieren el derecho sobre el inmueble los hijos de ambos cónyuges Jaime Enrique De Las Casas Pasquel y Teresa De Las Casas Pasquel, ante su fallecimiento sus dos hijos heredan los derechos y acciones que le corresponden a su mencionada madre, advirtiéndose posteriormente, que ante el fallecimiento de los coherederos sucesores, se da paso a las correspondientes sucesiones intestadas que aparecen registradas, tal como se aprecia en la fichas registrales que corren de fojas 9 a 11, encontrándose entre ellos los poderdantes demandantes, así como don Enrique De Las Casas Colan, que ante su fallecimiento, fueron declarados como sus herederos sus hijos, conforme el título presentado el 8 de julio del 2010 ante los Registros correspondientes; cuya copia literal corre fojas 147 de autos,

NOVENO.- Que, del documento denominado Renovación del Contrato de Arrendamiento, que obra en copia simple a fojas 101 de autos, se ve que este carece de fecha y lugar, hace referencia al bien materia de la presente, en cuya parte inferior aparecen los nombres de los litisconsortes necesarios y junto a ellos dos firmas ilegibles, al lado derecho el nombre de Enrique De Las Casas Colan cuya rubrica no aparece sino una huella digital, y de los recibos de alquiler que corren de fojas 109 a 123 emitidas desde Junio del 2007 hasta Febrero del 2011, se ve que algunas de ellas han sido suscritas por don Miguel Ángel De Las Casas y;

DECIMO.- Que, en ese orden de ideas se advierte, que el inmueble materia de la presente, ante el fallecimiento de sus propietarios primigenios los cónyuges Enrique De Las Casas Arriz y Teresa Pasquel Cáceres, paso al dominio de los herederos de dichos cónyuges, no advirtiéndose de los actuados que dicho bien Indiviso haya sido materia de división y partición entre los coherederos, ni que el presunto contrato de arrendamiento denominado renovación de contrato sustento de la contradicción de los litis consorte necesarios haya sido ratificado o suscrito por todos los coherederos;

DECIMO PRIMERO.- Que, siendo así, el bien materia de la presente está sujeto a un régimen de copropiedad, y las decisiones relacionadas sobre éste, se adoptarán por unanimidad, si entre ellas se encuentra el de arrendar el bien común, tal como lo dispone el Inciso 1° del Artículo 1971 del Código Civil, de lo que se desprende que, si uno de los copropietarios da en arriendo el bien común, dicho contrato solo podrá ser válido si cuenta con la anuencia o ratificación de los otros copropietarios; que surtirá efecto si se acredita la existencia de la manifestación de voluntad de éstos, en forma expresa o tácita, como lo prevé el numeral 141 del mencionado Código sustantivo.

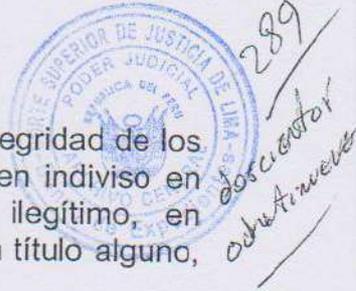
DÉCIMO SEGUNDO.- Que, en tal sentido, el Artículo 1669 del Código Civil, también señala, que el arrendamiento otorgado por uno o más copropietarios, que no constituyan la totalidad de integrantes del patrimonio autónomo, solo será válido si cuenta con el consentimiento, expreso o tácito de los otros copropietarios, siendo

288
dos uosta
adentro de rec

PODER JUDICIAL

MICAGROS PAOLA LUCIANO ESPINOZA
ESPECIALISTA LEGAL

así, si el citado contrato de arrendamiento no es ratificado por la integridad de los partícipes, éste no será válido, y como tal, el arrendatario de un bien indiviso en tales condiciones, tendrá un título manifiestamente inválido o ilegítimo, en consecuencia, su condición es de poseedor precario, pues posee sin título alguno, es, es, inválido de modo expreso por la ley,



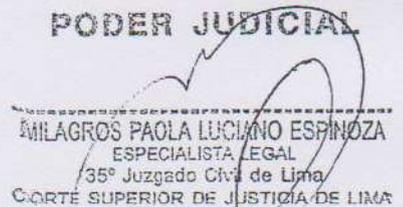
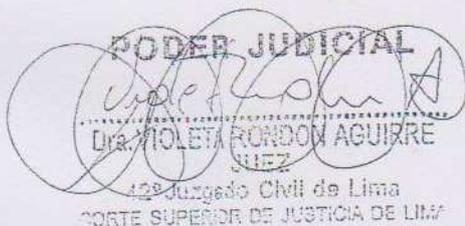
DECIMO TERCERO.- Que, al respecto, la jurisprudencia Casatoria a través de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema ha establecido, en la Casación No. 1904-T-96- Ayacucho, de fecha 02 de Octubre de 1997, que: (...) "No habiendo los demás copropietarios ratificado el contrato de arrendamiento, ni expresa ni tácitamente, el citado contrato no es válido, y el ocupante del inmueble resulta tener la condición de precario". Por lo que declaró fundada la casación, en consecuencia nula la sentencia de vista, y actuando en sede de instancia, revocó la sentencia que fue objeto de apelación y declaró fundada la demanda de desalojo por causal de ocupación precaria. 1

DECIMO CUARTO.- Que, habiéndose configurado los presupuestos de hecho contenidos en el artículo 911 del Código Civil, al no existir un motivo valido que justifique la posesión que ostentan los litisconsortes sobre el aludido departamento, su condición es la de precarios, por lo que procede amparar la presente demanda.

III.- DECISION:

Por las consideraciones expuestas, estando a las normas invocadas y administrando justicia a nombre de la Nación esta judicatura resuelve:

FALLO.- Declarando **FUNDADA** la demanda que corre de fojas 30 a 33 de autos, en consecuencia ordeno que el demandado Alan Elías Cornejo y los litis consorte necesarios don Lizardo Alfredo Elías Hernández y doña Diana Bustamante Montoso, cumplan con desocupar el inmueble ubicado en San Luis 152, departamento numero 6, Distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, con costas y costos; *Notifiquese.*



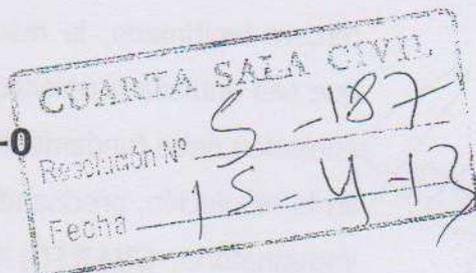
G. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

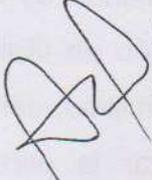
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
CUARTA SALA CIVIL



EXPEDIENTE N° : 07484-2010-0

RESOLUCIÓN N° : 26



 Lima, once de Abril
del año dos mil trece.-

VISTOS: interviniendo como Juez

Superior ponente el señor **Carbajal Portocarrero**; y **CONSIDERANDO;**

PRIMERO: Que, es materia de pronunciamiento por este Superior Colegiado la sentencia contenida en la resolución N° 18 expedida con fecha 21 de junio del año 2012, que corre de fojas 285 a 289, que falla declarando fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria planteada mediante escrito que corre de fojas 30 a 33 y, consecuentemente ordena que el demandado y litisconsortes necesarios cumplan con desocupar el bien inmueble materia de litis ubicado en el Pasaje San Luis N° 162, Departamento N° 06, Distrito de Lince;

SEGUNDO: Que, del petitorio del escrito de demanda fluye, que la demandante Rosa Elvira Sotelo La Serna, como representante de los integrantes de la Sucesión Enrique de las Casas Arríz, instaura acción de desalojo por ocupación precaria contra la persona de Alan Elías Cornejo y litisconsortes persiguiendo la desocupación y restitución del predio de su propiedad ubicado en el Pasaje San Luis N° 162, Departamento N° 06, Distrito de Lince, invocando como sustento fáctico que la ocupación que detenta el emplazado lo hace en condición de poseedor precario, por lo que dada la naturaleza de la acción ejercitada, el litigio se circunscribe a determinar, si los demandados ocupan el bien inmueble sub materia de manera precaria, es decir, si carecen de título o si el que tenía ha





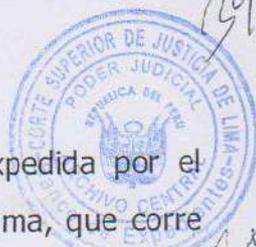
497
Trasparent
movient
ma

fenecido y no pagan renta de conformidad con lo establecido en el artículo 911° del Código Civil; **TERCERO:** Que, en principio, conforme lo prevén los artículos 358°, 364° y 366° del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente, para lo cual quien interpone la apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria; **CUARTO:** Que, al respecto, para que sea amparada la acción de desalojo por ocupación precaria, debe acreditarse única y exclusivamente: **a)** El **derecho de propietario** que invoca el demandante; y **b)** la posesión sin título alguno o el fenecimiento de éste, del lado de la parte demandada; asimismo, para la desestimación de la acción instaurada debe alegar y acreditar la parte demandada la no configuración de alguno o todos los presupuestos requeridos en el proceso de desalojo por ocupante precario, es decir, **debe probar tener título vigente que justifique** la posesión que ejerce sobre el bien que ocupa, toda vez que en los procesos de desalojo por ocupante precario, **el poseedor tiene la carga de la prueba** respecto de la existencia de un título que justifique su posesión; **QUINTO:** Que, por consiguiente, se requiere la existencia de un poseedor precario que es aquel que ocupa un bien ilegítimamente, sin título alguno o por que el título que tenía para poseer legítimamente ha fenecido por conclusión del plazo, cuando es temporal, o por las otras formas de ineficacia reconocidas por nuestro ordenamiento jurídico (anulabilidad, resolución, rescisión, etc.), así como que quien demanda, tenga la posesión real a título de propietario, usufructuario, arrendador, comodatario, usuario, administrador o cualquier otro que le de derecho a disfrutar del bien, y en el presente caso, quien demanda, conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, puede pretender la restitución del predio mediante la acción judicial de desalojo, proceso en el cual se discutirá, sin más cuestiones, la existencia del **IUS POSSIDENDI** de quien demanda y la condición precarista del demandado; **SEXTO:** Que, en el caso sub materia, es de

Handwritten signature or initials.

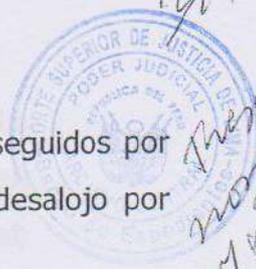
Vertical handwritten mark or signature.

Handwritten signature or initials.



advertir con la Copia Literal de dominio del predio sub litis, expedida por el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima, que corre de fojas 03 a 11, que la accionante ha probado fehacientemente la titularidad del predio materia de desalojo que recae en las personas de Norma Luisa, Rosa María y Flor de María de las Casas Cotrina, Carmen Luisa La Serna de las Casas de Sotelo, María E. y Humberto Alejandro La Serna de las Casas y María del Carmen Zela de las Casas, quienes lo adquirieron como sucesores herederos de su causante Enrique de las Casas Arríz, por lo que en el presente caso se ha acreditado la titularidad de los acciones respecto del bien inmueble materia de litis; **SETIMO:** Que, la parte demandada como argumento del derecho de defensa que le corresponde, invocan que no tienen la condición de ocupantes precarios sino la de inquilinos presentando para el efecto los contratos de arrendamiento que corren a fojas 36, 101, 124, 198 y 199, así como los comprobantes de pago obrante de folios 109 a 123, y de fojas 201 a 214, en los mismos que aparecen como arrendador y quien efectúa los cobros de la merced conductiva es la persona de Enrique de las Casas Colán quien interviene en representación de la sucesión de ls Casas Arríz, por lo tanto e encuentra justificada la ocupación que ostentan; **OCTAVO:** Que, además debe tenerse presente, que al caso sub materia resulta de aplicación los alcances de la Resolución Casatoria recaída en la causa N° 2884-2003, que señala: "*La precariedad en el uso de bienes inmuebles no se determina únicamente por la carencia de título de propiedad, arrendamiento u otro semejante, sino que debe ser entendida como la **ausencia absoluta de cualquier circunstancia, que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante***"; Fundamentos por los cuales: **REVOCARON**, la sentencia que corre de fojas 285 a 289, expedida con fecha 21 de junio del año 2012, que falla declarando fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria planteada mediante escrito que corre de fojas 30 a 33 y, consecuentemente ordena que el demandado y litisconsortes necesarios cumplan con desocupar el bien inmueble materia de litis ubicado en el Pasaje San Luis N° 162, Departamento N° 06, Distrito de Lince;

Enrique
morales
och



1999
Presencia
moment
7 mil
muere

Reformándola; DECLARARON infundada dicha demanda; en los seguidos por Rosa Elvira Sotelo Serna contra Elías Cornejo Alan y otros, sobre desalojo por ocupación precaria, y los devolvieron.-

A. Carabajal
CARBAJAL PORTOCARRERO

J. Jaeger Requejo
JAEGER REQUEJO

Vilchez Davila
VILCHEZ DAVILA

PODER JUDICIAL

T. Hanco
TERESA QUISCO HANCCO
SECRETARIA
Cuarta Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

16 APR. 2013

18 APR 2013

4