



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
29° JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL

EXPEDIENTE : 15444-2015-0-1801-JR-CI-29
DEMANDANTE : MIRYAM KATHERYN ROMERO TORRES
DEMANDADO : MILAGROS FERNANDEZ TAPIA
MATERIA : INDEMNIZACION
ESPECIALISTA : EDGARDO SALAZAR GUZMAN

S E N T E N C I A

RESOLUCIÓN NÚMERO 20

Dada en Lima, a veintiséis de mayo
de dos mil veintidós.-

VISTOS :

Resulta de autos, que mediante escrito de fojas treinta y siete a sesenta subsanado de fojas noventa y nueve a ciento ocho, interpone demanda MIRYAM KATHERYN ROMERO TORRES representada por Roberto Carlos Quispe Gonzales sobre INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS contra MILAGROS DAYSI FERNÁNDEZ TAPIA.

PETITORIO

Constituye objeto de su pretensión:

- La Indemnización por Daños y Perjuicios por la cantidad de US\$255,000.00 dólares americanos. (Doscientos cincuenta y cinco mil con 00/100 dólares americanos), por concepto de Indemnización por los Daños y Perjuicios ocasionados a la recurrente, hechos originados por la persona de Milagros Daysi Fernández; por los siguientes conceptos:

El daño y perjuicio causado lo valoriza en el monto indemnizatorio de US\$240,000.00 dólares americanos (Doscientos cuarenta mil con 00/100 dólares americanos), hecho originado por iniciativa propia e ilegítima de la persona de Milagros Daysi Fernández Tapia, generando una sucesiva serie de eventos que creó efecto multiplicador para el empobrecimiento, la pérdida financiera y económica y el consecuente daño a la persona, moral y familiar.

Por concepto de daño material y emergente: generado por la utilización de la logística, el personal y la contratación de estudio jurídico, para patrocinar la demanda de indemnización, que contiene las diligencias y los procedimientos



extrajudiciales (conciliaciones, cartas notariales), así como los judiciales; lo cual valoriza en el monto de US\$15,000.00 dólares americanos.

Más los intereses legales que deberán ser liquidados al momento de la ejecución de sentencia.

FUNDAMENTOS DE HECHO

1.- Antecedentes: En la Carta Notarial de fecha 24 de junio 2013, segundo párrafo se precisa que de conformidad con lo señalado en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento suscrito el 01 de febrero de 2013 y vigente a la fecha, la nueva propietaria Srta. Miryam Katheryn Romero Torres tomara posesión del inmueble, transcurrido el plazo de 30 días, contados desde el día siguiente a la recepción de la solicitud de desocupación. Con el contenido del contrato de arrendamiento las partes contratantes (Sra. Milagros Daysi Fernández Tapia y Patrimonio en Fidecomiso inmuebles Argenta) establecieron el plazo en la cláusula sexta de dicho documento contractual. En la Carta Notarial de fecha 05 de julio de 2013, en el punto dos se precisa que al haberse producido la enajenación del bien inmueble arrendado con la persona jurídica Patrimonio en Fideicomiso Inmuebles Argenta, previamente ha debido comunicarse el contrato respectivo y no pretender sorprender, por lo que solicita exhibir el testimonio del contrato de compraventa u otro que le atribuye propiedad del inmueble materia de arriendo suscrito a favor de la demandante con dicha entidad. En la cláusula sexta segundo párrafo del contrato de arrendamiento se dejó expresa constancia que, durante el plazo del contrato, este podría ser resuelto por cualquiera de las dos partes previa comunicación y teniendo como máximo 30 días, a partir de la solicitud de desocupación, para la entrega del local. Es así, que le remitieron Carta Notarial con fecha 17 de julio de 2013, que entre otras cosas pide que tenga la gentileza de facilitar la entrega del inmueble a la nueva propietaria, la cual se podría sentir afectada en caso de demora. En su Carta Notarial del 24 de julio de 2013, entre otras cosas precisa que la duración del contrato es a partir del 02 de febrero de 2012 hasta el 02 de febrero de 2014, día en que la arrendataria deberá de devolver el inmueble o suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, por consiguiente, prevalece su validez legal de la cláusula indicada y que las partes deben someterse a su cumplimiento de acuerdo a ley. Es así, que la demandada lo único que busca es dilatar el tiempo y quedarse en el inmueble la mayor cantidad del tiempo, sin pagar, lo cual genera daños y perjuicios, porque a la fecha en la que ha procedido a tramitar la invitación a conciliar extrajudicialmente no ha devuelto el inmueble. Por buena fe, la propietaria ahora demandante, mediante Carta Notarial del 16 de setiembre de 2013, acepta el pedido de la carta notarial recepcionada el 09.09.2013, esto es, extender un



contrato de prórroga por seis meses, forma de pago de la merced conductiva y otros. Mediante Carta Notarial del 07.11.2013, nuevamente le requiere para que en el pazo de 5 días útiles cumpla con entregar el inmueble a su nueva propietaria caso contrario estará iniciando las acciones legales correspondientes contra la ahora demandada. Mediante Carta Notarial del 05 de agosto de 2014, la demandante precisa en su contenido que viene ocupando, sin tener contrato de arrendamiento vigente, ni abonar ninguna merced conductiva, pese a las reiteradas negociaciones que le ha planteado, para extender un nuevo contrato entre las partes; razón por la que le requiere en un plazo máximo de 48 horas la desocupación de inmueble y entrega del bien, caso contrario le exigirá la entrega del inmueble judicialmente, asumiendo los gastos y costos del proceso, más la indemnización por daños y perjuicios y lucro cesante. Mediante Carta Notarial del 12 de agosto de 2014, la demandante, notifica a su Agencia de Viajes FRIENDS TRAVEL SAC precisando el mismo contenido señalado anteriormente; por lo que la demandada deberá de pagar el monto indemnizatorio por haber generado graves daños y perjuicios por haberse quedado en el bien inmueble y que ahora es materia de desalojo que corre en trámite en el Juzgado de Paz correspondiente.

2.- Determinación de Responsabilidades: El inmueble tiene una valoración económica (o valor en el mercado), dicho inmueble es apreciable en dinero y socialmente apreciable, originándose su pérdida de valor, cuando este es deteriorado, desmejorado o no se pueda ejercer la posesión, pero el solo hecho de no poder disponer del bien inmueble origina un perjuicio, hay un primer tiempo de "daños"; al cual debemos de sumar el segundo tiempo de "perjuicios" que es la pérdida de dinero y empobrecimiento, respecto al estado ideal que es la posesión del bien inmueble. Es al respecto, que se va suscitando un efecto multiplicador de hechos que van originando una cadena de daños y perjuicios, como lo es el efecto material a la persona y familia; como lo es el efecto moral, como lo es el efecto de daño emergente; como lo es el efecto de devengados; entre otros que en el tiempo se miden con los intereses legales que deben forzosamente compensar la indemnización al momento de la ejecución de sentencia. El Quantum lo valorizan a efectos que, de alguna manera sea compensada la pérdida de dinero originado por la demandada, monto estimado que permite por lo menos compensar en el futuro todos los daños y perjuicios causados a la demandante. Siendo que los daños y perjuicios ocasionados por la demandada son y han sido probados con las pruebas indubitables acompañadas al presente, pues la demandada actuó a título personal con la impericia,



sin animo a prever lo que estaban ocasionando generando los hechos y efectos multiplicadores que afectaron a la demandante.

3.- Determinación del monto de indemnización: Teniendo en consideración que la demandada es la responsable de tal hecho, es que solicita que se abone la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados a la recurrente, el monto total de US\$255,000.00 dólares americanos (Doscientos cincuenta y cinco mil con 00/100 dólares americanos), por todos los daños y perjuicios ocasionados al patrimonio de la demandante.

Daño emergente: compuesto por todos los gastos que han sido ocasionados por no haber entregado el bien inmueble, que corresponde a la contratación de un estudio jurídico, la cual contiene las diligencias y los procedimientos extrajudiciales, así como judiciales; lo cual valorizan en el monto de “US\$15,000.00 nuevos soles”.

Daño moral, personal y familiar/tránsito del daño contractual al extracontractual: cita el artículo 1954 del Código Civil referente al enriquecimiento sin causa. Indica que el daño ha transitado desde el ámbito contractual hasta el ámbito extracontractual, porque se origina producto de actos que atentan al derecho de propiedad, y se estaciona en el ámbito extracontractual, al originarse una serie de sucesiones financieras y económicas que afectan patrimonialmente a la demandante, siendo su patrimonio afectado cuando no puede ejercer la posesión de la propiedad; cuando disminuye la liquidez; cuando se afecta las oportunidades de negocios; cuando pierde clientes potenciales, cuando no reciba la contraprestación, es decir se origina un costo porque no se puede disponer del bien inmueble, esto ocasiona el detrimento y el empobrecimiento, lo cual contribuye en el perjuicio financiero y económico sobre las posibilidades de enriquecimiento, el daño es material y efectivo, empobrecimiento de la persona, así como costos de oportunidades al enriquecimiento, de negocios, costos financieros, y pérdida total en su patrimonio.

La Responsabilidad extracontractual: cita el artículo 1969 del Código Civil. En este caso, el peso económico por el daño ocasionado corresponde a la persona que actuó culpablemente, es decir, de modo imprudente, con impericia, negligentemente o con intención de hacer daño. En atención a ello, señala que la demandada deberá de abonar el pago indemnizatorio, por haber generado un efecto multiplicador en perjuicio de la demandante; en pocas líneas, se delimita a menor liquidez menor oportunidad potencial de inversión situación que explica en qué medida justifica la lesión a la demandante, con la consecuente ocurrencia de daños, tanto patrimoniales como extra patrimoniales. Este daño y perjuicio causado lo valoriza en el monto indemnizatorio de US\$240,000.00 dólares americanos, hecho que se ha originado por iniciativa propia e



ilegítima de la demandada, generando una sucesiva serie de eventos que creó efecto multiplicador para el empobrecimiento, la pérdida financiera y económica, y consecuente daños personal, moral y familiar; sin perjuicio de la liquidación de intereses legales que se reserva el derecho para la etapa judicial que deberán ser liquidados al momento de la ejecución de la indemnización.

4.- Daño patrimonial y extrapatrimonial: El objeto del Contrato y su contratación era contratar un bien inmueble por un monto determinado (al anterior propietario) por un plazo determinado, y realice las actividades de los servicios de una agencia de viajes. Sin embargo, se quedó, sin respetar plazos y términos que por buena fe habían sido suscritos y firmados", hecho que ha trasgrediendo el principio de buena fe, figura jurídica que trasciende los actos de buena fe que la demandante tenía con respecto a la entrega del bien inmueble (respeto y buena fe), generando perjuicios que afectan a la demandante. La relación existente entre el hecho ejercido en la posesión por plazo definido (muy a pesar de la buena fe) y el daño y perjuicio ocasionado y producido a la demandante, y por ende a la familia, garantizada en la Constitución, la indemnización, y los principales problemas que se han presentado en la práctica respecto a esta cuestión. En pocas líneas, se delimita en qué situaciones y en qué medida se justifica la lesión a un derecho fundamental abstracto y difuso como lo es la persona, con la consecuente ocurrencia de daños, tanto patrimoniales como extra patrimoniales.

5.- Procedencia de la indemnización: La procedencia de indemnización por daños morales, corresponde por haberse lesionado patrimonialmente, extra patrimonialmente, y materialmente en un contexto "en apariencia" exclusivamente patrimonial, donde lo relevante es el aprovechamiento del bien inmueble, el poder ejercido por la posesión del dicho bien inmueble, los perjuicios ocasionados a las oportunidades de negocios y actividades que la recurrente hubiera realizado en dicho inmueble, e incluso a las ofertas que este potencialmente recibió sobre dicho bien inmueble. En este contexto, se ha expuesto el problema en general, se abordan conceptos como antónimos relevantes buena fe - cumplimiento, mala fe - incumplimiento en circunstancias de daños producidos: daño patrimonial extra-patrimonial, que se los suele considerar al primero como instituciones análogas, y por el segundo como producto del daño ocasionado, que no solo son categorías de palabras clasificadas como antónimos sino que el fondo conceptúan características clasificándola como pérdidas de dinero, por ejercicio de mala fe, culpa, dolo, aprovechamiento indebido, deslealtad, daño, perjuicio, falsedad.

6.- Efecto multiplicador: Es un conjunto de eventos que generan una serie de consecuencias, las cuales dependen del hecho original. Lo cierto es que las cartas



notariales, y el obstáculo (dilatación de tiempo) quería generar una barrera a fin de obstaculizar la entrega del bien inmueble, sin embargo, este hecho causo grave daño a la recurrente, pues tuvo que contratar un estudio jurídico para su defensa legal, por los daños que la demandada había producido al haberse quedado en el bien inmueble. Al respecto, el hecho, la comunicación y la información se usan para controlar el comportamiento individual de la recurrente.

7.- Responsabilidad total de la demandada: Al respecto, precisa que la demandada muy a pesar de lo que puede decir o hacer, la verdad de los hechos es que genero Daños y Perjuicios, siendo responsable por tales hechos, precisando que la Responsabilidad extracontractual está resuelta en el artículo 1969° del Código Civil vigente. En este caso, el peso económico por el daño ocasionado corresponde a la persona que actuó culpablemente, es decir, de modo imprudente, con impericia, negligentemente o con intención de hacer daño, es por ello, que se refiere al artículo 1984° del Código Civil.

8.- Ahora bien, a efectos que se analice detenidamente los daños causados, indica: Hecho Dañoso: teniendo en consideración lo señalado en los párrafos anteriores, la atención de suministro, fue origen para que se genere la deuda existente y los daños producidos por la persona de Milagros Daysi Fernández Tapia. Siendo evidente su responsabilidad de uso indebido del bien inmueble. Al respecto, el daño producido además de la lesión del bien protegido, las consecuencias, aquellos efectos negativos que derivan de la lesión producida, resultan consecuencias extra patrimoniales y no patrimoniales. Hablamos de un daño evento (lesión de interés tutelado) y de un daño consecuencia (daño emergente, daño moral, familia, material).

El Daño genero lo siguiente: 1.- Comportamiento: Un hacer o no hacer algo. Materia de responsabilidad civil contractual: comportamiento antijurídico, violación del contrato, uso indebido del poder de la posesión, para seguir usufructuando una actividad a costa de un tercero perjudicado y dañado. Materia de responsabilidad civil extracontractual: realizar un ilícito civil. No se exige que sea antijurídico, sino que se produzca una alteración de este principio de quebrantar el deber de respeto entre las personas. (La posesión indebida y los daños y perjuicios ocasionados a la propietaria). 2.- Daño.- Puede ser Patrimonial, Extra-patrimonial, o Moral. Se produce en ambos una lesión a los intereses de la persona, en este caso a la propietaria y a la familia. Daño material: en lo respecta al patrimonio y menoscabo de este. A su vez da lugar a un daño material, siendo indemnizado doblemente. Al respecto al no hacer una cantidad de dinero que pueda resarcir el daño, se requiere que se pague compensando en algo el daño moral ocasionado a la recurrente, siendo este



valorizado en US\$ 240,000.00 dólares americanos, por el Daño Actual, ya producido.

3.- Relación de causalidad.- Significa que el daño debe estar causado por la acción u omisión con el resultado dañoso. Al respecto de una Causalidad, se producen estos daños. En este caso el nexo causal es directo, por cuanto la demandada actuó valiéndose del derecho de la posesión indebida, para quedarse más tiempo en el bien inmueble, por un lado, para seguir haciendo sus actividades de lucro, y por otro lado hecho originado por la demandante y afectada. Este hecho originado por la demandada, aprovechamiento, genero el daño material y moral, persona y familia, público, legal y consecuentemente afectando el patrimonio y afectación a la liquidez y disponibilidad de dinero en efectivo. De tal forma que ello, genero un efecto multiplicador, generando un mayor daño, que el que podría haberse producido. 4.- Imputación de la responsabilidad: en este caso se atribuye a la demandada por estar con la posesión indebida del bien inmueble y por haber generado los daños y perjuicios, respecto de los hechos originados, por la que se encontraría dentro de una esfera de responsabilidades, no existió una obligación respecto de prever los sucesos que producirían daños y evitarlos. Esta previsibilidad no existió y fue temeraria, debiendo ser normal, el Tribunal Supremo reiteradamente en jurisprudencia explica que estos elementos permiten establecer la prueba de culpabilidad o negligencia, se presume la culpabilidad sobre todo en aquellas actividades donde se generan riesgos cualificados. Este hecho, queda destacado porque existe vasto estudio respecto a las responsabilidades extracontractuales que expone y destaca, respecto al daño producido, el artículo 1969° del Código Civil libera a la víctima de la necesidad de acreditar el dolo o culpa del autor, lo que lleva a demostrar que la relación de causalidad existió entre el hecho ocurrido y el daño ocasionado. Es a tenor de este hilo conductor que reitera su pedido del monto indemnizatorio por la cantidad de US\$ 255,000.00 doscientos cincuenta y cinco mil y 00/100 dólares americanos, la que se compone por los siguientes conceptos: - Por concepto de daño efectivo extra patrimonial y moral, honra, imagen, buen nombre y buena reputación US\$ 240,000.00 dólares americanos. - Por concepto de Daño Material y Emergente: generado por la utilización de la logística, el personal y la contratación de estudio jurídico, para patrocinar la demanda de indemnización, por los daños y perjuicios ocasionados por iniciativa propia de la demandada, la cual contiene las diligencias y los procedimientos extrajudiciales (conciliaciones, cartas notariales), así como los judiciales; lo cual valoriza en el monto de US\$ 15,000.00 nuevos soles.

FUNDAMENTOS DE DERECHO



Señala como fundamentos de derecho lo dispuesto por el artículo 2º inciso 2), 26º y 139º inciso 1) de la Constitución Política de 1993; los artículos 1969º, 1981º, 1983º, 1984º, 1985º del Código Civil.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Admitida a trámite la demanda mediante resolución número dos de fecha seis de noviembre de dos mil quince, y corrido el traslado de ley a la parte demandada, Milagros Daysi Fernández Tapia contesta la demanda mediante escrito de fojas ciento treinta y seis a ciento cincuenta y dos subsanado a fojas ciento noventa y uno, argumentando:

1.- La demandante hace una narración de hechos contenidos en las Cartas Notariales remitidas a la recurrente. Se debe aclarar que tomó conocimiento de dicha venta, mediante Cartas Notariales de fechas 24 de Junio y 16 de Julio de 2013 remitida por la empresa TRUST SOCIEDAD TITULIZADORA S.A., la misma que fuera contestada mediante Carta Notarial de fecha 05 de julio y 24 de Julio de 2013, en la cual señaló claramente que dicha persona jurídica no cumplía con su representación legal al ser una persona jurídica distinta con la que había suscrito el contrato de arrendamiento, siendo esta Patrimonio en Fideicomiso Inmuebles Argenta y la recurrente, el cual se encontraba vigente en dicha fecha por el período comprendido entre el 02 de febrero de 2013 hasta el 02 de febrero de 2014.

2.- Como se podrá apreciar de la Carta Notarial de fecha 05 de Julio de 2013, en forma expresa requirió a dicha remitente (Trust Sociedad Titulizadora S.A.) no solo su irregular representación, sino la aplicación del Art. 1709º de la norma sustantiva, al haber enajenado el bien arrendado y cuya aplicación de la cláusula sexta del contrato de arrendamiento pretendían ejecutar, en forma abusiva y arbitraria, contraviniendo la buena fe contractual, máxime si se tiene en consideración que en forma continua se venía suscribiendo con la persona jurídica Patrimonio en Fideicomiso Inmueble Argenta en su condición de arrendadores y cuya vigencia del período 02 de Febrero de 2013 al 02 de Febrero de 2014 se encontraba vigente, siendo legal la posición de arrendatarios, y no como erróneamente pretende interpretar la demandante al aseverar que su parte pretendió dilatar el tiempo y quedarse en el inmueble un mayor tiempo, hecho que no fue su intención.

3.- La demandante refiere que no ha tenido el ánimo de llegar a un acuerdo conciliatorio; es falso que no se haya dado respuesta a su Carta Notarial de fecha 02 de Agosto de 2013, la misma que fuera contestada mediante Carta Notarial de fecha 09 de Setiembre de 2013 en la cual le pidió que respete el contrato de arrendamiento que se encontraba vigente y del cual la demandante tenía pleno conocimiento,



solicitándole que le conceda una renovación prorrogable de seis meses a partir del 02 de febrero de 2014 (fecha de culminación del contrato) al 02 de agosto de 2014. Es por ello, que el ánimo de llegar a un acuerdo conciliatorio y armónico siempre existió de su parte a fin de evitar algún litigio con la demandante. Lamentablemente la demandante en forma unilateral dio respuesta a dicha Carta Notarial con fecha 16 de Setiembre de 2013, imponiendo un plazo y un incremento en la merced conductiva del contrato de arrendamiento primigenio, sin respetar las cláusulas de dicho contrato; es por ello, que se vieron en la situación de no aceptar tales condiciones que eran impositivas, arbitrarias y contrarias a la buena fe contractual. Asimismo, se debe tener en consideración que, respecto a la legitimidad e interés para obrar de la demandante, se dio recién el pasado 06 de octubre de 2014 cuando fue inscrito en los Registros Públicos de Lima el título que ostenta para poder requerir a la recurrente la desocupación del inmueble. Es por ello, que la recurrente siempre tomo la posición de que se respete el contrato de arrendamiento ya suscrito y vigente con la persona jurídica Patrimonio en Fideicomiso Inmueble Argenta, careciendo de legitimidad e interés legal las cartas notariales antes mencionadas incluida la Carta Notarial de fecha 12 de agosto de 2014.

4.- Sobre la conducta Antijurídica de la recurrente que expone la demandante, manifiesta la preexistencia de un contrato de arrendamiento vigente suscrito con la persona jurídica Patrimonio en Fideicomiso Inmueble Argenta, que no puede ser considerado como antijurídico, teniendo la condición de arrendataria y poseionaria inmediata del inmueble, no existiendo actos ilícitos que puedan ser considerados antijurídicos, habiendo la recurrente realizado actos previstos en la norma jurídica para cautelar y exigir el respeto al contrato de arrendamiento en mención; por lo que se debe analizar si existe una relación de causalidad y si debe ser considerada como poseionaria precaria o ilegítima, así como establecer la existencia o no de la continuidad del contrato de arrendamiento, es por ello que debe analizar e interpretar jurídicamente dichas instituciones de la norma sustantiva (artículos 906, 911º, 909º, 910º y 1700º del Código Civil); debiendo tener presente lo siguiente: 1.-Que, se encuentra acreditado que la recurrente tomo posesión del bien inmueble materia de Litis en mérito a los contratos de arrendamiento suscritos con Argenta Sociedad Agente de Bolsa S.A. y luego Patrimonio en Fideicomiso Inmueble Argenta desde el pasado 01 de Febrero de 2006 hasta el 01 de Febrero de 2013, los que fueron renovados en forma anual con los mismas cláusulas y acuerdos, variando únicamente en la merced conductiva, teniendo desde el año 2006 la condición de poseionaria legítima hasta la actualidad al existir la continuidad del uso del bien arrendado y la



existencia de la continuación del contrato de arrendamiento. 2. Que, desde el requerimiento formal de la demandante conforme a las Cartas Notariales de fechas 02 de Agosto de 2013 y 16 de Setiembre de 2013, ha tenido pleno conocimiento que la recurrente tenía un título legítimo, el cual era el contrato de arrendamiento, es por ello que tal y conforme se puede verificar de la copia literal ofrecido en el escrito de subsanación de la demanda, la demandante ha inscrito la compra venta recién con fecha 06 de Octubre de 2014; en consecuencia, los requerimientos de desocupación del bien materia de Litis lo hacía únicamente en mérito a la Escritura Pública de fecha 19 de Junio de 2013, no habiendo perfeccionando su título, hecho que constituye que la recurrente mantenía un título legítimo y legal (contrato de arrendamiento) para encontrarse en posesión inmediata del bien inmueble materia de litis. 3.- Que, no puede tener la condición de ocupante precaria debido a la preexistencia de un título (contrato de arrendamiento) que origina la posesión del inmueble materia de litis, habiéndolo realizado de buena fe; por lo que, se desvirtúa que tenga la condición de ocupante precaria, al no concurrir los presupuestos sustanciales para dicha condición. 4.- Que, conforme a la Carta Notarial de fecha 07 de noviembre de 2013 remitida por Patrimonio Fideicomiso Inmuebles Argenta, de su contenido se acredita que pese a haber realizado actos de disposición del bien materia de Litis, en su condición de arrendadora ejerce dichos actos, con lo que se acredita que el contrato de arrendamiento se encontraba vigente. 5.- Que, la relación de causalidad expuesta por la demandante, por la que le atribuye a la recurrente el aprovechamiento indebido del inmueble, no es tal, debido a que como reitera la posesión inmediata del inmueble ha nacido de un contrato de arrendamiento, no existiendo una mala fe en posesionarse ilícitamente, debido a que la recurrente sustenta la tesis que el contrato de arrendamiento se mantiene vigente y es continuo. 6.- Que, en este punto la demandante no ha aportado ni ha mencionado los medios probatorios por cada hecho reclamado, pues en este caso en concreto lo que se le atribuye a la recurrente es un acto antijurídico de quedarse en el inmueble, punto controvertido que se encuentra pendiente resolver en el proceso que gira por ante el 10° Juzgado Civil de Lima (Exp. 38455-2014).

5.- Respecto a la relación de causalidad, debido a que Patrimonio Fideicomiso Inmuebles Argenta es quien suscribe con la recurrente el contrato de arrendamiento, y al intervenir dicha persona jurídica en las Cartas Notariales de requerimientos de resolución del contrato y de desocupación, ejercía a plenitud su condición de arrendador, por lo que de dichos actos realizados por la citada persona jurídica se concluye que si existió una relación jurídica material con ésta; debiendo tenerse



presente que fue inscrita en los Registros Públicos de Lima la compra venta del inmueble, en la que adquiere la relación jurídica material y procesal, e n consecuencia, la relación de causalidad deberá entenderse desde el momento que adquirió dicha condición en la relación jurídica. Respecto al aprovechamiento indebido del inmueble, factor atribuido a la recurrente, es necesario reiterar que tanto la posesión como la continuidad del contrato de arrendamiento suscrito con la personal jurídica Patrimonio Fideicomiso Inmuebles Argenta han sido realizados de buena fe, sin dolo, ni fraude, ni vicio de la voluntad que se pueda concluir que existió en la recurrente la mala fe de un aprovechamiento indebido, ni pretender provocar un daño a la demandante, conducta que se encuentra probada con el tenor de las propias Cartas Notariales remitidas por su parte. Finalmente, respecto a la permanencia en el inmueble es necesario aclarar que dichos actos son realizados debido a la posición adoptada por la recurrente de plantear la tesis que al preexistir un contrato de arrendamiento y exigir su vigencia, no es atribuible aún un perjuicio, ni daño causado a la demandante, máxime si se encuentra en giro un proceso de desalojo seguido ante el 10 Juzgado Civil de Lima (Exp.38455-2014) entre ambas partes. En resumen, la demandante no acredita fehacientemente el nexo causal, habiendo establecido su parte la ruptura del nexo causal, vale decir el hecho de un tercero, por lo que en este extremo deviene en infundada la demanda.

6.- En cuanto a establecer el tipo de responsabilidad civil, el QUANTUM de la demanda y de ser el caso si existe un grado de responsabilidad civil de demandada. Conforme se podrá apreciar del tenor de la demanda y su escrito de subsanación se puede advertir graves omisiones y falencias al no haber disgregado, ni acreditado en forma expresa y fehaciente lo pretendido en su demanda. Respecto al tipo de responsabilidad civil, la demandante confunde y contradictoriamente sustenta su demanda en el hecho que los requerimientos mediante Cartas Notariales remitidas a su parte nacen de un contrato de arrendamiento, el cual se encontraba vigente. Que si bien subsana la demanda al señalar que la demanda es de una responsabilidad civil extracontractual, desnaturalizaría los fundamentos expuestos en su demanda primigenia al haber descrito sus actos de remisión de Cartas Notariales de requerimiento de desocupación del inmueble cuando tenía la condición de arrendatario. En consecuencia, no existe una conexión lógica entre los hechos que expone en su demanda y su pretensión de indemnización por Responsabilidad Extracontractual; en el presente caso al aludir un contrato de arrendamiento reviste una responsabilidad contractual, que si bien no es suscrita con la demandante, pero lo alude para argumentar el dolo o culpa en su demanda.



7.- Por otro lado, la demandante debió individualizar y fundamentar exactamente los daños de los cuales está solicitando indemnización; es usual pedir una cantidad de dinero "por todo concepto" (y que las sentencias también sigan ese tenor); pero lo que se tiene que hacer es identificar cada uno de los daños, vale decir daño emergente, lucro cesante, daño moral y, de ser el caso, daño a la persona, fundamentarlos y solicitar el monto respectivo. Ello, a efectos de una correcta administración de justicia en beneficio de las partes y de la misma sociedad. Se debe haber tenido en cuenta primero identificar los hechos causantes del daño que han producido afectación en el patrimonio de la demandante. En efecto, y pese a que el Juzgado le requirió que establezca y fundamente claramente los conceptos de Daño Material y Daño Emergente, incurre en error y carente de fundamento fáctico, pues cuantifica el Daño emergente a factores atribuibles como la contratación de profesional, la gestión de una serie de documentos, (remisión de cartas notariales, invitación al centro de conciliación extrajudicial y diligencias propias de lo conciliación) y la contratación del abogado para las diligencias judiciales valorizándolo en el monto de US\$15,000.00 dólares americanos. La demandante ha desnaturalizado dicho concepto y pretende su cobro por factores que no son atribuibles, pues los conceptos invocados como es el de los Honorarios Profesionales del abogado que patrocina a la demandante y que pretende sustentar, no corresponden, debido a que los citados gastos (no acreditados en autos) corresponden y se pueden cuantificar en un acto procesal denominado costos del proceso, y el cual únicamente podrá ser fijado por el Juzgado en ejecución de sentencia y exigido su cobro por la parte vencedora conforme lo señala el artículo 410 y ss. del CPC. En consecuencia, es evidente que no ha precisado, ni sustentado con medio probatorio idóneo en forma objetiva el monto pretendido respecto a este concepto, sin aportar al proceso documentos, recibos y otro medio que acredite el gasto ocasionado, sino muy por el contrario, pretende únicamente justificar su cobro, hecho que deberá ser merituado en su oportunidad por el Juzgado.

8.- Con relación al Daño Material y Patrimonial, estos son susceptibles de una valoración económica, a través de determinados elementos fácticos, cuyos medios probatorios deberán ser aportados por la demandante y valorados por el Juzgado en su oportunidad, como por ejemplo facturas, presupuesto o informes periciales y otros medios idóneos con los que se pueda establecer y sustentar el QUANTUM de la demanda. Por lo tanto, deben ser indemnizados según estas valoraciones que fácilmente puede cuantificar el perjuicio. Además, hay que tener en cuenta que el daño material es un concepto bastante amplio, pues el referido menoscabo incluye también lo que jurídicamente se conoce como "Daño Emergente" y "Lucro Cesante", siendo



que el daño emergente corresponde al daño material sufrido, la demandante debió en forma clara y precisa disgregar los conceptos antes señalados, lo cual no hizo. Si la demandante, por su parte, pretende que el incumplimiento de la obligación obedece a dolo o culpa inexcusable del deudor y, por consiguiente, que éste también responde de los daños y perjuicios imprevistos, deberá demostrarlo (art. 1330° del C.C.). Pero sea cual fuere la situación, y no obstante la presunción de culpa leve, la carga de la prueba de los daños y perjuicios y de su cuantía corresponde al acreedor (artículo 1331° del C.C.). La evaluación del daño depende de una serie de factores que se tienen que acreditar, como son: precios valorizaciones, créditos, demandas comerciales. Por otra parte, la necesidad de una prueba rigurosa por parte del acreedor también aumenta en razón de que se trate de un daño emergente o de un lucro cesante.

9.- La demandante para sustentar el Quantum de su pretensión hace una narración de hechos y señala no solo un empobrecimiento económico, el no poder disponer del inmueble, sino la existencia de un efecto multiplicador del presunto daño ocasionado, estableciéndolo en el monto de US\$240,000.00 dólares americanos. La demandante no ha establecido claramente cada concepto, por los cuales se le debe atribuir un monto específico, que el no uso y disfrute del bien debe ser valorado y acreditado objetivamente, hecho que no ocurre en el presente caso sub examine; en efecto, sustenta su demanda en un efecto multiplicador del presunto daño ocasionado, pero no aporta ninguna prueba al proceso para poder establecer el monto de Daño material y patrimonial, correspondiendo la carga de la prueba a la demandante, debiendo ésta probar su pretensión, máxime si hablamos de un daño material y patrimonial que se encuentran subsumidos en el Daño Emergente y Lucro Cesante, conceptos que han sido erróneamente planteados en el escrito de la demanda y su subsanación. En consecuencia, en este extremo al no existir pruebas, ni haber aportado la demandante elementos objetivos para cuantificar el presunto daño ocasionado por la recurrente; asimismo al no haber establecido monto alguno respecto al Daño Moral y personal debe entenderse que no lo peticiona, debido a que en su escrito de subsanación de demanda no lo menciona como parte de la cuantificación requerida por el Juzgado, y que no deberá ser materia de pronunciamiento al no ser parte de la pretensión principal de la demanda, estando a lo expuesto deviene en infundado este extremo de la demanda.

TRÁMITE DEL PROCESO

Mediante resolución cinco de fecha veintiuno de noviembre de dos mil dieciséis obrante a fojas ciento noventa y dos se tuvo por contestada la demanda. Mediante



resolución siete de fecha veintiuno de noviembre de dos mil dieciséis obrante a fojas ciento noventa y siete se declaró Saneado el Proceso. Mediante resolución doce de fecha primero de septiembre de dos mil diecisiete obrante a fojas doscientos veintiséis y doscientos veintisiete, se procedió a fijar los puntos controvertidos, se admitieron los medios probatorios ofrecidos por la parte demandante, y demandada, y se fijó fecha para la realización de la audiencia de pruebas, la misma que se realizó conforme consta en el acta de fojas doscientos cincuenta y dos y doscientos cincuenta y tres, otorgándoseles a las partes el plazo de ley para que formulen sus alegatos escritos; habiendo presentado los mismos la parte demandada. Mediante resolución dieciséis se tienen por ofrecidos los medios probatorios extemporáneos, y se corre traslado de los mismos a la parte demandada, la misma que no absolvió el traslado, por lo que mediante resolución dieciocho se dispuso poner los autos en despacho para sentenciar, por lo que ha llegado el momento de emitir sentencia.

CONSIDERANDO :

Legislación

PRIMERO : El artículo 1969° del Código Civil establece lo siguiente: *“Aquel que por dolo o culpa causa un daño a otro está obligado a indemnizarlo. El descargo por falta de dolo o culpa corresponde a su autor”*. Del mismo modo, el artículo 1985° del indicado Código señala: *“La indemnización comprende las consecuencias que deriven de la acción u omisión generadora del daño, incluyendo el lucro cesante, el daño a la persona y el daño moral, debiendo existir una relación de causalidad adecuada entre el hecho y el daño producido. El monto de la indemnización devenga intereses legales desde la fecha en que se produjo el daño”*. Asimismo, el artículo 1984° del mismo Código indica: *“El daño moral es indemnizado considerando su magnitud y el menoscabo producido a la víctima o a su familia”*.

Petitorio

SEGUNDO : Constituye objeto de su pretensión:

- La Indemnización por Daños y Perjuicios por la cantidad de US\$255,000.00 dólares americanos. (Doscientos cincuenta y cinco mil con 00/100 dólares americanos), por concepto de Indemnización por los Daños y Perjuicios ocasionados a la recurrente, hechos originados por la persona de Milagros Daysi Fernández; por los siguientes conceptos:

El daño y perjuicio causado lo valoriza en el monto indemnizatorio de US\$240,000.00 dólares americanos (Doscientos cuarenta mil con 00/100 dólares americanos), hecho originado por iniciativa propia e ilegítima de la persona de Milagros Daysi Fernández Tapia, generando una sucesiva serie de



eventos que creó efecto multiplicador para el empobrecimiento, la pérdida financiera y económica y el consecuente daño a la persona, moral y familiar.

Por concepto de daño material y emergente: generado por la utilización de la logística, el personal y la contratación de estudio jurídico, para patrocinar la demanda de indemnización, que contiene las diligencias y los procedimientos extrajudiciales (conciliaciones, cartas notariales), así como los judiciales; lo cual valoriza en el monto de US\$ 15,000.00 dólares americanos.

Más los intereses legales que deberán ser liquidados al momento de la ejecución de sentencia.

Análisis de la controversia

Punto controvertido

TERCERO : El punto controvertido fijado establece: *"1.- Determinar si procede que la demandada Milagros Daysi Fernández Tapia pague a la demandante Miryam Kattheryn Romero Torres la suma de US\$255,000.00 dólares americanos como indemnización por los daños y perjuicios ocasionados a la demandante por hechos originados por iniciativa propia de la demandada."*

Antijuridicidad o Ilícitud

CUARTO : La ***antijuridicidad o ilícitud***, es la constatación que el daño causado no está permitido por el ordenamiento jurídico. Al respecto, cabe indicar que el presente proceso es uno de indemnización por daños y perjuicios por responsabilidad extracontractual, en tal sentido se va a analizar la pretensión de la demanda, es decir, en general si resulta antijurídico: la negativa de la demandada en entregar el inmueble arrendado a su persona con anterioridad a la adquisición de la propiedad por la demandante, permaneciendo en el bien incluso después de concluido el contrato de arrendamiento, lo cual ha generado los daños solicitados en la presente demanda.

QUINTO : De la Copia Literal de la Partida Registral N°41392 630 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (fs.81-91) se advierte que la demandante Miryam Katheryn Romero Torres adquirió mediante Escritura Pública de compraventa de fecha 19/06/2013 de Trust Sociedad Titulizadora S.A. quien a su vez adquirió el dominio fiduciario del inmueble inscrito en la citada partida del Patrimonio Fideicomiso regulado según Decreto Legislativo 861-Título XI Inmuebles Argenta (fs.85), respecto del inmueble signado como Local Comercial N°18-A Nivel B Primer Piso Avenida Camino Real número 348 San Isidro, transferencia que quedo inscrita en el asiento C00002 de la mencionada partida, con fecha 06 de octubre de 2014.

SEXTO : Del Contrato de Arrendamiento de fecha 01 de febrero de 2013 (fs.79-80) se advierte que Patrimonio en Fideicomiso Inmuebles Argenta representada por Juan



Miguel Bákula Budge, en calidad de arrendador otorga en arrendamiento a la ahora demandada Milagros Daysi Fernández Tapia el inmueble (local comercial) sito en Centro Comercial Camino Real, Av. Camino Real N°348, local comercial 18-A, nivel "B", primer piso, pactándose una merced conductiva de US\$300.00 dólares americanos por el mes de febrero y de US\$400.00 dólares americanos mensuales desde el mes de marzo de 2013 en adelante, habiendo acordado ambas partes en la sexta y novena cláusula del citado contrato lo siguiente: "**SEXTO.-** *La duración del presente contrato es por el plazo de 1 (un) año, contados desde el 02 de febrero del 2013 hasta el 02 de febrero del 2014, día en que **LA ARRENDATARIA** deberá devolver el inmueble o suscribir un nuevo contrato de arrendamiento. Se deja expresa constancia que durante el plazo del presente contrato, éste podrá ser resuelto por cualquiera de las dos partes previa comunicación y teniendo como máximo 30 días, a partir de la solicitud de desocupación, para la entrega del local. (...) **NOVENO.-** Si concluido el contrato, se continuara ocupando el bien, la merced conductiva pactada tendrá un incremento del cincuenta por ciento (50% adicional).*

SÉPTIMO : En tal sentido, se advierte de autos que la demandante Miryam Katheryn Romero Torres adquirió mediante Escritura Pública de compraventa de fecha 19/06/2013 de Trust Sociedad Titulizadora S.A., el inmueble arrendado a la demandada Milagros Daysi Fernández Tapia (desde el 02.02.2013 a 02.02.2014), por lo que las cartas cursadas con posterioridad a esa fecha tanto por la demandada como por el anterior propietario y arrendador como son: i) Carta de fecha 24 de junio de 2013 (fs.65), donde Trust Sociedad Titulizadora S.A. representada por su Director Gerente Juan Miguel Bákula Budge, informa sobre la venta del inmueble efectuado el 19/06/2013, indicándole lo siguiente: "*De conformidad con lo señalado en la cláusula sexta del Contrato de Arrendamiento suscrito el 01 de febrero de 2013 y vigente a la fecha la nueva propietaria **Miriam Katheryn Romero Torres DNI N°46203772**, tomará posesión del inmueble transcurrido el plazo de 30 días, contados desde el día siguiente a la recepción de la presente solicitud de desocupación".* ii) Carta Notarial de fecha 05 de julio de 2013 (fs.66-67) donde la ahora demandada dio respuesta al Director Gerente Juan Miguel Bákula Budge de la empresa Trust Sociedad Titulizadora S.A. de la carta de fecha 24 de junio de 2013, solicitando entre otros, se le remita el poder expreso de representación de su arrendador Patrimonio en Fideicomiso Inmuebles Argenta, y el Testimonio de compraventa suscrito a favor de Miryam Katheryn Romero Torres, señalando que queda suspendido el plazo de la cláusula sexta del contrato de arrendamiento. lii) Carta Notarial de fecha 16 de julio de 2013 (fs.68) donde la empresa Trust Sociedad Titulizadora S.A. Fiduciaria del "Patrimonio



en Fideicomiso – Decreto Legislativo N°861 – Título XI – Inmuebles Argenta” representada por Juan Miguel Bákula Budge da respuesta a la carta de fecha 05 de julio de 2013 remitida por la parte demandada, y reitera que el inmueble materia de litis ha sido vendido a favor de la ahora demandante, indicando que el contrato de arrendamiento ha concluido por aplicación del término sexto del contrato de arrendamiento suscrito por la parte demandada, cláusula que fuera incluida al estar en proceso de venta todos los inmuebles que integran el “Patrimonio en Fideicomiso – Decreto Legislativo N°861 – Título XI – Inmuebles Argenta”. iv) Carta Notarial de fecha 24 de julio de 2013 (fs.70-71) donde la demandada da respuesta a la carta notarial de fecha 16-07-2013, dirigiéndola a Juan Manuel Bacula Budge Trust Sociedad Titulizadora S.A. – Factor Fiduciario del Patrimonio en Fideicomiso – Inmuebles Argenta, en la cual indica no estar de acuerdo con la segunda parte de la cláusula sexta por considerarla ilegal y estar de acuerdo con la primera parte de la misma en cuanto señala que la duración del contrato por un año, es decir hasta el 02 de febrero de 2014, considerando por otra parte el contrato de compraventa suscrito con la ahora demandada simulado e ilegal, indicando además que debió proponérsele la venta del inmueble previamente a su persona. v) Carta Notarial de fecha 07 de noviembre de 2013 (fs.75) por la que el Factor Fiduciario Juan Miguel Bákula Budge remite la citada carta a la ahora demandada indicándole que con fecha 24 de junio se le comunico la resolución del contrato de arrendamiento en aplicación de la cláusula sexta del contrato de arrendamiento, y estando a los 4 meses de la fecha de la carta resolutoria, no ha entregado el inmueble a su nueva propietaria Miryam Katheryn Romero Torres, requiriéndole que cumpla con desocupar el inmueble en el término de cinco días. Si bien dichas cartas tienen carácter informativo y a la vez persuasivo para que la demandada desocupe el inmueble y así la nueva propietaria, ahora demandante tome posesión del mismo. Sin embargo dichas cartas no tienen efecto legal entre las citadas partes, estando a que el arrendador había transferido con anterioridad el citado inmueble, siendo la nueva propietaria quien debía de ser el caso proseguir con el arrendamiento o estando a la conclusión del mismo por la transferencia del inmueble a su favor solicitar la entrega del citado inmueble en forma voluntaria o de ser el caso judicialmente, estando a que dicho contrato de arrendamiento no se ha probado que se encontraba inscrito en Registros Públicos ni que la demandante se hubiera comprometido a respetarlo, conforme se establece en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2195-2011-Ucayali, publicado por la Corte Suprema de Justicia el 14 de agosto de 2013 en Separata Especial de El Peruano, establece por mayoría como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente: "(...) 5.4 La enajenación de un bien



arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquiriente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil.(...)".

OCTAVO : Es así, que se verifica de autos, que la demandante y demandada si bien se cursan: i) Carta Notarial de fecha 16 de septiembre de 2013, recepcionada el 17/09/13 (fs.72-74), donde la ahora demandante Miriam Katheryn Romero Torres, en respuesta a la carta de fecha 9 de septiembre del mismo año (fs.115-116) cursada por la demandada Milagros Daysi Fernández Tapia, quien a la vez en respuesta a la carta de la demandante de fecha 02.08.2013 en la que solicita la renovación del contrato por seis meses a partir del 02.02.2014 al 02.08.2014; siendo que en respuesta a dicha misiva, la demandante manifiesta que ante su pedido de renovación prorrogable del contrato a 6 meses a partir del 2 de febrero de 2014, le concede una prórroga de 4 meses contados a partir de la indicada fecha, es decir que el contrato se extendería hasta el 02 de junio de 2014, con el incremento de la renta mensual en los cuatro meses a US\$600.00 dólares americanos mensuales según la cláusula novena del contrato, indicando se formalice dicho acuerdo en un Acta de Conciliación en un Centro de Conciliación, indicándole que el debe desde el 19 de junio en que compró el inmueble, los meses de julio, agosto y setiembre. ii) Carta Notarial de fecha 05 de agosto de 2014 (fs.76) donde la ahora demandante dirige la citada carta a la ahora demandada, manifestando que el inmueble de su propiedad que viene ocupando la citada demandada lo efectúa sin contar con contrato de arrendamiento vigente ni abonar merced conductiva alguna, pese a las reiteradas negociaciones que se le ha planteado, por lo que le requiere que en un plazo de 48 horas la desocupación del inmueble y entrega del bien. iii) Carta Notarial de fecha 12 de agosto de 2014 (fs.77-78) donde la ahora demandante dirige la citada carta a Friends Travel S.A.C. (persona jurídica no demandada en el presente proceso) en los mismos términos indicados en la carta de fojas 75. iv) Correos electrónicos entre el apoderado de la demandante y demandada (fs.297-302) donde se advierte que no se llegó a firmar un nuevo contrato de arrendamiento.

NOVENO : Es así, que la demandante inicia un proceso de desalojo, conforme se verifica de fojas 269 a 283 donde obran copias de los actuados judiciales del Expediente N°38455-2014 seguido por Miryam Katheryn Romero Torres contra Milagros Daysi Fernández Tapia y Friends Travel SAC sobre Desalojo, donde se advierte que mediante resolución tres de fecha 12 de enero de 2016 expedida por la Tercera Sala Civil se confirmó la resolución 07 - sentencia - de fecha 27 de mayo de



2015, que declara fundada la demanda de desalojo por ocupante precario y ordena a los citados demandados cumplan con entregar el inmueble a la demandante, siendo que interpuesto el recurso de casación por la parte demandada Milagros Daysi Fernández, el mismo fue declarado improcedente por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia mediante Casación N°862-2016 de fecha 21 de julio de 2016. Siendo que requerida que fue la parte demandante para que cumpla con desocupar el inmueble materia de litis (fs.279), mediante resolución de fojas 280 y 281, se dispuso se proceda al lanzamiento de los citados codemandados, siendo que mediante Acta de Lanzamiento de fecha 27 de setiembre de 2017 (fs.283), se verifica que el inmueble se encontraba abandonado, procediéndose al descerraje, ministrándose posesión del mismo al apoderado de la parte demandante.

DÉCIMO : De los Estados de Cuenta, Carta Informativa, y Recibos de Pago (fs.287 a 295) expedidos por la Municipalidad de San Isidro, se advierte la deuda generada por arbitrios correspondientes al inmueble materia de litis de los años 2014, 2015, 2016, y hasta setiembre de 2017, los mismos que han sido pagados por la parte demandante por un monto aproximado de S/7,000.00 soles. Más aún, la parte demandante representada por su apoderado señaló en la Audiencia de Pruebas realizada el 09 de noviembre de 2017 (fs.252-253) al responder la pregunta del abogado de la parte demandada: *“¿Para que diga los motivos como ha calculado el monto solicitado como indemnización? Dijo: Que, al momento de adquirir un local es para usarlo, porque es un negocio, compramos el inmueble y la demandada no salió, Argenta resolvió el contrato, se trató de conversar con la señora para que salga y nosotros utilizar el local, no hemos podido conversar con la señora , nosotros le dejábamos un contrato para que firme, pero no firmaba, nos decía que no iba a pagar ni mes de garantía, ni mes adelantado, mi representada quería alquilarle el inmueble, le dejaba el contrato y ella no firmaba, eso desde el 2013, así pasaron cuatro años, hasta que Argenta resolvió el contrato, siempre observaba el contrato, sacamos ese monto porque el local se compró a plazos, y debemos de pagar, nosotros hemos comprado el local; el año pasado hicimos un proceso judicial y recién este año en setiembre con el desalojo ha salido, ha usado el inmueble sin pagar nada”*. Siendo así, se concluye que la parte demandada no pago desde el mes de julio de 2013 hasta el mes septiembre de 2017, es decir no pago aproximadamente 50 meses los gastos de arbitrios que se generaron por el uso del bien, habiendo tenido la demandante que demandar no solo el desalojo del citado inmueble, sino que demandar la presente indemnización, de lo que se advierte que fueron varios los actos que ha ejercido la parte demandante para que la emplazada cumpla con desocupar el inmueble y poder recuperar y conservar el



mismo. Siendo ello así, se advierte que existe antijuridicidad en la actuación de la demandada, al no devolver el inmueble a su legítima propietaria y haber hecho uso del mismo por aproximadamente 50 meses sin realizar el pago de arbitrios que por el uso del mismo le correspondía, por lo que se ha acreditado la antijuridicidad estando al incumplimiento de la parte demandada, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 1969° del Código Civil que establece: *“Aquel que por dolo o culpa causa un daño a otro está obligado a indemnizarlo (...)”*.

Daño

UNDÉCIMO : Respecto al ***Daño***, la doctrina lo reconoce como aquel que comprende las consecuencias negativas derivadas de la lesión de un bien jurídico tutelado, de un interés protegido, clasificando el daño en dos rubros: a) **Daño Patrimonial**: que consiste en la lesión de derechos de naturaleza económica, que debe ser reparada, a su vez se clasifica en: **Daño Emergente** y Lucro Cesante y b) **Daño Extrapatrimonial o subjetivo** que comprende: **Daño Moral y Daño a la Persona**. En el presente caso, es menester determinar si a la accionante se le ha causado Daño Patrimonial: Daño Emergente; y Daño extrapatrimonial: 1) Daño Moral y Daño a la Persona.

Daño Emergente

DUODÉCIMO : Con relación al Daño Emergente, se tiene que la doctrina indica que es la pérdida que sobreviene en el patrimonio del sujeto afectado, siendo en general la disminución de la esfera patrimonial, siendo que con este daño lo que se pretende es restituir la pérdida sufrida, supone un empobrecimiento, comprendiendo los daños presentes o inmediatos. En ese sentido, la parte demandante ha solicitado por este concepto la suma de US\$15,000.00 dólares americanos, y refiere que en este caso el daño emergente en específico está constituido por **todos los gastos que han sido ocasionados por no haber entregado el bien inmueble**, que corresponde a la contratación de un estudio jurídico, la cual contiene las diligencias y los procedimientos extrajudiciales, así como judiciales.

DÉCIMO TERCERO : La parte demandante para acreditar el daño emergente, es decir la pérdida sufrida, la disminución de su esfera patrimonial y empobrecimiento acompaña como medio probatorio dos Boletas de Venta que obran a fojas 19 y 21 que corresponde a gastos extrajudiciales como son las Cartas Notariales cursadas el 12 de agosto de 2014 y 05 de agosto de 2014, por un monto de S/26.00 soles cada una, es decir S/52.00 soles en total; asimismo de los Estados de Cuenta, Carta Informativa, y Recibos de Pago (fs.287 a 295) expedidos por la Municipalidad de San Isidro, se advierte la deuda generada por **arbitrios** correspondientes al inmueble materia de litis de los años 2014, 2015, 2016, y hasta setiembre de 2017, los mismos que han sido



pagados por la parte demandante por un monto de S/6,935.19 soles, gastos que debieron ser asumidos por la demandada, quien estuvo en uso del bien, al ser gastos ocasionados por el uso del inmueble, el cual no fue entregado por la demandada en ese periodo, los cuales constituyen gastos extrajudiciales de preservación del bien que de no ser cancelados determinan pago de multas e incluso embargos en el bien inmueble, por lo que dichos gastos acreditados si han generado disminución en el patrimonio de la parte actora, por lo que en este caso se puede concluir que se encuentra acreditado como Daño Emergente un total de S/6,987.19 soles o su equivalente en dólares americanos.

DÉCIMO CUARTO : En cuanto a los gastos judiciales, la parte demandante adjunta los actuados judiciales del proceso judicial de Desalojo (Exp.38455-2014) obrante de fojas 268 a 282. No obstante, cabe indicar que los honorarios profesionales de los abogados tanto en el proceso de desalojo como del presente proceso de indemnización por responsabilidad extracontractual forman parte en cada proceso de los costos procesales que se otorgan a la parte vencedora en aplicación del artículo 412º del Código Procesal Civil, siendo que los mismos, además de las costas procesales, ya han sido otorgados en el proceso de desalojo a la demandante conforme se verifica de la sentencia de fecha 12 de enero de 2016 (fs.269-272) expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima que confirma la sentencia expedida en primera instancia, que declaró fundada la demanda y ordenó que los demandados Milagros Daysi Fernández Tapia y Friends Travel SAC cumpla con entregar a la demandante el inmueble de la Avenida Camino Real número 348, Local Comercial número 18-A, Nivel B, primer piso del distrito de San Isidro, **con costas y costos**; por lo que su cobro se realiza dentro del mismo proceso en ejecución de sentencia, de acuerdo a los montos aprobados por el Juez de la causa, por lo que solicitar el pago de gastos judiciales en general (costas y costos) en este proceso, no resulta viable porque sería pretender un doble pago; en tal sentido, respecto al daño emergente alegado, éste resulta procedente sólo en cuanto a los gastos extrajudiciales acreditados por un monto total de S/6,987.19 soles o su equivalente en dólares americanos, correspondiendo se liquiden los intereses legales de acuerdo a ley en ejecución de sentencia.

Daño Moral, Daño a la Persona

DÉCIMO QUINTO : La parte demandante indica que se origina producto de actos que atentan el derecho de propiedad, y se estaciona en el ámbito extracontractual, al originarse una serie de sucesiones financieras y económicas que afectan patrimonialmente a la demandante, siendo su patrimonio afectado cuando no puede



ejercer la posesión de la propiedad; cuando disminuye la liquidez; cuando se afecta las oportunidades de negocios; cuando pierde clientes potenciales, cuando no reciba la contraprestación, es decir se origina un costo porque no se puede disponer del bien inmueble, esto ocasiona el detrimento y el empobrecimiento, lo cual contribuye en el perjuicio financiero y económico sobre las posibilidades de enriquecimiento, el daño es material y efectivo, empobrecimiento de la persona, así como costos de oportunidades al enriquecimiento, de negocios, costos financieros, y pérdida total en su patrimonio, lo que corresponde a la persona que actuó culpablemente, es decir, de modo imprudente, con impericia, negligentemente o con intención de hacer daño. En atención a ello, señala que la demandada deberá de abonar el pago indemnizatorio, por haber generado un efecto multiplicador en perjuicio de la demandante; en pocas líneas, se delimita a menor liquidez menor oportunidad potencial de inversión situación que explica en qué medida justifica la lesión a la demandante, con la consecuente ocurrencia de daños, tanto patrimoniales como extra patrimoniales. Este daño y perjuicio causado lo valoriza en el monto indemnizatorio de US\$240,000.00 dólares americanos, hecho que se ha originado por iniciativa propia e ilegítima de la demandada, generando una sucesiva serie de eventos que creó efecto multiplicador para el empobrecimiento, la pérdida financiera y económica, y consecuente daños personal, moral y familiar; sin perjuicio de la liquidación de intereses legales que se reserva el derecho para la etapa judicial que deberán ser liquidados al momento de la ejecución de la indemnización.

DÉCIMO SEXTO : En cuanto al ***Daño Moral, Daño a la Persona*** (no se encuentra legislado con el nombre de daño a la familia) que produce menoscabo en la víctima y en su familia, la parte demandante si bien ha solicitado por estos conceptos la suma de US\$240,000.00 dólares americanos; sin embargo, ni en su escrito de demanda, ni en la subsanación de la misma ha fundamentado el daño moral y daño a la persona que son daños extrapatrimoniales y no patrimoniales como sustenta en su demanda y subsanación de la misma, conforme se advierte del resumen del considerando anterior; más aún, el demandante no ha adjuntado medio probatorio alguno que sustente dicha solicitud y el monto requerido, no obstante que la Juzgadora mediante resolución uno de autos (fs.61) señaló en su oportunidad lo siguiente: “(...) **Sexto:** (...) *precisando si pretende ser resarcido con otros conceptos, de ser así a cuanto ascendería cada uno de ellos de ser el caso, debiendo precisar los medios probatorios por cada uno, (...)*”, lo cual fue cumplido en parte por la parte accionante, no habiendo fundamentado ni mencionado medios probatorios respecto al daño moral y daño a la persona solicitados; siendo así, la demanda resulta infundada en este extremo.



Nexo Causal

DÉCIMO SÉPTIMO : El *nexo causal o relación de causalidad* está concebido como la vinculación entre el evento lesivo y el daño producido; en cuanto a la relación de causalidad afirma Scognamoglio citado por Juan Espinoza: *“no puede agotarse en una relación de tipo naturalista entre causa y consecuencias, sino se debe conducir y resolver, en los términos de un juicio idóneo a expresar la carga de los valores insita en la afirmación de responsabilidad”* (Derecho de la Responsabilidad Civil, Quinta Edición, Lima, Gaceta Jurídica, pág. 174). Siendo que, en el presente caso, el daño patrimonial causado a la accionante (daño emergente) fue producto de los gastos extrajudiciales que tuvo que efectuar la demandante para la recuperación y conservación del bien, gastos que fueron generados durante el periodo que la demandada ocupó el inmueble hasta su desocupación que se realizó mediante un proceso judicial de Desalojo por ocupación precaria, lo que causó un desmedro económico en la parte accionante, estando en consecuencia plenamente identificado el evento lesivo y el daño producido.

Factor de Atribución

DÉCIMO OCTAVO : Con relación al *Factor de Atribución* o el supuesto justificante de la atribución de responsabilidad del sujeto, se debe determinar si concurre el fundamento del deber de indemnizar, en tal sentido, se evidencia que la demandada no ha cumplido su obligación de devolver el inmueble a su propietario ahora demandante, permaneciendo en el mismo durante aproximadamente cuatro años, en tal sentido se advierte que ha actuado con dolo, por cuanto ha mantenido con ella el inmueble, propiciando gastos extrajudiciales en la demandante, en desmedro económico de la accionante, con lo que se acredita la atribución de responsabilidad de la demandada, por cuanto incumplió su deber de devolver el inmueble a la demandante y pagar los gastos (arbitrios) que este generaba por el uso del mismo, esperando que sea la autoridad judicial quien disponga la restitución del citado inmueble a su propietaria mediante el proceso judicial de desalojo, así como provocando otros gastos extrajudiciales en la demandante como son los gastos por el envío de cartas notariales.

DÉCIMO NOVENO : Las demás pruebas actuadas y no glosadas no modifican en modo alguno los considerandos precedentes, asimismo de conformidad con el artículo 197º del mismo Código, todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta utilizando su apreciación razonada; sin embargo, en la resolución solo se expresan las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.



Por estos fundamentos y de conformidad con las normas antes glosadas, la señora Juez del Vigésimo Noveno Juzgado Civil de Lima, administrando Justicia a nombre de la Nación:

FALLA :

Declarando **FUNDADA EN PARTE** la demanda de fojas treinta y siete a sesenta subsanada de fojas noventa y nueve a ciento ocho, interpuesta por MIRYAM KATHERYN ROMERO TORRES representada por Roberto Carlos Quispe Gonzales; en consecuencia; ORDENO que la demandada MILAGROS DAYSI FERNÁNDEZ TAPIA pague a la demandante por concepto de Indemnización por Daño Patrimonial (Daño Emergente) la suma de S/6,987.19 soles o su equivalente en dólares americanos, correspondiendo se liquiden los intereses legales de acuerdo a ley en ejecución de sentencia; e **INFUNDADA** la demanda respecto al pago de Daño Moral y Daño a la Persona; con costas y costos.-