



— Universidad —
Inca Garcilaso de la Vega
Nuevos Tiempos. Nuevas Ideas

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

**“DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO, ANÁLISIS DEL
EXPEDIENTE 3692 -2014 DISTRITO JUDICIAL DE TRUJILLO”**

TRABAJO SUFICIENCIA PROFESIONAL

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR:

DEGREGORI RUIZ, KAREN VANESSA

LIMA – PERÚ

2020

DEDICATORIA

Dedico la realización de este trabajo de suficiencia profesional a mis padres por su apoyo incondicional y por su cariño. También a mi hermana y demás personas que me aprecian incondicionalmente.

AGRADECIMIENTO:

A los profesores de la Universidad
Inca Garcilaso de la Vega por sus
valiosas enseñanzas.

ÍNDICE

RESUMEN	6
INTRODUCCIÓN	7

CAPITULO I MARCO TEÓRICO

1.1 Antecedentes Legislativos	8
1.2 Marco Legal	10
1.2.1 Ley 30933 (ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial)	10
1.2.2 Modificación a los artículos 358 y 585 del código procesal civil	10
1.2.3 Artículo 1697 del código civil	10
1.3 BASES TEÓRICAS	11
1.3.1 DESALOJO	11
1.3.2 VENCIMIENTO DE CONTRATO	12
1.3.3 CONTRATO DE COMODATO	13
1.3.4 DAÑOS Y PERJUICIOS	14
1.3.5 INDEMNIZACIÓN	15
1.4 LEGISLACIÓN COMPARADA	16
1.4.1) PROCESO DE DESALOJO EN ARGENTINA	16
1.4.2) PROCESO DE DESALOJO EN BOLIVIA	16
1.4.3) PROCESO DE DESALOJO EN COLOMBIA	17
1.4.4) PROCESO DE DESALOJO EN BRASIL	17

CAPITULO II
CASO PRÁCTICO

2.1 PLANTEAMIENTO DEL CASO	18
2.2 SÍNTESIS DEL CASO.....	18
2.3 OPINIÓN CRÍTICA DEL CASO	22

CAPITULO III

3.1 LEGISLACIÓN NACIONAL	24
3.1.1 Casación 3902-2016, Tacna.....	24
3.1.2 Casación 4425-2015, Lima Este	24
3.1.3 II PLENO JURISDICCIONAL CIVIL R.A. 690-CME-PJ PIURA 26 AL 29 DE AGOSTO DE 1998	24
CONCLUSIONES	26
RECOMENDACIONES	27
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	28
ANEXOS.....	29

RESUMEN

Encontraremos en el presente trabajo de suficiencia profesional todo lo relacionado respecto al tema de desalojo por vencimiento de contrato, comenzando por nuestras bases teóricas donde vamos a poder apreciar opiniones anteriores a estas , para luego pasar a dilucidar conceptos básicos que vamos a encontrar tanto en nuestra jurisprudencia nacional , internacional comparada , etc. hasta llegar a nuestro análisis practico de nuestro caso en donde nos aclarara el panorama acerca del desalojo por el vencimiento de un contrato ,hasta llegar a nuestras conclusiones donde finalmente aclaramos que si se puede desalojar al inquilino por el vencimiento de contrato.

PALABRAS CLAVE: Desalojo, Contrato de Comodato, Daños Y perjuicios, Indemnización, Vencimiento de contrato,

INTRODUCCION

El derecho de propiedad previsto en la Constitución Política del Perú así como en el código civil, contempla el poder de disposición de toda persona para poder disponer de su bien mueble o inmueble.

Dentro de ello comprenden el derecho de disponer, rentarlo usufructuarlo, es decir de gozar del mismo.

En el presente trabajo de suficiencia profesional, el cual se titula desalojo por vencimiento de contrato, deviene por la realidad problemática que perjudica a los propietarios de un bien, en este caso nos enfocamos a los bienes inmuebles refiriéndonos: casas , edificios , terrenos , centros comerciales (puestos),etc.

Estas demoras tanto en los inquilinos en abandonar el bien y como en nuestro organismo jurisdiccional en las demoras de los tramites nos permiten ampliamente en ver la vulneración a los derechos de posesión , propiedad y porque no decirlos hasta a la economía de los mismos , buscando con este trabajo de suficiencia un aporte al derecho , que bien buscara la optimización en la legislación procesal civil peruana de tal manera que la solución de los conflictos se garantice por igual a las partes en la relación jurídica y de la relación procesal.

En tal sentido, pasaremos a exponer el análisis del presente expediente judicial que comprende una demanda de desalojo por vencimiento de contrato.

CAPITULO I

MARCO TEORICO

1.4 Antecedentes Legislativos

Alor Gonzales Dubar Harvey (2018) “*EL PROCESO DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO*”. Universidad San Pedro. Tesis para obtener el título profesional de abogado.

En esta presente tesis su autor nos da a conocer sus conocimientos adquiridos respecto al proceso de desalojo por el motivo de vencimiento de contrato de arrendamiento , figura que el afirma debido a las demoras procesales en nuestro sistema jurisdiccional perjudica a los propietarios (arrendatarios), nos refiere la poca seguridad jurídica que tienen los contratos de bilaterales en nuestra sociedad , este autor hace una exhausta investigación , lo divide en seis capítulos en donde explica desde la realidad problemática de los procesos , plantea hipótesis respecto a esto , pasando por un marco teórico en donde repasa diversas teorías relacionadas a su trabajo de tesis ,así como también hace mención a diversas normas en su marco legal que están señaladas en nuestro código procesal civil , ósea entendemos de su regulación procesal dentro del mismo código , luego interpreta un análisis sobre la ley N 26872 así como por ultimo llegar al tema administrativo relacionado al tema que es la demora en los procesos administrativos y presupuestal que contribuyen a generar demora.

Mendoza Campos Diego Mauricio André (2019) “*CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO, EN EXPEDIENTES JUDICIAL EN TALARA*”. Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote. Tesis para optar el título profesional de abogado.

En la presente tesis , el autor analiza la calidad de las sentencias de un proceso judicial en específico , el analiza la evolución de este proceso de desalojo por vencimiento de contrato dentro de nuestra institución jurídica , nos explica como antes los juristas , no tenían idea de cómo resolver este tipo de conflictos , de cuál era el alcance de sus competencias , cual eran sus límites , sus funciones exactas , hasta el transcurrir de la

historia se fueron subsanado estos errores y pudieron ir resarciendo errores que en el pasado no se pudo corregir.

Sin embargo aún en su trabajo de tesis hace énfasis en que si nos basamos a la opinión popular, es cierto que la mayoría se refiere a lo lento, costoso y hasta un tanto discriminatorio de nuestro sistema al respecto de la resolución sobre estos casos en concreto, al no sancionar a los transgresores, al menos no lo suficiente.

Podríamos decir que esta tesis es un análisis crítico fuerte y contundente acerca de las autoridades que manejan este tema, de sus competencias, etc., así como él espera que mediante su tesis se de una esperanza de solución, reflexión, a estos tipos de problemas.

Chávez Marmanillo, Juan Gualberto (2008) *“PROCESO DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO”*. Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Tesis para obtener el grado académico de Magister en Derecho.

Otra vez nos encontramos bajo el contexto de apreciación de las resoluciones bajo este problema del conflicto de los procesos de desalojo por vencimiento del contrato, esta vez el autor se centró como su punto de estadística principal, lo que pasaba en los juzgados de paz letrado del Cercado de Lima en un determinado tiempo como es del 2000 al 2004, el autor de esta tesis abarca mucha normativa respecto al tema, así como su amplio espacio dedicado a la doctrina, doctrina que analiza profundamente desmenuzándola e interpretando paso a paso todo lo relacionado a conceptos de los derechos y deberes de las personas que se sumergen en un contrato, desde nuestra carta magna y los derechos que ampara esta hasta el código procesal civil, esto para dilucidar si las normas devienen en demora para estos procesos, así como también un análisis profundo del proceso sumarísimo en el desalojo, abarca también algunas medidas cautelares, las que llega a concluir no son aplicables en los procesos de desalojo.

1.5 Marco Legal

1.2.1 Ley 30933 (ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial)

Se podría decir que esta ley vino en forma de amparo para los propietarios que arriendan sus inmuebles, ya que esta ley , que facilita la restitución de su bien cuando se ha incumplido o vencido el contrato de arrendamiento , si bien esta ley no logra la firmeza que se necesita frente a los inquilinos que no quieren abandonar el bien inmueble arrendado , aun no se logra la simplificación de la demora de los trámites judiciales , pero al menos logró bajar en algo los plazos del desalojo ,pero no se logró encontrar ese remedio ágil que se buscaba ,además, esta norma es aplicable solo cuando se existe un contrato , a diferencia con la judicial que mediante pruebas y demás se puede alegar la prestación , sin embargo en este aspecto no es válido los mismos , el requisito para solicitar este desalojo es elevar el contrato a escritura pública , así como también una determinada clausula en el contrato la cual afirme que si no se cumple con el contrato o este llegue a caducar , se procederá al desalojo inmediato

Como podemos apreciar este desalojo notarial es eficiente pero, tiene requisitos los cuales de no contener no se puede efectuar dicha medida.

1.2.2 Modificación a los artículos 358 y 585 del código procesal civil

Esta acertada modificación nos dice que dentro de los contratos de arrendamientos no se admitirá la impugnación, salvo que se certifique con un documento indubitable que acredite el pago total de la renta, ósea que sea fehaciente y acredite hechos ciertos.

Es así como esta modificación ampara al arrendador que cede temporalmente su bien inmueble y que este también pueda disolverse por la falta de pago.

1.2.3 Artículo 1697 del código civil (el contrato de arrendamiento puede resolverse)

En la explicación de este articulo daremos a relucir como nos explica la resolución del mismo si es que el arrendatario incumplió con el pago del mismo , esto siempre y cuando sea la falta de pago de dos meses y quince días , así como también si es

que el arrendatario incumplió con el fin para el que se le alquilo el inmueble o permita algún acto contrario al orden público , por subarrendar el bien inmueble sin permiso del propietario y finalmente si el arrendatario no cumple con cualquiera de sus obligaciones pactadas en el contrato.

1.6 BASES TEORICAS

1.3.1 DESALOJO

Como desalojo entendemos la acción por la cual por mandato de la autoridad judicial en cumplimiento de una sentencia, se le arrebatada la tenencia material de un bien inmueble a quien le llamaríamos el inquilino del bien en materia de Litis , pero y es que no solo entendemos por desalojo en cuanto la forma del incumplimiento de un contrato si no también podemos entender o alcanzar el tema de desalojo en casos de emergencia en donde se exponga la vida de la o las personas dentro de un inmuebles , sea esto en casos de : inundación , terremotos , demoliciones ,etc.

Podemos decir entonces que en términos generales el desalojo no es más que expulsar a una persona de su establecimiento sea habitacional, laboral o a fines de lo mejor requerido con justificaciones debidas.

Así mismo FUENTES.R.(2017) :

Se denomina desalojo o desalojamiento a una acción autorizada legalmente, realizada por medio de la fuerza pública del país (habitualmente la policía), que permite obligar a abandonar los inmuebles, como edificios, fábricas u otros recintos ocupados ilegalmente, básicamente sin la existencia de contrato o autorización de sus dueños, a las personas que la están habitando. (P38)

Entonces como podemos apreciar bajo la definición que encontramos en esta autora nos encontramos bajo un punto de vista normativo del desalojo, es aquel cuya pretensión busca proteger al propietario frente al posesionario.

Además aporta PALACIO.L (2009)

El proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión 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 simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión. (P12)

Entendiendo esto podemos analizar que no solo encontramos el desalojo por vencimiento de contrato, si no el desalojo en amplios contextos entendiendo esto como varios tipos de desalojos en el que contemplamos el desalojo judicial y el extrajudicial (vía notarial) en los cuales podemos encontrar no solo los bienes inmuebles, sino además además bienes muebles, bienes presentes, bienes corporales y bienes incorporeales

Según ROMERO.Z(1984)

tiene dos vertientes cuya razón resulta más adecuada referirse a las libertades, la libertad de las partes para elegir el tipo de contrato y esta es la libertad elevada a la categoría a derecho constitucional. Art 2 inc. 14 CP la otra es la libertad de los contratantes, para declarar el contenido del texto del contrato sin más limitaciones que el interés social, público o ético impuesto por norma legal de carácter imperativo. (PAG s.f)

Teniendo en cuenta que existe una libertad contractual de las partes , sobre entendemos como las clausulas condicionales a favor del emitente del contrato a lo que se debe respetar por parte contraria sublevándose a las mismas .

1.3.2 VENCIMIENTO DE CONTRATO

Cuando hablamos de vencimiento de contrato hablamos del fin del plazo estipulado, en la cual las partes contractuales consignaron la fecha en donde la obligación se pone a fin.

Cuando entonces hablemos del fin del vencimiento de un contrato de alquiler nos referimos a que cuando el plazo predeterminado venció es entonces que el contrato de alquiler y/o arrendamiento deja de tener validez.

Según CHAVEZ.A.(2008)

La dilatación de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato se deben al orden normativo existente en Perú, pues nuestro Código Procesal Civil se ha convertido en un impedimento al momento de que los jueces puedan absolver los procesos; pues exige una tramitación formal cuyo

incumplimiento produce la nulidad, lo cual debió resolverse de manera rápida y oportuna.(PAG 9)

Esto se debe a que en nuestra legislación de alguna manera los arrendatarios tienen mecanismos protectores para su figura como tal a fin de dilatar el proceso, de generar demora , con diversos fines , sea el de nunca pagar la suma por alquiler, quedarse en el inmueble hasta conseguir otro , etc .

Según LAMA.R(2005)

Si el arrendatario no cumple con devolver el bien inmueble, luego de la culminación del contrato y reclamada su devolución por el arrendador a través del aviso, concluye el arrendamiento feneciendo con él el título posesorio que tenía, deviniendo su actual posesión en precaria.(PAG 87)

Puesto que al terminar la relación contractual y no existir más una relación jurídico material con el propietario ya que no tendría más un título legítimo con el arrendador , lo que vendría a convertirlo en poseedor precario .

1.3.3 CONTRATO DE COMODATO

Brevemente podemos empezar por la reseña de lo que es el comodato, el mismo que también es llamado “PRESTAMO DE USO”, por el mismo logramos comprender que es aquel contrato en el que se celebra que una de las partes entrega el bien (mueble o inmueble) a otra, con responsabilidad de devolver o restituir en el bien una vez terminado el uso , es así como a entendimiento práctico el comodatario tiene la obligación de conservar y restituir la cosa .

Según el doctor ,CASTILLO.M(2009)

No obstante, la regla general es muy clara en virtud de que el contrato de comodato está basado fundamentalmente en la confianza. Incluso cabría recordar que en virtud de lo dispuesto por el artículo 1290, inciso 2 del Código Civil se prohíbe la compensación en la restitución de bienes depositados o entregados en comodato.

La confianza entraña riesgo, y la sociedad lo asume, ya que de lo contrario nadie contrataría en ninguna otra forma que no fuera entregando y

recibiendo los bienes objeto de la prestación y la contraprestación en el mismo momento y acto. Si la aversión al riesgo fuera absoluta, entonces las transacciones se reducirían en forma tal que el progreso sería algo muy lejano y hasta utópico.(pag 4)

Bajo esta percepción de los contratos de comodato se entiende porque se da mucho la figura del inquilino moroso o de desalojos por vencimiento de contrato ya que el arrendador asume plenamente frente a una persona que muchas veces por primera vez ha conocido, los riesgos que de esto devienen con el simple hecho que después puede hacer valer sus derechos mediante el órgano jurisdiccional a un determinado plazo que muchas veces suelen ser muy amplios.

1.3.4 DAÑOS Y PERJUICIOS

Aunque se hable de los mismos en forma conjunta , podemos acotar que uno deriva del otro , entendemos así que los perjuicios derivan de los daños , mientras que el daño consiste en la pérdida de alguna cosa por alguna razón específica o no , el perjuicio es la pérdida de una ganancia lícita .

¿Entonces como entender la diferencia entre daño y perjuicio?

Lo explicaremos a continuación con un ejemplo :

1.3.4.1 Daño

Le compraste un auto de segunda mano que a simple vista estaba en perfectas condiciones y no parecía tener ningún inconveniente además que en cuanto al precio hablamos de un precio muy razonable , sin embargo muy pocos días después lo llevas donde un taller de mecánica donde te informan que para reparar el vehículo se necesita más del precio que te costó al comprarlo.

1.3.4.2 Perjuicio

Compramos un moto lineal a beneficio de nuestro negocio de comida rápida , esta es necesaria y fundamental para nuestro negocio ya que nos sirve para repartir lo que generamos , además que también para comprar insumos y demás , a los pocos días la

dejas estacionada por una transitada y nada tranquila avenida de lima , al regresar ya no encuentras la motocicleta , esto genera una gran perdida y un perjuicio ya que no podras realizar las actividades que con la moto realizabas y dejaras de percibir las mismas ganancias que con ella obtenías .

Según el profesor QUIROZ.V(2017):

La indemnización por daños y perjuicios radica en la acción que tiene el acreedor o el perjudicado para exigir al deudor o agente causante del daño una cantidad de dinero equivalente a la utilidad o beneficio que a aquél le hubiese reportado el cumplimiento efectivo, íntegro y oportuno de la obligación o a la reparación del mal causado.(Pag39)

Ya que se queda obligado a resarcir de alguna manera el daño cometido hacia el patrimonio afectado de la persona , puesto que no hubo intención ni motivo de causa por parte del propietario del patrimonio para que se le afectara el patrimonio.

1.3.5 INDEMIZACION

Entendemos como el resarcimiento de un perjuicio o de un daño, por lo general se suele indemnizar con dinero pero también se puede hacer con la restitución de alguna cosa.

Según Cas. N° 114-2001. Diálogo con la Jurisprudencia N° 36 (2001)

La inexecución de una obligación puede generar tantos daños patrimoniales como extrapatrimoniales. La sola mención a los daños patrimoniales, daño emergente (detrimento en el patrimonio del sujeto afectado) y al lucro cesante (la ganancia dejada de percibir), no determina que sólo los daños de esta naturaleza sean resarcibles, pues habría que analizar si es viable o no su resarcimiento en la vía ordinaria; Resulta importante considerar que el daño no debe identificarse tan sólo con el valor de la prestación no realizada (o, en su caso, el de los defectos presentes en la recibida o el del perjuicio experimentado por la demora), debe incluir también cualquier otra afectación que la otra parte haya soportado por causa del incumplimiento, (pag296)

Es de esta manera que se habla de forma conjunta los daños y perjuicios en nuestro código civil porque para reclamar la misma debe causar un perjuicio lícito dentro del patrimonio de la persona afectada.

1.4) LEGISLACION COMPARADA

1.4.1) PROCESO DE DESALOJO EN ARGENTINA

Encontramos en Argentina algunos aspectos tales como la especulación inmobiliaria y financiera sobre la utilización de los aspectos como son el suelo y el subsuelo, la falta de dominio por parte del estado argentino sobre la regularización y dominación sobre las zonas rurales y urbanas sobre las ocupaciones de las tierras y viviendas en sí, sabemos también la alta estadística de migrantes provenientes de todo el mundo y que estos obtengan viviendas en zonas de muy bajos recursos ocurriendo así una sobre población y entendiendo como vemos que el derecho a la propiedad en este país es un derecho absoluto y jerárquico, es por estas razones que estas personas de muy bajos recursos ocupan lugares o casas o terrenos que no son de ellos que son las principales causas de desalojos forzosos en dicho país.

En Argentina en su código civil regulan tres tipos de desalojo, “desocupación inmediata”, “entrega anticipada del inmueble” o “desalojo abreviado”, esto le permite al propietario recuperar el bien inmueble ni bien termina el contrato, como una manera de proteger el bien inmueble de manera inmediata.

1.4.2) PROCESO DE DESALOJO EN BOLIVIA

El juicio de desalojo es un proceso especial que se sustancia por el procedimiento establecido para el sumario, no existiendo norma alguna que disponga otro procedimiento se debe entender que se refiere al proceso sumario de conocimiento con las limitaciones señaladas expresamente en el respectivo capítulo como es el caso de inadmisibilidad de la reconvencción. Tiene por objeto recuperar o reintegrar en el uso y goce (tenencia) de un inmueble a quien reclama su libre disposición frente a quien no tiene ningún título pero se encuentra ocupando sin derecho a permanecer en él y sin pretensiones a la posesión.

1.4.3) PROCESO DE DESALOJO EN COLOMBIA

La acción de desalojo en Colombia es una herramienta legal que puedes utilizar en caso que el arrendatario de tu inmueble incumpla con el contrato. El incumplimiento conlleva a la terminación del contrato, lo que resulta en un proceso de restitución de inmueble para poder llevar a cabo una acción de desalojo en los casos en que el arrendatario no desocupe el inmueble en el momento acordado.

El proceso de restitución del bien arrendado es un supuesto fundamental para que puedas llevar a cabo la acción de desalojo, esto debido a que es un juez quien debe dar la orden, de esta forma se evita la violación de derechos de las personas.

En Colombia encontramos una mecánica de defensa tanto policial como por parte de la vía judicial. Estas son tanto el mecanismo del amparo posesorio y el lanzamiento por ocupación de hecho. Dentro de los mecanismos en donde se usa la fuerza de la policía, es debido a la manera de verificar que la propiedad está siendo poseída de manera y forma ilegítima, es decir no está persiguiendo la determinación de la parte material que tenga el derecho de la posesión del predio. Es por esta parte que la actuación de la policía para efectuar el lanzamiento por ocupación indebida del bien inmueble tiene un fin de una defensa inmediata de la posesión y del derecho de propiedad.

Pero mediante el derecho a la duda que existe en esta legislación, el ocupante o poseionario está facultado para detener dicho lanzamiento si es que tiene de alguna manera la forma de comprobar que ocupa legalmente la ocupación del bien,

1.4.4) PROCESO DE DESALOJO EN BRASIL

Pese a que existen diversas maneras que protegen el derecho a la propiedad, a las tierras a las viviendas en zonas urbanas y en zonas rurales y a la población que es de condición humilde, pudiéndole llamar la más pobre.

La poca aplicación e interés por parte de los jueces y los procuradores públicos en relación al interés respecto al tema en concreto de los colectivos de tierras, desalojos, reivindicaciones de propiedad, etc .

CAPITULO II

CASO PRÁCTICO

2.1 PLANTEAMIENTO DEL CASO

En este presente caso analizaremos la figura del desalojo del vencimiento de contrato en la primera y segunda instancia hasta la decisión fin del recurso de casación en un análisis concreto del caso con el objetivo de conocer cuál fue la decisión final acerca de la materia de este caso.

CUARTO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE TRUJILLO

EXPEDIENTE: 03692-2014-0-1601-JR-CI-04

MATERIA: Desalojo por vencimiento de contrato

DEMANDANTE: Guarniz Montoya, Karolyn Margot

DEMANDADO: Palacios Guarniz, Segundo José

2.1.1) ANTECEDENTES

Como breves antecedentes tenemos que la demandante alega que en anticipo de legítima su madre le otorgó un bien inmueble por el cual entra en litigio con el demandado el cual alega que entro en contrato de comodato con su señora madre primera propietaria del bien inmueble en mención.

A continuación haremos la síntesis del caso

2.2) SINTESIS DEL CASO

- **PRIMERA INSTANCIA**

En cuanto a esta primera instancia , muy aparte de la pretensión del desalojo por el vencimiento de contrato que se le interpuso a Don Segundo José , se añadió una pretensión accesoria la cual fue la indemnización por daños y perjuicios y esto debido a que la demandante aduce a que debido que el contrato de arrendamiento del señor

Segundo José vencía el 18 de agosto del 2014 , por la cual accionante en calidad de nueva dueña , ya que la madre de la misma en anticipo de legitima le heredó el bien inmueble materia en Litis , entonces debido a las atribuciones como tal tenia decidió alquilar a una tercera persona llamada JANY OLGA SALDAÑA GONZALES , por la suma de 1000 dólares mensuales por el tiempo de un año , con el compromiso de entregarle el bien inmueble el día 20 de agosto del 2014 , entonces la accionante alega que la negativa del presente demandado de entregar el bien inmueble hace la imposibilidad de la ejecución del contrato de arrendamiento con la “nueva inquilina”

Mas y sin embargo el demandado pretende que desestimen este petitorio de indemnización, debido a que como el responde y alega la demandante actuó a fin de perjudicarlo, ya que indica que nunca se le comunico que el bien inmueble sería entregado, además que indica que la supuesta inquilina jamás fue a percatarse del inmueble que alquilaría o similitud alguna, por la que él considera, esto es un hecho ficticio.

En cuanto al análisis de la pretensión principal la cual es el desalojo por el vencimiento del contrato en el punto sexto de esta resolución número 18 , en el cual se analiza los hechos expuestos de las partes con concentración en el punto principal del desalojo, se estableció que el contrato de comodato se hizo con Doña María Antonieta Guarniz Montoya (Madre de la actual accionante y propietaria del bien inmueble) en donde dentro del contrato con tres clausulas en las que en especial nos centramos , las cuales expresan las voluntades dentro del contrato , empezando por la cláusula cuarta , en donde indica que el contrato tiene una duración indiscutible de tres años , que transcurridos estos tendría que devolverse el mismo , continuando con otra clausula la sexta donde indica establece que las mejoras que se realice en el interior o exterior del bien inmueble será a cuenta y responsabilidad del inquilino y corre por cuenta de él y a favor del propietario ,sin devolver costos , además que se tenía que solicitar el permiso debido y expresado en un escrito , continuando con la cláusula octavo del mencionado contrato establece la importancia de la cuarta cláusula en consecuencia si el contrato inició el 18 de agosto del 2011 y este fue por 3 años este culminaría el 18 de agosto del 2014 , amparado en nuestra legislación en este caso citando al artículo 1360 de nuestro código civil en donde incluye a los contratos obligatorios en cuanto se haya expresada en el.

Al contestar la demanda el demandado alega que el contrato de comodato se hizo por el bien inmueble del lote numero 34 mas no del lote número 31 , además se indica que el

anticipo de legitima de la demandante desconoce los acuerdos hechos con su madre todo estos alegaciones sin acreditación alguna.

A diferencia de la accionante que acredita su anticipo de legítima con la copia de la partida registral, entonces la sala encuentra que el contrato de comodato de uso del bien inmueble haber vencido y el encontrarse en posesión del mismo debe desocupar y entregar el bien inmueble.

En cuanto al análisis en relación a la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados en el valor de 80, 000,00, resulto innecesario esta pretensión fue desestimada ya que jamás se cumplió por parte de la demandante en individualizar, fundamentar y cuantificar por separado los daños y perjuicios a que se refiere se le ha causado, así mismo a la falta de acreditación debida de las pruebas referentes a esta pretensión.

Es debido a esto que se declaró fundada en parte la demanda sobre el desalojo por vencimiento de contrato e indemnización por daños y perjuicios en consecuencia : se ordenó que Don Segundo José Palacios Guarniz desalojara en el plazo de 6 días el inmueble del lote 31.

- **SEGUNDA INSTANCIA**

En esta segunda instancia se impugna el demandado la sentencia que declaraba fundada el pedido de desalojo por el vencimiento de contrato.

En esta apelación vienen dos pretensiones una de ellas desestimada desde inicio, la cual fue la denuncia civil formulada por el demandado contra su hermana y su esposa por ocupar el bien en mención, el cual es materia en Litis.

En cuanto a los antecedentes de este caso ya especificados y mencionados en la anterior instancia , solo se añadió la reiterada alegación del demandado la cual indicaba que al llegarle la carta notarial emitida por la demandante para indicarle ser la nueva dueña del bien inmueble en el cual él era poseionario y le hacía ver su legitimidad y legalidad , el demandado le contestó que desalojaría el bien inmueble siempre y cuando se le devolviese los gastos hechos en el bien inmueble y que esta acepto , gastos que en primera instancia se acreditaron que no se realizaron .

Una vez que se admitió a trámite la presente demanda de apelación el demandante alego que el contrato de comodato se versó por el lote numero 34 mas no por el número 31 ,

bien que viene poseyendo por más de 8 años y en el cual ha conservado y mantenido adecuadamente y como se ha requerido .

En cuanto al argumento en concreto de las apelaciones el abogado del demandado, alegando que el Aquo (el juez), no ha valorado las pruebas presentadas por su patrocinado y estos son:

- Las copias de la partida 03128926
- La declaración jurada de autoevaluó de 1998 , donde se acredita la relación del demandante con el bien en mención

Además alega que no se le ha cumplido a su patrocinado con el pago de los gastos requeridos realizados desde el 2005 hasta el año 2014.

Los jueces toman en consideración el derecho a la pluralidad de instancia, al de la impugnación, esto amparado por nuestra constitución nacional, por ende analizaron si el proceso ha sido correctamente tramitado y si se han respetado las reglas y principios que se han establecido en nuestra legislación.

En cuanto se pronuncia a las sentencias inhibitorias esta sala afirma el derecho debido a las existencias de vicios o defectos insubsanables esto permite que las sentencias sean revisables y de encontrar deficiencias u omisiones se genere un nuevo proceso donde sí se pronuncie adecuadamente sobre el mérito del asunto.

En cuanto a la relación legítima para obrar, el demandante puede accionar debido a que es sabido que el proceso se está llevando con las mismas partes procesales con las que se siguió en la primera instancia y respecto a este caso el demandante está legitimado por tanto existe el derecho de también accionar.

Al pronunciarse al tema de la improcedencia de la demanda, la sala afirma que la accionante, hija de la antigua propietaria, no tiene el derecho a accionar el desalojo al no haber participado en la relación jurídico material, debido a que el contrato de comodato el cual fue suscrito con la antigua propietaria, es por eso que el abogado del demandado alega la improcedencia de esta demanda, y alegando esto la sala aduce razón en los argumentos de este lado de las partes.

Es por esto que la tercera sala civil de la corte superior de justicia de la libertad decidió revocar la sentencia de la primera instancia en donde se declaró fundada en parte, por el lado de la orden de desalojo en 6 días.

2.3) OPINION CRÍTICA DEL CASO

En opinión crítica personal , la primera instancia resolvió acorde las normas y leyes , puesto que al acreditar debidamente la buena fe de la madre de otorgarle en anticipo de legitima el inmueble del lote en mención , en el presente caso materia en Litis , (anticipo de legitima, figura que protege a los herederos) , considerando esta figura como un adelanto de herencia , claro está sin excluir a los herederos forzosos (en caso hubiese estos) además que por ley de contratos y amparado en nuestro código civil lo que se estipula en los contratos es de obligatorio cumplimiento.

En cuanto a la pronunciación en segunda instancia y su decisión final de esta sala , en lo personal y crítico , manifiesto mi total desacuerdo , al notar la mal argumentación del abogado defensor de la parte demandada , al alegar que si el contrato se había realizado con la antigua propietaria del bien inmueble , era solo esta quien podía ejercer el derecho de desalojarlo ,y esto considero es erróneo porque no se le puede desconsiderar el derecho que en anticipo de legitima su madre le habría proporcionado en vida , y los derechos que de esto defiere sobre el bien en mención .

Es por esto que la demandante sintiendo la vulneración a sus derechos, recurrió al recurso de casación en el cual señala las causales por las cuales acciona y procede en esta suprema instancia, una de ellas la llamativa infracción sobre el artículo 586 del código procesal civil, ya que sostiene se le afecta al derecho que tiene de accionar que tiene al ser la nueva y actual propietaria del inmueble en litigio, ya que la segunda instancia impidió el desalojo .

En vista a que la sala suprema tiene las facultades de revisar los derechos vulnerados por las salas anteriores si es que los hubiese.

La sala suprema establece que en el proceso de desalojo tal y como lo establece el código civil cuando el termino del contrato finiquito el bien inmueble debe ser repuesto a su propietario, de este modo se entiende desocuparlo totalmente, de lo contrario al no tener

ya ninguna relación contractual se recaería en la posesión precaria incurriendo así en una infracción al código civil en su artículo 911.

Además se le llama según nuestra sala suprema el omitir y dificultar la devolución de la propiedad al titular del bien inmueble también es causal para incurrir en la precariedad, así como esclarecer que tiene todo el derecho de accionar al ser amparada no solo por presentar la partida registral en el cual acredita su titularidad, sino también por el artículo 586 del código procesal civil.

Estas consideraciones llevaron a declarar fundado el recurso de casación interpuesto por el demandante, en consecuencia, nula la sentencia de segunda instancia.

CAPITULO III

3.1 LEGISLACION NACIONAL

3.1.1 Casación 3902-2016, Tacna

En esta casación encontramos un proceso de desalojo , pero esta vez por ocupación precaria , esta vez el gobierno regional de Tacna , interpone esta demanda de desalojo contra un grupo de microempresarios que ocupaban un terreno de mas o menos 30 metros cuadrados a mas , cerca al aeropuerto de Tacna , el gobierno regional alega que se quedó con la organización la entrega de estos terrenos(ya divididos y algunos lotizados) , pero sin embargo aún no lo habían hecho, finalmente y con las pruebas y fundamentos de la parte accionante , el tribunal constitucional declara fundada este recurso por lo mismo declara que los microempresarios sean desalojados por ocupación precaria.

3.1.2 Casación 4425-2015, Lima Este

Dentro de esta casación nos relata que los familiares bajo el amparo de la constitución, estos no pueden ser desalojados, pero no hablamos de todos los familiares, se discute si una nieta puede desalojar a sus familiares, entre ellos a sus tíos y abuelos. Recordemos que en el caso mencionado un punto importante de análisis fue el vínculo consanguíneo entre las partes. Por ello la Corte Suprema determinó que el vínculo directo de parentesco entre la demandante y los demandados, sumada a la avanzada edad de estos últimos, hacía irrazonable calificarlos de precarios.

3.1.3 II PLENO JURISDICCIONAL CIVIL R.A. 690-CME-PJ PIURA 26 AL 29 DE AGOSTO DE 1998

Acuerdo: Desalojo - ¿Puede el arrendatario devenir en Precario?

El del arrendatario cuando tiene plazo vencido o se le ha cursado aviso de devolución y es demandado por el arrendador. Primera situación: Cuando tiene plazo vencido. Acuerdo: Que el arrendatario no deviene en precario por el solo hecho de haber vencido el plazo de arrendamiento. Considerando: Art.1700 del C.C. vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende, que hay renovación tácita ,sino la continuación del arrendamiento bajo las mismas estipulaciones

y que el arrendador no puede atribuirle al arrendatario la calidad de ocupante precario por el solo hecho de que el plazo del contrato de arrendamiento vencido, pues este cuenta con título válido, cuya vigencia es otorgada por la norma legal glosada para continuar en el uso del bien arrendado ,en calidad de arrendatario, hasta que se solicite la devolución del mismo. 41 Segunda Situación: cuando el arrendador, luego de vencido el plazo de arrendamiento, le ha cursado el arrendatario aviso de devolución del predio arrendado. Acuerdan: Que el arrendatario no deviene en precario, aun cuando el arrendador le haya solicitado la devolución del bien arrendado. Considerando: Que conforme lo establece el Art. 1700 del C.C. y además que estando a lo establecido en la norma glosada, en ningún caso el arrendatario deviene en precario, aun cuando el arrendador le haya cursado el aviso solicitado la devolución del predio arrendado, pues tiene el título legitimo en su origen y el arrendamiento continua.

CONCLUSIONES

- Tenemos el agrado de llegar a la conclusión final que el desalojo por vencimiento de contrato es una figura que garantiza la protección al bien inmueble del propietario titular del bien.
- Exceptuando las demoras en nuestros órganos jurisdiccionales , ya que de estas muchas veces son de las que se valen los determinados inquilinos sumadas a algunas hazañas procesales de los abogados para dilatar el proceso y poder quedarse más tiempo en el bien a pesar de ya tener una fecha que ya expiro .
- Además es importante resaltar la plena forma de resaltar la importancia del contrato de arrendamiento, así como los plazos establecidos en este, al ordenar que se respeten las cláusulas establecidas en este y la entrega cuando el término del plazo ha vencido.
- La conclusión de la protección que se le da a los derechos del propietario dentro de este trabajo de suficiencia lo hemos sacado de tanto el análisis de primera, segunda y el análisis práctico de nuestro caso práctico.
- En cuanto a resaltar una conclusión que llegue desde nuestro análisis en la legislación comparada encontramos un factor en común que nuestra legislación carece que es la llamada “RESTITUCION INMEDIATA” figura mediante la cual el propietario recupera su propiedad, a pesar del proceso de desalojo, esta medida se toma a manera de protección no solo del propietario si no de la propiedad en fin, a manera de evitar el deterioro, perdida o destrucción del bien.
- También podemos aportar que dentro de nuestra legislación nacional encontramos las casaciones en las cuales como decisión final encontramos la figura del precario , pero no la figura del precario que deviene que jamás hubo ni conexión ni relación alguna jurídico material con el propietario del bien , muy por el contrario hablamos de aquel que de manera indubitable se opone a la restitución del bien pese a haber vencido su contrato de arrendamiento , es a este la cual también se le llama , poseedor precario .

RECOMENDACIONES

- En cuanto a una de nuestras recomendaciones va dirigida a proponer reformas legislativas para regular un proceso más ágil, célere, de tal manera que se garantice el derecho de recuperación del propietario o arrendador y se castigue a los malos posesionarios, muchas veces precarios, a veces morosos, apropiarse de un bien inmueble ajeno.
- Exhortar a los propietarios a una vinculación más rígida con los inquilinos, además de establecer cláusulas muy claras precisas y exigentes, además de antes de alquilar a un desconocido, ser diligentes en cuanto a la investigación de la misma.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Mario Castillo Frayre (2009) "IMPOSIBILIDAD DE SUSPENDER LA DEVOLUCIÓN DEL BIEN" Pontificia Universidad Católica Del Perú"

Juan Gualberto Chavez Marmanillo (2008) "Proceso de desalojo por vencimiento de contrato" "Universidad Nacional Mayor de San Marcos"

Dubar Harvey, Alor Gonzalez (2018) "El proceso de desalojo por vencimiento del Contrato de arrendamiento" "Universidad San Pedro"

Diego Mauricio André (2019) "CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO" "Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote"

Rosa Paola Fuentes Moran (2017) "CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO, EN EL EXPEDIENTE N°00052-2010-26-0801-JP-CI-01" "Universidad Católica de los Ángeles de Chimbote"

Luis Enrique Castillo Castro (2015) "EL VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA FIGURA DEL OCUPANTE PRECARIO" "Universidad Privada Antenor Orrego)

Sandra Giovana Poma Muñoz (2018) "CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO" "Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote"

Viviano Pedro Quiroz López(2017) "CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS, EN EL EXPEDIENTE" "Universidad Católica De Los Ángeles de Chimbote"

ANEXOS



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPER. JUSTICIA LA LIBERTAD
Sistema de No. Resoluciones Electrónicas
SEDE CENTRAL - BOLIVAR,
Juez: CARMEN PALACIOS Neblo (FAU20159981216)
Fecha: 02/11/2016 14:08:57 Razón RESOLUCIÓN
JUDICIAL D. Judicial: LA LIBERTAD / TRUJILLO, FIRMA
DIGITAL

CUARTO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE TRUJILLO

211
desocupe
con

EXPEDIENTE : 03692-2014-0-1601-JR-CI-04

**MATERIA : DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO.
INDEMNIZACION.**

JUEZ : NEBLO CARMEN PALACIOS

ESPECIALISTA : ERIK FRANCIS ECHEVARRIA HUAYNATE

DEMANDADO : PALACIOS GUARNIZ, SEGUNDO JOSÉ

DEMANDANTE : GUARNIZ MONTOYA, KAROLYN MARGOT

SENTENCIA

RESOLUCIÓN No.: DIECIOCHO.

Trujillo, dos de noviembre
del año dos mil dieciséis.

I. PRETENSION.

Mediante escrito de demanda de folios 16 a 20 de los autos, recurre a este Juzgado doña **KAROLYN MARGOT GUARNIZ MONTOYA** a interponer demanda de **DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO**, la misma que la dirige contra la **SEGUNDO JOSÉ PALACIOS GUARNIZ**, a fin de que se disponga desocupe y entregue parte del bien inmueble ubicado en la Mz. X Lt. 31 Urb. San Andrés V Etapa, Tercer Sector, Distrito de Víctor Larco Herrera, Provincia de Trujillo, Departamento y Región La Libertad. Asimismo demanda e **INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS en la suma de S/. 80,000.00.**

II. ANTECEDENTES.

Sustenta su pretensión en: *i)* que con fecha 18-08-2011 el demandado suscribió un contrato de comodato por el plazo de tres años, con mi madre doña MARIA ANTONIETA GUARNIZ MONTOYA. *ii)* que la propiedad del inmueble ha sido trasferida a su favor, debido al anticipo de legitima que le hiciera su señora madre, conforme lo acredita con la copia literal de la Partida N° 11193802 que se acompaña; situación que fue comunicada al demandada mediante carta notarial de fecha 04 de agosto del 2014, en su condición de nueva dueña, manifestándole que al vencimiento del contrato se sirva entregar el inmueble en las condiciones que fue recibido. *iii)* De manera insólita el demandado contesta la carta notarial, señalado que esta llano a entregar el inmueble siempre y cuando se le pague los gastos extraordinarios que ha realizado en la conservación del bien por el plazo de 08 años, situación absurda, con lo cual demuestra su negativa a

JUSTICIA
Sistema de
Resoluciones
Electrónicas
BOLIVAR,
ERIK
Francis
Huaynate
RESOLUCIÓN
No.: LA
LIBERTAD

SECRETARÍA JUDICIAL
Cuarto Juzgado Especializado Civil
Corte Superior de Justicia de La Libertad

NEBLO CARMEN PALACIOS
JUEZ SUPERNUMERARIO
Cuarto Juzgado Especializado Civil
Corte Superior de Justicia de La Libertad



entregar el inmueble. iv) Que, los perjuicios irrogados por la negativa a entregar el inmueble se determinan en la imposibilidad de la ejecución del contrato de arrendamiento que suscribió con la señorita Jany Olga Saldaña Gonzales con fecha 01 de agosto del 2014, donde se comprometió a entregarle el inmueble el día 20 de agosto del 2014, por cuyo contrato iba a percibir un arriendo de US\$. 1,000.00 mensual por el plazo de 1 año.

Escrito de demanda que ha sido admitido a trámite mediante resolución número de folios 21 a 22 de los autos, la misma que ha sido notificada a la demandada conforme a la previsión y asiento de notificación de folios 50 de los autos; asimismo por resolución número Cinco se integra la resolución número uno en el sentido de que también se admite la pretensión de indemnización por daños y perjuicios.

Mediante escrito de folios 70 a 78 y de folios 120 a 123 de autos, el demandado **SEGUNDO JOSÉ PALACIOS GUARNIZ**, argumentando de que la demandante con fecha 01 de agosto del 2014 hizo un contrato de arrendamiento con doña **JANY OLGA SALDAÑA GONZÁLES** por el monto de **\$ 1,000.00 dólares americanos**, esto resulta un acto simulado con el fin de perjudicarme ya que a la supuesta inquilina le entregaría el inmueble el 20 de agosto del 2014, lo cual es un dato nuevo ya que no me fue comunicado con anterioridad, ni por carta notarial, ni en el centro de conciliación, ni de manera verbal, ya que la señora **JANY OLGA SALDAÑA GONZÁLES** nunca ingreso al inmueble para percatarse que estaría por alquilar y cuales son las condiciones que se encuentra el bien, debe tenerse en cuenta que quien tenía contrato vigente era el recurrente, y también la demandante ya sabía de que para hacerle entrega del bien tenía que pagarme los gastos que irrogo su cuidado y mantenimiento del bien inmueble.

Escrito de absolución de la demanda que se ha admitido a trámite conforme a la resolución número diez de folios 127 de autos. Citándose a Audiencia Única en la misma resolución.

La Audiencia Única se lleva a cabo conforme al Acta de folios 163 a 167 de autos, conforme a la cual en saneamiento de proceso mediante resolución número catorce, se declaró la existencia de una relación jurídica procesal válida y saneado el proceso; se fijaron como puntos controvertidos conforme a la pretensión de las partes procesales; procediéndose con la admisión de los medios probatorios de las partes procesales, se dispuso como medio probatorio de oficio la inspección judicial.

La Audiencia de Especial de Inspección Judicial se llevó a cabo conforme al Acta de folios 191 a 193, de autos.

Conforme el estado del proceso el expediente se encuentra expedito para sentencia.

III. ANÁLISIS DE LA CUESTIÓN DE FONDO.

PRIMERO.- Derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.

Erlik Frayre Echevarría Huaynate
Secretario Judicial
Cuarto Juzgado Especializado Civil
Corte Superior de Justicia de La Libertad

Neblo Carmen Palacios
JUEZ SUPERINTENDENTE
Cuarto Juzgado Especializado Civil
Corte Superior de Justicia de La Libertad



Que, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva es un atributo subjetivo que comprende una serie de derechos entre los que destacan el acceso a la justicia, es decir, el derecho de cualquier persona de promover la actividad jurisdiccional del estado, sin que se le obstruya, impida o disuada irrazonablemente; y el derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales. La Constitución en su artículo 139, inciso 3) garantiza al justiciable, ante su pedido de tutela, el deber del órgano jurisdiccional de observar el debido proceso y de impartir justicia dentro de los estándares mínimos establecidos por los instrumentos internacionales.

SEGUNDO.- El derecho a la prueba y naturaleza jurídica.

El derecho a la prueba es un derecho subjetivo de contenido procesal y de rango fundamental, sin perjuicio de que luego se trate de un derecho de configuración legal y de titularidad del mismo corresponde a todas las partes del proceso. Además conforme lo dispone el artículo 196 del Código Procesal Civil, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos, de tal forma que el Juez al momento de expedir sentencia puede considerar que, respecto de él y de su certeza, cada uno de los hechos afirmados por las partes se encuentra en una de estas posibles situaciones: i) El hecho afirmado por la parte existió; ii) El hecho afirmado por la parte no existió; y iii) El hecho afirmado no ha llegado a ser probado, es decir no se produjo certeza sobre el mismo ni positiva ni negativamente.

TERCERO.- Pretensión postulada.

Que, la acción interpuesta por la demandante está dirigida con la finalidad de que el demandado SEGUNDO JOSE PALACIOS GUARNIZ, desocupen y restituyan parte del inmueble ubicado en la Mz. X Lt. 31 Urb. San Andrés V Etapa, Tercer Sector, Distrito de Víctor Larco Herrera, Provincia de Trujillo, Departamento y Región La Libertad. Asimismo demanda e **INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS en la suma de S/. 80,000.00.**

CUARTO.- Derecho de Contradicción.

El acceso a la justicia es una de las garantías reconocidas a toda persona para el ejercicio o defensa de sus derechos con sujeción a un debido proceso, tal derecho no admite limitación ni restricción para su ejercicio.

En el caso concreto, el demandado SEGUNDO JOSE PALACIOS GUARNIZ, ha contestado la demanda, por lo que mediante resoluciones número Nueve y diez, de folios 113 y 127, respectivamente, se tuvo por contestada la misma.

QUINTO.- Puntos controvertidos.

Conforme a acta de audiencia única de folios 163 a 167, se fijó los siguientes puntos controvertidos:

Primero: Determinar si el demandado SEGUNDO JOSE PALACIOS GUARNIZ, ha incurrido en causal de vencimiento de contrato y si tiene la obligación de desocupar y entregar el bien inmueble en Mz. X, lote 31, Urb. San Andrés V etapa, Tercer Sector, Víctor Larco Herrera, del Distrito y Provincia

Oficial
Erik Frías Echisualta Huaynate
Secretario Judicial
Cuarto Juzgado Especializado Civil
Corte Superior de Justicia de La Libertad

Nebjo Carmen Palacios
JUEZ SUPLENTERIA
Cuarto Juzgado Especializado Civil
Corte Superior de Justicia de La Libertad



214
Inscritos
caterel

de Trujillo, Departamento La Libertad, inscrito en la Partida Electrónica N° 11193802.

Segundo: Establecer si con la demanda Indemnizatoria se ha satisfecho plenamente los requisitos de responsabilidad civil extracontractual, referidos a la relación causal, la antijuricidad, daño causado y los factores de atribución.

Tercero: Determinar si el demandado se encuentra obligado a indemnizar a favor de la demandante y a cuánto asciende dicho monto.

SEXTO.- Análisis de los hechos expuestos por las partes en relación con la pretensión de Desalojo por vencimiento de contrato.

Se tiene que de folios 2 corre el Contrato de COMODATO DE INMUEBLE A PLAZO DETERMINADO, celebrado con fecha 18 de agosto del 2010, el mismo que aparece suscrito entre MARIA ANTONIETA GUARNIZ MONTOYA - en calidad de Comodante - y ahora demandado SEGUNDO JOSE PALACIOS GUARNIZ - en calidad de Comodatario - por el cual se da en uso el inmueble signado como N° 34, manzana X, Fase 12, de la Urbanización San Andrés del Distrito de Víctor Larco Herrera de la Provincia de Trujillo; habiéndose establecido en dicho contrato, entre otras, las siguientes cláusulas:

CUARTA: PLAZO DEL CONTRATO.

“Las partes convienen fijar un plazo de duración determinada para el presente contrato, el cual será de tres años, que se computaran a partir de la fecha del presente contrato, fecha en que el comodatario estará obligado a devolver el bien prestado.

SEXTA. “El comodatario queda prohibido de introducir mejoras, cambios o modificaciones internas y externas en el referido bien, sin el consentimiento expreso y por escrito de la comodante. Todas las mejoras que se autoricen beneficiaran gratuitamente a la comodante, sin obligación de éste último de restituir suma alguna al comodatario.

OCTAVA. El Comodatario se obliga a devolver el bien prestado en la echa del vencimiento del plazo estipulado en la cláusula cuarta de este contrato.

Siendo esto así, se debe tener presente que **el contrato de comodato de inmueble a plazo determinado, que tiene como fecha de inicio 18 de agosto del 2011, venció indefectiblemente el 18 de agosto del 2014 (teniendo en cuenta que el plazo de dicho contrato es de tres años).**

Con lo que se cumple con el artículo 1360 del Código Civil, que prescribe: *“los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes, y quien niegue esa coincidencia debe probarla.”*

Oficial
Enik Francis Echevarría Huaynate
Secretario Judicial
Cuarto Juzgado Especializado Civil
Corte Superior de Justicia de La Libertad

Nebio Carmen Palacios
JUEZ SUPLENTERARIO
Cuarto Juzgado Especializado Civil
Corte Superior de Justicia de La Libertad



215
descrito
pued

Se debe precisar que el demandado, en ningún momento ha negado estar ocupando el inmueble materia de litis o que lo haya entregado a la accionante al vencimiento del contrato, mas por el contrario en su escritos de contestación de demanda de folios 70 a 78 y de folios 120 a 125, respectivamente, se han limitado a señalar:

El demandado Rubén Edinson Vera Luis al contestar la demanda señala en el punto 3.3 de los fundamentos de hecho, lo siguiente:

Que el contrato de comodato del inmueble es del lote de terreno N° 34, Mz. X, Fase 12 del distrito de Víctor Larco Herrera, mas no del lote de la Mz. X Lote 31. Argumento que no lo acredita con ningún medio probatorio.

Que, el anticipo de legitima a favor de la demandante ha sido de mala fe, para desconocer el contrato de comodato.

Que, la demandante desconoce los acuerdos que arribaron con la madre de ésta, a quien conjuntamente con su hermana Esperanza Aurora Guarniz Montoya en el año 2003 simularon ceder en venta el lote de terreno ubicado signado como 34 de la manzana X, Fase 12 de la Urbanización San Andrés V Etapa de Víctor Larco Herrera. Argumento que no lo acredita con ningún medio probatorio.

Que, el Artículo 586 del Código Procesal Civil, prescribe: 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.

Que, en el caso concreto quien demanda es la accionante en calidad de nueva propietaria del inmueble, tal como así lo acredita con la Partida Registral N° 11193802- asiento C0002, por anticipo de legitima.

Que, de otro lado, en el presente proceso es de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de comodato de uso de inmueble, por tanto lo que habrá que determinarse es si el referido contrato a vencido en el plazo pactado, mas no será materia de probanza otros supuestos; siendo que en tal sentido han sido fijados los puntos controvertidos sobre lo que incidirá los medios de prueba aportados.

Habiéndose concluido que el contrato de comodato de uso de inmueble ha vencido en su término, y que el demandado se encuentra en posesión del inmueble materia de litis hasta la fecha, por tanto deben desocupar y entregar el inmueble materia de litis.

SETIMO.- Análisis de los hechos expuestos por las partes en relación con la pretensión de Indemnización por Daños y perjuicios.

Con respecto a la pretensión de indemnización por daños y perjuicios en la suma de S/. 80,000.00.

7.1. Son elementos de la responsabilidad civil extracontractual: (i) La antijuricidad, (ii) El daño causado, (iii) La relación de causalidad y (iv) Los factores de atribución.

Desde la perspectiva de la responsabilidad civil extracontractual: *La antijuricidad*, es toda aquella conducta que vulnera una norma prohibitiva que implique el no causar daño a otros. *El daño causado*, es toda lesión a todo derecho subjetivo, en el sentido de interés

Edik Francis Echevarría Huaynate
Secretario Judicial
Cuarto Juzgado Especializado Civil
Corte Superior de Justicia de La Libertad

Carmen Palacios
JUEZ SUPERINTENDENTE
Corte Superior de Justicia de La Libertad



216
desarrollado
discursos

jurídicamente protegido del individuo en su vida de relaciones, que en cuanto protegido por el ordenamiento jurídico, se convierte justamente en derecho subjetivo, esto es un derecho en el sentido formal y técnico de la expresión; a su vez, el daño puede ser patrimonial o extrapatrimonial; el primero, está conformado por el daño emergente, es decir, la pérdida patrimonial efectiva sufrida, y el lucro cesante, entendido como la ganancia dejada de percibir; el segundo, está referido al daño moral y el daño a la persona consagrándose el criterio de reparación de daños directos. *La relación de causalidad*, vista desde la teoría de la causa adecuada, es la relación jurídica de causa a efecto entre la conducta antijurídica y el daño producido a la víctima, teniendo en cuenta las figuras de *concausa* y de la *fractura causal*. Y los *factores de atribución*, son aquellos que determinan finalmente la existencia de responsabilidad civil, una vez que se han presentado, en un supuesto concreto de un conflicto social, la antijuricidad, el daño producido y la relación de causalidad. En materia de responsabilidad extracontractual el factor de atribución se rige por el sistema subjetivo y objetivo, siendo aplicable para el presente caso el sistema de responsabilidad subjetivo previsto en el artículo 1969 del Código Civil.

7.2. En este sentido, resulta necesario que para la configuración de un supuesto de responsabilidad civil extracontractual (como es el presente caso) es necesaria la concurrencia de determinados requisitos: la conducta antijurídica del autor o coautores, el daño causado a la víctima o víctimas, la relación de causalidad y los Factores de Atribución. Teniendo en cuenta que la carga de la prueba corresponde a quien alega los hechos, y como quiera que en el escrito de demanda, la actora solo se ha limitado a señalar: "Que, los perjuicios irrogados por la negativa a entregar el inmueble se determinan en la imposibilidad de la ejecución del contrato de arrendamiento que suscribió con la señorita Jany Olga Saldaña Gonzales con fecha 01 de agosto del 2014, donde se comprometió a entregarle el inmueble el día 20 de agosto del 2014, por cuyo contrato iba a percibir un arriendo de US\$. 1,000.00 mensual por el plazo de 1 año" (ver folio 17). **Sin embargo no así ha cumplido con individualizar, fundamentar y cuantificar por separado los daños y perjuicios que refiere se le ha causado.**

7.3. De otro lado de los medios probatorios adjuntados a la demanda, solo existe la copia certificada del contrato de arrendamiento que celebrara la actora con doña Jany Olga Saldaña Gonzales, con fecha 01 de agosto del 2014, es decir antes de que venza el contrato de comodato con el demandado (18 de agosto del 2014), por tanto ese solo contrato no acredite de modo fehaciente que se le causado daños y perjuicios. Asimismo al no haber individualizado, fundamentado y cuantificado por separado los daños y perjuicios que se demanda, esto ocasiona que no se puede comprobar de manera clara y pristina tales daños, lo cual conlleva a que tampoco se pueda analizar que clases de daños son los que se imputa al demandado y en que consiste cada uno de ellos.

En este sentido, se puede concluir que no existe un punto de referencia en términos probatorios que nos lleve a determinar la existencia de una conducta antijurídica de parte de demandada.

Siendo necesario para la imputación de responsabilidad la concurrencia de todos sus elementos de configuración, ante la ausencia de uno de ellos, como es en el presente caso la conducta antijurídica, carece de objeto analizar la concurrencia de los demás requisitos, ya que basta que falte uno de ellos para que no se configure un supuesto de responsabilidad

Erik
Erik Franyís Echevarría Huaynate
Secretario de Ejecución
Cuarto Juzgado Especializado Civil
Corte Superior de Justicia de La Libertad

BUFEZ SUPLENTERARIO
Cuarto Juzgado Especializado Civil
Corte Superior de Justicia de La Libertad



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CUARTO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE TRUJILLO

217
desalojo
desalojo

civil. De la misma manera conforme el artículo 200 del Código Procesal Civil si no se prueba los hechos que sustentan la pretensión, la demanda será declarada infundada en este extremo.

OCTAVO. Costas y Costos Procesales.

Conforme al artículo 412 del Código Procesal Civil, corresponde sancionar con el pago de costas y costos, a la parte vencida en el presente proceso.

Por estas consideraciones y de conformidad con los artículos 923, 1735 y 1737 del Código Civil, Artículos 585, 586, 592 y 593 del Código Procesal Civil, se resuelve:

IV. FALLO.

Declarando **FUNDADA EN PARTE** la demanda de folios 16 a 20 de los autos, interpuesta por **KAROLYN MARGOT GUARNIZ MONTOYA** sobre **DESALOJO VENCIMIENTO DE CONTRATO e INDEMNIZACION PÓR DAÑOS Y PERJUICIOS**, contra **SEGUNDO JOSÉ PALACIOS GUARNIZ**.

En consecuencia:

Se **ORDENA** que el demandado **SEGUNDO JOSÉ PALACIOS GUARNIZ**, y toda persona que se encuentra en el bien el litis, desocupen y hagan entrega del inmueble en la Mz. X Lt. 31, Urb. San Andrés V etapa, Tercer Sector, Víctor Larco Herrera, del Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, inscrito en la Partida Electrónica N° 11193802, a favor de la demandante, **dentro del término de SEIS días de consentida o ejecutoriada la presente resolución, bajo apercibimiento de lanzamiento.**

INFUNDADA la pretensión de Indemnización por daños y perjuicios.

Con costas y costas del proceso.

Consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución **ARCHIVASE** en el modo y la forma de ley.

NOTIFÍQUESE mediante cédula.


Nebo Carmen Palacios
JUEZ SUPLENTERIO
Cuarto Juzgado Especializado Civil
Corte Superior de Justicia de La Libertad


Erik Franco Echavarría
Secretario de Justicia
Cuarto Juzgado Especializado Civil
Corte Superior de Justicia de La Libertad

T



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

Corte Superior de Justicia de La Libertad

Tercera Sala Especializada Civil

246
descuadras
con 1/2011

EXPEDIENTE N° : 03692-2014-0-1601-JR-CI-04
DEMANDANTE : KAROLYN MARGOT GUARNIZ MONTOYA
DEMANDADO : SEGUNDO JOSÉ PALACIOS GUARNIZ
MATERIA : DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO
JUZGADO : CUARTO JUZGADO CIVIL DE TRUJILLO
JUEZ : NEBLO CARMEN PALACIOS
SECRETARIO : ERIK FRANCIS ECHEVERRÍA HUAYNATE

Resolución Número: VEINTIUNO

SENTENCIA DE LA TERCERA SALA CIVIL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

En Trujillo, a los cinco del mes de abril del año dos mil diecisiete, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, reunida en Audiencia Pública para resolver, con la asistencia de las siguientes Magistradas:

<u>Tejeda Zavala Alicia Iris</u>	<u>Juez Superior Presidente Ponente</u>
<u>Alcántara Ramírez María Elena</u>	<u>Juez Superior Titular</u>
<u>Llap Unchón de Lora Lilly del Rosario</u>	<u>Juez Superior Titular</u>

Julia Elizabeth Pozo Alvarez
Secretaria de Sala
Tercera Sala Especializada Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

Actuando como Secretaria, la doctora Deri Consuelo Ávila López, por licencia de la doctora Julia Elizabeth Pozo Álvarez, se pronuncia la siguiente resolución:

24
Closured
concluye

ASUNTO:

Viene en apelación el **auto** contenido en la resolución número once, de fecha nueve de marzo del año dos mil dieciséis, que obra de la página ciento cuarenta y nueve a ciento cincuenta, emitida por el señor Juez del Cuarto Juzgado Civil de Trujillo, doctor Neblo Carmen Palacios, *en el extremo* que resuelve declarar **infundada** la denuncia civil formulada por el demandado; con la finalidad que este Colegiado se pronuncie sobre la legalidad de dicha resolución.

Viene en apelación la **sentencia** contenida en la resolución número dieciocho, de fecha dos de noviembre del año dos mil dieciséis, que obra de la página doscientos once a doscientos diecisiete, emitida por el señor Juez del Cuarto Juzgado Civil de Trujillo, doctor Neblo Carmen Palacios, *en el extremo* que declara **fundada en parte** la demanda interpuesta por doña Karolyn Margot Guarniz Montoya, contra don Segundo José Palacios Guarniz, sobre desalojo por vencimiento de contrato e indemnización por daños y perjuicios¹; con la finalidad que este Colegiado se pronuncie sobre la legalidad de dicha sentencia.

ANTECEDENTES:

Con escrito obrante de folios dieciséis a veinte, doña Karolyn Margot Guarniz Montoya, interpone demanda de **desalojo por vencimiento de contrato e indemnización por daños y perjuicios** contra don Segundo José Palacios Guarniz, con la finalidad que: (1) Se ordene la desocupación y entrega del bien inmueble ubicado en Manzana X, Lote No. 31, de la Urbanización San Andrés, V etapa, tercer sector, Víctor Larco Herrera, inscrito en la Partida No. 11193802, por haber vencido el contrato de comodato suscrito el día 18 de agosto del año 2011, y, (2) Se pague la suma de S/. 80,000.00 nuevos soles por los perjuicios irrogados con motivo de la negativa del demandado en entregar el bien descrito.

¹ Este último extremo no es objeto de apelación, al haberse declarado improcedente por extemporáneo el escrito presentado por la demandante.

248
classical
Dulce

Como fundamentos de hecho que sustentan su demanda manifiesta que: Con fecha 18 de agosto del año 2011 el demandado y su señora madre, María Antonieta Guarniz Montoya, suscribieron un contrato de comodato, estipulando en una de sus cláusulas *la devolución del inmueble al vencimiento del contrato*. En tal sentido, con fecha 04 de agosto del año 2014, en su calidad de nueva propietaria del bien, cursó una carta notarial al demandado, comunicándole que al vencimiento del contrato debía entregar el bien en las condiciones que fue recibido, a lo que éste de manera insólita contestó que primero se le debía pagar los gastos extraordinarios realizados para la conservación del bien por el plazo de 08 años, gastos que en realidad no ha realizado; con este acto demuestra su negativa de entregar el bien. Finalmente agrega que la negativa en la entrega genera la imposibilidad de ejecutar el contrato de arrendamiento que suscribió con Jany Olga Saldaña Gonzáles, el día 01 de agosto del 2014, donde se comprometió a entregarle el inmueble sublitis, el día 20 de agosto del mismo año, contrato por el cual iba a percibir una renta de \$1,000.00 dólares americanos, por el plazo de un año.

Admitida a trámite la demanda, en la vía del proceso de sumarísimo, con escrito obrante de folios setenta a setenta y ocho, y de folios ciento veinte a ciento veintitrés, el demandado se *apersona* al proceso, y *absuelve el traslado de la demanda*, argumentando entre otros que: El contrato de comodato versa sobre el lote No. 34, y no el número 31, conforme lo señala la demandante; además que viene poseyendo el bien por más de 08 años, brindando al inmueble el tratamiento adecuado a fin de conservarlo, lo que genera gastos extraordinarios que deben ser abonados; asimismo en relación a la indemnización por daños y perjuicios refiere que, el contrato de arrendamiento es un acto simulado con el fin de perjudicarlo, y que además este hecho no fue materia de la conciliación extrajudicial.

Mediante el escrito antes citado de folios setenta a setenta y ocho, el demandado formula *denuncia civil*, respecto a su hermana Esperanza Aurora Palacios Guarniz y su esposa Francisca Patricia Asto García, indicando que éstas se encuentran ocupando el bien; solicitud que es resuelta mediante resolución número once de fecha nueve de marzo del año dos mil dieciséis, obrante de folios ciento cuarenta y nueve a ciento cincuenta, declarándose *infundada* la denuncia civil.

Julia Elizabeth Pozo Alvarez
Secretaria de Sala
Tercer Sala Especializada Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

249
Desueta
en mano

Contra dicha resolución se interpone recurso de apelación, a través del escrito obrante de folios ciento cincuenta y ocho a ciento cincuenta y nueve; apelación concedida con la *calidad de diferida* mediante resolución número quince.

Finalmente, el señor Juez del Cuarto Juzgado Civil de Trujillo, emite sentencia contenida en la resolución número dieciocho, de fecha dos de noviembre del año dos mil dieciséis, declarando **fundada en parte** la demanda²; decisión que sustenta argumentando que: La demandante interpone la demanda en calidad de nueva propietaria, en virtud de lo previsto en el Artículo 586° del Código Procesal Civil; en tal sentido, y teniendo en cuenta que el contrato de comodato venció indefectiblemente el 18 de agosto del año 2014, debe ampararse la demanda y ordenarse que el demandado, quien se encuentra en posesión del bien, desocupe y entregue el mismo; sentencia que es objeto del recurso de apelación por el abogado del demandado, con escrito obrante de folios doscientos veintitrés a doscientos veintiséis.

ARGUMENTOS DE LAS APELACIONES:

El abogado del demandado, Segundo José Palacios Guarniz, apela el auto contenido en la resolución número once, indicando que: 1) El A quo no ha valorado que el bien fue adquirido por su patrocinado y hermana, con fecha 02 de diciembre del año 1992, así también que su esposa domicilia en el bien materia de litis.

El abogado del demandado, apela la sentencia argumentando que: 1) El A quo solo ha realizado una mera descripción de la defensa formulada por su patrocinado; 2) El contrato de comodato hace referencia al lote de terreno semirústico No. 34, Manzana X, fase 12 de la Urbanización San Andrés V etapa, distrito de Víctor Larco, sin embargo la copia literal de dominio presentada para acreditar la propiedad hace referencia al lote No. 31; 3) El A quo no ha valorado los medios probatorios presentados con la contestación, esto es, la copia de la partida No. 03128926, y declaración jurada de autoavaluo del año 1998, documentos con los que se demuestra que su patrocinado y hermana adquirieron la propiedad del inmueble del lote No. 34; 4) El bien se encuentra en posesión de su hermana y esposa; y, 5) No se han considerado los gastos de representación desde el año 2005 hasta la fecha que se obtuvo la adjudicación del

² Único extremo que ha sido apelado.

Julia Elizabeth Pozo Alvarez
Secretaría de Sala
Tercera Sala Especializada Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

250
observar el debido
proceso

terreno, tampoco se ha cancelado los gastos generales por conservación y mantenimiento del bien por el periodo del 2005 al mes de agosto del año 2011, y desde agosto del 2011 al mes de agosto del 2014.

CONSIDERANDOS DE LOS JUECES SUPERIORES:

1. Del derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva y del derecho a la Doble Instancia:

Nuestra carta magna, en su **Artículo 139°, numeral 3°** garantiza al justiciable, ante su pedido de tutela, el deber del órgano jurisdiccional de observar el debido proceso e impartir justicia dentro de los estándares mínimos establecidos por los instrumentos internacionales; así pues, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva se constituye como un atributo subjetivo que comprende una serie de derechos reconocidos tanto a personas físicas o naturales como a personas jurídicas o colectivas. Este derecho no se agota en la garantía del acceso a la justicia, sino que faculta a obtener un pronunciamiento sobre el fondo de las pretensiones deducidas, que sólo podrá ser eludido cuando tales pretensiones resulten inadmisibles o improcedentes³.

De otro lado, se debe puntualizar que en mérito de la garantía constitucional de la pluralidad de instancia, previsto en el **Artículo 139° numeral 6)**, de la Constitución Política del Estado, se busca que lo resuelto por un Juez de primera instancia pueda ser revisado por un órgano jerárquicamente superior, lo que constituye una garantía consustancial del derecho al debido proceso. En ese sentido, el Colegiado tiene el deber de pronunciarse obligatoriamente sobre la forma y, luego de superarse ésta, sobre el fondo del proceso que se ha elevado en grado; **por lo tanto**, corresponde analizar si la resolución venida en alzada se ha dictado teniendo en cuenta las siguientes postulaciones: Si el proceso ha sido correctamente tramitado; Si este ha culminado con la emisión de una resolución respetando las pautas, reglas y principios que se han establecido en nuestro ordenamiento nacional; y, Si contiene un razonamiento profundo y claro respecto a lo solicitado por las partes en el proceso.

³ Ledesma Narváez, Marianella. Comentarios al Código Procesal Civil. 3a.ed. Ed. Gaceta Jurídica. 2011. p. 23.

Julia Elizabeth Pozo Alvarez
Secretaria de Sala
Tercera Sala Especializada Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

251
classified
www.abc

2. De la emisión de sentencias inhibitorias:

Las **sentencias inhibitorias**, son las que se abstienen de pronunciarse sobre el fondo de la contienda, debido a la existencia de vicios o defectos insubsanables; al respecto el Tribunal Constitucional, refiere que la sentencia inhibitoria obliga al Juez, *por excepción*, no obstante haber aplicado el saneamiento procesal, -que prohíbe la vuelta a la discusión sobre la temática de la validez de la relación procesal-, a emitir pronunciamiento inhibitorio para anular todo o parte de lo actuado por no poder decidir el derecho que corresponde dado que la demanda merece la calificación de improponible⁴. La resolución inhibitoria no involucra obstáculo alguno para que ulteriormente, y salvadas que fueran las deficiencias u omisiones correspondientes, se genere un nuevo proceso donde si se pueda emitir pronunciamiento sobre el mérito del asunto.

3. En relación a la legitimidad para obrar del demandante:

Atendiendo al análisis de forma que debe efectuarse, y por ser necesario para resolver la presente causa, debemos realizar algunas anotaciones en relación a la legitimidad para obrar.

La **legitimidad para obrar** es una condición de la acción que precisamente limita o condiciona el ejercicio de ésta a su existencia, tan es así que la demanda interpuesta por quien carece de legitimidad para obrar debe ser declarada improcedente de oficio por el Juez. La legitimidad para obrar implica que el proceso se lleva a cabo entre los mismos sujetos que integran la relación jurídica material, significa la identidad entre las personas integrantes de la relación jurídica sustantiva y las partes que conforman la relación jurídica procesal⁵.

Ahora bien, la **legitimación** no opera invocando la existencia del derecho, que es el tema de fondo en el proceso, sino en las afirmaciones que el actor realiza acerca de la titularidad del derecho, si no afirma esa titularidad carecerá de legitimación activa para interponer la pretensión; en consecuencia, el único que puede formular la

⁴ Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente No. 0025-2006-PI/TC.

⁵ División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica. El Código Procesal Civil, explicado en su doctrina y jurisprudencia. Editorial Gaceta Jurídica. Tomo II. 1a.ed. Lima - Perú. p. 423.

Julia Elizabeth Pozo Álvarez
Secretaria de Sala
Tercera Sala Especializada Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

252
descueto
Echevarría

pretensión con legitimación es quien **afirme su titularidad activa en la relación jurídico material**⁶.

Respecto a la legitimación, la norma procesal contenida en el **numeral 1) del Artículo 427°** del Código Procesal Civil, señala que la demanda es improcedente cuando el demandante carezca evidentemente de legitimidad para obrar, ello importa que dicha carencia debe ser manifiesta e indubitable, y que como tal sea producto del análisis conjunto y razonado de la prueba que conduzca al Juez a la certeza de los hechos expuestos por las partes, es decir, aparece en forma clarísima del mismo texto de la demanda y de los anexos acompañados⁷.

4.- De la improcedencia de la demanda:

Teniendo en cuenta las consideraciones previas, este Colegiado verifica que la presente versa sobre desalojo el cual se sustenta en la causal de vencimiento de contrato, en tal sentido, para verificar la legitimidad para obrar de la demandante, debemos recurrir al título que da origen a la presente acción; siendo ello así, si bien la actora es la actual propietaria del bien -según consta de la copia literal de la Partida No. 11193802-, sin embargo, de la revisión del Contrato de Comodato de fecha dieciocho de agosto del año dos mil once, obrante de folios dos a dos vuelta, advertimos que fue suscrito entre el demandado y la anterior propietaria, doña María Antonieta Guarniz Montoya, por lo tanto, al no haber intervenido la accionante en dicho contrato, no le corresponde accionar el desalojo por vencimiento de contrato, al no haber participado en la relación jurídica material.

Bajo esa línea de ideas, nos encontramos frente a un supuesto de *improcedencia* de la demanda, conforme lo prevé el Artículo 427° numeral 1) del Código Procesal Civil, vicio que impide que este Colegiado pueda emitir un fallo sobre el fondo del asunto, acorde a derecho y lo actuado en el proceso; causal de improcedencia, que no fue debidamente advertida por el Juez de primera instancia, quien sustenta su decisión en lo prescrito por el Artículo 586° del mencionado código adjetivo⁸, el cual amerita ser

⁶ Ledesma Narváez, Marianella. Comentarios al Código Procesal Civil. Tomo I. Editorial Gaceta Jurídica. 3a.ed. 2011. Lima - Perú. p. 931.

⁷ Casación No. 3052-2006/Huánuco, publicada en el Diario Oficial El Peruano.

⁸ **Artículo 586° del C.C.:** "Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución".

253
Cespedes
Montoya

aplicado en distintos supuestos, pero no en el supuesto materia de estudio, porque la actora conforme al postulatorio considera tener derecho de acción en base al contrato, sustentando su derecho en el vencimiento del mismo.

No obstante lo anotado, *se deja a salvo el derecho* de la demandante para que haga valer su derecho de acción en la vía que corresponda, y que resulte la más idónea para ejercer su derecho.

Finalmente, y atendiendo a la declaración de improcedencia de la demanda, *carece de objeto* emitir pronunciamiento respecto a la apelación del auto que declara infundada la denuncia civil.

5.- Conclusión:

Bajo las consideraciones anotadas, y constituyendo un imposible que se subsanen las omisiones, antes indicadas, este Colegiado de acuerdo con el ordenamiento jurídico, lo actuado en el proceso, y luego de cumplido nuestro deber de revisión impuesto por el recurso de apelación, este Colegiado procede a **revocar** la resolución venida en grado, y reformándola la declara improcedente.

Por estos fundamentos, la Tercera Sala Especializada Civil, de conformidad con las normas invocadas;

RESUELVE:

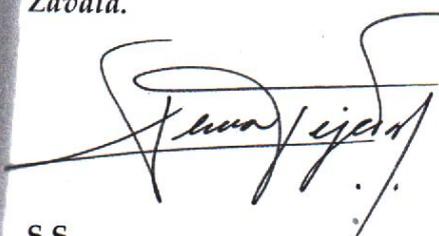
REVOCAR la **sentencia** apelada, contenida en la resolución número dieciocho, de fecha dos de noviembre del año dos mil dieciséis, que obra de la página doscientos once a doscientos diecisiete, emitida por el señor Juez del Cuarto Juzgado Civil de Trujillo, doctor Neblo Carmen Palacios, *en el extremo* que declara **FUNDADA en parte** la demanda interpuesta por doña **KAROLYN MARGOT GUARNIZ MONTOYA**, contra don **SEGUNDO JOSÉ PALACIOS GUARNIZ**, sobre desalojo por vencimiento de contrato; en consecuencia, ordena que el demandado y toda persona que se encuentra en el bien materia de litis, desocupen y hagan entrega del inmueble ubicado en Manzana X, Lote No. 31, de la Urbanización San Andrés, V etapa, tercer sector, Víctor Larcó Herrera, inscrito en la Partida No. 11193802, a favor de la demandante, dentro del término de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento; y,

Julia Elizabeth Pozo Alvarez
Secretaria de Sala
Tercera Sala Especializada Civil
CORTE SUPLENENTE DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

254
Closely
Caminar

REFORMÁNDOLA se declara improcedente la demanda de desalojo por vencimiento de contrato; con lo demás que contiene, y es objeto de apelación.

CARECE DE OBJETO emitir pronunciamiento respecto a la apelación de la resolución número once, de fecha nueve de marzo del año dos mil dieciséis, que obra de la página ciento cuarenta y nueve a ciento cincuenta, en el extremo que resuelve declarar **infundada** la denuncia civil formulada por el demandado. NOTIFÍQUESE a las partes procesales conforme a ley y en su debida oportunidad devuélvase a su Juzgado de Origen.- *Juez Superior Titular Presidente Ponente doctora Alicia Tejada Zavala.*

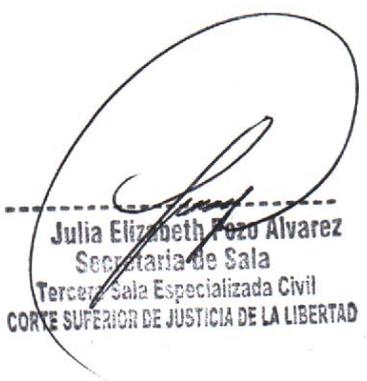


S.S.

TEJEDA ZAVALA A.

ALCÁNTARA RAMÍREZ M.

LLAP UNCHÓN DE LORA L.



Julia Elizabeth Pezo Alvarez
Secretaria de Sala
Tercera Sala Especializada Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

1

CP

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2857-2017
LA LIBERTAD
DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO**

Lima, nueve de marzo
de dos mil dieciocho.-

AUTOS Y VISTOS; y, ATENDIENDO: -----

PRIMERO.- Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por **Karolyn Margot Guarniz Montoya**, contra la sentencia de vista que revoca la apelada que declara fundada en parte la demanda sobre desalojo y reformándola la declaró improcedente, por lo que corresponde calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia del medio impugnatorio conforme a lo previsto por la Ley número 29364. -----

SEGUNDO.- En cuanto a los requisitos de admisibilidad, es del caso señalar que el presente recurso, acorde a lo dispuesto por el artículo 387° del Código Procesal Civil, modificado por la precitada Ley número 29364, se ha interpuesto: **i)** Contra la sentencia de vista expedida por la Tercera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, que como órgano de segundo grado pone fin al proceso; **ii)** Ante la Sala Superior que emitió la resolución impugnada; **iii)** Dentro del plazo previsto por la indicada disposición procesal; y, **iv)** Adjuntando la tasa judicial respectiva. -----

TERCERO.- En lo atinente al requisito de procedencia, contemplado por el artículo 388° inciso 1) del Código Procesal Civil, es de apreciarse que a la parte recurrente, no les es exigible su cumplimiento en razón a que la sentencia de primera instancia le fue favorable. -----

CUARTO.- De otro lado la recurrente invoca como causal de su denuncia la **infracción normativa por la interpretación errónea del artículo 586° del Código Procesal Civil**, sostiene que se afecta el derecho al determinar que pese a ser la actora propietaria del inmueble, la misma no se encuentra facultada a solicitar el

94

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2857-2017
LA LIBERTAD
DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO**

desalojo al no haber ésta suscrito el contrato de comodato de fecha dieciocho de agosto de dos mil once, sin advertir que en el proceso de desalojo existe la posición habilitante que la ley otorga a un sujeto para reclamar en juicio sus derechos, es por ello que el artículo 586° del Código Procesal Civil, otorga en primer orden la legitimidad para obrar del propietario del bien del que se pretende su restitución. -----

QUINTO.- La causal antes descrita cumple con los requisitos previstos por el artículo 388° numerales 2 y 3 del Código Procesal Civil, al haber precisado con claridad sus agravios, correspondiendo entonces que en sentencia de fondo se determine si se ha vulnerado o no, el derecho de la impugnante. -----

Por tales razones y en aplicación de lo preceptuado por el artículo 391° inciso 1 del Código Procesal Civil, declararon: **PROCEDENTE** del recurso de casación interpuesto por Karolyn Margot Guarniz Montoya, por la causal de **infracción normativa procesal del artículo 586° del Código Procesal Civil**; en consecuencia **DESÍGNESE** oportunamente **fecha para la vista de la causa**; en los seguidos por Karolyn Margot Guarniz Montoya contra Segundo José Palacios Guarniz sobre Desalojo por Vencimiento de Contrato y otro; notificándose. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor Calderón Puertas por licencia del Juez Supremo Señor Ordóñez Alcántara. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

AAG/JMT/FAG

10 7 MAY 2016

Dr. ALVARO CACERES PRADO
Secretario de
Corte