



**UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**TEMA EN DERECHO CIVIL:  
“DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA”**

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

**PRESENTADO POR:**

**DAMARIS ARACELI YUPANQUI MAITA**

<https://orcid.org/0000-0003-3781-2603>

**ASESOR:**

**DR. LUIS WIGBERTO FERNANDEZ TORRES**

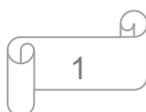
<https://orcid.org/000-0003-2318-1804>

**LIMA, PERÚ**

**2022**

**INDICE**

**Pág.**



I.	Carátula	01
II.	Tema y Título	05
III.	Fundamentación	06
IV.	Objetivos	06
V.	Indicadores de logro de los objetivos	07
VI.	Descripción del contenido	07

## CAPITULO I Derecho Civil “DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA” 09

### A. HECHOS DE FONDO 09

#### 1. IDENTIFICACION DE HECHOS RELEVANTES 09

##### 1.1. Demanda 09

###### 1.1.1. Ampliación y Modificación de la Demanda 11

##### 1.2. Contestación de la Demanda 11

###### 1.2.1. Reconvención 13

##### 1.3. Concordancia y contradicciones entre los hechos afirmados del demandante y los codemandados 13

###### 1.3.1. Concordancias 13

###### 1.3.2. Contradicciones 14

##### 1.4. Órganos Jurisdiccionales 15

###### 1.4.1. Sentencia de Primera Instancia 15

###### 1.4.1.1. Hechos tomados en cuenta por el Juez Civil 15

###### 1.4.1.2. Hechos no tomados en cuenta por el Juez Civil 17

###### 1.4.2. Sentencia de la Sala Superior - Segunda Instancia 17

###### 1.4.2.1. Hechos tomados en cuenta por la Sala Civil 17

###### 1.4.2.2. Hechos no tomados en cuenta por la Sala Civil 18

###### 1.4.3 Sentencia de la Corte Suprema – Casación 19

###### 1.4.3.1. Hechos tomados en cuenta por la Sala Suprema 19

###### 1.4.3.2. Hechos no tomados en cuenta por la Sala Suprema 20

2. PROBLEMAS	21
2.1. Problema Principal o Eje	21
2.2. Problemas Colaterales	21
2.3. Problemas Secundarios	21
3. ELEMENTOS JURIDICOS NECESARIOS PARA EL ESTUDIO DEL CASO	22
3.1. Normas legales	22
3.2. Doctrina	24
3.3. Jurisprudencia	29
4. DISCUSION	33
5. CONCLUSIONES	36
B. HECHOS DE FORMA	38
1. IDENTIFICACION DE HECHOS RELEVANTES	38
1.1. Etapa Postulatoria	38
1.2. Etapa Probatoria	39
1.3. Etapa Decisoria	40
1.4. Etapa Impugnatoria	40
2. PROBLEMAS	41
2.1 Problema Principal o Eje	41
2.2. Problema Colateral	41
2.3. Problemas Secundarios	41
3. ELEMENTOS JURIDICOS NECESARIOS PARA EL ESTUDIO DEL CASO	42
3.1. Normas Legales	42
3.2. Doctrina	53
3.3. Jurisprudencia	56
4. DISCUSION	60

5. CONCLUSIONES	61
VII. PLAN DE ACTIVIDADES	63
VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	64
IX. ANEXOS	65

## II. Tema Y Título

**TEMA EN DERECHO CIVIL**

**“DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO”**

**DATOS DEL EXPEDIENTE**

**MATERIA:** **DESALOJO  
POR OCUPACION PRECARIA**

**NÚMERO DE EXPEDIENTE:** **440-2015-0-0410-JM-CI-01**

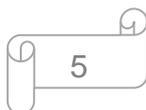
**DEMANDANTE:** **HECTOR QUISPE RIOS**

**DEMANDADOS:** **VICTOR RAUL ESPINOZA  
CALDERON Y LUISA OLIVARES  
DE ESPINOZA**

**JUZGADO:** **1ER JUZGADO MIXTO SEDE MBJ  
MARIANO MELGAR**

**VIA PROCEDIMENTAL:** **PROCESO SUMARISIMO**

**LIMA – PERÚ**



### **III. Fundamentación. -**

Tanto la propiedad y la posesión dentro de la legislación y todo lo que emana de ellas, han sido objeto de conflictos que como bien conocemos, terminan vulnerando derechos. Y para asumir alguna protección jurídica en el caso que nos compete sobre el desalojo por ocupación precaria, debemos acogernos a las normativas más idóneas, siendo el Cuarto Pleno Casatorio una laboriosidad judicial cuya esencia está inspirada en el artículo 911 de nuestro Código Civil que refiere que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Esta posición nos brinda una óptica distinta a la mencionada problemática con el afán de resolver problemas de carácter interpretativo, los cuales van a surgir en los procesos de desalojo por ocupante precario. Entonces, su finalidad es determinar quién tiene mejor derecho a poseer, expulsar a aquel ocupante del inmueble por las causales establecidas en la ley y reponer en la posesión a su dueño o a quien tiene derecho a él. El magistrado Lama More señala “El Pleno Casatorio reconoce que el desalojo por precario es una acción en el que –en la vía sumarísima– se controvierte el derecho a la posesión del bien que está en poder del demandado; deja claro que en este caso el derecho en disputa no será la propiedad, sino el derecho a poseer; esto resulta relevante pues el debate y la prueba del derecho posesorio que invocan las partes, debe ser directo y de rápida probanza; el sumarísimo aleja la complejidad del debate y de la prueba” (2013, p. 34).

El Cuarto Pleno Casatorio Civil tuvo como antecedente la casación 21952011Ucayali, sobre proceso de desalojo por ocupación precaria.

### **IV. Objetivos. –**

-Establecer que, conforme al artículo 911 del Código Civil, mediante la pretensión de desalojo por ocupación precaria, la parte demandante consiga su derecho a la restitución del bien inmueble, y en lo que concierne al demandado, si este cuenta con un título que acredite su posesión.

-Determinar si el debido proceso y los principios pertinentes se han cumplido e identificar si los fallos de las sentencias que se han emitido fueron debidamente motivadas, cumpliendo con las expectativas de un proceso conforme a la ley.

**V. Indicadores de logro de los objetivos. –**

<b>Principio del Debido Proceso</b>	<b>Principio de legalidad</b>	<b>Principio a la motivación de las resoluciones judiciales</b>
<b>Intenciones</b>	<b>Concreciones</b>	<b>Evidencias</b>
Se convalidó mediante el razonamiento lógico jurídico que la resolución de primera instancia estuvo debidamente fundamentada con los requerimientos conforme a ley.	A través de los derechos fundamentales de los ciudadanos de nuestra Constitución Política, artículo 2º, inciso 24, literal d), se ha cumplido con las garantías constitucionales.	De acuerdo a los principios y derechos de la función jurisdiccional, señalado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, la resolución de primera instancia ha sido debidamente motivada.
La resolución de primera instancia no ha tenido contravención al debido proceso, por ende, al ser impugnada, no carece de motivación aparente o defectuosa.	Mediante la resolución de primera instancia la justicia ha sido imparcial, reivindicando el derecho quebrantado hacia la parte demandante.	Se ha compuesto una correcta fundamentación en la sentencia de primera instancia por la cual, se proporciona de certeza a la controversia de las partes en conflicto.
Respecto a la sentencia de segunda instancia encontramos una carencia de conexión, cuando se infringe la finalidad de los medios probatorios y que estos sean valorados por el juez de forma conjunta,	Se ha infringido el derecho a la propiedad que es la facultad jurídica que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Esta debe ejercerse en armonía con el interés	La resolución de segunda instancia ha omitido el mandato testamentario de los causantes quienes han determinado de forma transparente y concisa la parte que le pertenece al demandante.
al no estimar la prueba ofrecida.	social y dentro de los límites de la ley.	
En la sentencia de segunda instancia se ha evaluado someramente el testamento concedido por los padres del recurrente en relación a	En la segunda instancia no se aplicó de forma pertinente el artículo 938 del Código Civil, que nos indica que el propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o	La resolución de segunda instancia carece de motivación interna del razonamiento. Aquello determina la continuación del proceso.

los argumentos de los demandados.	adhiera materialmente a él, violando el principio de legalidad.	
En la sentencia de segunda instancia se observa un ejercicio	Con la resolución de segunda instancia se faculta al demandado hacer uso y	El órgano de segunda instancia no interpreto las normas y las pruebas del presente proceso y
abusivo del derecho previsto en el artículo II del Título Preliminar del Código Civil. No hay justicia con criterio equitativo, hay mala interpretación del artículo 911 del Código Civil y una inadecuada valoración de los medios probatorios.	disfrute de un bien que no le pertenece, constatando la ilegitimidad de ocupación en una propiedad ajena.	con ello, emitió una resolución adolescente de sentido jurídico, lo cual atenta contra el derecho del demandante.

#### VI. Descripción del contenido.-



### FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

#### INFORME

**A** : Dr. LUIS WIGBERTO FERNANDEZ TORRES  
Jefe de la Unidad de Investigación FDYCP

**De** : Dr. LUIS WIGBERTO FERNANDEZ TORRES

**Asunto** : Informe final de Trabajo de Suficiencia Profesional

**Bachiller** : YUPANQUI MAITA, DAMARIS ARACELI

**Fecha** : 20 de octubre de 2022

Tengo el agrado de dirigirme a usted, para hacer de su conocimiento el presente informe final de trabajo Profesional del presente Curso de Titulación, habiendo el bachiller desarrollado correctamente dicho trabajo académico, tanto en la parte Temática y Metodológico, por consiguiente, tiene la condición de **APROBADO con NOTA: 15** y se encuentra apto para solicitar día y hora para ser sustentado ante un jurado calificado.

Atentamente,

.....  
Dr. Luis Wigberto Fernandez Torres

## **CAPITULO I: Derecho Civil Desalojo por ocupación precaria**

### **A. HECHOS DE FONDO      1. IDENTIFICACION DE HECHOS RELEVANTES**

#### **1.1 Demanda**

Siendo el 16 de marzo de 2015 el demandante Héctor Quise Ríos interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra los esposos Víctor Raúl Espinoza Calderón y Luisa Olivares de Espinoza, con el pedido expreso que los mencionados entreguen en óptimas condiciones el bien que ocupan y que se le otorgue la restitución de la posesión de cuatro habitaciones, un patio, cocina y baño, ubicados dentro del inmueble de su propiedad señalado como sub lote 4 o como Avenida Capitán Novoa N° 107, inscrita en la partida N° P06263040 de los Registros Públicos de esta ciudad, los cuales son ocupados por los demandados de manera precaria.

El recurrente hace mención que los demandados ocupan el inmueble de su propiedad, sin que les asista ningún derecho y sin realizar pago por concepto alguno, por lo que señala a los demandados como ocupantes precarios, ya que han hecho un uso indebido del inmueble, ocasionándole daños y perjuicios al privarlo de su derecho de usufructuar la parte del bien que ocupan, lo que tiene que ser resarcido convenientemente con expresa condena de costas y costos del proceso.

El demandante refiere haber realizado gestiones para lograr la entrega de lo que le pertenece, invitando a los demandados a una conciliación, en la cual no se obtuvo ninguna solución conciliatoria, porque los demandados alegaron situaciones distintas a la materia controvertida. Posteriormente, el recurrente les cursa una carta notarial y tampoco obtiene respuesta por parte de ellos y al agotar las posibles vías, interpone la demanda.

## **Fundamentos de derecho**

### **Constitución Política del Perú. –**

- Artículo 2, inciso 14 concordante con el inciso 16, que reconoce como derecho de la persona el de contratar libremente, con sujeción a la ley y respeto al orden público y así acceder a la propiedad inmueble.

-Artículo 139, inciso 3, La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

### **Código Civil. –**

-Artículo 911 que señala: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

-Artículo 923 que señala: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

### **Código Procesal Civil. –**

- Artículo 546, inciso 4), que precisa la vía procedimental del desalojo.

- Artículo 547, que establece la competencia jurisdiccional en los casos de desalojo por ocupación precaria.

- Artículo 585, que establece la restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo.

### **1.1.1. Ampliación y modificación de demanda**

El 29 de abril de 2015, mediante resolución N° 1, el juez titular de la Corte Superior de Arequipa declara inadmisibile la demanda que contiene la pretensión de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Héctor Quispe Ríos, debiendo subsanar los defectos advertidos en dicha resolución.

El 15 de mayo de 2015, el recurrente Héctor Quispe Ríos, dentro del plazo legal cumple con subsanar los defectos advertidos por el despacho judicial, anexando los medios probatorios pertinentes.

El 6 de junio de 2015, mediante resolución N° 2 el juez resuelve admitir la demanda interpuesta por Héctor Quispe Ríos que contiene la pretensión de desalojo por ocupación precaria en contra de Víctor Raúl Espinoza Calderón y Luisa Olivares de Espinoza, en la vía del proceso sumarísimo por haber ofrecido los medios probatorios omitidos, trasladando la demanda para su contestación.

### **1.2. Contestación de la demanda**

El 23 de julio de 2015, los demandados Víctor Raúl Espinoza Calderón y Luisa Olivares de Espinoza contestan la demanda con el propósito de que el juez la declare improcedente o infundada, manifestando que el demandante no es el único propietario del inmueble materia de la presente pretensión de desalojo, pues asumen su condición de copropietarios junto con el recurrente, siendo así que los demandados presentan documentos que han sido celebrados de mutuo acuerdo donde existe la constancia sobre los porcentajes fijados

oportunamente, pero no lo ocupan sin tener derecho alguno, siendo el concepto de precarios una mala interpretación del demandante; y que tampoco es cierto que estén ocasionando daños o perjuicios al demandante y que es lo contrario puesto que la presente demanda tiene el objetivo de encubrir la realidad jurídica que acontece y los antecedentes respecto de la propiedad y posesión del inmueble.

Los demandantes señalan que con el hermano del demandante Percy Quispe Ríos, celebraron un contrato privado denominado Transferencia de Acciones y Derechos Hereditarios, con fecha ocho de junio del 2013 por el cual este nos ha vendido un 25% de sus derechos y acciones sobre el inmueble, por lo tanto, no solo serían inquilinos, sino que han llegado a constituirse en copropietarios del mismo.

A pesar de los intentos conciliatorios, estos no tuvieron éxito por la negativa de parte del recurrente a conseguir un enmiendo legal y que únicamente desea imponer su posición, desestimando los derechos de los demandantes y mostrando desde un principio sorprender a la autoridad jurisdiccional.

## **Fundamentos de Derecho**

### **Código Civil. –**

Artículo 969 manifiesta que hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas.

Artículo 140 dice que el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas...”

Artículo 143 (Principio de Libertad de Forma) dice que cuando la ley no designe una forma específica para un acto jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente.

Artículo 1529 señala que Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

### **1.2.1. Reconvención**

No hubo.

### **1.2.2. Contestación del Codemandado**

No hubo

## **1.3. Concordancia y contradicciones entre los hechos afirmados del demandante y los codemandados**

### **1.3.1. Concordancias**

-Ambas partes, tanto el recurrente como los demandados se atribuyen la propiedad del inmueble; el demandado alega que es el propietario del terreno en disputa al contar con la Partida N° P06263040 inscrita en los Registros Públicos de esta Ciudad, sustentada con la Copia Literal otorgada por la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa.

En tanto, los demandados argumentan que cuentan con documentos que justifican su posesión y que el demandante tiene perfecto conocimiento pues refieren que desde la época del padre del demandante ellos eran inquilinos.

-Héctor Quispe Ríos, en su calidad de demandante coincide tanto en el acta de conciliación, como en la carta notarial su petición pacífica de que los demandados realicen la desocupación de su bien inmueble, advirtiéndoles que de lo contrario iniciara acciones legales que acarreen gastos económicos, pérdida de tiempo entre otros; primeramente, los demandados desestimaron dicho medio alternativo de resolución de conflictos por falta de acuerdo y no hallar ninguna fórmula de conciliación, alegando situaciones distintas a la materia controvertida y de igual modo, no respondieron la carta notarial que el recurrente les curso, lo que en consecuencia conlleva a Héctor Quispe Ríos a interponer la demanda de desalojo por ocupación precaria.

-Tanto en la carta notarial, como en la conciliación que el recurrente les dirigió, se señala expresamente que se pone fin al arrendamiento, lo que les resulta perjudicial porque no tienen la calidad de copropietarios y la mejor alternativa era defender la vigencia del contrato de arrendamiento, a pesar de que este hubiese concluido con la invitación a conciliar.

### **1.3.2. Contradicciones**

-El demandante Héctor Quispe Ríos argumenta que es el propietario legal del inmueble y que los implicados tienen la condición de precarios, porque no gozan de ningún derecho porque no pagan suma alguna por concepto de arrendamiento. Por su parte, los demandados sostienen que no son precarios, sino que más bien, tienen la condición de copropietarios junto al señor Percy Quispe Ríos y el recurrente, al afirmar que tienen un contrato privado denominado transferencia de acciones y

derechos hereditarios, con el cual este les vendió un 25% de sus derechos y acciones sobre el inmueble, por lo tanto, no solo serían inquilinos, sino que han llegado a constituirse en copropietarios del mismo.

-En su contestación de la demanda los demandados han señalado que no solo son arrendatarios, sino también copropietarios del inmueble; encontrándose que en su recurso de casación manifiestan que ya no tenían la calidad de arrendatarios, lo que resulta contradictorio. Los demandados no cuentan con título que justifique su posesión en el inmueble.

-El juez observa que si los demandados alegan que ya ostentaban derechos de propiedad sobre el bien que ocupan, no resulta coherente que los mismos hayan proseguido pagando el alquiler por dicho bien si ya eran propietarios, lo que evidencia que los demandados vienen ocupando el bien de propiedad del demandante de forma infructuosa, como se advierte en la inspección judicial que para llevarse a cabo, se tuvo que ingresar por la calle Capitán Novoa, dejando constancia de que el bien inspeccionado no tiene salida a la avenida República.

#### **1.4. Órganos jurisdiccionales**

##### **1.4.1. Sentencia de Primera Instancia**

Con fecha 26 de junio del 2016, la Corte Superior de Arequipa, a través de la resolución N° 13, emitió sentencia declarando infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, interpuesta por Héctor Ríos Quispe contra Víctor Raúl Espinoza Calderón y Luisa Olivares de Espinoza en consecuencia se ordena la devolución de los anexos a las partes, una vez consentida o ejecutoriada la presente.

#### **1.4.1.1. Hechos tomados en cuenta por el Juez Civil.**

Al respecto, los hechos relevantes analizados por el operario jurídico y que determino su decisión son:

En la resolución N° 1, el juez llega a determinar que la demanda interpuesta por el recurrente Héctor Quispe Ríos no ha cumplido con los requisitos formales generales que conforman el presupuesto procesal de la demanda en forma, por lo cual advierte:

-El recurrente adjunta la partida registral PO6263040, sin embargo no puede corroborar que corresponda al bien ubicado en la Av. Capitán Novoa 107, por lo que deberá adjuntar documento que le permita identificar el inmueble ubicado en la mencionada dirección.

-Se advierte que el domicilio del demandante es el mismo que estarían ocupando los demandados, debiendo precisar lo pertinente, o adjuntar un croquis para determinar el bien que ocupan los demandados, a efectos de garantizar un emplazamiento valido y evitar nulidades procesales.

-No ofrece medio probatorio pertinente a efectos de acreditar la posesión de los determinados ambientes ni a sus ocupantes.

-No precisa su domicilio electrónico de conformidad del artículo 424 numeral 2 del Código Procesal Civil, el cual señala como requisito de la demanda, que el nombre, datos de identidad, dirección domiciliaria, domicilio procesal del demandante y el domicilio procesal electrónico, constituido por la casilla

electrónica asignada por el Poder Judicial de acuerdo a la Ley 30229.

-De conformidad de la Resolución Administrativa N° 0252012CE-PJ el abogado que suscribe la demanda debe adjuntar la respectiva constancia de habilitación.

En tal sentido se advierte que la demanda interpuesta y sus anexos, no satisfacen las exigencias formales del inciso 1 del artículo 426 del Código Procesal Civil, que señala que: El Juez declara inadmisibile la demanda cuando: No tenga los requisitos legales, por lo que debe concederse un plazo razonable para subsanar tales deficiencias. Por estas razones es que el juez declara inadmisibile la demanda para que el recurrente pueda subsanar los defectos advertidos.

#### **1.4.1.2. Hechos no tomados en cuenta por el Juez Civil**

-El juez no ha tomado en cuenta los supuestos de posesión precaria decretados como doctrina jurisprudencial en el IV Pleno Casatorio Civil y lleva a cabo un defectuoso escrutinio de los medios probatorios.

#### **1.4.2. Sentencia de la Sala Superior – Segunda Instancia**

Con fecha 15 de enero de 2018, mediante resolución N° 22, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, resolvió declarar fundado el recurso de apelación interpuesto Héctor Quispe Ríos contra la sentencia contenida en la Resolución N° 13 del 26 de junio del 2016; la cual revoca la sentencia de primera instancia N° 040-2017-CI, de fecha 26 de junio de 2016, que declaró infundada la pretensión de desalojo por ocupación precaria; en consecuencia, resolvió declarar

fundado el recurso de apelación interpuesto Héctor Quispe Ríos, y reformándola, declaró fundada la demanda interpuesta por el recurrente en contra de Víctor Raúl Espinoza Calderón y su esposa. En consecuencia se ordena que los demandados desocupen y restituyan a favor del demandante la posesión del inmueble con costas y costos.

#### **1.4.2.1. Hechos tomados en cuenta por la Sala Civil.**

-El juez desarrolla una nueva valoración tanto de los medios de prueba como de los hechos fundamentados por las partes, y concluye que la sentencia de primera instancia tiene que ser revocada en todos sus extremos, realizando con buen juicio una correcta y precisa valoración de los medios probatorios y también de las argumentaciones de ambas partes. La razón es que al admitir un medio de prueba, el juez se ve en la obligación de analizar que todos los medios probatorios logren su finalidad y la idoneidad se refiere a la esencia de la prueba para evidenciar su pretensión. Del mismo modo, el medio probatorio debe ser capaz de ser convincente, que no dé lugar a ninguna duda; que posea pertinencia, es decir, que tenga una relación directa con el hecho investigado y que tenga idoneidad legal para probar el hecho. Al respecto debemos precisar que el artículo 188 del Código Procesal Civil, establece que: “Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones”.

#### **1.4.2.2. Hechos no tomados en cuenta por la Sala Civil**

-El juez de primera instancia cometió el error al señalar que los demandados, junto al demandante y su hermano, tenían la calidad de copropietarios del sub lote 4-A. El juez no se percató

que al momento de la transferencia de propiedad que es celebrada entre los demandados y Percy Quispe Ríos, ya se había realizado la subdivisión del terreno; por ende, ya no existía la copropiedad entre Héctor Quispe Ríos y su hermano. Por ello, resulta inexacto afirmar que el demandante contaba con derechos de propiedad en relación al inmueble de su hermano. De este modo, desvirtúa la imputación de posesión precaria de los demandados.

### **1.4.3. Sentencia de la Corte Suprema – Casación**

El 12 de febrero del 2018, los demandados interpusieron recurso de casación contra la sentencia de vista que revocó la sentencia de primera instancia y declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria. Asimismo, precisan que la pretensión del recurso es tanto de carácter anulatorio como revocatorio, siendo la de carácter anulatorio la pretensión principal al contener infracciones normativas procesales que afectan el debido proceso.

#### **1.4.3.1. Hechos tomados en cuenta por la Sala Suprema.**

-Los demandados fundamentan su recurso de casación señalando que existen infracciones normativas de carácter procesal que afectan al debido proceso, al referirse a un proceso de desalojo por ocupación precaria, la carga de la prueba recae en el demandante, porque no solo debe demostrar la propiedad del terreno, también debe acreditar lo concerniente a la edificación, cuya viabilidad es correspondiente a una declaratoria de fábrica.

-En cuanto a la valoración de la prueba, el juez verifica que los demandados manifiestan que han ingresado al inmueble en el

año 1989, lo que se puede consignar a través del contrato de arrendamiento y unos recibos que constatan los pagos. En cuanto a la liquidación de condominio realizada por los hermanos Quispe Ríos, no se consigna la existencia de las habitaciones que ocupan los demandados, lo cual, solo acredita el derecho de propiedad sobre los inmuebles, pero no de las construcciones realizadas.

-También el juez toma en cuenta que los demandados indican que existen incumplimientos de la norma de carácter material señalando que empezaron ocupando una parte del inmueble, en mérito del contrato de arrendamiento celebrado con el padre del demandante, Pedro Quispe Guerola, y que luego de su fallecimiento, el contrato de arrendamiento se convirtió en uno de duración indeterminada, con el cual afirman poseer la calidad de copropietarios del inmueble con el aval del documento de transferencia de acciones y derechos hereditarios, adquiriendo de este modo, el 25% de los derechos de propiedad del inmueble, desmintiendo su posición de precarios.

#### **1.4.3.2. Hechos no tomados en cuenta por la Sala Suprema**

No fue tomado en cuenta que el demandante no tiene la obligación de acreditar la titularidad de las edificaciones construidas en su inmueble para que proceda la acción de desalojo. La sentencia de vista sí estuvo bien motivada, otra vez los demandados reiteran no ser poseedores precarios, al ser copropietarios del inmueble; lo que no tienen en cuenta que la copropiedad a la que ellos se amparan, no recae sobre el inmueble materia de desalojo, sino del inmueble colindante sub lote 4-A, lo que queda acreditado en la sentencia de vista y

confirma la correcta motivación. Los demandados no ostentan un título que justifique su posesión en el inmueble.

-Termina siendo irrelevante que exista o no declaratoria de fábrica y que esta se encuentre inscrita en los Registros Públicos por no ser constitutiva de derechos y su contenido no es la información real sobre el inmueble.

Por todo lo acontecido, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, mediante auto de procedencia del recurso de Casación Nro. 1344-2018 Arequipa, resolvió declarar improcedente el recurso de casación interpuesto por el demandante, al no haberse cumplido con los requisitos contemplados en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil donde suscriben los requisitos de procedencia, al no describir con claridad y precisión las infracciones normativas o el apartamiento del precedente judicial, ni haber demostrado la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada. El demandante es el propietario del bien que se encuentra en litigio y el demandado carece de título de propiedad, por lo que su condición es la de precario.

## **2. PROBLEMAS**

### **2.1. Problema Principal o Eje**

¿Corresponde restituir el bien inmueble al demandante, el cual fue objeto de la demanda de desalojo?

### **2.2. Problemas Colaterales**

No hay problemas colaterales

### **2.3. Problemas Secundarios**

¿El demandante está legitimado para plantear la demanda de desalojo por ocupación precaria?

¿El demandado es ocupante precario o copropietario?

¿La parte demandada ostenta algún título que justifique la posesión del inmueble, que confirme si es precaria o no?

¿Determina la sucesión intestada que el inmueble si le pertenece al demandante?

¿Se pudo establecer la titularidad de la parte accionante respecto al inmueble?

## **3. ELEMENTOS JURIDICOS NECESARIOS PARA EL ESTUDIO DEL CASO**

### **3.1. Normas legales**

#### **3.1.1 CONSTITUCION POLITICA DEL PERU DE 1993**

Capítulo I Derechos fundamentales de la persona

Derecho a la propiedad

Artículo 2.-

Toda persona tiene derecho:

(...)

16. A la propiedad y a la herencia. (...)

Capítulo I Principios generales

Pluralismo Económico

Artículo 60.- El Estado reconoce el pluralismo económico. La economía nacional se sustenta en la coexistencia de diversas formas de propiedad y empresa.

### Capítulo III de la Propiedad

#### Inviolabilidad del derecho de propiedad

Artículo 70.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

### **3.1.2 CODIGO CIVIL**

#### Noción de Propiedad

Artículo 923.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

#### Noción de posesión

Artículo 896.- La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

#### Posesión inmediata y mediata

Artículo 905.- Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.

#### Posesión Precaria

Artículo 911.- La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

#### Noción de Propiedad

Artículo 923.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

#### Noción de Copropiedad

Artículo 969.- Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas.

#### Presunción de igualdad de cuotas

Artículo 970.- Las cuotas de los propietarios se presumen iguales, salvo prueba en contrario. El concurso de los copropietarios, tanto en los beneficios como en las cargas, está en proporción a sus cuotas respectivas.

#### Copropiedad de herederos

Artículo 844.- Si hay varios herederos, cada uno de ellos es copropietario de los bienes de la herencia, en proporción a la cuota que tenga derecho a heredar.

### **3.2. Doctrina**

-"(...) para la jurisprudencia, el precario viene a ser cualquier sujeto que ocupa un bien sin título o con título fenecido, entendido como falta de documento que justifique de alguna manera la posesión que ejerce. Para tal efecto, se necesita que el demandante en el proceso de desalojo acredite la propiedad mediante algún instrumento en el que conste un negocio jurídico de finalidad adquisitiva. Se debe mencionar que el texto citado

no toma en cuenta lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, el cual determina que se entiende por título posesorio no solo al documento sino más bien al acto jurídico, asimismo, el sujeto activo en el proceso de desalojo no siempre deberá ser el demandante sino cualquier sujeto que tenga derecho que se le restituya la posesión de determinado bien. Dentro de nuestro ordenamiento jurídico se consideran dos supuestos de posesión precaria, el primer supuesto considera la ausencia total de título alguno, y el segundo supuesto se configura cuando el título que se tenía ha fenecido.

(Gonzales Barrón, La Posesión Precaria, 2011, pág. 76).

-“La propiedad es definida como un señorío pleno (jurídico) sobre cualquier objeto externo de valor económico y susceptible de dominación. En buena cuenta, esta institución responde al natural sentimiento humano de apropiación de los objetos de la naturaleza, lo cual conlleva en el propietario un “tener”, pero que simultáneamente se manifiesta en un excluir a los terceros”.

(Gonzales Barrón, Gunther Hernán (2010). Derechos Reales. Editorial San Marcos E.I.R.L., editor. Lima, Pág.270).

-“La propiedad es el derecho real por excelencia que una persona tiene sobre un bien, en virtud del cual puede ejercer el más amplio poder de goce, es decir, encierra todas las facultades que es posible tener sobre un bien, como usar (ius utendi), disfrutar (ius frutendi), disponer (ius abutendi), reivindicar (ius vindicandi) y todo poder de utilización, de manera exclusiva respecto del bien y excluyente respecto del bien y excluyente respecto de terceros, siendo por ello calificado como un derecho absoluto, pero que, como todo derecho, está sujeto a las limitaciones establecidas por el ordenamiento jurídico”.

(Torres Vásquez, Aníbal (2016). Código Civil. Editorial Moreno S.A. Lima, Pág. 315).

-Según Couture (2002): “El proceso en sí, es un instrumento de tutela de derecho (...); y se realiza por imperio de las disposiciones constitucionales (...). Está consagrada en la mayoría de las constituciones del siglo XX, con muy escasas excepciones, que una proclamación programática de principios de derecho procesal es necesaria, en el conjunto de los derechos de la persona humana y de las garantías a que ella se hace acreedora. Estos preceptos constitucionales han llegado hasta la Declaración Universal de los Derechos del Hombre, formulada por la Asamblea de las Naciones Unidas del 10 de diciembre de 1948 cuyos textos pertinentes se citan a continuación: “Art. 8°. Toda persona tiene derecho a un recurso ante los tribunales nacionales competentes, que la ampare contra actos que violen sus derechos fundamentales, reconocidos por la Constitución o por la ley”. “10°. Toda persona tiene derecho, en condiciones de plena igualdad, a ser oída públicamente y con justicia por un tribunal independiente e imparcial, para la determinación de sus derechos y obligaciones o para el examen de cualquier acusación contra ella en materia penal” (p.120-124).

-Diversos autores, nacionales como extranjeros, han señalado que el título, en torno al cual gira la posesión, no es necesariamente un documento, sino el acto jurídico que dio origen a la posesión; con ello se incide, predominantemente, en la autonomía de la voluntad, concentrado la atención en el título posesorio adquirido bajo la forma derivativa, es decir, obtenido de otra persona. (Lama More, 2007, pág. 91).

-Para una correcta configuración del poseedor precario y los supuestos en que proceda el desalojo por esa causal, se debe hacer una interpretación sistemática, teleológica e histórica de las normas contenidas en el artículo 911 del Código Civil y los artículos 585°, 586° 33 y 587° del Código Procesal Civil, en el marco de un Estado Constitucional de Derecho.

(IV Pleno Casatorio Civil, CAS. N° 2195- 2011 Ucayali, El Peruano, 14-08-2013, pag.6990).

-“El proceso de desalojo en las legislaciones se suele estructurar con la finalidad de lograr la desocupación de un bien inmueble determinado a la persona o a las personas que se encuentren dentro de aquel, porque no tienen derecho a ocuparlo, a pedido del sujeto con derecho acreditado para reclamar uno de los atributos de la propiedad como la posesión mediata, el uso, disfrute o dominio sobre el bien inmueble o el conjunto de ellos. El desalojo es una acción posesoria, que se tramita a través del proceso civil mediante vía sumarísima. Este puede ser ejercitado por cualquier persona que tenga derecho a la posesión de determinado bien y que se somete al mismo por encontrarse imposibilitada de ejercer su derecho de posesión sobre dicho bien inmueble ya que otra persona se encuentra ejerciendo este derecho sobre el mismo sin amparo alguno. El objeto de este proceso es que el juez ordene al demandado que cumpla con restituir la posesión del bien a favor del demandante”. (Morales Silva, Silvia. “Precisiones acerca del proceso de desalojo”, Revista Jurídica del Perú, N° 141, noviembre, 2012).

“(…) la percepción jurídica sobre el instituto de la posesión, la podemos también transmitir definiéndola como el derecho real que establece una relación directa y efectiva del poseedor con los bienes (relaciones reales), con el objeto de obtener

beneficios de su utilidad económica y social. Tratada con autonomía científica y legislativa frente a la propiedad. La posesión es un derecho real, es el ejercicio de las facultades de uso y disfrute de un determinado bien. La posesión puede ser legítima, es decir aquella acorde a derecho y conforme a los parámetros establecidos en la legislación y por tanto protegida por ella; o puede ser de naturaleza ilegítima, es decir, contraria a derecho, la cual no cuenta con protección legal ya sea porque el título es inválido o porque se carece de título; asimismo, la posesión puede ser mediata, que es la que ejerce el titular del derecho a través de un tercero o puede ser inmediata, cuando se refiere a quien ejerce la posesión reconociendo el derecho en otro”.

(González Linares, 2007, pág. 157).

-“Las excepciones son aquellas oposiciones que el demandado formula frente a la demanda, como especie de obstáculos temporales o definitivos, que puede contradecir el derecho material que al actor pretende hacer valer como objeto con la finalidad de poner término a la relación procesal. Las excepciones procesales son aquellos medios de defensa de forma que tiene el demandado, o eventualmente el demandante en el 37 supuesto de la incorporación al proceso de una pretensión mediante reconvención -lo cual es improcedente en los procesos sumarísimos-, para cuestionar la validez de la relación jurídica procesal, sin ingresar a cuestionar el petitorio. Esas excepciones pueden ser de naturaleza perentorias o dilatorias según su finalidad, las primeras pretenden la conclusión del proceso y en consecuencia el archivo de la demanda en forma definitiva, mientras que las segundas buscan dilatar el proceso”.

(Morales Silva, Diccionario Procesal Civil. Excepciones Procesales, 2013, pág. 2013).

-“La norma civil habla inapropiadamente de “extinción de la posesión” (art.922 del CC), lo que se presta erróneamente a que esta norma se interprete en el sentido de que la posesión es un derecho susceptible de extinguirse por determinadas causales. Por tanto, lo correcto hubiera sido emplear la frase “pérdida de la posesión”, en cuanto la referencia alude a un hecho que se juzga de acuerdo con valoraciones puramente fácticas. Por ejemplo: es impropio decir que el ladrón “extinguió” la posesión del agraviado mediante su acto ilícito; allí, simplemente, existe una cuestión factual que conlleva la pérdida de la posesión. Al margen del problema terminológico, el artículo 922 del CC menciona los siguientes eventos productores de la pérdida de la posesión: i) la tradición, esto es, el acto voluntario (bilateral) de dejación de tradens y el nacimiento en el accipiens del poder de hecho sobre el bien, ii) el abandono, esto es, el acto voluntario (unilateral) de abdicación del poder de hecho y/o animus posesorio, iii) la ejecución de la resolución judicial, y iv) la destrucción total o pérdida del bien. La desordenada formulada utilizada por el legislador de 1984, hace extrañar el artículo 848 del código de 1936, por el cual la posesión se pierde con el abandono del bien o cuando se pierde el ejercicio de 38 hecho, con mayor precisión técnica se podría decir que la posesión se pierde cuando se produce la renuncia del poseedor (falta de animus possidendi) o cuando se pierde el poder de hecho (falta de corpus). Esta solución implica dar la razón, una vez más, al genio jurídico romano, en cuanto la posesión “a falta de corpus o del animus, cualquiera de ellos” (...)

(Gonzales Barrón, Proceso de Desalojo y Posesión Precaria, 2018, pág. 102).

### 3.3. Jurisprudencia

-“... En los procesos sobre desalojo por ocupación precaria sólo podrán ser demandados quienes indebidamente se encuentren en la posesión de un bien...”

(Casación 1325-2000 Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 02-01-2001, págs. 6694-6695).

-“(...) Que el presente proceso versa sobre desalojo por ocupante precario, proceso sumarísimo en donde se exige que se prueben dos condiciones copulativas: (1) que la parte demandante sea el titular del bien cuya desocupación pretende, y (2) que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido.”

(Casación 4255 - 088, Sala Civil Permanente de Lima, 22/01/2009).

-“Para el amparo de la pretensión de desalojo por ocupación precaria debe acreditarse única y exclusivamente: a) el derecho de propiedad de la actora y b) la posesión sin título alguno o fenecido éste, de lado de la parte demandada; asimismo, para la desestimación de la referida demanda la parte emplazada debe alegar y acreditar la no configuración de alguno o ninguno de los referidos presupuestos.”

(Casación 3330-2001 - La Merced 01/07/2002).

-“Se considera que la posesión se adquiere tanto a título originario como a título derivado. Es originaria la posesión cuando se funda en solo acto de voluntad unilateral del adquirente, en cambio, es derivativa cuando se produce por una doble intervención del adquirente, y del precedente poseedor y

el fenómeno adquisitivo tiene su causa y origen en la disposición de ese poseedor precedente. Nuestro ordenamiento jurídico, en el artículo 900 del Código Civil, señala que la posesión se adquiere de manera derivativa (usa el termino tradición) u originaria. Esta última se sustenta en el solo acto volitivo del adquirente, en tanto la primera requiere la existencia de un poseedor que entregue la posesión y un segundo que la reciba. (Segundo Pleno Casatorio Civil – Prescripción Adquisitiva De Dominio, realizada el 23 de octubre de 2008, f. j. 26 de octubre de 2008. Casación 2229- 2008-Lambayeque).

“... a través de reiterada jurisprudencia expedida por la Corte Suprema de Justicia, se ha establecido que la posesión precaria que se refiere en el artículo novecientos once del Código Civil, es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. La norma acotada exige que se aprueben dos condiciones copulativas: que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende, y que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido. El título a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que detenta. Teniendo en cuenta esta premisa, y considerando además que la pretensión se tramita en la vía del proceso sumarísimo, por lo que no caben cuestionamientos a la validez del título que justifica la posesión, corresponde establecer si las consideraciones expuestas en la sentencia de vista son pertinentes...”.

(Casación 3726 - 2010-del Santa 29/02/2012).

-“La ley Protege la propiedad, concediendo a su titular distintos medios, según los diversos modos de actuación en la vida

jurídica, así: el dominio es propiamente sancionado por la acción reivindicatoria; la posesión es protegida por las acciones posesorios e interdictales; y el uso por el proceso desalojo”.

(Casación N°947-98 - Ancash, de 13-10-1998, f.j.1 Sala Civil).

-“La precariedad en el uso de inmueble no se determina únicamente por la carencia de un título de propiedad o de arrendamiento, debe entenderse como tal la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante; vale decir, que si existe algún elemento que justifique la posesión esta tendrá la calidad de título y desvirtuará toda calificación de precariedad en el poseedor, lo que significa también que la sola presentación de un título de posesión no enervará la demanda de desalojo por ocupación precaria si este carece de elementos suficientes que justifiquen dicha posesión.”

(Casación 2598 – 2006 Arequipa).

Sumilla: Para que prospere la acción de desalojo por la causal de ocupación precaria se requiere la concurrencia de los siguientes presupuestos:

i) Que, el actor acredite su derecho a la restitución del bien al tener condición de propietario o encontrarse dentro de alguno de los supuestos contenidos en el artículo 586 del Código Procesal Civil que otorgan derecho a la restitución del predio; ii) Que, no exista vínculo contractual alguno entre demandante y demandado; iii) Que, haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada; y, iv) Que, ante la existencia de título que justifique la posesión del emplazado esta resulte ineficaz, es decir, que la posesión sea ilegítima, que no se ajusta a derecho

y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos:

- a) que el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido;
- b) que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y,
- c) que se adquiriera de aquél que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo.

Presupuestos para demandar desalojo por ocupación precaria.  
(Casación 2156 – 2014 Arequipa).

-“El derecho fundamental de la propiedad, como los demás derechos, posee un doble carácter: de derecho subjetivo y, a su vez, de institución objetiva valorativa. Es decir, en nuestra constitución no solo se reconoce al derecho de propiedad no solo como un derecho subjetivo o individual, sino también como una institución objetiva portadora de valores y funciones. Dado su doble carácter, el derecho fundamental a la propiedad no es un derecho absoluto, sino que tiene limitaciones que se traducen en obligaciones y deberes a cargo del propietario, las cuales se encuentran previstas legalmente. Ello obliga, por un lado, a que el Estado regule su goce y ejercicio a través del establecimiento de límites fijados por ley; y, por otro, impone al titular el deber de armonizar su ejercicio con el interés colectivo. La función social es, pues consustancial al derecho de propiedad, y su goce no puede realizado al margen del bien común, el cual constituye, en nuestro ordenamiento constitucional un principio y un valor constitucional.

(Sentencia del Pleno Jurisdiccional del Tribunal Constitucional, Expediente 0030 – 2004 - AI/TC.)

“... de conformidad con el artículo 384 del Código Procesal Civil el recurso de casación por su naturaleza, es un medio impugnatorio de carácter extraordinario, que tiene por fines esenciales: la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo, así como la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia; por tanto, éste Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia adicional en el proceso, debe cumplir con su deber legal y constitucional pronunciándose acerca de los fundamentos del recurso, por la causal declarada procedente”.

Sala Civil Permanente (Sentencia Casatoria 1311 - 2008 Lambayeque). Lima, 22 de Setiembre de 2009.

#### **4. DISCUSIÓN**

En su calidad de propietario que reclama su pertenencia, el demandante queda totalmente legitimado para iniciar la acción judicial de desalojo la cual no es otra que cumplir con el resarcimiento de su derecho como propietario de disfrutar de sus dominios y llevar a cabo en ellos lo que estipule oportuno.

La propiedad es aquella sujeción de carácter jurídico en la que el propietario está legitimado para poseer, usar y disponer de determinada cosa que constituya su patrimonio, siendo un derecho real pleno que le atribuye a la persona la facultad de gozar y decidir sobre sus bienes, reflejando la hegemonía del ser humano sobre las cosas.

Vertiendo este concepto de la propiedad al caso que nos compete, llegamos a establecer el primer dilema, conocer quién es el propietario legal del terreno. El propietario de un bien, es quien está avalado de un documento legal que le otorga legitimidad de forma pública, puesto que indica cómo fue adquirido, sus características, la fecha de su

adquisición y le permite al dueño obtener protección jurídica ante cualquier problema que pueda surgir con el bien y respaldar su legítima posesión ante las autoridades.

Podemos apreciar que la segunda disyuntiva es sobre la carga de la prueba que recae en el demandante al quedar desestimada su pretensión. El verdadero dueño ante la ley, es quien posee un documento que afiance su titularidad y eso lo asume la persona del demandante, quien a lo largo del proceso logra sustentar su pretensión creando convicción ante el ente judicial, ya que no le fue fácil de probar su calidad de dueño, porque se presentan diversos desaciertos que conllevan a que el juez declare infundada la pretensión de Héctor Quispe Ríos en sentencia de primera instancia porque presenta errores subsanables que luego logra resarcir y que obtienen crear convicción en el juez, quien al constatar que todos los elementos que evidenciaban carencias, fueron debidamente enmendados. Es por ello que su fallo le da la razón al demandante, donde primero revoca la sentencia que declaró infundada su pretensión, reformándola y declarándola fundada, tras realizar una eficiente valoración de los medios probatorios como de los hechos aducidos por las partes.

Por lo tanto, al quedar desestimada la pretensión de los demandados de demostrar tener la calidad de copropietarios, han evidenciado su precariedad. Primero porque existe una sucesión intestada realizada por parte de los herederos del inmueble, en este caso el demandante y su hermano, lo cual desestima cualquier tipo de vínculo legal de los demandados en referencia al bien. Segundo, porque en su afán de imponer su copropiedad, lo cual es falso, no les avala ningún documento en relación a la propiedad del terreno que vienen ocupando. Tercero, a título personal considero que su representante legal debió asesorarles que lo mejor para ellos era continuar como inquilinos, lo cual era más sencillo de asumir, o de adquirir en un futuro

una posible venta de la parte que estaban ocupando, y eso se pudo definir en la conciliación.

Son precarios porque no ostentan ningún título. Se es precario frente a quien tiene un mejor derecho a poseer y está respaldado con un documento que lo legitima como dueño del bien. Los demandados no poseen ningún título, entonces en ninguna manera podían dejar de tener la condición de precarios. Su inestabilidad estaba confirmada desde el momento que no poseen un título. No podían ser copropietarios porque nunca fueron los dueños originarios del terreno. A los demandados no les corresponde el título de copropietarios pues en la sucesión intestada está señalado específicamente a quienes les corresponde el bien inmueble y al estar esta sucesión inscrita establece que cada heredero tiene una parte determinada y claramente señalada. Esta es una de las razones por las que los demandados deben desalojar el inmueble.

Una tercera controversia se origina por la polémica de edificación en terreno ajeno que no puede ni debe ser debatida dentro del proceso por ocupación precaria, porque es ajena a su naturaleza y a sus fines. Lo que sí es admisible es el derecho de los demandados para que accionen en la vía correspondiente, en la cual se podrá dilucidar si existió o no buena fe en la edificación de las construcciones.

La sucesión intestada si determina puntualmente quienes son declarados herederos de la persona que en vida fue y no dejo testamento. Para determinar quién es el propietario del bien inmueble en discusión, hay que considerar que la propiedad es dejada en herencia por los padres del demandado. Al quedar los demandados excluidos de esta sucesión, solo pueden aspirar a ser inquilinos, más no copropietarios.

Siendo desestimada la aspiración de los demandados, estos interponen el recurso de casación con el afán de conseguir anular la resolución en su contra intentando evidenciar lo que ellos consideran vicios o errores de su oponente. Pero el fallo casatorio les demuestra

que de forma definitiva que Héctor Quispe Ríos es quien queda establecido como el titular del inmueble.

## 5. CONCLUSIONES

Para determinar quién tiene la titularidad del bien inmueble, mediante los medios probatorios que presentan las partes, tenemos que corroborar la condición del propietario sobre el bien, en qué circunstancias habitan el inmueble los demandados y si estos poseen algún título o documento que los acredite su ocupación.

Para cumplir con este cometido, determiné que la finalidad del proceso de desalojo es la restitución o la entrega de la posesión justificada en base a un documento legítimo, el cual concede el derecho de propiedad frente a la inexistencia de un título o fenecimiento del mismo.

Es oportuno puntualizar que un título, es el documento idóneo que acredita de buena fe los antecedentes de los propietarios y cuyo propósito es certificar que una persona tiene la titularidad legalizada por la ley para garantizar la integridad y seguridad de su dominio.

Debió establecerse un orden cronológico de los hechos relevantes y una mejor apreciación de los medios probatorios para que los jueces puedan emitir sentencias fundadas con ecuanimidad, sujetándose a las reglas de la lógica jurídica, expresando criterios objetivos y razonables respecto a la actividad probatoria.

Es por estas razones que en el proceso de desalojo que nos compete llegamos a la conclusión que los demandados no ostentan título alguno que justifique su posesión. Se debe proceder a desalojarlos del bien inmueble en razón a los fundamentos de hecho y derecho que se han aplicado en todo el proceso, tal como lo prescribe el

artículo 911 del Código Civil, que señala que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, resultando que a lo largo del proceso se ha demostrado que los demandados no ostentan ningún título.

Respecto a las sentencias, la de primera instancia que declara infundada la pretensión del demandante interpreta que la demanda interpuesta y sus anexos no satisfacen las exigencias formales del artículo 426, inciso 1 del Código Procesal Civil, el cual señala que el juez declara inadmisibile la demanda cuando no tenga los requisitos legales.

Tampoco puede corroborar con su partida registral que corresponda al bien en mención, por lo que en la subsanación adjunta una constatación policial y como el bien tiene doble entrada, el recurrente anexa un croquis que muestra el plano del inmueble. También acompaña con el acta de conciliación y la carta notarial para acreditar la posesión de los ambientes y finalmente, incorpora el domicilio electrónico del abogado, siendo su número de casilla y la constancia de su habilitación correspondiente.

En relación a la sentencia de vista, el juez realizó una acertada estimación de los medios probatorios y de los hechos expuestos por los implicados, llegando a la conclusión de que la transferencia de propiedad se dio cuando ya se había subdivido el inmueble, por tanto, los demandados no podrían tener la calidad de copropietarios sobre el inmueble.

En cuanto a la casación, se desestima la petición de los demandados que alegan que la sentencia de vista contiene infracciones normativas procesales y que el demandante debe demostrar la titularidad del terreno y acreditar la edificación con una declaratoria de fábrica. Por este motivo, el juez le suprime al demandante dicha responsabilidad de acreditar la titularidad de las edificaciones construidas en su inmueble para que proceda la acción de desalojo, confirmando que la

sentencia de vista sí estuvo bien motivada y que los demandados no tienen en cuenta que la copropiedad a la que ellos se amparan, no recae sobre el inmueble en controversia, sino del inmueble aledaño sub lote 4-A. En conclusión, los demandados no ostentan un título que justifique su posesión en el inmueble.

## **A. HECHOS DE FORMA 1. IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES**

### **1.1. Etapa Postulatoria**

- Con fecha 16 de marzo del 2015, el señor Héctor Quispe Ríos interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Víctor Raúl Espinoza Calderón y Luisa Olivares de Espinoza. Solicita como única pretensión, la restitución de la posesión de 4 habitaciones, un pequeño patio, cocina y baño, ubicados dentro de del inmueble de su propiedad signado como sub lote 4 o como Avenida Capitán Novoa N° 107.
  
- Con fecha 29 de abril de 2015 mediante resolución N° 1 la demanda interpuesta por el recurrente Héctor Quispe Ríos es declarada inadmisibles, dado que la demanda interpuesta y sus anexos no satisfacen las exigencias formales del artículo 426, inciso 1 del Código Procesal Civil, inadmisibilidad de la demanda, debiendo subsanar los defectos advertidos.
  
- Por este motivo, es que mediante escrito de fecha 15 de mayo de 2015 el recurrente subsana las observaciones advertidas, incluyendo como anexos un acta de constatación policial, un croquis del inmueble, en el que se puede apreciar los ambientes que están siendo ocupados por los demandados, los anexos de la demanda, la casilla electrónica y la constancia de habilitación de su abogado.

-Con fecha 6 de junio de 2015, la Corte Superior de Justicia de Arequipa, mediante resolución N° 2, resuelve admitir la demanda interpuesta por Héctor Quispe Ríos por haber ofrecido los medios probatorios pertinentes.

## **1.2. Etapa Probatoria**

-El 23 de julio de 2015, los demandados Víctor Raúl Espinoza Calderón y Luisa Olivares de Espinoza contestan la demanda, pidiendo que sea declarada improcedente o en todo caso infundada en todos sus extremos y a los fundamentos que se han expuesto, para lo cual presentan sus medios probatorios respectivos.

-Con fecha 14 de setiembre de 2015, el juez titular del juzgado mixto de la Corte Superior de Arequipa, declara inadmisibles el apersonamiento y la contestación presentada por los demandados, porque no cumplen con las formalidades establecidas.

-El 16 de setiembre de 2015, los demandados subsanan la contestación de la demanda cumpliendo con el mandato contenido en la resolución N° 3 y adjuntando los anexos requeridos.

-Con fecha 16 de diciembre de 2015, mediante la resolución N° 4, el juez titular dispone señalar fecha para la audiencia única fijada el 11 de marzo de 2016 y declarar infundada la denuncia civil.

## **1.3. Etapa Decisoria**

-El 26 de junio de 2016, el Primer Juzgado Civil – Sede Mariano Melgar mediante resolución N° 13 resolvió declarar infundada la demanda de desalojo por posesión precaria interpuesta por el señor Héctor Quispe Ríos.

#### **1.4. Etapa Impugnatoria**

-El 11 de julio de 2017, el demandante interpone recurso impugnatorio de apelación en contra de la citada sentencia de primera instancia que falla declarando infundada la pretensión de desalojo por ocupación precaria.

-El 28 de agosto de 2017, a través de la resolución N° 14, le conceden al demandante la apelación con efecto suspensivo de la sentencia.

-Con fecha 15 de enero de 2018, mediante sentencia de vista N° 56 – 2018 y resolución N° 22, la Primera Sala Civil de la Corte Suprema de Arequipa, revoca la sentencia de primera instancia que declaro infundada la pretensión de desalojo por ocupante precario, y reformándola, declararon fundada la demanda interpuesta por Héctor Quispe Ríos.

-El 23 de enero del 2018, mediante resolución N° 22, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa dispuso que se eleven los autos a la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia para su respectiva calificación, estando el recurso de casación interpuesto por los demandados.

-El 12 de febrero de 2018, los demandados interponen el recurso extraordinario de casación, en contra de la sentencia de vista, la cual revocó la sentencia de primera instancia y declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria. Los

demandados solicitan la nulidad de la sentencia de vista y que se ordene que la Sala Civil emita un nuevo pronunciamiento, teniendo en cuenta las infracciones anotadas para una aplicación debida a ley y que se confirme la sentencia de primera instancia.

-La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, mediante auto de procedencia del recurso de Casación Nro. 1344-2018 Arequipa, resolvió declarar improcedente el recurso de casación interpuesto por el demandante, al no haberse cumplido con los requisitos contemplados en los incisos 2 y 3 del art. 388° del código procesal civil, al no describir con claridad y precisión las infracciones normativas o el apartamiento del precedente judicial; ni haber demostrado la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada.

## **2. PROBLEMAS**

### **2.1 Problema Principal o Eje (Se resuelven en la CONCLUSIONES)**

¿Cumplió el proceso de desalojo los principios procesales establecidos en el Código Procesal Civil?

### **2.2 Problemas Colaterales**

No hubo problemas colaterales.

### **2.3 Problemas Secundarios**

¿Estuvieron correctas las pretensiones de las partes?

¿Cumplieron la demanda y su contestación con los requisitos señalados en los artículos 424 y 425 que establece el Código Procesal Civil?

¿Efectuó el ente jurisdiccional un análisis correcto al emitir su decisión respecto a nuestro caso, teniendo presente los medios probatorios aportados por las partes en el proceso?

¿Por qué se interpuso el recurso extraordinario de casación?

¿Fueron correctas las sentencias emitidas durante el proceso?

### **3. ELEMENTOS JURIDICOS NECESARIOS PARA EL ESTUDIO DEL CASO**

#### **3.1 Normas legales**

##### **3.1.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO**

Artículo 1.- La defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad son el fin supremo de la sociedad y el Estado.

Primacía de la Constitución

Artículo 51°. - La Constitución prevalece sobre toda norma legal; la ley, sobre las normas de inferior jerarquía, y así sucesivamente. La publicidad es esencial para la vigencia de toda norma del Estado.

Artículo 70.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley.

Poder Judicial

Artículo 138°. – “La potestad de administrar justicia emana del pueblo y se ejerce por el Poder Judicial a través de sus órganos jerárquicos con arreglo a la Constitución y a las leyes. En todo proceso, de existir incompatibilidad entre una norma constitucional y una norma legal, los jueces prefieren la primera. Igualmente, prefieren la norma legal sobre toda otra norma de rango inferior.” Artículo 139°. –

“Son principios y derechos de la función jurisdiccional Inc.

3) La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos.

Inciso

5) La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias.

Inciso

6) La pluralidad de la instancia.

Inciso 20, El principio del derecho de toda persona de formular análisis y críticas de las resoluciones y sentencias judiciales, con las limitaciones de ley.”

## **Código Procesal Civil Título**

Preliminar

Artículo I.- Derecho a la tutela jurisdiccional efectiva Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso.

Capítulo II: Deberes, facultades y responsabilidades de los Jueces en el proceso

Artículo 50.- Deberes

Son deberes de los Jueces en el proceso:

1. Dirigir el proceso, velar por su rápida solución, adoptar las medidas convenientes para impedir su paralización y procurar la economía procesal;
2. Hacer efectiva la igualdad de las partes en el proceso, empleando las facultades que este Código les otorga;
3. Dictar las resoluciones y realizar los actos procesales en las fechas previstas y en el orden que ingresan al despacho, salvo prelación legal u otra causa justificada;
4. Decidir el conflicto de intereses o incertidumbre jurídica, incluso en los casos de vacío o defecto de la ley, situación en la cual aplicarán los principios generales del derecho, la doctrina y la jurisprudencia;
5. Sancionar al Abogado o a la parte que actúe en el proceso con dolo o fraude; Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia.
6. Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia.

El Juez que inicia la audiencia de pruebas concluirá el proceso, salvo que fuera promovido o separado. El Juez sustituto continuará el proceso, pero puede ordenar, en resolución debidamente motivada, que se repitan las audiencias, si lo considera indispensable.

## SECCIÓN TERCERA: ACTIVIDAD PROCESAL

### TÍTULO I: FORMA DE LOS ACTOS PROCESALES

#### Capítulo I: Actos procesales del Juez

Artículo 121.- Decretos, autos y sentencias Mediante los decretos se impulsa el desarrollo del proceso, disponiendo actos procesales de simple trámite. Mediante los autos el

Juez resuelve la admisibilidad o el rechazo de la demanda o de la reconvencción, el saneamiento, interrupción, conclusión y las formas de conclusión especial del proceso; el concesorio o denegatorio de los medios impugnatorios, la admisión, improcedencia o modificación de medidas cautelares y las demás decisiones que requieran motivación para su pronunciamiento.

Mediante la sentencia el Juez pone fin a la instancia o al proceso en definitiva, pronunciándose en decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida declarando el derecho de las partes, o excepcionalmente sobre la validez de la relación procesal.

## SECCIÓN CUARTA: POSTULACIÓN DEL PROCESO

### TÍTULO I: DEMANDA Y EMPLAZAMIENTO

Artículo 424.- Requisitos de la demanda La demanda se presenta por escrito y contendrá:

- 1.- La designación del Juez ante quien se interpone.
- 2.- El nombre, datos de identidad, dirección domiciliaria, domicilio procesal del demandante y el domicilio procesal electrónico, constituido por la casilla electrónica asignada por el Poder Judicial de acuerdo a la Ley 30229.
- 3.- El nombre y dirección domiciliaria del representante o apoderado del demandante, si no puede comparecer o no comparece por sí mismo.
- 4.- El nombre y dirección domiciliaria del demandado. Si se ignora esta última, se expresará esta circunstancia bajo juramento que se entenderá prestado con la presentación de la demanda.
- 5.- El petitorio, que comprende la determinación clara y concreta de lo que se pide.

6.- Los hechos en que se funde el petitorio, expuestos enumeradamente en forma precisa, con orden y claridad.

7.- La fundamentación jurídica del petitorio.

8.- El monto del petitorio, salvo que no pudiera establecerse.

9.- El ofrecimiento de todos los medios probatorios.

10.- La firma del demandante o de su representante o de su apoderado y la del abogado, la cual no será exigible en los procesos de alimentos y de declaración judicial de paternidad. El secretario respectivo certificará la huella digital del demandante analfabeto.

Artículo 425. - Anexos de la demanda A la demanda debe acompañarse:

1. Copia legible del documento de identidad del demandante y, en su caso, del representante.

2. El documento que contiene el poder de iniciar el proceso, cuando se actúe por apoderado.

3. Los medios probatorios que acrediten la representación legal del demandante, si se trata de personas jurídicas o naturales que no pueden comparecer por sí mismas.

4. Los medios probatorios de la calidad de heredero, cónyuge, curador de bienes, administrador de bienes comunes, albacea o del título con que actúe el demandante, salvo que tal calidad sea materia de un conflicto de interés y en el caso del procurador oficioso.

5. Los documentos probatorios. Si el demandante no dispusiera de algún medio probatorio, describe su contenido, indicando con precisión el lugar donde se encuentran y solicitando las medidas pertinentes para su incorporación al proceso.

6. Copia certificada del acta de conciliación extrajudicial, en los procesos judiciales cuya materia se encuentre sujeta a dicho procedimiento previo.”

#### Inadmisibilidad de la demanda

Artículo 426.- El Juez declara inadmisibile la demanda cuando:

1. No tenga los requisitos legales.
2. No se acompañan los anexos exigidos por ley.
3. El petitorio sea incompleto o impreciso.
4. Contenga una indebida acumulación de pretensiones.

En estos casos el Juez ordenará al demandante subsane la omisión o defecto en un plazo no mayor de diez días. Si el demandante no cumpliera con lo ordenado a criterio del Juez, este rechaza la demanda y ordena el archivo del expediente”.

#### Improcedencia de la demanda

Artículo 427.- El Juez declara improcedente la demanda cuando:

1. El demandante carezca evidentemente de legitimidad para obrar;
2. El demandante carezca manifiestamente de interés para obrar;
3. Advierta la caducidad del derecho;
4. No exista conexión lógica entre los hechos y el petitorio;
5. El petitorio fuese jurídica o físicamente imposible. Si el Juez estima que la demanda es manifiestamente improcedente, la declara así de plano expresando los fundamentos de su decisión y devolviendo los anexos. Si el defecto se refiere a alguna de las pretensiones, la declaración de improcedencia se limita a aquellas que

adolezcan del defecto advertido por el Juez. Si la resolución que declara la improcedencia fuese apelada, el Juez pone en conocimiento del demandado el recurso interpuesto. La resolución superior que resuelva en definitiva la improcedencia, produce efectos para ambas partes.”

Requisitos y contenido de la contestación a la demanda. -

Artículo 442.- Al contestar el demandado debe: 1.

Observar los requisitos previstos para la demanda, en lo que corresponda;

2. Pronunciarse respecto de cada uno de los hechos expuestos en la demanda. El silencio, la respuesta evasiva o la negativa genérica pueden ser apreciados por el Juez como reconocimiento de verdad de los hechos alegados;

3. Reconocer o negar categóricamente la autenticidad de los documentos que se le atribuyen, o aceptar o negar, de igual manera, la recepción de documentos que se alega le fueron enviados. El silencio puede ser apreciado por el Juez como reconocimiento o aceptación de recepción de los documentos;

4. Exponer los hechos en que funda su defensa en forma precisa, ordenada y clara; 5. Ofrecer los medios probatorios; y

6. Incluir su firma o la de su representante o de su apoderado, y la del Abogado. El secretario respectivo certificará la huella digital del demandado analfabeto.

Artículo 444.- Anexos de la contestación a la demanda A la contestación se acompañan los anexos exigidos para la demanda en el Artículo 425, en lo que corresponda.

## TÍTULO III: PROCESO SUMARISIMO

### Capítulo I: Disposiciones Generales

#### Artículo 546.- Procedencia

Se tramitan en proceso sumarísimo los siguientes asuntos contenciosos:

- 1.- Alimentos;
- 2.- separación convencional y divorcio ulterior;
- 3.- interdicción;
- 4.- desalojo;
- 5.- interdictos;
- 6.- los que no tienen una vía procedimental propia, son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto o, porque debido a la urgencia de tutela jurisdiccional, el Juez considere atendible su empleo;
- 7.- aquellos cuya estimación patrimonial no sea mayor de cien Unidades de Referencia Procesal; y,
- 8.- los demás que la ley señale.

### Capítulo IV: Casación

#### Artículo 384.- Fines de la casación

El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia.

#### Artículo 386.- Causales

El recurso de casación se sustenta en la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial.

Artículo 387.- Requisitos de admisibilidad El recurso de casación se interpone:

1.- Contra las sentencias y autos expedidos por las salas superiores que, como órganos de segundo grado, ponen fin al proceso;

2.- ante el órgano jurisdiccional que emitió la resolución impugnada o ante la Corte Suprema, acompañando copia de la cédula de notificación de la resolución impugnada y de la expedida en primer grado, certificada con sello, firma y huella digital, por el abogado que autoriza el recurso y bajo responsabilidad de su autenticidad.

En caso de que el recurso sea presentado ante la Sala Superior, esta deberá remitirlo a la Corte Suprema sin más trámite dentro del plazo de tres días;

3.- dentro del plazo de diez días, contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, más el término de la distancia cuando corresponda;

4.- adjuntando el recibo de la tasa respectiva. Si no se cumple con los requisitos previstos en los numerales 1 y 3, la Corte rechazará de plano el recurso e impondrá al recurrente una multa no menor de diez ni mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal en caso de que considere que su interposición tuvo como causa una conducta maliciosa o temeraria del impugnante.

Si el recurso no cumple con los requisitos previstos en los numerales 2 y 4, la Corte concederá al impugnante un plazo de tres días para subsanarlo, sin perjuicio de sancionarlo con una multa no menor de diez ni mayor de veinte Unidades de Referencia Procesal si su interposición tuvo como causa una conducta maliciosa o temeraria. Vencido el plazo sin que se produzca la subsanación, se rechazará el recurso.

#### Artículo 388.- Requisitos de procedencia

Son requisitos de procedencia del recurso de casación:

1.- Que el recurrente no hubiera consentido previamente la resolución adversa de primera instancia, cuando esta fuere confirmada por la resolución objeto del recurso; 2.- describir con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial; 3.- demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada;

4.- indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio, se precisará si es total o parcial, y si es este último, se indicará hasta donde debe alcanzar la nulidad. Si fuera revocatorio, se precisará en qué debe consistir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviera ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado.

Artículo 551.- Inadmisibilidad o improcedencia El Juez, al calificar la demanda, puede declarar su inadmisibilidad o improcedencia, con arreglo a lo dispuesto por los Artículos 426 y 427, respectivamente. Si declara inadmisibile la demanda, concederá al demandante tres días para que subsane la omisión o defecto, bajo apercibimiento de archivar el expediente. Esta resolución es inimpugnable.

Si declara improcedente la demanda, ordenará la devolución de los anexos presentados.

#### Artículo 554.- Audiencia única

Al admitir la demanda, el Juez concederá al demandado cinco días para que la conteste.

Contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo, el Juez fijará fecha para la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia, la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de contestada la demanda o de transcurrido el plazo para hacerla, bajo responsabilidad. En esta audiencia las partes pueden hacerse representar por apoderado, sin restricción alguna.

#### Subcapítulo 4: Desalojo

##### Artículo 585.- Procedimiento

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

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

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

Artículo 586.- Sujetos activo y pasivo en el desalojo Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio.

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

#### Ley Orgánica del Poder Judicial

##### Tutela jurisdiccional y debido proceso

Artículo 7º.- En el ejercicio y defensa de sus derechos, toda persona goza de la plena tutela jurisdiccional, con las garantías de un debido proceso. Es deber del Estado, facilitar el acceso a la administración de justicia, promoviendo y manteniendo condiciones de estructura y funcionamiento adecuados para tal propósito.

Deberes procesales de las partes

Artículo 8º.- Todos los que intervienen en un proceso judicial tienen el deber de comportarse con lealtad, probidad, veracidad y buena fe. Los Magistrados deben sancionar toda contravención a estos deberes procesales, así como la mala fe y temeridad procesal.

### **3.2 Doctrina**

La Acción como Derecho Fundamental: El Derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva

-“El artículo 139, inciso 3 de la constitución y el artículo I del título preliminar del CPC reconocen el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva como derecho – principio, nominación constitucional de lo que nuestra doctrina supo identificar como el derecho de acción”.

(Chiovenda, 1949: pp. 3-38).

-“La acción es una situación jurídica constitucional que confiere a su titular un derecho a un proceso debido (adecuado, tempestivo, efectivo y leal), en el que se respeten todas las garantías procesales (al contradictorio, el juez natural, la prohibición de utilización de la prueba ilícita, etc.)”

(Didier, 2009: p. 176).

## El Proceso Sumarísimo

-El proceso sumarísimo como su denominación lo indica, es aquel proceso contencioso de duración muy corta donde tiene lugar ciertas limitaciones que se traducen en la restricción de determinados actos procesales, como cuando se permite tan solo los medios probatorios de actuación inmediata, tanto en las excepciones como en las defensas previas, es decir, es improcedente la reconvencción, los informes sobre hechos, el ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia, la modificación y ampliación de la demanda y el ofrecimiento de medios de prueba extemporáneos; lo cual está orientado, precisamente a abreviar lo más posible el trámite del mencionado proceso, a fin de lograr una pronta solución al conflicto de intereses de que se trate.

El proceso sumarísimo se distingue, pues, por la reducción de los plazos procesales –más cortos que los procesos de conocimiento y abreviado- y por la concentración de las audiencias correspondientes en una sola, denominada audiencia única, en la cual, inclusive, se produce la expedición de la sentencia, salvo que excepcionalmente, el juez reserve su decisión para un momento posterior.

(Hinostroza Mínguez, Alberto, 2017)

-El proceso sumarísimo, está reservado especialmente para asuntos de índole sencilla o no compleja en caso de asuntos urgentes, cuya cuantía es ínfima, pues así lo establece el inciso 4 de la Tercera Disposición Final del Código Procesal Civil. Se puede interpretar como el proceso de más corta duración en nuestro ordenamiento jurídico procesal, caracterizándose por la brevedad de los

plazos y por la concentración de audiencias en una sola denominada audiencia única (Castillo & Sánchez, 2014).

#### El Debido Proceso

-Regula las relaciones jurídicas entre los sujetos de la sociedad para que sea eficaz la defensa de sus derechos, es una garantía para alcanzar la paz con justicia, dentro de los ordenamientos legales establecidos.

(Ferreyros Paredes, 1996, págs. 9-11).

-Así, por ejemplo, sobre los contenidos del debido proceso, existe una disparidad de criterios de diversos autores nacionales y extranjeros que demuestran la diferencia de opiniones sobre lo que debe ser considerado como parte de este concepto.

(Rubio Correa, Marcial. Estudio de la Constitución Política de 1993. Fondo Editorial PUCP. Lima. 1999. Tomo V. Página 59).

#### La Demanda

-En palabras de Ovalle Favela, “con la demanda se inicia el proceso, en su primera o única instancia (...). A través de ella, el demandante somete su pretensión al juzgador, a quien solicita una sentencia favorable”. (Ovalle Favela, 1980: 47).

Es el acto procesal que da inicio al proceso, es la forma o modo de cómo se ejercita el derecho de acción, por tanto, entre derecho y acción, existe una relación de derecho a ejercicio de derecho, con la presentación de la demanda, tiene lugar el inicio de la relación jurídica procesal.

(Ticona Postigo, 1998, pág. 64).

## Admisibilidad e Inadmisibilidad de la Demanda

“La admisión es el acto por el cual el juez acepta la demanda presentada y ordena darle el trámite correspondiente. Para poder admitir la demanda es preciso cumplir con todos los requisitos de forma y de fondo establecidos por la ley, esto es, la jurisdicción y competencia del funcionario, la capacidad para ser parte y para comparecer del demandante y del demandado, observar los requisitos de redacción y acompañar todos los anexos. En el auto admisorio de la demanda el juez toma las medidas necesarias para el saneamiento del proceso. Estas se contraen a la adecuación del trámite, cuando el indicado por el demandante es equivocado, y la integración del contradictorio, o sea, la citación oficiosa de todos los litisconsortes necesarios que no intervengan como demandantes o demandados. El auto admisorio de la demanda, además de este pronunciamiento, que es el aspecto principal, de donde recibe su denominación, contiene la orden de surtir el traslado al demandado o demandados por el término señalado

para el correspondiente proceso. Es usual, aunque no necesario, por cuanto puede ser materia de decisión separada, que en el mismo auto admisorio se reconozca la personería otorgada por el demandante a su apoderado” (Azula Camacho, 2000, Tomo II: 123-124).

## Recurso Extraordinario De Casación

Remedio procesal extraordinario que procede contra resoluciones definitivas, con el efecto de anularlas, dejarlas sin efecto, por haber sido dictadas, con infracción al derecho positivo o de la doctrina jurisprudencial

establecida, con la finalidad de restablecer la vigencia del derecho.

(Monroy Gálvez, 2009, págs. 335-336)

### **3.3 Jurisprudencia**

-Se trata del recurso de casación, interpuesto a fojas seiscientos veintitrés, por doña Mirna Lizbeth Panduro Abarca, contra la sentencia de vista, de fojas seiscientos diez a seiscientos once, expedida el 8 de abril del 2011, por la Sala especializada en lo Civil y afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali, que resuelve confirmar la sentencia apelada que declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria. El petitorio de la demanda está dirigido a que se ordene el desalojo por ocupación precaria del inmueble ubicado en el jirón Tarapacá N° 663 y 665 de la ciudad de Pucallpa.

(Cuarto Pleno Casatorio Casación 2195-2011 Ucayali).

-“... El Desalojo [...] es aquél [sic] 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, ya sea por tener una obligación exigible de restituir o por revestir el carácter de simple intruso; sólo implica la invocación por parte del actor, de un derecho personal a exigir la restitución del bien, de manera que no puede discutirse controversia o decisión respecto al derecho de propiedad o de posesión que puedan arrogarse las partes...”.

(Casación 2160-2004 / Arequipa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-01-2007, págs. 18648-18649).

-“... El desalojo es el instrumento procesal de tutela del derecho del propietario para que recupere su inmueble a través de una vía sumarísima...”.

(Casación 978-2007 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 02-12-2008, págs. 23510-23511).

-“... El artículo 911 del Código Civil señala que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; por ende, para que prospere la acción [de desalojo por ocupación precaria] es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos: a) que el actor acredite plenamente ser titular de dominio [sic] del bien inmueble [...] cuya desocupación solicita; b) que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, c) que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada...”.

(Casación 4149-2007 / Junín, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 29-02-2008, págs. 21589-21591).

-“La demanda es el acto procesal postulatorio que contiene la pretensión procesal, y aun cuando dicho acto requiere como requisito de admisibilidad que en el petitorio (objeto de la pretensión) debe comprenderse la determinación clara y concreta de lo que se pide, ocurre que la demanda (como mero acto de iniciación procesal) y la pretensión procesal (como objeto del proceso) constituyen un todo, que deben ser interpretados en conjunto, ya que esta última categoría procesal se compone de los siguientes elementos: sujetos (actos y demandado), objeto (petitorio) y causa (fundamentación fáctica y jurídica) de ahí que el

juzgador debe examinar la existencia de la pretensión desde el contexto de sus elementos afirmados en la demanda a efectos de fallar congruentemente con ella”. (Casación 379-99-Cono Norte, El Peruano, 28-09-1999, pág. 3608).

-“El recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario, pues solo procede en aquellas situaciones específicamente establecidas en la ley, encontrándose el Tribunal Casatorio limitado a las denuncias que se hayan formulado en el mismo y no pudiendo por tanto apreciar situaciones ajenas, modificar los hechos establecidos en las instancias ni revolver valorando la prueba”. (Casación 1738 – 2000 – Callao, El Peruano 30 – 04 – 2001 pág. 7161).

-“La precariedad en el uso de inmueble no se determina únicamente por la carencia de un título de propiedad o de arrendamiento, debe entenderse como tal la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante; en esa amplitud de criterio debe interpretarse la norma contenida en el art. 911 del CC”. (Casación 1818-97).

-“Que, al formular recurso de casación, las demandadas refieren que se han infringido los artículos 911 y 923 del Código Civil pues los lotes cuyo desalojo se ha ordenado son los mismos lotes que ocupan en virtud al documento otorgado por la misma entidad demandante, lo que no ha sido tomado en cuenta al emitirse la sentencia de vista”. (Casación 1537 - 2013 JUNÍN).

-“La demandada habita en el predio materia de litigio, en su calidad de guardiana, es decir, tiene la condición de servidora de la posesión, por lo que resulta evidente que la misma tiene la condición de ocupante precario, al no haber adjuntado título alguno que justifique una posesión legítima sobre el predio materia del presente proceso”.

(Casación 1008 - 2018 LIMA SUR).

-“Es posesión precaria aquella llamada de facto o clandestina, pues el que la ejerce en tal situación no tiene título o teniéndolo a fenecido”.

(Casación 677-96).

#### 4. **DISCUSIÓN**

En este tipo de contiendas judiciales debemos aseverar que las pretensiones de las partes deben ejercerse en función a los requerimientos y formalidades que exige la ley. La pretensión del demandado, tiene como objetivo la restitución de su propiedad, lo cual es reside en lo correcto. Respecto a los demandados, viéndose desamparados y conocedores de su situación, ejercieron su defensa poniendo trabas para que el demandante no los retire lo cual en primera instancia lograron.

Cada parte defendió su reclamación de manera afanosa. En cuanto al demandado, tenía mejores posibilidades y por mucho. Pero tanto la defensa como la pretensión de los demandados no fue de lo mejor y su representante legal tuvo gran responsabilidad en que se perdiera el caso, aunque no tenían mucho que ganar. Estos se creyeron que podrían obtener su cometido aun cuando conocían que no eran los propietarios del bien y que no los avalaba ningún título. Concluyo que

su pretensión no era correcta porque se había abandonado lo establecido por las leyes.

En el primer intento de la parte demandante, quedó desestimada su demanda justamente por incumplir a la normativa hallándole observaciones felizmente subsanables que supo enmendar oportunamente. Si se llegó a cumplir en la parte del recurrente. Lo que corresponde a los demandados fue que tampoco entregaron elementos pertinentes para su objetivo, lo cual también alcanzaron a subsanar, aunque no fuera suficiente para quedar desairados. Se debe comprender que la función jurisdiccional va sujeta al principio de legalidad. El juez encargado encontró que los medios probatorios entregados por el recurrente Héctor Quispe Ríos requerían ser subsanados para que su demanda pudiera proceder. La virtud que recae en el recurrente fue su responsable diligencia para realizar las correcciones adecuadas.

Los jueces pueden solicitar un reexamen de los acontecimientos realizados en su proceso para decidir con criterio racional y efectivo otorgando solución a la incertidumbre jurídica siendo sus sentencias establecidas bajo la legalidad constitucional. Los sujetos procesales pueden pronunciar los derechos que tienen avalados por la normativa. Los órganos jurisdiccionales realizaron una valoración adecuada de los medios de prueba de ambas partes, garantizando su viabilidad. El recurso extraordinario de casación fue interpuesto por la desesperación de los demandados a perder su ocupación en el terreno del demandante. Estos pretendían anular la sentencia que daba la razón al señor Héctor Quispe Ríos, en su calidad de propietario legitimado del terreno. Pero lamentablemente para sus fines, los demandados no pudieron conseguir que el juez de esta instancia concediera su petición la cual fue declarada improcedente contra la sentencia de vista anteriormente proclamada.

Para resolver estas controversias, se pueden recurrir a la actuación de pruebas de oficio como la inspección judicial, la pericia o el

requerimiento de cualquier información registral, puesto que resultan importantes para zanjar procesos que contengan derechos reales. Para que los jueces puedan remitir sentencias fundadas es necesaria su correcta valoración de las pruebas presentadas y de las normas que se aplican a los hechos. Los jueces deben expresar criterios razonables y objetivos respecto a la actividad probatoria que se encuentra inmersa en el proceso.

## 5. CONCLUSIONES

### **¿Cumplió el proceso de desalojo los principios procesales establecidos en el Código Procesal Civil?**

Para conocer la respuesta debemos precisar que los principios procesales deben ser comprendidos como los criterios que dirigen la estructura y funcionamiento de un procedimiento jurídico, los cuales otorgan las directrices para orientar la realización de cada uno de los actos procesales que van a lograr una tutela efectiva con la finalidad de describir y sustentar la esencia del proceso y para respaldar que cuando la ley se aplique a un caso concreto tenga los fundamentos a obtener la puntualización de la justicia.

Todo indica que si se cumplieron estos principios, pero al llegar hasta el recurso de casación, se deduce que para cambiar de una instancia a otra, en definitiva, algo no se ha cumplido correctamente. Pero, ¿Qué inspira estos cambios de decisiones resolutorias?

Lo que conlleva a pasar de una instancia a otra es que un operador jurídico diferente al primero, realiza una serie de revisiones a pedido de la parte vencida para constatar que el proceso se cumplió correctamente, no se omitan detalles ni se permitan injusticias. El juez de primera instancia debió haber tenido una buena valoración de los medios probatorios aportados por las partes que hubiesen sido suficientes para acreditar la titularidad del demandante.

La sentencia de primera instancia es un procedimiento judicial completo seguido de inicio a fin por un juez o tribunal competente que se hace cargo y la sentencia de segunda instancia se realiza ante un tribunal superior cuando se haya interpuesto el recurso de apelación, que conlleva que lo anteriormente decidido por el juez de primera instancia pueda ser revisado por un órgano funcionalmente superior, luego de que la parte derrotada en juicio decida usar dicho recurso impugnatorio.

En el presente proceso se ha llegado a determinar que se cumplieron con todos los requisitos establecidos en el Código Procesal Civil como la admisión de la demanda, que es el comienzo del proceso que busca la tutela jurisdiccional a la que todo ciudadano tiene derecho y que contiene una petición la cual debe ser resuelta a fin de los procedimientos que recauda el mentado Código Procesal Civil, y luego de una revisión exhaustiva de cómo se llevó a cabo el proceso analizado se concluye si cumplió con lo establecido y la contestación de la demanda.

El Juez no puede ser solo un espectador y que está en la obligación de impulsar el proceso y el deber de impedir y sancionar cualquier conducta ilícita, como parte de la actividad procesal. Esa identidad jurídica debe existir, entre la sentencia y las pretensiones contenidas en la demanda.

**VII. Plan de actividades y cronograma. –**

ACTIVIDAD	20 22				
	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL

1. Selección del Expediente Civil o Penal	X				
2. Revisión Bibliográfica	X				
3. Revisión y corrección del trabajo de Suficiencia Profesional		X			
4. Recopilación de la información			X	X	
5. Asesorías			X	X	
6. Informe de los Asesores				X	
7. Entrega del Trabajo de Suficiencia Profesional				X	X
8. Correcciones					X
9. Presentación y sustentación					X

### VIII. Referencia Bibliográfica. –

Azula Camacho, 2000, Tomo II: 123-124 admisibilidad de la demanda

Castillo & Sánchez, 2014 proceso sumarísimo

Couture (2002) p.120-124

Chiovenda, 1949: pp. 3-38. La tutela jurisdiccional efectiva

Didier, 2009: p. 176 la acción judicial

Ferreyros Paredes, 1996, págs. 9-11 el debido proceso

Gonzales Barrón, La Posesión Precaria, 2011, pág. 76

Gonzales Barrón, Proceso de Desalojo y Posesión Precaria, 2018, pág. 102

Gonzales Barrón, Gunther Hernán (2010). Derechos Reales. Editorial San Marcos E.I.R.L., editor. Lima, Pág.270  
González Linares, 2007, pág. 157

Hinostroza Mínguez, Alberto, 2017, proceso sumarísimo

Lama More, 2007, pág. 91

Monroy Gálvez, 2009, págs. 335-336 casación

Morales Silva, Diccionario Procesal Civil. Excepciones Procesales, 2013, pág. 34

Morales Silva, Silvia. “Precisiones acerca del proceso de desalojo”,  
Revista Jurídica del Perú, Nº 141, noviembre, 2012

OVALLE FAVELA, 1980: 47 la demanda

Rubio Correa, Marcial. Estudio de la Constitución Política de 1993. Fondo Editorial PUCP. Lima. 1999. Tomo V. Página 59. El debido proceso.

Ticona Postigo, 1998, pág. 64 la demanda

Torres Vásquez, Aníbal (2016). Código Civil. Editorial Moreno S.A. Lima, Pág. 315

## **Bibliografía Virtual**

Casación 21565&T66666\_ % \$

– 2014 Arequipa

Casación 3726 - 2010-del Santa 29/02/2012

Casación 4255 - 088, Sala Civil Permanente de Lima, 22/01/2009

Casación 978-2007 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 02-12-2008, págs. 23510-23511

Casación 4149-2007 / Junín, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 29-02-2008, págs. 21589-21591

Casación 2160-2004 / Arequipa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-01-2007, págs. 18648-18649

Casación 2598 - 2006- Arequipa

Casación 3330-2001 - La Merced 01/07/2002

Casación 1325-2000 Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 02-01-2001, págs. 6694-6695

Casación 1738 – 2000 – Callao, El Peruano 30 – 04 – 2001 pág. 7161

Casación 379-99-Cono Norte, El Peruano, 28-09-1999, pág. 3608

Casación 947-98 - Ancash, de 13-10-1998, f.j.1Sala Civil

Casación 1818-97

IV Pleno Casatorio Civil, CAS. 2195- 2011 Ucayali, El Peruano, 14-08-2013, pag.6990

Sala Civil Permanente (Sentencia Casatoria 1311 - 2008 Lambayeque).  
Lima, 22 de Setiembre de 2009

Segundo Pleno Casatorio Civil – Prescripción Adquisitiva De Dominio, realizada el 23 de octubre de 2008, f. j. 26 de octubre de 2008. Casación 2229- 2008-Lambayeque

Sentencia del Pleno Jurisdiccional del Tribunal Constitucional, Expediente 0030 – 2004 - AI/TC.

## IX. Anexos

Calderon

Expediente : N°  
 Esp. Legal :  
 Cuaderno : Principal  
 Escrito : N° 01  
 Sumilla : Demanda de Desalojo por ocupación precaria y otros.

16 MAR 2015	
MAGISTRADO DE PARTES	
Cédulas	Firma

**SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO MIXTO DEL MÓDULO BÁSICO DE JUSTICIA DE MARIANO MELGAR.**

a emporio  
 llámno por  
 de notifica  
 ofreclment  
 se cumple  
 mediante r

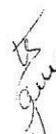
**HECTOR QUISPE RIOS**, identificado con D.N.I. N° 29662215, con dirección domiciliaria en la Avenida Capitan Novoa N° 107 del distrito de Mariano Melgar, Provincia y Región Arequipa; señalando domicilio procesal en la calle Colón N° 313, Of.213 "Edificio San Francisco" del distrito del cercado de ésta ciudad, estudio del letrado que autoriza la presente; a Ud., con el debido respeto digo:

**01. DE LOS DEMANDADOS**

01.1. La presente demanda la dirijo en contra de los esposos don **VICTOR RAUL ESPINOZA CALDERON Y DOÑA LUISA OLIVARES DE ESPINOZA**, ambos con dirección domiciliaria en la Avenida Capitan Novoa N° 107 del distrito de Mariano Melgar, Provincia y Región Arequipa, en donde deben ser notificados conforme a ley.

**02. PETITORIO**

02.1. Invocando interés y legitimidad para obrar, interpongo demanda de Desalojo por Ocupación Precaria en contra de los esposos demandados nombrados: Victor Raul Espinoza Calderón y de doña Luisa Olivares de Espinoza, únicos ocupantes precarios de cuatro habitaciones, un pequeño patio, cocina y un baño, para que desocupen y me restituyan la posesión de dichos bienes inmuebles de mi propiedad ubicado en la Avenida Capitan Novoa N° 107 del distrito de Mariano Melgar, Provincia y Región Arequipa; haciendo extensiva la acción al pago



de costas y costos del proceso.

### 03. FUNDAMENTOS DE HECHO

**03.1.** El recurrente, es propietario del inmueble urbano ubicado en el Pueblo Tradicional Urbanización Mariano Melgar Mz. D3, sub lote 4, signado también como Avenida Capitan Novoa N° 107 del distrito de Mariano Melgar, Provincia y Región Arequipa, inscrita en la partida N° P06263040 de los Registros Públicos de ésta ciudad, como aparece del certificado literal otorgado por la Zona Registral N° XII Sede Arequipa, que se adjunta.

**03.2.** Los esposos demandados nombrados Victor Raul Espinoza Calderón y doña Luisa Olivares de Espinoza, ocupan el bien inmueble de mi propiedad sin que les asista ningún derecho y sin pagar ninguna suma por concepto alguno y menos de alquileres, por consiguiente tienen la condición de ocupantes precarios.

**03.3.** Con la posesión indebida del bien urbano indicado, me vienen ocasionando una serie de daños y perjuicios, ya que me privan del derecho de usufructuar la parte del bien que ocupan, lo que tiene que ser resarcido oportunamente.

**03.4.** Ante tales hechos el recurrente acudió al Centro de Conciliación Promoción Para la Paz Social "PROPAZ", la que a solicitud del recurrente invitó a los demandados a una conciliación, la misma que fracasó porque no aceptaron ninguna fórmula de conciliación, alegando situaciones distintas a la materia controvertida, y aparte de ello, también le cursé una carta notarial, de la que no he tenido respuesta alguna hasta la fecha; razón por la cual me veo obligado a acudir a su Despacho solicitando tutela jurisdiccional.

**CONSECUENTEMENTE:** En virtud de los fundamentos esgrimidos y las pruebas que se adjuntan, debe declararse fundada la demanda interpuesta y ordenar que los demandados me restituyan la posesión de mi propiedad,

10  
de 10

con expresa condena de costas y costos del proceso.

#### **04. FUNDAMENTACION JURIDICA**

**04.1.** Amparo la acción que interpongo en lo establecido por el art. 979 del Código Civil que me faculta en calidad de propietario a promover las acciones reivindicatorias, interdictos y las acciones posesorias que en el presente caso se interponen.

**04.2.** El Art. 911 del Código Civil, establece que estan considerados como ocupantes precarios los que ejercen la posesión sin derecho alguno; como es el caso de autos.

**04.3.** Asimismo el Art. 923 del Código Civil establece que el ocupante precario tiene la obligación de restituir la posesión al propietario.

**04.4.** De igual forma el T.U.O. del Código Procesal Civil reconoce en su art. 586 el derecho que el demandante como copropietario tiene para demandar al arrendatario y a los ocupantes precarios y en general a cualquier otra persona a quien le sea exigible la restitución de la posesión.

#### **05. MONTO DEL PETITORIO**

Tratándose de un proceso de desalojo por ocupación precaria, es inapreciable en dinero, pues se exige la restitución del bien inmueble.

#### **06. VIA PROCEDIMENTAL**

Le corresponde a la presente demanda, ser sustanciada en la via del Proceso Sumarísimo, conforme lo establecen el inc. 4 del art. 546 y el tercer párrafo del art. 547 del T.U.O. del Código Procesal Civil.

#### **07. MEDIOS PROBATORIOS**

En calidad de medios probatorios ofrezco la siguiente :

07.1. Certificado literal de la partida registral Nº P06263040 del Registro de la Propiedad Inmueble, en la cual el recurrente

17  
class

4

figura como propietario del inmueble ocupado por los demandados, en fs.4.

07.2. Copia certificada del Acta de conciliación de fecha 04 de Noviembre del año 2014, donde consta que no se llegó a ningún acuerdo porque no quisieron devolver el bien inmueble los demandados, en fs. 2.

07.3. Carta Notarial de fecha 08 de Enero último del 2015, de la que no he recibido respuesta alguna hasta la fecha.

07.4. Declaración de parte que prestarán los demandados don Victor Raul Espinoza Calderón y de doña Luisa Olivares de Espinoza, conforme al pliego de interrogatorios que se adjuntan a la presente demanda, para cada uno de ellos.

07.5. La exhibición que deberán efectuar los demandados, del contrato o de algún otro documento que acredite algún supuesto derecho de propiedad o posesión respecto del bien materia de la presente demanda.

#### 08. ANEXOS

1-A. Copia del D.N.I. del recurrente.

1-B. Certificado literal de la partida registral No P06263040.

1-C. Copia certificada del Acta de conciliación de fecha 04 de Noviembre del año 2014.

1-D. Carta Notarial de fecha 08 de Enero del 2015, dirigida a los demandados.

1-E. Dos sobres conteniendo pliegos de interrogatorios, para la declaración de cada uno de los demandados.

1-F. Comprobante de pago de la tasa judicial.

Por lo expuesto;

a Ud., ruego se sirva dar por admitida la presente demanda y declararla fundada en su oportunidad, con expresa condena de costas y costos del

10  
deber

proceso.

Arequipa, 16 de Marzo del 2015.

  
TAPAN G. MACEDO Y HUANCÁ  
ABOGADO  
C.A.J. MAT. 200





Amexo 1-B



COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

PUEBLO TRADICIONAL URBANIZACION MARIANO MELGAR MZ D3 SUB LOTE 4  
P06263040

DPTO : AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: MARIANO MELGAR

Situación : CARGA

Estado : PARTIDA ACTIVA

DA

Antecedente Registral : P06117566

Se certifica que la partida registral se encuentra afectada por una carga y/o gravamen que obra inscrita en la partida matriz.

Actual(es)

15 HECTOR Est.Civil SOLTERO(A) D.N.I. 29662215

Colindancias Actuales :

Area :	MEDIDA	M2 COLINDANCIA
378.31	10.25 ML	AVENIDA REPUBLICA
	14.11 ML	SUB LOTE 4A, LOTE 32
	9.08 ML	
	15.28 ML	
	13.51 ML	LOTE 3
	7.46 ML	
	22.40 ML	CALLE CAPITAN NOVOA

*Graciela Blanca María*  
REGISTRADORA PÚBLICA  
DPTO. AREQUIPA  
CALLE ALVARO VIAL 1011  
TEL. 054 222 222

Registral(es) :

ACION DE DESMEMBRACION  
le Presentación Nro. 2013-00029707 del 11/03/2013 a horas 16:34:07  
for Público LUQUE CARDENAS, KAROL  
Inscripción 26/03/2013

AS. 00001

ENCIAS :  
ACION DE ADJUDICACION  
le Presentación Nro. 2013-00048608 del 23/04/2013 a horas 16:09:23  
for Público CUADROS ESCOBEDO, DELNY  
Inscripción 03/05/2013

AS. 00003

ACION DE CARGAS  
le Presentación Nro. 2013-00029707 del 11/03/2013 a horas 16:34:07  
for Público LUQUE CARDENAS, KAROL  
Inscripción 26/03/2013  
Trasladado de su antecedente mediante :  
le Presentación Nro. 2013-00029707 del 11/03/2013 a horas 16:34:07  
for Público LUQUE CARDENAS, KAROL  
Inscripción 26/03/2013

AS. 00002

Titulo(s) pendiente(s)

r que suscribe deja constancia que la información transcrita en 4 páginas corresponde literalmente al contenido registral que corre en los archivos de este registro.

presente certificado a las 16:02:25 horas del día 09 de Marzo del 2015.









Anexo 1-C  
28  
50

**ACTA DE CONCILIACIÓN N°2009-2014**  
**EXP. N°2868-2014**

**CENTRO DE CONCILIACIÓN PROMOCIÓN PARA LA PAZ SOCIAL PROPAZ**  
*Autorizado por Resolución Viceministerial No. 165-2003-JUS*  
Pasaje Santa Rosa N° 104 oficina T-7 Cercado de Arequipa Tele: (04) 694636

En la ciudad de Arequipa, a los cuatro días del mes de noviembre del año dos mil catorce, a las 5.30 p.m., ante mí, Frestia Daissy Valero Zegarra, identificada con D.N.I. N° 29662215, en mi calidad de Conciliador Extrajudicial debidamente autorizada por el Ministerio de Justicia mediante la acreditación No.4115, presenté su solicitud de conciliación HECTOR QUISPE RIOS, con DNI N° 29662215, con domicilio en Avenida pública N° 109, distrito Mariano Melgar, Provincia y Región de Arequipa y de la otra parte por Raul Espinoza Calderon, con DNI N°29277036 y Luisa Olivares de Espinoza, DNI N°29377524, ambos con dirección domiciliar en avenida Capitan Novoa N° 107 distrito Mariano Melgar, Provincia y Región de Arequipa.

En la Audiencia de Conciliación se procedió a informar a las partes sobre el procedimiento de conciliación, su naturaleza, características, fines y ventajas. Asimismo, se explicó a las partes las normas de conducta que deberán observar. A continuación las partes manifestaron lo siguiente:-.

**HECHOS:** Los hechos del solicitante se encuentran contenidos en la solicitud de conciliación que se anexa a la presente y que es parte integrante de la misma.

**DESCRIPCIÓN DE LAS CONTROVERSIAS**

ocupación y entrega del bien ubicado en avenida Capitan Novoa N° 107 distrito Mariano Melgar, Provincia y Región de Arequipa; desalojo por precario. lo por la ocupación indebida de 03 meses (agosto, septiembre y octubre).

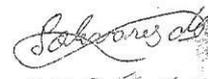
**TERMINACIÓN DE ACUERDO**

Siendo llevado a cabo la Audiencia de Conciliación e incentivado a las partes a buscar soluciones satisfactorias para ambas, lamentablemente no llegaron las partes a adoptar acuerdo alguno. -  
Por lo tanto, de acuerdo al texto anterior, los conciliantes manifiestan su conformidad con el mismo, siendo las ocho horas del día cuatro de noviembre del año dos mil catorce, en señal de conformidad firman la presente acta de conciliación.-.

  
Frestia Daissy Valero Zegarra  
Conciliadora Extra Judicial  
Reg. N° 4115  
y en Asuntos de Carácter Familiar  
Reg. N° 1144  
**FRESTIA D. VALERO ZEGARRA**  
**ABOGADA**  
**C.E.T. C.A.A. ARE**

  
29662215

  
29277036

  
29377524

CEPILIA - PROMOCIÓN PARA LA PAZ SOCIAL  
CENTRO DE CONCILIACIÓN  
Pasaje Santa Rosa N° 104  
Cercado de Arequipa  
04 694636  
04 000 99  
04 000 99

201

CENTRO DE CONCILIACION PROPAPZ

ACTA Nº

AT  | 1P  | 2P  | FA

**PROPAPZ**

**CENTRO DE CONCILIACIÓN PROPAPZ**

AUTORIZADO RESOLUCIÓN VICEMINISTERIAL N° 165 - 2002 JUS

**SOLICITUD PARA CONCILIAR**

Pje. Santa Rosa Nº 104 Of. T-7 ☎ 694686 - 95-9319397  
Edificio Columna Los Inmortales Espaldas del Poder Judicial

Hector Guisape Rios

Identificado con D.N.I. Nº 29662215 Telef: \_\_\_\_\_

Residencia en Avenida Republica N° 109 Maricao Melgar

Representante Legal: \_\_\_\_\_

Invitado con \_\_\_\_\_ invite a:

**RE(S) Y DIRECCION(ES) DEL (LOS) INVITADO(OS)**

Mr. Raul Espinoza Calderon

Mr. Olimario de Espinoza

Abogados con domicilio en Avenida Capitán Neiva N° 107

Distrito de Maricao Melgar

Dirección del lugar: Av. de Héroes y Maricao Melgar (caso)

**HEchos QUE DIERON LUGAR AL CONFLICTO**

El invitado viene ocupando de forma indebida y sin  
de alguna; asimismo el señor se niega a desalojarse  
para y a cancelar por el tiempo de ocupación; asimismo  
no reconoce como propietario, como lo  
indica según la partida N° P 0617566, negándose  
a cumplir con los requerimientos correspondientes.

otras Personas con derecho alimentario:

Objeto de la solicitud: Desalojo y entrega del bien ubicado en

Avenida Capitán Neiva N° 107 Distrito de Maricao Melgar

delojo por precario

hecho por la ocupación indebida de 03 meses (agosto, septiembre  
y octubre)

1) Copia DNI del solicitante \_\_\_\_\_ 5) \_\_\_\_\_

2) Copia ficha de propiedad \_\_\_\_\_

3) \_\_\_\_\_

4) \_\_\_\_\_

Fecha de Audiencia			
7	10	2014	15:30 p.m.
Día	Mes	Año	Hora:
7	10	2014	15:30 p.m.
Día	Mes	Año	Hora:

Arequipa, 20 de octubre del 2014

  
Firma del Solicitante / Huella Digital - Doc. Identidad

CAPITAN NOVOA

Anexo 1-D 85  
cub

Arequipa, 08 de Enero del 2015

Señor:

**VICTOR RAUL ESPINOZA CALDERON Y DOÑA  
LUISA OLIVARES DE ESPINOZA.**

Domicilio: Avenida Capitán Novoa N° 107 del distrito de  
**MARIANO MELGAR:**

Previos saludos, tengo el agrado de dirigirme a Uds., reiterando la desocupación y devolución de la parte del bien inmueble que ocupan en mi propiedad.

Efectivamente, ustedes señores: **VICTOR RAUL ESPINOZA CALDERON Y ESPOSA DOÑA LUISA OLIVARES DE ESPINOZA**, VIENEN OCUPANDO EL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA AVENIDA CAPITAN NOVOA N° 107 DEL DISTRITO DE MARIANO MELGAR, PROVINCIA Y REGION AREQUIPA; HABIENDOSE COMPROMETIDO A DESOCUPAR Y ENTREGAR EL BIEN A FINES DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2014.

Para que tal compromiso, tenga validez, les invite a una Conciliación en el "Centro de Conciliación Promoción Para la Paz Social Propaz", en la que ustedes, mal aconsejados no aceptaron la misma negándose a dicho convenio verbal, alegando otro tipo de situaciones.

Ante ello, **NUEVAMENTE Y POR ULTIMA VEZ, LES INVOCO** a que desocupen y me entreguen el bien inmueble que ocupan, dentro de un plazo de **OCHO DIAS**, contados a partir de la recepción de la presente carta notarial; caso contrario me veré obligado a interponer las denuncias y/o demandas respectivas para conseguir recuperar el bien inmueble de mi propiedad que ustedes ocupan actualmente, con los consiguientes gastos que ello genere, **LO QUE SIGNIFICARA GASTOS ECONOMICOS QUE AL FINAL USTEDES TENDRAN QUE AFRONTAR, COMO SON, LAS COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO Y OTROS QUE GENEREN LAS ACCIONES QUE SE INTERPONGAN, Y APARTE DE ELLO USTEDES, TAMBIEN TENDRAN QUE HACER GASTOS EN ABOGADO, PAGO DE ARANCELES, PREOCUPACION, PERDIDA DE TIEMPO, Y OTROS GASTOS QUE SE REQUIERA, PUES NADIE HACE UNA DEFENSA GRATUITA.**

Sin otro particular, me despido de ud., como Atto y Ss.

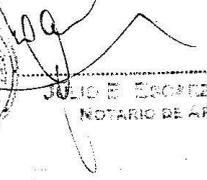
Atentamente:

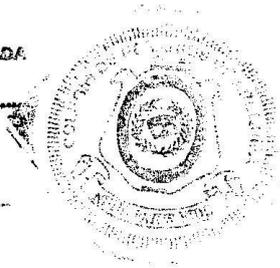
  
Hector Quispe Rios

D.N.I N° 29662215

CERTIFICO QUE LA PRESENTE CARTA FUE ENTREGADA  
EN LA OFICINA DEL REGISTRO DE AREQUIPA  
AREQUIPA, 09.ENE. 2015



  
JULIO E. ESCOBAR CORTES  
NOTARIO DE AREQUIPA



to  
dura



# NOTARIA ESCARZA

JULIO E. ESCARZA BENITEZ  
ABOGADO - NOTARIO

INMUEBLE CASA  DPTO.  FABRICA.....  
 1er. PISO  2do. PISO  OTROS.....  
 COLOR: Blanco (Sillar)  
 REJAS SI  NO  COLOR plata  
 PUERTA MADERA  METAL  COLOR.....  
 JARDIN SI  NO  con electricidad  
 N° SU MINISTRO ELECTRICIDAD.....

CARTA NOTARIAL  PROTESTO

LA CARTA DE LA REFERIDA HA SIDO DILIGENCIADA CON EL SIGUIENTE RESULTADO.

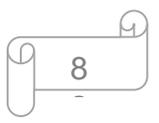
RECIBIDO POR UNA PERSONA QUE MANIFIESTO SER: Señorita  
Jennifer se nego a firmar.

destado taller mecanico

- DIRECCIÓN DESCONOCIDA
- NO SE ENCONTRÓ A...
- DESTINATARIO SE M...
- LOTE BALDIO:
- NO PERMITE LA ENTREGA
- OTROS

caja puerta

Av. Simon Bolivar 301 | Telf.: 054 409586 | R.P.M.: 6990253 | jescarza@notariaescarza.com  
 Mariano Melgar - Arequipa | Mov.: 959814332 | R.P.C.: 940192726 | julioescarza@notariaescarza.com  
 www.notariaescarza.com



Anexo 1-3

**TERCER OTRO**

HAGASE SABER...  
manda, conforme le  
cesal Civil, exone  
ONCEDER el auxil  
responde conced  
sus anexos para e  
ncede auxilio judicia  
iculo 17 del Reglan  
xilio judicial confor  
segundo otro de l

**SEGUNDO OTRO**

AMANI Y NICOLAZA  
adidas de proteccion  
ncordante con el arti  
ica, psiquica y moral  
tadas por el Minister  
la parte agravada. E  
nisterio Publico se ap  
protocolo de pericia

**PRIMER OTRO**

ntadacion, a gestion  
nsideren necesarias  
ntro de TRES DIAS

tededentes los anex  
ftr de vencido el pla  
solucion bajo aperci

ASLADO a la parte  
ntro de ALFREDO.

el Ministerio Publico,  
pretension de VIOLEN

encia Familiar, por tal  
ico conforme el articulo  
werra que la misma pa

PLIEGO INTERROGATORIO CONFORME AL CUAL PRESTARÁ SU  
DECLARACIÓN DE PARTE DOÑA LUISA OLIVARES DE ESPINOZA, EN EL  
PROCESO QUE SOBRE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA SIGUE EN  
SU CONTRA DON HÉCTOR QUISPE RÍOS.

Oliver

Anexo 1-E

6

MILCO INTERROGATORIO CONFORME AL CUAL PRESTARÁ SU  
DECLARACION DE PARTE DON VICTOR RAUL ESPINOZA CALDERON, EN  
EL PROCESO QUE SOBRE DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA SIGUE  
EN SU CONTRA DON HECTOR QUESPE RIOS.

12  
diciembre

Banco de la Nación

BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO  
PODER JUDICIAL

CODIGO : 09970  
DERECHO DE NOTIFICACION JUDICIAL

DOCUMENTO: D.N.I. NRO: 29662215  
DEPEN. JUD: 700040101  
JUZGADO MIXTO DIST. JUD. AREQUIPA  
CANT. DOC.: 0001  
MONTO S/.: \*\*\*\*\*4.00

623111-3 17MAR2015 9600 0317 0101 10:49:53

F2F93C0

RAFAEL G. MACEDO HUANC  
A.D.G. + D.C. CLIENTE  
A.D.G. MAT. 2007

5301200136 062276FE

Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla

13  
Pico

Banco de la Nación

BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO  
PODER JUDICIAL

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

DOCUMENTO: D.N.I. NRO: 29662215  
DEPEN. JUD: 700040101  
JUZGADO MIXTO DIST. JUD. AREQUIPA  
EXP.DTE.: 0  
MONTO S/.: \*\*\*\*\*36.00

621396-1 17MAR2015 9600 0317 0101 10:49:24

CSA0EF2

Ameco 1-F

5301200136 062276FE

Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla

Banco de la Nación

BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO  
PODER JUDICIAL

CODIGO : 09970  
DERECHO DE NOTIFICACION JUDICIAL

DOCUMENTO: D.N.I. NRO: 29662215  
DEPEN. JUD: 700040101  
JUZGADO MIXTO DIST. JUD. AREQUIPA  
CANT. DOC.: 0001  
MONTO S/.: \*\*\*\*\*4.00

622171-1 17MAR2015 9600 0317 0101 10:49:37

B657DF0

RAFAEL G. MACEDO HUANC  
A.D.G. + D.C. CLIENTE  
A.D.G. MAT. 2007

5301200136 062276FE

Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla

Banco de la Nación

BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO  
PODER JUDICIAL

CODIGO : 09970  
DERECHO DE NOTIFICACION JUDICIAL

DOCUMENTO: D.N.I. NRO: 29662215  
DEPEN. JUD: 700040101  
JUZGADO MIXTO DIST. JUD. AREQUIPA  
CANT. DOC.: 0001  
MONTO S/.: \*\*\*\*\*4.00

622761-1 17MAR2015 9600 0317 0101 10:49:47

120746FE

RAFAEL G. MACEDO HUANC  
A.D.G. + D.C. CLIENTE  
A.D.G. MAT. 2007

5301200136 062276FE

Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla

32  
f  
d

1º JUZGADO MIXTO- Sede M.B.J. Mariano Melgar  
EXPEDIENTE : 00440-2015-0-0410-JM-CI-01  
MATERIA : DESALOJO  
JUEZ : LUIS EDUARDO MADARIAGA CONDORI  
ESPECIALISTA : ERWIN ROMMEL MARQUEZ GALARZA  
DEMANDADO : ESPINOZA CALDERON, VICTOR RAUL  
OLIVARES DE ESPINOZA, LUISA  
DEMANDANTE : QUISPE RIOS, HECTOR

**RESOLUCIÓN NRO: 02**

Arequipa, dos mil quince,  
Junio, seis.-

*Proveyéndose en la fecha el escrito que antecede, debido a la sobrecarga procesal que soporta esta secretaría.* **VISTOS:** La demanda, sus anexos, la subsanación, sus anexos; y **CONSIDERANDO: PRIMERO.-** Que, mediante resolución número uno, se efectuó el Juicio de procedibilidad y de admisibilidad de la demanda, anotándose las siguientes observaciones: a) Debía adjuntar documento que permita identificar al inmueble ubicado en la Av. Capitán Novoa 107 con la partida registral P06263040; b) El domicilio de la demandante es el mismo que estarían ocupando los demandados, por lo que debía precisar lo pertinente, y adjuntar croquis para determinar el bien que ocupan los demandados; c) No ofrecía medio probatorio pertinente a efectos de acreditar la posesión de los determinados ambientes ni a sus ocupantes; d) No precisó su domicilio electrónico, e) No adjuntó la constancia de habilitación de su Abogado patrocinante. **SEGUNDO.-** Que, del escrito y anexos presentados, se desprende que se han subsanado los defectos advertidos, por cuanto se identifica con la Constancia Policial al inmueble ubicado en la Av. Capitán Novoa 107 con la partida registral P06263040; se precisa y adjunta croquis para determinar el bien que ocupan los demandados; se ofrece medio probatorio respecto de la posesión de los ambientes ocupados por los demandados, siendo de responsabilidad del accionante este extremo; se precisa el domicilio electrónico y acompaña la constancia de habilitación de su Abogado patrocinante. **TERCERO.-** Siendo así, la demanda, reúne los requisitos formales y especiales previstos por los artículos 130, 424 y 425 del Código Procesal Civil, los cuales en conjunto conforman el presupuesto procesal de la **demandada en forma**; por lo que del análisis de la demanda y sus anexos se desprende que estos reúnen tales requisitos necesarios para su admisión; en tal sentido, **RESUELVO: ADMITIR** la demanda interpuesta por **HECTOR QUISPE RIOS**, que contiene la pretensión de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** en contra de **VICTOR RAUL ESPINOZA CALDERON** y **LUISA OLIVARES DE ESPINOZA**, en la vía del **PROCESO SUMARÍSIMO**; por ofrecidos los medios probatorios; en consecuencia, **TRASLADO** a la demandada por el plazo legal de **CINCO DÍAS hábiles** para su contestación, bajo **APERCIBIMIENTO** de seguirse el proceso en su **REBELDÍA**. Agréguese a sus antecedentes los anexos acompañados. **TÓMESE RAZÓN Y HÁGASE SABER.**

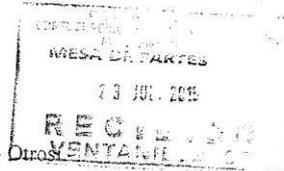
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

LUIS EDUARDO MADARIAGA CONDORI  
Juez Titular - Juzgado Mixto  
Módulo Básico de Justicia de Mariano Melgar

PODER JUDICIAL  
Corte Superior de Justicia de Arequipa

Erwin Rommel Marquez Galarza  
Abogado Tit. Legal  
1er. Juzgado Mixto  
Módulo Básico de Justicia de Mno. Melgar

Especialista : Márquez Galarza  
Expediente : 440-2015.  
Cuaderno : Principal  
Escrito No. : 01.  
Pedido : Contestan demanda- Otros



**SEÑOR JUEZ DEL PRIMER JUZGADO MIXTO DEL MODULO BASICO DE JUSTICIA DE MARIANO MELGAR.**

**VICTOR RAUL ESPINOZA CALDERON**, identificado con D.N.I. No. 29277036 y doña **LUISA OLIVARES DEESPINOZA**, identificada con D.N.I. No. 29377524, ambos con domicilio real en esta ciudad. Distrito Mariano Melgar, Calle Capitán Novoa No. 107 y señalando domicilio procesal en Calle Santa Marta No. 311 interior Ofic. 6. Casilla Electrónica No. 34266. en el proceso judicial sobre **DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**, seguido por **HECTOR QUISPE RIOS**; a usted decimos:

**PETITORIO:**

Que, dentro del término de ley, procedemos a contestar la demanda que con la pretensión de **DESALOJO**, ha formulado en nuestra contra, don Héctor Quispe Ríos; demanda esta, que en su oportunidad debe ser declarada improcedente o en todo caso infundada en todos sus extremos y en merito a los siguientes fundamentos.

**PRONUNCIAMIENTO A LOS HECHOS EXPUESTOS EN LA DEMANDA.**

- 1.- Al punto 03.1., es falso que el demandante sea el único propietario del inmueble materia de la presente pretensión de desalojo, por cuanto este tiene la condición de copropietario de este bien, junto con la persona de Percy Quispe Ríos y el recurrente, todo ello en porcentajes debidamente establecidos en documentos celebrados de mutuo acuerdo.
- 2.- Al punto 03.2., es cierto que ocupamos el inmueble materia del juicio, pero no es cierto que lo ocupemos sin tener derecho alguno sobre este bien, dado que no tenemos la condición de ocupantes precarios, en todo caso es una mala interpretación del demandante.
- 3.- Al punto 03.3., no es cierto que los recurrentes, estemos provocando u ocasionando algún perjuicio al demandante, muy al contrario somos agraviados, con la demanda que

nos interpone el demandante, porque no dice la verdad. está tratando de ocultar lo que sucede en realidad y los antecedentes en cuanto a la propiedad y posesión del inmueble.

4.- Al punto 03.4., Si bien se han realizado estos actos de intentos conciliatorios, no tuvieron una solución positiva. porque el demandante. siempre ha mostrado su desinterés a una solución legal; vale decir, quiere imponer su capricho, desconociendo todo derecho de los recurrentes, en todo caso desde un principio solo pretende sorprender a la Autoridad Jurisdiccional;

#### EXPOSICION DE LOS HECHOS EN LOS QUE SE FUNDA LA DEFENSA.

1.- Los recurrentes, no somos ocupantes precarios, porque contamos con documentos que justifican nuestra posesión en el inmueble materia del juicio y de ello tiene perfecto conocimiento el demandante, porque desde la época del padre del mismo don PEDRO QUISPE GUEROLA (Fallecido) los recurrentes somos inquilinos, porque con esta persona hemos celebrado contratos de arrendamiento, para la ocupación en parte de este inmueble, de quien tenemos los recibos por tal concepto y para prueba adjuntamos de muestra algunos recibos.

2.- Posteriormente, al fallecimiento del citado don Pedro Quispe Guerola, hemos venido abonando el alquiler a los hijos del mismo, en forma indistinta, tanto al demandante como a su hermano don Percy Quispe Ríos, los mismos que nunca nos han otorgado recibos, solo nos firmaban en un cuaderno, por los alquileres que se les abonaba, porque siempre nos han alegado que no podían dar recibos, dado que debían abonar a la SUNAT, por este concepto y ello no les convenía.

3.- Debemos aclarar que en un principio le hacíamos el pago de alquileres a Percy Quispe, desde el momento que falleció su padre, Pedro Quispe (Arrendador) por lo que este firmaba en un cuaderno y luego se le abonaba al demandante Héctor Quispe, esto es, desde el mes de noviembre año 2013 hasta los últimos meses antes de que empiece este conflicto, pero no nos ha otorgado recibo alguno y para evitar este reclamo, enviaba a su suegro don Gregorio Lerma, a quien se le entregaba, alquileres y consumo de agua y luz, haciendo presente que el problema se inició cuando nos llamaron a una conciliación, pero sin fundamento legal.

4.- Por otra parte, debemos indicar que, con el hermano del demandante don Percy Quispe Ríos, hemos celebrado un contrato privado denominado TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS HEREDITARIOS, en fecha 08 Junio 2013, por el cual este nos ha vendido un 25% de sus derechos y acciones sobre el inmueble, por lo tanto, no solo somos inquilinos, sino hemos llegado a constituirmos en copropietarios del mismo y si bien hemos continuado abonando

alquileres, es para evitarnos problemas, además era una súplica de Percy Quispe, porque decía que le debía a su hermano Héctor Quispe, sin embargo todo era un engaño.

5.- El hecho de que los hermanos Quispe Ríos (Héctor y Percy) han efectuado los tramites de sucesión intestada de su finado padre don Pedro Quispe y luego procedieron a la sub división del inmueble, no significa que los recurrentes dejemos de tener la condición de inquilinos y al mismo tiempo de copropietarios, porque así lo demuestran los documentos que adjuntamos a este escrito, lo que sucede es que nosotros siempre hemos actuado de buena fe, abonando alquileres y servicios, teniendo la calidad de copropietarios del inmueble.

6.- Debemos hacer presente que, el inmueble desde años antes, tiene dos ingresos, por cuanto es un terreno que colinda con la Avenida República y con la Calle Capitán Novoa, pero es el mismo inmueble, precisamente por ello es que unos documentos el bien se halla consignado con Avenida República No. 109 y en otros, como Calle Capitán Novoa No. 107, por lo que debe tenerse en cuenta esta aclaración para evitarse confusiones, haciendo presente además que en un principio estuvimos ubicados por la Avenida República No. 109 y posteriormente se han ubicado hacia la parte del bien que colinda con la Calle Capitán Novoa No. 107, cuando se hallaba en vida don Pedro Quispe.

7.- El hermano del demandante, don Percy Quispe Ríos, no solo nos ha vendido parte de sus derechos hereditarios en el inmueble, inclusive anteriormente celebros con los recurrentes un contrato de préstamo de dinero, en presencia del hermano Héctor Quispe, por el que se le ha facilitado dicho préstamo y al no poder devolver el dinero, es que se le reintegro un monto precisamente para la compra de los derechos y acciones hereditarios ya indicados y a petición del mismo Percy Quispe, porque alegaba que no podía pagar el préstamo y además requería para sanear la propiedad, pagar al Concejo por Auto Avaluó de la casa, al Arquitecto para que le haga tramites, etc.

#### FUNDAMENTACION JURIDICA.

- 1.- El Art. 969 del C.C., dice que hay copropiedad, cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos más personas.
- 2.- El Art. 140 del C.C., dice que el acto jurídico es la manifestación de la voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas...
- 3.- El Art. 143 del C.C. (Principio de libertad de forma) dice que cuando la ley no designe una forma específica para un acto jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente.

- 4.- El Art. 1529 del C.C., dice que por la compraventa, el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.
- 5.- El Art. 1141 del C.C., dice que la forma el cual las partes convienen adoptar anticipadamente y por escrito es requisito indispensable para la validez del acto, bajo sanción de nulidad.
- 6.- El Art. 1700 del C.C., dice que un contrato a plazo determinado, se convierte en indeterminado y en las mismas condiciones convenidas, es más, cuando se continúa en la posesión, como es nuestro caso.
- 7.- El Art. 1709 del C.C., nos habla del pago de indemnización al arrendatario, en caso de que el arrendador haya enajenado el bien.

**MEDIOS PROBATORIOS.**

- 1.- Testimonio de la Escritura Pública del acto de Sucesión Intestada, de quien fue don Pedro Quispe Guerola;
- 2.- Contrato de alquiler, de fecha 01 de Enero 1989 y su prórroga del año 1990, que hemos celebrado con la persona de Pedro Quispe Guerola, de parte del inmueble materia del presente proceso; autenticado;
- 3.- Solo como muestra, presentamos copias autenticadas de dos recibos de alquiler, por los ambientes que ocupamos en el inmueble materia del juicio, correspondientes al mes de Marzo 1980 y del mes de Enero del año 1986; suscritos por el finado Pedro Quispe Guerola;
- 4.- Solo como muestra, otros dos recibos en copia autenticada, del mes de diciembre 1989 y mes de Enero año 1990, por la ocupación de los ambientes en el inmueble materia del proceso, suscritos por el finado don Pedro Quispe Guerola, haciendo presente que tenemos buena cantidad de recibos que sería lato adjuntar a la demanda.
- 5.- Foja de apuntes, donde consta el pago de arrendamiento de los mismos ambientes que ocupamos en el inmueble materia del proceso, suscritos por don Percy Quispe Rios, por el tiempo que en los mismos apuntes aparecen consignados, en el que igualmente aparecen los montos de dinero que se le entregaba por préstamo, ACLARANDO QUE ESTOS APUNTES SON DE PUÑO Y LETRA DE PERCY QUISPE RIOS, así como la SUSCRIPCION, autenticado.
- 6.- Foja de apunte por la entrega de dinero a don Percy Quispe Rios, por la suma de S/. 700.00, que igualmente es por la compra venta de los Derechos y Acciones hereditarios, es más, siempre este venia a pedir dinero indistintamente, autenticado.

7.- Documento denominado TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS HEREDITARIOS, celebrado con la persona de PERCY QUISPE RIOS y los recurrentes, precisamente por la venta de parte del inmueble materia del proceso, autenticado.

8.- La declaración de parte que efectuara el demandante, conforme al pliego interrogatorio que adjuntamos a este escrito, el mismo que depondrá en forma personal y bajo apercibimiento de calificarse su conducta procesal, caso de inasistencia.

9.- La Inspección Judicial que se efectuara en el inmueble materia del presente proceso, con la finalidad de verificarse los ambientes que ocupamos en el mismo bien y constatar por el Juzgado las colindancias que tiene el dicho inmueble.

10.- Copia autenticada de los testimonios de venta que hace don Percy Quispe Ríos, a doña JANETH BEATRIZ LERMA CUTIPA, para demostrar la mala fe con la que actúan los hermanos Quispe Ríos, especialmente don Percy Quispe.

11.- Testimonio autenticado de la transferencia de derechos que celebran los hermanos Quispe Ríos, para demostrar que todo es un contubernio para perjudicarnos en la venta que nos han efectuado.

12.- Plano de ubicación del inmueble, para demostrar que este bien tiene colindancias por dos vías públicas. (Calle Capitán Novoa y Avenida República).

**POR LO EXPUESTO.**

Pedimos acceder a la contestación a la demanda y otorgarle el trámite de ley.

**ANEXOS.-**

1. A.- Copia simple del D.N.I. del demandado.
1. B.- Copia simple del D.N.I. de la demandada.
1. C.- Recibo de arancel judicial por ofrecimiento de pruebas.
1. D.- Testimonio de la Escritura Pública del acto de Sucesión Intestada, de quien fue don Pedro Quispe Guerola;
1. E.- Contrato de alquiler, de fecha 01 de Enero 1989 y su prórroga del año 1990, que hemos celebrado con la persona de Pedro Quispe Guerola.
1. F.- Solo como muestra, presentamos copias autenticadas de dos recibos de alquiler, por los ambientes que ocupamos en el inmueble materia del juicio, correspondientes al

*Arzenta y Un*

mes de Marzo 1980 y del mes de Enero del año 1986; suscritos por el finado Pedro Quispe Guerola;

I. G.- Solo como muestra, otros dos recibos en copia autenticada, del mes de diciembre 1989 y mes de Enero año 1990, por la ocupación de los ambientes en el inmueble materia del proceso, suscritos por el finado don Pedro Quispe Guerola.

I. H.- Foja de apuntes, donde consta el pago de arrendamiento de los mismos ambientes que ocupamos en el inmueble materia del proceso, suscritos por don Percy Quispe Ríos, por el tiempo que en los mismos apuntes aparecen consignados, autenticado.

I. I.- Foja de apunte por la entrega de dinero a don Percy Quispe Ríos, por la suma de S/. 700.00, que igualmente es por la compra venta de los Derechos y Acciones hereditarios, autenticado.

I. J.- Documento denominado TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS HEREDITARIOS, celebrado con la persona de PERCY QUISPE RIOS y los recurrentes, precisamente por la venta de parte del inmueble materia del proceso, autenticado.

I. K.- Pliego interrogatorio para la declaración de parte que efectuara el demandante

I. M.- Copia autenticada de los testimonios de venta que hace don Percy Quispe Ríos, a doña JANETH BEATRIZ LERMA CUTIPA.

I. N.- Testimonio autenticado de la transferencia de derechos que celebran los hermanos Quispe Ríos.

I. O.- Plano de ubicación del inmueble, para demostrar que este bien tiene colindancias por dos vías públicas. (Calle Capitán Novoa y Avenida República).

Pido se agregue a los antecedentes estos documentos.

#### **OTROSÍ: DENUNCIA CIVIL.**

Conforme al Art. 102 del C.P.C., FORMULO DENUNCIA CIVIL, con la finalidad de que cite con los actuados a la persona de PERCY QUISPE RIOS, el mismo que domicilia en el Distrito de Mariano Melgar, Avenida República No. 109, Provincia y departamento Arequipa.

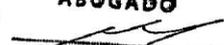
#### **FUNDAMENTOS:**

Con esta persona hemos celebrado contrato de TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS HEREDITARIOS, respecto al inmueble sito en el Distrito de Mariano Melgar, su fecha 08 Junio 2013, por lo que al haberse formulado un proceso judicial de DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA por parte de su hermano, en contra de los

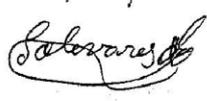
62  
Soreta y Dor

recurrentes, esta persona debe intervenir en esta causa, por lo que tiene obligaciones y responsabilidades en el derecho discutido en esta causa.  
Pido acceder a este extremo por ser legal.

Arequipa, 2015 Julio 23.

**ABOGADO**  
  
**FIDEL L. GÓMEZ JARA**  
C.A.A. 0291









36  
fronta y seis

**Banco de la Nación**  
BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO  
PODER JUDICIAL

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

DOCUMENTO: D.N.I. NRO: 29277036  
DEPEN. JUD: 700040101  
JUZGADO MIXTO DIST. JUD. AREQUIPA  
N. EXPDTE.: 440-15  
MONTO S/.: \*\*\*\*\*38.50 23 JUL. 2015

133613-2 22JUL2015 9600 4674 0101 11:55:02  
Victor Raúl Espinoza Calderón  
CEB190 CLIENTE

467400247 1133613  
"Verifique el dinero antes de retirarse de la ventanilla"

114954-31

**Banco de la Nación**  
BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO  
PODER JUDICIAL

CODIGO : 09970  
DERECHO DE NOTIFICACION JUDICIAL

DOCUMENTO: D.N.I. NRO: 29277036  
DEPEN. JUD: 700040101  
JUZGADO MIXTO DIST. JUD. AREQUIPA  
CANT. DCC.: 0001  
MONTO S/.: \*\*\*\*\*4.00 23 JUL. 2015

135079-1 22JUL2015 9600 4674 0101 11:55:24  
Victor Raúl Espinoza C.  
111055E CLIENTE

467400249 1135079  
"Verifique el dinero antes de retirarse de la ventanilla"

114955-31

**Banco de la Nación**  
BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO  
PODER JUDICIAL

CODIGO : 09970  
DERECHO DE NOTIFICACION JUDICIAL

DOCUMENTO: D.N.I. NRO: 29277036  
DEPEN. JUD: 700040101  
JUZGADO MIXTO DIST. JUD. AREQUIPA  
CANT. DCC.: 0001  
MONTO S/.: \*\*\*\*\*4.00 23 JUL. 2015

134181-0 22JUL2015 9600 4674 0101 11:55:16  
Victor Raúl Espinoza Calderón  
EBAEF CLIENTE

467400248 1134181  
"Verifique el dinero antes de retirarse de la ventanilla"

114956-31

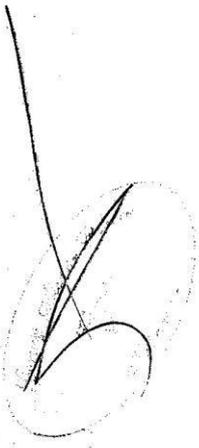
Acosta y Rete 37

ANEXO 1. D.

NOTIFICADOR



de la presente n  
identifico con el  
do su presencia



Resolucion CIN  
LO SIGUIENTE:

REAL : AV. S

BENAV

ARIO

ERIO PUBLICO

ADO

VIOLENCIA PA

LUIS EDUARDO

TE 01268-2013-

421

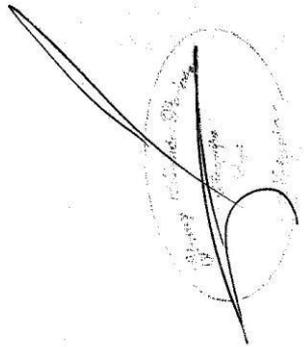


no Melgar-Esquina

CORTE SU

PODER

 Se da / el / parte  
a solicitud de HECTOR QUISPE  
RIOS  
Arequipa, 22 de 12 de 2010



NUMERO : DOSCIENTOS TREINTA Y TRES  
NATURALEZA : SUCESIÓN INTESTADA  
CAUSANTE : PEDRO QUISPE GUEROLA  
SOLICITANTE : HECTOR QUISPE RIOS

En la ciudad de Arequipa, a los treinta días del mes de diciembre del año  
FERNANDO DENIS BEGAZO DELGADO, Abogado - Notario  
cumplimiento de lo dispuesto en la Ley veintiséis mil seiscientos sesenta y  
solicitud presentada por: HECTOR QUISPE RIOS, (Expediente. 217. -

edero co  
corrien  
habrien  
CEDO:  
da con e  
da por la  
lleción e  
de A  
licitante  
de Hect  
Miraflo  
ntos ind  
cuyo fav  
or la Zor  
e testam  
e 2010  
causante  
de las pu  
los av  
es, el r  
ente ha  
guma co  
e ha for  
la ficha  
de Pers  
da con  
por r  
sesenta

El Registro **SUCESION INTESTADA**  
**DE FINITIVA** en la  
Fecha: 1175934 Rubrica: A. Folio: 0001  
del Registro: **PERSONAS NATURALES**  
Título y Firma: **FERNANDA YRAGRE GARCIA**  
Fecha: 12-ENERO-2011

Fernando Bezares Delgado  
Abogado Notario

38  
Tercera y Octava

cedero conjuntamente con; PERCY-QUISPE RIOS, de don: PEDRO QUISPE  
corriente en los folios dos a cuatro, del anexo correspondiente que agrego al  
habiendo transcurrido el plazo señalado por Ley, sin mediar oposición: ==  
CEDO: Asentar la presente Acta y en mérito a la partida de defunción de fojas  
da con el código de barras número cero, cero, ocho, cero, cinco, ocho, nueve.  
da por la Municipalidad Provincial de Arequipa, se acredita que Pedro Quispe  
eligió el ocho de setiembre del dos mil tres, en el distrito, provincia y  
o de Arequipa, siendo esta ciudad donde tuvo su último domicilio, según  
licitante; Que con las partida de nacimiento de: Percy Quispe Rios, corriente a  
de Héctor Quispe Rios, corriente a fojas siete; expedidas por la Municipalidad  
Miraflores - Arequipa; se acredita la condición de hijos del causante, Que con  
datos indicados, se prueba el entroncamiento y la vocación hereditaria de las  
uyo favor se solicita el trámite sucesorio; Que con las certificaciones negativas  
r la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, de fojas ocho y nueve; se acredita  
e testamento otorgado ni anotada sentencia ni solicitud de Sucesión Intestada a  
causante; Que con los impresos de fojas quince y dieciséis, se acredita que se  
las publicaciones que ordena la Ley en el Diario Oficial "El Peruano" y en el  
los avisos judiciales de la ciudad "La República"; Que desde la fecha de las  
TRES  
el martes dieciséis y lunes quince de noviembre de dos mil diez  
nte, han transcurrido mas de quince días útiles sin que se hubiese formulado  
una contra el presente trámite o contra la vocación hereditaria de la persona a  
ha formulado la petición; Que se ha inscrito en forma preventiva la presente  
la ficha once millones ciento setenta y cinco mil novecientos treinta y cuatro  
ciembre del año de Personas Naturales - Sucesiones Intestadas - de la Zona Registral N° XII -  
lo - Notario de la conforme a la constancia de fojas diecisiete. Por lo que en cumplimiento de  
cientos sesenta y por el artículo cuadragésimo tercero de la Ley número veintiséis mil  
sediente 217 - 2010 presenta y oes, concordante con el artículo ochocientos dieciséis del Código

De don 1er TESTIMONIO  
a solicitud de HEctor  
QUISPE RIOS  
Arequipa, 17 de 01 de 2011

De don 2do TESTIMONIO  
a solicitud de HEctor  
QUISPE RIOS  
Arequipa, 15 de 01 de 2011



ANEXO 1. E.

CONTRATO DE ALQUILER.-

Conste por el presente documento un contrato de alquiler que suscriben Pedro Quijpe Guarate, con L.E. 29271838 i Victor Raul Espinoza Calderon, con L.E. 29277036, como propietarios e inquilino respectivamente, ambos con domicilio en la calle Republica No.109, Mariano Melgar, en los siguientes terminos:

Primero.- El propietario da en arrendamiento a Victor Raul Espinoza Calderon, una habitacion grande e tienda a la calle, una sala con ventana, otra sala interior, patio pequeño, cocina i baño, con puertas de madera i metal, piso ladrillo, techos a calamin, paredes de ladrillo, estucadas i pintadas. Instalaciones de agua, desagüe, luz, baño con taza de marroquina, tanque, lavabo, pileta en el patio, independiente, todo en buen estado de conservación.

Segundo.- El alquiler mensual convenido es de Diez mil intis que se pagará cada fin de mes sin falta ni pretexto alguno, i cesará a correr desde el primero de enero hasta 31 de diciembre del presente año de 1989.

Tercero.- El plazo es indeterminado i se hará de acuerdo con las prerrogas de la ley i se renovará conforme a los incrementos que fija el Concejo Distrital que ambas partes respetaran.

Cuarto.- El inquilino pagará el agua i desagüe integralmente, segun el consumo; la luz se pagará por ambas partes a mitades.

Quinto.- La falta de pago de dos meses de alquiler dará lugar al rescate. El inquilino ocupa las habitaciones solo para vivienda propia para uso e mercal. No podrá transferir ni subarrendar sin autorización del dueño i cualquier señera que haga le hace por su cuenta y reembolso. En caso de que el inquilino desocupa el departamento lo entregará al dueño en las mismas condiciones en que lo recibió, con responsabilidad e conservarles en buen estado.

Sexto.- Conforme a la ley el inquilino entregará al propietario el contrato como garantía otros Diez mil intis para responder por el alquiler en caso de incumplimiento de pago mensual de alquiler. Queda entendido que por el mes de enero el inquilino pagará Veinte mil intis, lo mismo el mes de febrero del presente año otros Veinte mil intis, en igual forma el mes de marzo Veinte mil intis, que viene a ser diez mil intis por alquiler i diez mil intis como garantía; deplendo cancelar el primer, segundo i tercer mes cada fin de mes, sin falta ni pretexto alguno, caso contrario se será rescindido el contrato.

Setimo.- Ambas contratantes se firman i se ratifican en este contrato con resolución aceptada i para su validez le firmaron en Arequipa, a primero de enero de mil novecientos ochenta i nueve, por duplicado.

deros de don: P  
bre del dos mil tr  
ad donde tuvo su  
OS y PERCY QU  
en la foja con n  
mos noventa y cu  
sos a mi cargo

del 2010  
*[Signature]*  
Fernando Boggs  
Abogado

*[Circular Stamp]*  
COPIA DE LA...  
en mi Registro  
monia Fotostática

D.S.  
*[Signature]*  
15 SEP 2014

*[Signatures]*

El Presente Contrato prorrogamos en acuerdo  
ambas Partes por un año mas de 1990.

Ratificando solamente el 2do Punto  
siguiendo igual las demas Clausulas..

Punto 2do. El alquiler convenido por ambas  
es de 1.100,000. = (Cien mil Quinientos) mensuales  
Partir del Primero de Enero de 1990.

Ambas Contratistas ratificamos y firmamos  
este Contrato en Arequipa 1ro de Enero de 1990.

*[Signature]*

*[Signature]*

Certifico la Autenticidad de la  
copia fotostatica por ser idéntica  
original con la que comparece de fe que  
22 JUL 1990  
CESAR A. FERNÁNDEZ  
ABOGADO

ANEXO 1. F.

3 en Avarca  
790.  
2do Punt  
as.  
vambas  
mensual  
mas y P  
Enero de

IMPUESTO  
10.00  
DIEZ DOLARES PERU

Serie B 3 N° 4811292

RECIBO DE ARRENDAMIENTO  
O SUB ARRIENDO

S/ [Redacted]

de Sr Raúl Espinoza Calderon  
por ochocientos Soles oro  
para una habitacion  
del mes de marzo de 1980  
Abril de 1980  
República # 109 M. Melgar



Registro de Arrendamiento y Sub-Arriendo	Registro Predial	Libro: Inhibitorio
N°	N°	N°

Certifico la Autenticidad de la presente  
 copia fotostática por ser idéntica a su  
 original con lo que consta de lo que sigue.  
 22 JUL 2015

*[Handwritten signature]*

Autenticidad de la f  
 es por ser idéntica  
 ue constata de lo que  
 22 JUL

CESAR A. FERNÁNDEZ  
ABOGADO

RECIBO DE ARRENDAMIENTO  
O SUB ARRIENDO

Serie B 3 N° 043499

S/ [Redacted]

de Sr Raúl Espinoza Calderon  
por ochocientos Soles oro  
para una habitacion  
del mes de marzo de 1980  
del año 1980  
República # 109 M. Melgar



Registro de Arrendamiento y Sub-Arriendo	Registro Predial	Libro: Inhibitorio
N°	N°	N°

41  
Cavendish Inc

ANEXO 1. G.

No. [redacted]

Si. [redacted]

RECIBO DE ALQUILER

Recibí del Sr. Raúl Espinoza Calderón

la cantidad de seis mil Intes

soles oro, por el alquiler de seis habitaciones

que ocupa en la casa No. 108 de la calle República

el mes de enero

en la fecha. enero

Arequipa, 30 de enero de 1990



ADVERTENCIA: 1º. Es entendido que este recibo se pagará con toda puntualidad el día de su vencimiento desde el momento de su implantación y sin lugar a remuneración alguna.  
2º. Toda reforma que el inquilino establezca en la finca o fundo será hecha a beneficio del propietario.  
3º. El propietario se reserva el derecho de hacer examinar el estado de su finca o fundo cuando lo crea conveniente.

Certifico la Autenticidad de esta presente copia fotostática por ser idéntica a su original con la que comparece ante de lo que doy fe.  
Arequipa, 22 JUL 2015  
CESAR A. FERNANDEZ DAVILA R  
ABOGADO-NOTARIO

No. [redacted]

RECIBO DE ALQUILER

Recibí del Sr. Paul Espinoza Calderón

la cantidad de cinco mil Intes

soles oro, por el alquiler de seis habitaciones

que ocupa en la casa No. 109 de la calle República

el mes de enero

en la fecha. de Diciembre de 1989

Arequipa, 20 de Diciembre de 1989



ADVERTENCIA: 1º. Es entendido que este recibo se pagará con toda puntualidad el día de su vencimiento desde el momento de su implantación y sin lugar a remuneración alguna.  
2º. Toda reforma que el inquilino establezca en la finca o fundo será hecha a beneficio del propietario.  
3º. El propietario se reserva el derecho de hacer examinar el estado de su finca o fundo cuando lo crea conveniente.









*Aravena y We*

**TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS HEREDITARIOS**

Conste por el presente documento, mediante el cual yo, **PERCY QUISPE RIOS**, identificado con D.N.I. N° 40345860; con domicilio en Calle Republica 109 del Distrito de Mariano Melgar Provincia y Departamento de Arequipa; a quien en adelante se le denominará **EL TRANSFIRIENTE** y de la otra parte doña **LUISA OLIVARES DE ESPINOZA** identificada con D.N.I. N° 29377524 Y don **VICTOR RAUL ESPINOZA CALDERON** con DNI N° 29277036, ambos con domicilio Calle Republica 109 del Distrito de Mariano Melgar Provincia y Departamento de Arequipa a quien en adelante se le denominará **LOS ADQUIRIENTES**; en los términos y condiciones siguientes:

**PRIMERO:** Que el transfiriente Sr. **PERCY QUISPE RIOS** declara tener acciones y derechos hereditarios de propiedad de un bien el mismo que se encuentra ubicado en Calle Republica 109 del Distrito de Mariano Melgar Provincia y Departamento de Arequipa; conjuntamente con su hermano llamado **HECTOR QUISPE RIOS**, derechos hereditarios que le corresponden por herencia de su Padre fallecido llamado **PEDRO QUISPE GUEROLA** dejando constancia que en la actualidad se están haciendo los tramites respectivos de sucesión intestada los cuales van a ser declarados herederos universales.

**SEGUNDO:** Por el presente documento el TRANSFIRIENTE da en promesa de venta sus acciones y derechos que le corresponden en un equivalente al 25% a favor de **LOS ADQUIRIENTES** dejando expresa constancia que el el metro cuadrado a pagarse es de 100 dólares americanos aproximadamente, en la actualidad declara el TRANSFIRIENTE a cancelado la cantidad S/ 7,000.00 como pago de las acciones y derechos del predio escrito en la cláusula primera que es materia de la transferencia de sus acciones y derechos.

**TERCERO:** EL TRANSFIRIENTE declara que se encuentra libre de gravamen judicial o extrajudicial las acciones que le corresponde.

**CUARTO:** Por acuerdo de las partes se podrá resolver dicha promesa de venta la cual se comprometen a hacer la devolución total del dinero y la restitución de las acciones y derechos que son materia de la promesa de venta, con los intereses legales que le corresponde.

**QUINTO:** Estando de acuerdo las partes en la celebración del presente documento, nos ratificamos en todas las cláusulas en la misma que no hubo dolo o vicio alguno, para mayor validez hacemos legalizar nuestras firmas ante el señor Notario Público en la ciudad de Arequipa a los ocho días del mes de junio del 2013.



*[Handwritten signature]*

TRANSFIRIENTE

*[Handwritten signature]*

ADQUIRIENTE

*[Handwritten signature]*

ADQUIRIENTE



45  
Cavada y Cia

de esta  
propiedad

60  
7427 4036

Dr. GORRY  
NOTA  
ARBO

de la propiedad  
ser idéntica a su  
conté de la que doy

22 JUL 20

AR A. FERNANDEZ  
ABOGADO

ANEXO 1. K.

DETERMINACION INTERROGATORIO PARA LA DECLARACION DE PARTE DE  
HECTOR QUISEPÉ RIOS.

*46*  
*Carta y de*

# Testimonio

NOTIFICADOR

de la presente no

identifico con el

to su presencia

Resolución CINCO

PERU

URB

BENDE

ARIO

RIO PUBLICO

ADO

LUIS EDUARDO

01263-2013-0

420

ano Melgar-Esquina /

CORTE SUJ

ROBEN

ESCRITURA : DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO

NATURALEZA : DACION EN PAGO Y COMPRAVENTA

VENDEDOR : PERCY QUISPE RIOS

COMPRADOR : JANETH BEATRIZ LERMA CUTIPA

### I.- INTRODUCCIÓN:

En la ciudad de Arequipa a los veintinueve días del mes de junio del año dos mil trece; ante mí, FERNANDO DENIS BEGAZO DELGADO, Notario Público de Arequipa; registrado en el Colegio de Notarios de Arequipa bajo el número veintitrés; identificado con Documento Nacional de Identidad número veintinueve millones quinientos dieciocho mil sesenta, e inscrito en el Registro Único del Contribuyente -RUC- bajo el número diez mil doscientos noventaicinco millones ciento ochenta mil seiscientos cuatro.

### II.- COMPARECIENTES:

1.- JANETH BEATRIZ LERMA CUTIPA; de nacionalidad peruana, identificado con Documento Nacional de Identidad número 29644605, con la constancia de haber sufragado en las últimas elecciones, de ocupación Contadora, de estado civil soltera, quien refiere domiciliar en calle Cruz Verde No. 204, distrito, provincia y departamento de Arequipa, quien procede por su propio derecho.

2.- PERCY QUISPE RIOS; de nacionalidad peruana, identificado con Documento Nacional de Identidad número 40345860, con la constancia de haber sufragado en las últimas elecciones, de ocupación Comerciante, de estado civil soltero, quien refiere domiciliar en Av. República No. 109, distrito de Mariano Melgar, provincia y departamento de Arequipa, quien procede por su propio derecho.

### III.- FE DE IDENTIFICACIÓN:

Doy fe que los comparecientes cumplen con los requisitos establecidos en el inciso "h" del artículo 54° de la Ley del Notariado, que he dado cumplimiento al artículo 27° de la misma ley y que no conociendo a los comparecientes he cumplido con identificarlos con los documentos por ellos presentados y cuyos números figuran en el párrafo que antecede; y me entregan una minuta debidamente firmada y autorizada para que su contenido se eleve a escritura - habiendo cumplido con advertir a los comparecientes sobre los efectos de esta

# Testimonio

clase de instrumento - que archivo en mi legajo minutarario y bajo el número de orden correspondiente; transcribo a continuación: =====

IV.- TRASCRIPTIÓN LITERAL DE LA MINUTA: =====

Señor Notario Dr.: =====

Extienda Ud. en su Registro de Escrituras, una de DACIÓN EN PAGO Y COMPRA VENTA, que otorga de una parte, PERCY QUISPE RIOS, identificado con D.N.I. N° 40345860, en adelante EL DEUDOR/VENDEDOR, y de la otra, doña JANETH BEATRIZ LERMA CUTIPA, identificada con D.N.I. No. 29644605, en adelante LA ACREEDORA/COMPRADORA, cuyos demás datos y calidades personales se servirá usted insertar en la introducción del instrumento que la presente minuta genere. Dación que se otorga de conformidad con los términos y condiciones siguientes: =====

PRIMERA.- ANTECEDENTES: Percy Quispe Ríos, reconoce adeudar a doña Janeth Beatriz Lerma Cutipa, la suma de US\$. 6,000.00 (SEIS MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), derivado de un préstamo dinerario de fecha 10 de abril del 2012 mediante orden de pago a cargo de la Caja Municipal Arequipa, el mismo que se servirá insertar, con sus respectivos intereses, para ser pagados el 10 de abril del 2013. =====

SEGUNDA.- DE LA DACIÓN EN PAGO: Existiendo la imposibilidad material de pago del monto establecido en la cláusula anterior, por parte del DEUDOR, los otorgantes han acordado lo siguiente: =====

- Que don Percy Quispe Ríos, transfiera, VÍA DACIÓN EN PAGO, el 60% de derechos que como copropietario le corresponden, sobre el siguiente bien: =====

- Inmueble signado como Sub Lote 4A, Mz. D3, cuya área, linderos, medidas perimétricas y demás características se encuentran detalladas bajo el código de predio P06263041 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa=====

El Sr. Percy Quispe Ríos, manifiesta que el bien que da en dación de pago, es bien propio por haberlo adquirido, en virtud del Acta protocolizada de sucesión intestada de fecha 30 de diciembre del 2012, por ante la notaria del Dr. Fernando Begazo Delgado. =====

TERCERA.- DE LA COMPRESIÓN DE LA DACIÓN: Por la dación en pago, don Percy Quispe Ríos, transfiere el 60% de los derechos que le corresponde sobre el bien detallado

en la  
por d  
favor.  
CUA  
de pa  
00/10  
DE L  
QUIT  
el 40  
de la  
MIL  
SEX  
canc  
Note  
SET  
C mat  
pudi  
com  
OC  
orig  
asu  
NO  
con  
de  
lim  
dor  
DE  
la  
ori  
DI

47  
Cuarenta y siete

onio

# Testimonio

nero de orden

Y COMPRA

con D.N.I. Nº

TH BEATRIZ

adelante LA

les se servirá

e. Dación que

doña Janet

0 DOLARES

ril del 2012

que se servirá

terial de pago

otorgantes han

% de derechos

ros, medidas

el código de

o XII - Sede

s bien propio

le fecha 30 de

go, don Percy

bien detallado

en la cláusula anterior, dejando establecido que los mismos son con todo cuanto de hecho y por derecho pudiera corresponderle al transferente, sin reserva ni limitación alguna a su favor.

CUARTA.- LA VALORIZACIÓN DEL BIEN.- El valor de los derechos que da en dación de pago (60%) es el mismo de la deuda, esto es la suma de U\$\$. 6,000.00 (SEIS MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), o su equivalente en moneda nacional.

DE LA COMPRA VENTA.-

QUINTA.- EL VENDEDOR, por este instrumento da en venta real y enajenación perpetua el 40% restante de sus derechos sobre el inmueble descrito en la segunda cláusula, a favor de la COMPRADORA, en el precio convencionalmente pactado de S/. 8,000.00 (OCHO MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES).

SEXTA.- FORMA DE PAGO: El precio mutuamente convenido por ambas partes será cancelada a la suscripción de la Escritura que esta minuta origine, de lo que usted Señor Notario dará la fe correspondiente.

SETIMA.- DE LOS GRAVÁMENES: El VENDEDOR, declara que sobre el inmueble materia de venta, no pesa carga, hipoteca, gravamen, medida judicial y extrajudicial que pudiera limitar su libre disposición. Así mismo, declaran que no adeudan nada al fisco, comprometiéndose en todo caso a su saneamiento de acuerdo a ley.

OCTAVA.- IMPUESTOS Y GASTOS.- Los contratantes acuerdan que los gastos que se originen del presente contrato, incluyendo honorarios de Abogado y Notario, serán asumidos por los contratantes.

NOVENA.- AD CORPUS. Los Contratantes declaran que la presente dación de pago y compraventa se realiza bajo la configuración legal AD-CORPUS, es decir con todo cuanto de hecho o por derecho le pudiera corresponder al bien materia de venta; sin reserva ni limitación alguna para el vendedor, haciéndose las partes mutua gracia y recíproca donación de cualquier exceso o diferencia que hubiere entre los mismos.

DECIMA.- DE LA ENTREGA DE LA POSESIÓN.- Los otorgantes dejan establecido que la entrega de posesión se efectuará a la suscripción de la escritura que la presente minuta origine.

DECIMA PRIMERA.- DE LA EXOPERACIÓN DEL PAGO DE LOS INTERESES Y...

# Testimonio

RENDA.- El vendedor declara bajo juramento, que el inmueble enajenado es casa habitación del enajenante, no le corresponde efectuar pago alguno por concepto de impuesto a la renta, asumiendo las responsabilidades que se pudieran generar. =====

DECIMA SEGUNDA.- DEL ORIGEN DE LOS FONDOS: La adquiriente, declara bajo juramento que el origen de los fondos con el que efectúa la adquisición del inmueble, provienen de ahorros producto de su trabajo. De igual forma el transferente declara bajo la misma formalidad, que el inmueble que transfieren, fue adquirido por sucesión intestada.=====

DECIMA TERCERA.- DE LA RENUNCIA. Con la transferencia, vía dación, el beneficiario da por satisfecho totalmente el pago del adeudo, no tendiendo nada que reclamar al respecto, por lo que renuncia a cualquier acción judicial o extrajudicial que pudiera enervar los efectos de la presente. De igual forma, en caso que fuera necesario, los contratantes se someten expresamente a la competencia de los jueces y tribunales de la ciudad de Arequipa, renunciando al fuero de sus domicilios; asimismo señalan que salvo comunicación notarial de cualesquiera de los intervinientes, serán validas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se realicen en las direcciones domiciliarias que se establecen en la introducción de la Escritura que la presente minuta genere. =====

DECIMA CUARTA.- LIBERTAD DE CONTRATACIÓN: Las partes otorgantes, declaran que en la celebración del presente no ha mediado vicio alguno ni otra causal que determine la nulidad o anulabilidad del presente acto y que el contenido del mismo corresponde a sus comunes, reales y espontáneas voluntades. =====

Ud. Sr. Notario agregará las demás cláusulas de ley. =====

Arequipa, 20 de junio del 2013 =====

Abogado que autoriza: German Angulo Valdivia, con Matrícula del Colegio de Abogados de Arequipa N° 1538. =====

Firmado: Percy Quispe Ríos.- Janeth Beatriz Lerma Cutipa. =====

V.- INSERTOS. =====

PRIMERO: IMPUESTO PREDIAL: Se acredita el pago del Impuesto al Valor de Patrimonio Predial correspondiente a los cuatro trimestres del año 2013, respecto del inmueble, ubicado en Av. República No. 109, con recibo de la Municipalidad Distrital de Mariano Melgar N° 002588 por la suma de S/. 231.13, de Fecha 30 de enero del 2013.-

Can  
del  
SEC  
25 c  
inaf  
de lo  
TEF  
REN  
PAC  
EN/  
Bas  
Imp  
I II  
Qui  
CÓ  
DA  
de  
INI  
Av  
Fec  
SU  
CA  
PR  
Ar  
20.  
Fi  
de  
40  
CI  
Pé

48  
Caventa y Ocho

onio

# Testimonio

nado es casa  
concepto de  
de, declara bajo  
del inmueble,  
declara bajo la  
n intestada.  
ría dación, el  
ndo nada que  
trajudicial que  
necesario, los  
ibunales de la  
alan que salvo  
notificaciones  
iarias que s  
antes, declaran  
que determine  
responde a sus  
de Abogados  
al Valor de  
respecto del  
ad Distrital de  
pro del 2013.

Cancelado. Se extiende la presente anotación en cumplimiento de lo establecido en el Art. 7 del TUO de la Ley de Tributación Municipal.=====  
SEGUNDO.- IMPUESTO DE ALCABALA. De conformidad con lo establecido por el Art. 25 del TUO de la Ley de Tributación Municipal, la presente transferencia se encuentra inafecta del pago del impuesto de Alcabala por tener una valorización inferior a las 10 UIT, de lo que se deja constancia.=====  
TERCERO.- DE LA EXONERACIÓN DEL PAGO TOTAL DEL IMPUESTO A LA RENTA. COMUNICACIÓN DE NO ENCONTRARSE OBLIGADO A EFECTUAR EL PAGO TOTAL DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORÍA POR ENAJENACIÓN DE INMUEBLES O DERECHOS SOBRE LOS MISMOS.=====  
Base Legal: Literal b.1 del inciso 1) del artículo 53°B del Reglamento de la Ley de Impuesto a la Renta.=====  
I. IDENTIFICACIÓN DEL ENAJENANTE: Persona natural (X).- Apellidos y Nombres: Quispe Ríos Percy.- Tipo de documento: 1.- Número de documento 40345860.- CÓNYUGE: Apellidos y Nombres:- Tipo de documento:- Número de documento -.- III. DATOS DEL ADQUIRIENTE: Apellidos y Nombres: Lerma Cutipa Janeth Beatriz.- Tipo de documento: 1.- Número de documento: 29644605.- IV.- DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Distrito: M.Melgar, Provincia: Arequipa, Departamento: Arequipa, Dirección: Av. Republica No. 109. Inmueble en co-propiedad: No(X).- V. DE LA ENAJENACIÓN: Fecha: 20/06/2013, Precio: 24.200.00 Moneda: Soles.- VI. MOTIVO PARA NO ESTAR SUJETO AL PAGO TOTAL DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORÍA.- El Inmueble enajenado es casa habitación del enajenante (X).- LA PRESENTE COMUNICACIÓN TIENE CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA.- Apellidos y Nombres: Enajenante o Representante Legal: Percy Quispe Ríos.- Fecha: 20/JUN/2013.- Firmado y huella digital.=====  
Firmado y Sellado: Se legaliza la(s) firma(s) y no el contenido.- Certifico: La autenticidad de la firma que antecede, la que pertenece a: Percy Quispe Ríos, identificado con D.N.I. N° 40345860.- Arequipa 20/JUN/2013.- Fernando Begazo Delgado.- Abogado - Notario.=====  
CUARTO.- CAJA MUNICIPAL AREQUIPA.- Arequipa, 10.04.2012.- US\$. 6.000.00.- Páguese a la orden de PERCY QUISPE RÍOS.- orden de pago No. 001-220 0100048538, la

# Testimonio

suma de US\$. SEIS MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS.- =====

VI.- CONCLUSIÓN: =====

1.- FE DE CANCELACIÓN. En este acto, Janeth Beatriz Lerma Cutipa, da por cancelado el adeudo que le tenía don Percy Quispe Ríos, ascendente a US\$. 6,000.00 (SEIS MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), con la dación efectuada. =====

2.- FE DE CANCELACIÓN.- En este acto, PERCY QUISPE RIOS, declara tener recibido a su entera satisfacción, la cantidad de S/.8,000.00 (OCHO MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES), como cancelación por la compraventa (40%) realizada, de parte de Janeth Beatriz Lerma Cutipa. =====

2.- MEDIO DE PAGO UTILIZADO: El Notario hace constar conforme al Artículo 7.1, inc. a) de la Ley 28194, que los contratantes han exhibido el siguiente medio de pago:=====

.- SCOTIABANK.-Arequipa 18 Jun 2013.- S/. 8,000.00.- Cheque de Gerencia No. 06397929.- Páguese a la orden de PERCY QUISPE RIOS, la suma de OCHO MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES.- No Negociable.- =====

3.- DEL ORIGEN DE LOS FONDOS: De conformidad con el Decreto Legislativo 1106, el notario indagó respecto del origen de los fondos con el que la compradora efectúa la adquisición del bien, quien declara bajo juramento, proviene de su trabajo. De igual forma, respecto del transferente, declara expresamente que el bien que transfiere, es por herencia.

4.- FE DE CONTENIDO Y LECTURA: =====

Instruidos los otorgantes del contenido del presente instrumento por la lectura que hicieron, se ratifican en su contenido, procediendo a firmar junto conmigo, de lo que doy fe. La presente escritura se inicia en la foja serie B- N° 1909345 V termina en las foja Serie B- N° 1909348 V, folios 010345 V a 010348 V. =====

\*\*\*\*\*

Una firma y una huella digital de JANETH BEATRIZ LERMA CUTIPA, firmó a los veintiún días del mes de junio del año dos mil trece. \*\*\*\*\*

Una firma y una huella digital de PERCY QUISPE RIOS, firmó a los veintiún días del mes de junio del año dos mil trece. \*\*\*\*\*

Concluyendo el proceso de firmas a los veintiún días del mes de junio del año dos mil trece. Con la suscripción por parte de PERCY QUISPE RIOS. Doy fe.

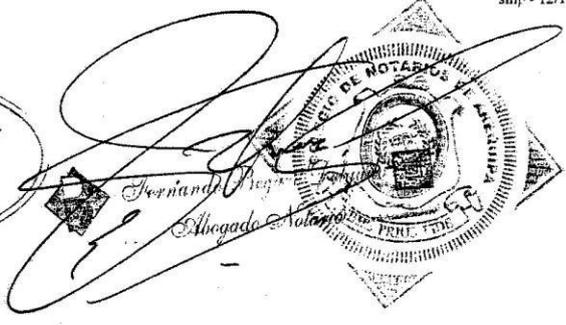
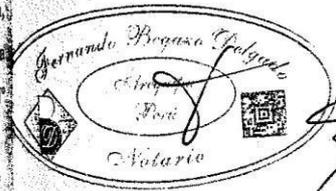
49  
Avaritay Nieve

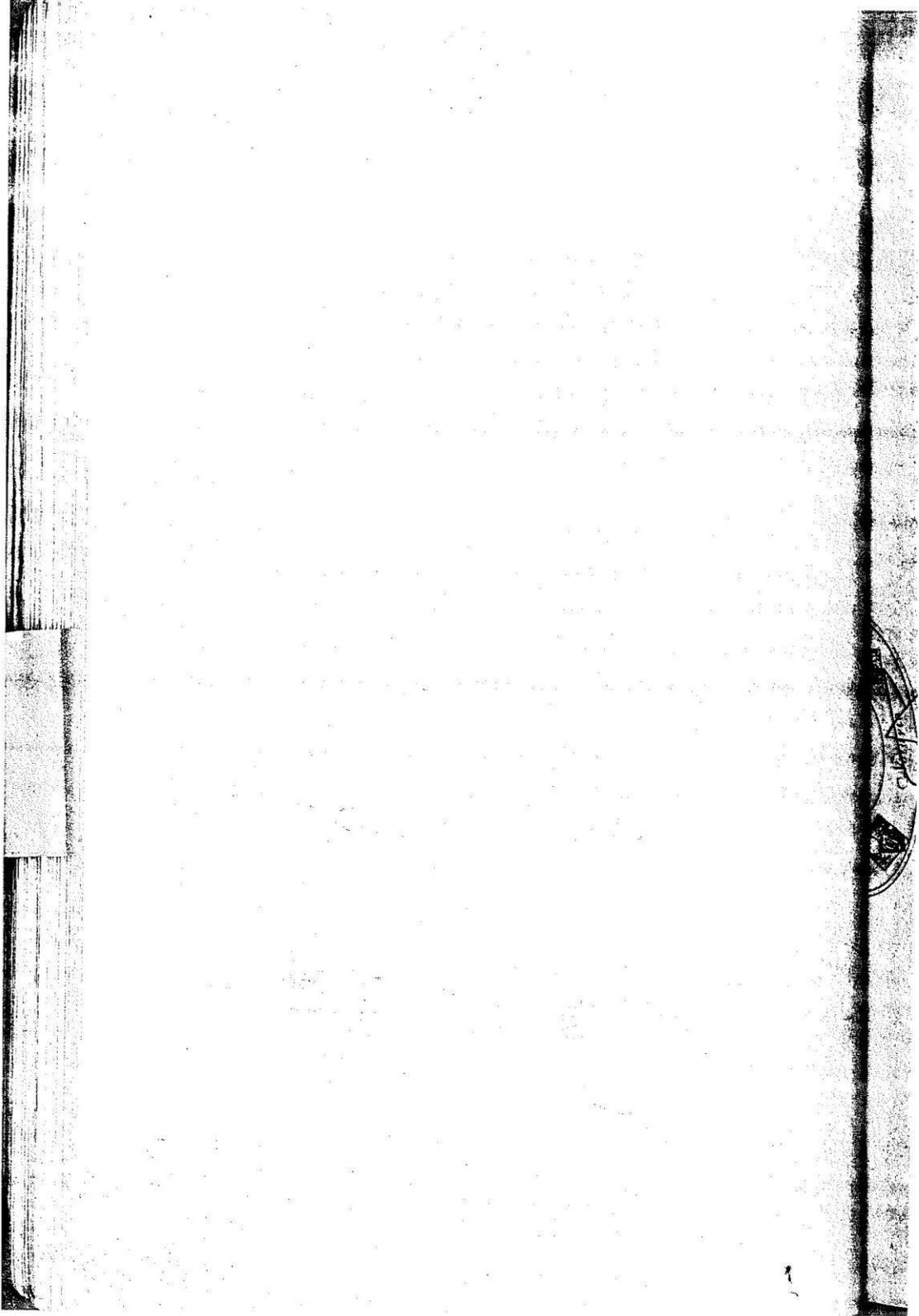
imonio

# Testimonio

gav.  
 pa, da por cancelado  
 00.00 (SEIS MIL  
 eclaro tener recibida  
 Y 00/100 NUEVOS  
 rte de Janeth Beatriz  
 e al Artículo 7.1, inc  
 io de pago:  
 e de Gerencia No  
 i de OCHO MIL  
 Legislativo 1106, e  
 npradora efectúa la  
 ajo. De igual forma  
 re, es por herencia.  
 lectura que hicieron,  
 e lo que doy fe. La  
 las foja Serie B-N  
 \*\*\*\*\*  
 UTIPA, firmó a los  
 \*\*\*\*\*  
 os veintiún días del  
 \*\*\*\*\*  
 nio del año dos mil  
 RIOS. Doy fe

Ante mi. Una firma y sello de Fernando Denis Begazo Delgado, Abogado Notario de  
 Arequipa. \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 INSTRUMENTO: ACLARADO. \*\*\*\*\*  
 INSTRUM: 3203-13. \*\*\*\*\*  
 FOLIO: 012599 Vuelta. \*\*\*\*\*  
 FECHA: 05-AGO-13. \*\*\*\*\*  
 NOTARIO: Una firma de Fernando Denis Begazo Delgado, Abogado Notario de  
 Arequipa. \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 Concuerta esta transcripción con la escritura matriz del día veintiún del mes de junio  
 del año dos mil trece, la que se encuentra suscrita por los otorgantes y autorizada por  
 mi. \*\*\*\*\*  
 A solicitud de la parte interesada, expido este segundo testimonio en 4 fojas útiles las  
 que firmo signo y sello en la ciudad de Arequipa, a los *dos*  
 días del mes de *noviembre* del año dos mil *catce*. Doy fe. \*\*\*\*\*  
 smp - 12/11/2014.





# Testimonio

ESCRITURA : TRES MIL DOSCIENTOS TRES  
NATURALEZA : ACLARACIÓN DE COMPRAVENTA  
OTORGANTES : PERCY QUISPE RIOS  
JANETH BEATRIZ LERMA CUTIPA

## I.- INTRODUCCION: =====

En la ciudad de Arequipa a los cinco días del mes de agosto del año dos mil trece; ante mí, FERNANDO DENIS BEGAZO DELGADO, Notario Público de Arequipa; registrado en el Colegio de Notarios de Arequipa bajo el número veinticinco; identificado con Documento Nacional de Identidad numero veintinueve millones quinientos dieciocho mil sesenta, e inscrito en el Registro Unico del contribuyente -RUC- bajo el número diez mil doscientos noventa y cinco millones ciento ochenta mil seiscientos cuatro. =====

## II.- COMPARECIENTES: =====

1.- JANETH BEATRIZ LERMA CUTIPA; de nacionalidad peruana, identificado con Documento Nacional de Identidad número 29644605, con la constancia de haber sufragado en las últimas elecciones, de ocupación Contadora, de estado civil soltera, quien refiere domiciliar en calle Cruz Verde No. 204, distrito, provincia y departamento de Arequipa, quien procede por su propio derecho. =====

2.- PERCY QUISPE RIOS; de nacionalidad peruana, identificado con Documento Nacional de Identidad número 40345860, con la constancia de haber sufragado en las últimas elecciones, de ocupación Comerciante, de estado civil soltero, quien refiere domiciliar en Av. República No. 109, distrito de Mariano Melgar, provincia y departamento de Arequipa, quien procede por su propio derecho. =====

## III.- FE DE IDENTIFICACIÓN: =====

Doy fe que los comparecientes cumplen con los requisitos establecidos en el inciso "h" del artículo 54° de la Ley del Notariado, que he dado cumplimiento al artículo 27° de la misma ley y que no conociendo a los comparecientes he cumplido con identificarlos con los documentos por ellos presentados y cuyos números figuran en el párrafo que antecede; y

# Testimonio

me entregan una minuta debidamente firmada y autorizada para que su contenido se eleve a escritura - habiendo cumplido con advertir a los comparecientes sobre los efectos de esta clase de instrumento - que archivo en mi legajo minutario y bajo el número de orden correspondiente; transcribo a continuación: =====

IV.- TRANSCRIPCIÓN LITERAL DE LA MINUTA: =====

Señor Notario Dr.: =====

Sírvase extender en su Registro de Escrituras, una ACLARACION DE COMPRAVENTA que otorga, de una parte, PERCY QUISPE RIOS, identificado con D.N.I. N° 40345860, en adelante EL DEUDOR/VENDEDOR, y de la otra, doña JANETH BEATRIZ LERMA CUTIPA, identificada con D.N.I. No. 29644605, en adelante LA ACREEDORA/COMPRADORA; cuyos demás datos y calidades personales se servirá usted insertar en la parte introductiva de la Escritura Pública que la presente minuta genere. Aclaración que se otorga en los términos de las cláusulas siguientes: =====

PRIMERA.- Por escritura de Compraventa signada con el número DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO (2634), del 21 de junio del 2013, otorgada ante mi.; los señores PERCY QUISPE RIOS y JANETH BEATRIZ LERMA CUTIPA otorgaron la citada escritura de compra venta, en los términos y condiciones que aparecen de dicho instrumento. =====

SEGUNDA.- DE LA ACLARACION: Los otorgantes, acuerdan aclarar la escritura mencionada, en el sentido siguiente: =====

- Que el Sr. Percy Quispe Ríos, es el único y exclusivo propietario del 100% de los derechos, del inmueble ubicado en Inmueble signado como Sub Lote 4A, Mz. D3, cuya área, linderos, medidas perimétricas y demás características se encuentran detalladas bajo el código de predio P06263041 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, que asimismo, la adjudicataria-compradora se convierte en propietaria exclusiva del predio . =====

.- En tal sentido se tiene por aclarada la introducción de la minuta y la cláusula segunda de la referida escritura. =====

5J  
Crawley Abg.

onio

# Testimonio

ido se eleve a  
fectos de esta  
ero de orden  
=====

PRAVENTA,  
40345860, en  
RIZ LERMA  
delante LA  
les se servirá  
n minuta genere.

DOS MIL  
otorgada ante  
1A CUTIPA,  
que aparecen

la escritura

100% de los  
4A, Mz. D3,  
se encuentran  
os de la Zona  
ompradora se

la segunda de

TERCERA.- DE LA RATIFICACIÓN: Por lo demás, los otorgantes ratifican todas y cada una de las cláusulas contenidas en el instrumento de la referencia. =====

CUARTA.- DE LA CONFORMIDAD: En la celebración y suscripción del presente no ha mediado causal alguna de nulidad o anulabilidad que lo invalide total o parcialmente. =====

Usted señor Notario agregue lo que sea de Ley, elevando la presente minuta a Escritura Pública y cuidando de expedir los partes respectivos, para su inscripción registral, en su oportunidad. =====

Arequipa, 30 de julio del 2013.=====

**Abogado que autoriza:** Germán Angulo Valdivia, con Matrícula del Colegio de Abogados de Arequipa N° 1538 =====

Firmado: Percy Quispe Ríos.- Janeth Beatriz Lerma Cutipa.=====

V.- CONCLUSION: =====

FE DE CONTENIDO Y LECTURA: Instruidos los otorgantes del contenido del presente instrumento por la lectura que hicieron, se ratifican en su contenido, procediendo a firmar junto conmigo. de lo que doy fe. La presente escritura se inicia en la foja serie B- N° 1927699 V y termina en las foja Serie B- N° -1927701, folios 012599 V a 012601. =====

\*\*\*\*\*

Una firma y una huella digital de JANETH BEATRIZ LERMA CUTIPA, firmó a los seis días del mes de agosto del año dos mil trece. \*\*\*\*\*

Una firma y una huella digital de PERCY QUISPE RIOS, firmó a los siete días del mes de agosto del año dos mil trece. \*\*\*\*\*

Concluyendo el proceso de firmas a los siete días del mes de agosto del año dos mil trece. Con la suscripción por parte de PERCY QUISPE RIOS. Doy fe. =====

gav.

Ante mi. Una firma y sello de Fernando Denis Begazo Delgado, Abogado Notario de Arequipa. \*\*\*\*\*

Concuerda esta transcripción con la escritura matriz del día cinco del mes de agosto del año dos mil trece, la que se encuentra suscrita por los otorgantes y autorizada por

# Testimonio

Seri

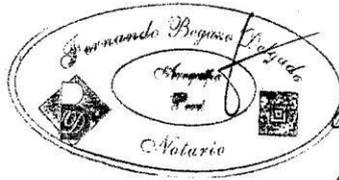
mi. \*\*\*\*\*

A solicitud de la parte interesada, expido este segundo testimonio en 2 fojas útiles las

que firmo signo y sello en la ciudad de Arequipa, a los *doce*

días del mes de *enero* del año dos mil *veinte*. Doy fe. \*\*\*\*\*

smp - 12/11/2014



NVP-Y  
NÚMER  
ESCRIBI  
OTORG  
PERCY  
HEGTC  
EN AI  
TREC  
CIUD  
CALLE  
DON  
SOLTE  
DISTR  
IDENT  
DON  
SOLTE  
DISTR  
IDENT  
OBRAI  
DE S  
FLOS  
DE L  
QUIER  
FIRMI  
QUE  
COMO  
PRES  
NFDN  
SENO  
SIRV  
TRAN  
IDEN  
SALI  
IDEN  
AV  
DE A  
PRIM  
UBIC  
MARI  
P061  
DONI  
UNO

Armenta 52  
dos

ANEXO 1. N.

onio

Serie B - N° 1786631

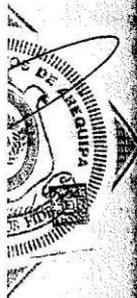
TESTIMONIO 1031

\*\*\*\*\*

fojas útiles las

fe. \*\*\*\*\*

smp - 12/11/2014



AVP-1/ENE685-2013

NÚMERO DE ESCRITURA: 660

ESCRITURA DE : TRANSFERENCIA DE DERECHOS

OTORGANTES:

PERCY QUISPE RIOS (TRANSFERIENTE)

HECTOR QUISPE RIOS (ADQUIRIENTE)

EN AREQUIPA, A LOS TREINTA Y UN DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL TRECE, ANTE MÍ, CÉSAR FERNÁNDEZ DÁVILA BARREDA, ABOGADO, NOTARIO DE LA CIUDAD DE AREQUIPA, FUERON PRESENTES ANTE MI OFICINA NOTARIAL DE LA CALLE MELGAR # 214:

CON PERCY QUISPE RIOS; PERUANO, MAYOR DE EDAD, QUIEN MANIFESTO SER SOLTERO, OCUPACION COMERCIANTE, DOMICILIADO EN AV. REPUBLICA N° 109, DISTRITO DE MARIANO MELGAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA, IDENTIFICADO CON DNI. N° 40345860, PROCEDE POR SI.

CON HECTOR QUISPE RIOS; PERUANO, MAYOR DE EDAD, QUIEN MANIFESTO SER SOLTERO, OCUPACION INGENIERO, DOMICILIADO EN AV. REPUBLICA N° 109, DISTRITO DE MARIANO MELGAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA, IDENTIFICADO CON DNI. N° 29662215, PROCEDE POR SI.

OBRA CON CAPACIDAD LEGAL, LIBERTAD COMPLETA Y CONOCIMIENTO SUFICIENTE DE SUS DERECHOS SEGUN LO COMPROBE AL EXAMINARLOS CONFORME LO DISPONEN LOS ARTICULOS CINCUENTA Y CUATRO Y SIGUIENTES DE LA LEY DEL NOTARIADO DE LO QUE DOY FE, ASI COMO DE HABER IDENTIFICADO A LOS OTORGANTES, QUIENES ENTIENDEN EL IDIOMA CASTELLANO Y ME ENTREGARON UNA MINUTA, FIRMADA PARA QUE SU CONTENIDO SEA ELEVADA A ESCRITURA PUBLICA, LA MISMA QUE QUEDA AGREGADA A SU LEGAJO CORRESPONDIENTE Y CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE; ADVIRTIENDOSELES A LOS OTORGANTES SOBRE LOS EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO.

MINUTA

SEÑOR NOTARIO PUBLICO:

SIRVASE INSERTAR EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS UNA

TRANSFERENCIA DE DERECHOS QUE SUSCRIBEN DE UNA PARTE PERCY QUISPE RIOS,

IDENTIFICADO CON DNI N° 40345860, SOLTERO, COMERCIANTE, CON DOMICILIO

EN AV. REPUBLICA N° 109, DISTRITO DE MARIANO MELGAR, AREQUIPA, EN

CONDICION DE TRANSFIRIENTE; Y DE LA OTRA PARTE HECTOR QUISPE RIOS,

IDENTIFICADO CON DNI N° 29662215, SOLTERO, INGENIERO, CON DOMICILIO EN

AV. REPUBLICA N° 109, DISTRITO DE MARIANO MELGAR, AREQUIPA, EN CALIDAD

DE ADQUIRIENTE, EN LOS TERMINOS CONTENIDOS EN LAS CLAUSULAS SIGUIENTES:

PRIMERO: AMBOS INTERVINIENTES SON COPROPIETARIOS DEL INMUEBLE URBANO

UBICADO EN EL LOTE 4, MANZANA D3, DEL PUEBLO TRADICIONAL URBANIZACION

MARIANO MELGAR, DEBIDAMENTE INSCRITA EN LA PARTIDA REGISTRAL N°

PD6117566, DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA SUNARP AREQUIPA,

DONDE APARECEN CON CLARIDAD SU AREA Y LINDEROS; CORRESPONDIENDO A CADA

UNO EL 50% DE DERECHOS EN FORMA EQUIVALENTE Y PROPORCIONAL.

Ser

**SEGUNDO:** POR EL PRESENTE DOCUMENTO, EL COPROPIETARIO PERCY QUISPE RIOS TRANSFIERE EL 25% DE LOS DERECHOS QUE TIENE SOBRE EL TERRENO A FAVOR DEL ADQUIRIENTE; OSEA, DE SUS 50% DE DERECHOS TRANSFIERE LA MITAD DE LOS MISMOS; POR LO CUAL EL ADQUIRIENTE PASA A SER TITULAR DEL 75% DE DERECHOS Y EL TRANSFIRIENTE QUEDA CON EL 25% DE DERECHOS SOBRE EL TERRENO DE LA PROPIEDAD; O DICHO DE OTRA MANERA, DEL TERRENO DE 504.41 M2 AREA, A HECTOR QUISPE RIOS LE CORRESPONDERA 378.31 M2, Y PARA PERCY QUISPE RIOS LE CORRESPONDERA 126.10 M2.=====

**TERCERO:** POR ESTA TRANSFERENCIA DE DERECHOS, EL ADQUIRIENTE HA ENTREGADO A FAVOR DEL TRANSFIRIENTE LA SUMA DE US\$ 10,000.00 (DIEZ MIL DOLARES AMERICANOS), LOS CUALES HAN SIDO ENTREGADOS DE LA SIGUIENTE MANERA: A. LA SUMA DE US\$ 6,000 (SEIS MIL DOLARES AMERICANOS), ENTREGADO MEDIANTE ORDEN DE PAGO DE LA CAJA MUNICIPAL A NOMBRE DEL TRANSFIRIENTE EL AÑO 2012.=====

B. LA SUMA DE US\$ 4,000 (CUATRO MIL DOLARES AMERICANOS), ENTREGADO EFECTIVO A LA FIRMA DEL PRESENTE DOCUMENTO, CONSTITUYENDO DOCUMENTO RECIBO SUFICIENTE DE CANCELACION DE PRECIO DE TRANSFERENCIA.=====

**CUARTO:** AMBAS PARTES DECLARAN QUE SE HA INICIADO EL TRAMITE DE DIVISION DEL TERRENO SI CAMBIO DE USO, POR ANTE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MARIANO MELGAR, CON NUMERO DE EXPEDIENTE N° 00532 DE 01 DE ENERO DEL 2013.=====

**QUINTO:** EL TRANSFIRIENTE DECLARA QUE SOBRE LOS DERECHOS QUE TRANSFIERE NO PESAN CARGA O GRAVAMEN, JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL QUE LIMITE O PROHIBA LA TRANSFERENCIA QUE REALIZA A FAVOR DE SU COPROPIETARIO.=====

**SEXTO:** EL TRANSFIRIENTE SE COMPROMETE ADEMAS AL SANEAMIENTO DE LA EVICCION RESPECTO DE LOS DERECHOS QUE TRANSFIERE; ADEMAS SEÑALA QUE EL INMUEBLE SOBRE EL QUE SE REALIZA LA TRANSFERENCIA PARCIAL DE DERECHOS ESTA OCUPADO POR TERCERA PERSONA, COMPROMETIENDOSE A ENTREGAR DESOCUPADO LA PARTE QUE CORRESPONDE AL ADQUIRIENTE SEGUN EL TRAMITE DE SUBDIVISION INICIADO Y DESCRITO EN EL PUNTO CUARTO DEL PRESENTE DOCUMENTO.=====

**SETIMO:** LOS GASTOS QUE SE REALICEN EN LA PRESENTE TRANSFERENCIA SON ASUMIDOS POR LA PARTE ADQUIRIENTE EN SU TOTALIDAD, Y LOS GASTOS DE LOS TRIBUTOS SERAN ASUMIDOS EN PARTES IGUALES.===== USTED SEÑOR NOTARIO SE SERVIRA AGREGAR LAS DEMAS CLAUSULAS DE LA LEY PASARA LOS PARTES REGISTRALES.===== AREQUIPA, 30 DE ENERO DEL 2013.=====

**FIRMADO:** DR. CARLOS ZARATE FLORES.- ABOGADO MAT. CAA. 1931.=====

**FIRMADO:** PERCY QUISPE RIOS.- HECTOR QUISPE RIOS.=====

**INOTACION:**- EXENTA DEL IMPUESTO DE ALCABALA, DE CONFORMIDAD CON LA LEY N° 27963.=====

**CONSTANCIA:** CERTIFICO QUE SE ME HA PUESTO A LA VISTA LA DECLARACION JURADA DE AUTOVALUO, CORRESPONDIENTE AL CONTRIBUYENTE: HNOS. QUISPE RIOS PERCY, HECTOR, SOBRE LA PROPIEDAD UBICADA EN AV. REPUBLICANA N° 1100 DISTRITO DE MARIANO MELGAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA, CORRESPONDIENTE AL AÑO 2013, CON UN AUTOVALUO DE S/ 75,523.15

SOLE  
INSE  
HNOS  
MARI  
AUTC  
SOLE  
FE I  
MANC  
AMEF  
INTE  
RECI  
PACT  
CONS  
DE I  
CONS  
ANO  
CONS  
MATH  
INGE  
CONS  
DE  
1100  
CONS  
LOS  
LETI  
FECH  
LA  
N° 11  
BOY



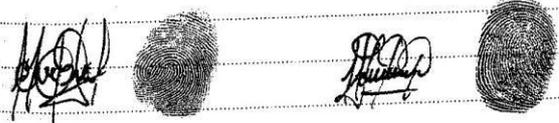
53  
Cuentas y tor

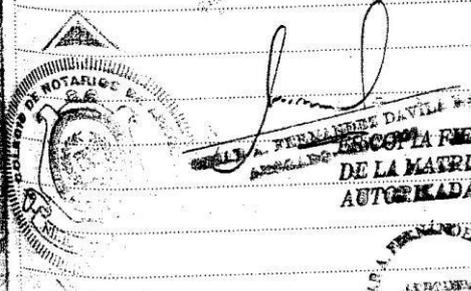
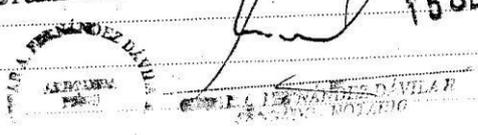
1032

Serie B - N° 1786632

QUISPE RIOS,  
RENO A. FAVOR  
LA MITAD DE  
N° DEL 75% DE  
SOBRE EL 100  
504.41 M2. DE  
Y PARA PERC  
HA ENTREGAM  
Z. MIL DOLAR  
E MANERA:====  
), ENTREGADO  
TRANSFIRIEN  
ENTREGADOS  
ITUYENDO EST  
ANSFERENCIA  
LÍMITE DE SU  
MUNICIPALID  
005532 DEL  
QUE TRANSFIR  
QUE LÍMITE  
IETARIO.====  
ANEAMIENTO  
S SEÑALA QUE  
CIA PARCIAL  
DOSE A ENTRE  
N EL TRÁMITE  
O DEL PRESE  
ISFERENCIA SE  
LOS GASTOS  
ISULAS DE LE  
331.====  
MIDAD CON LA  
LA DECLAR  
TE: HNOS. QU  
REPUBLICA  
TO DE AREQU  
75,523.15 NU

SOLES, DECLARADO CON FECHA 30 DE ENERO DEL 2013.=====  
**INSERTO.** SE ME HA PUESTO A LA VISTA EL RECIBO NRO. 075999, A NOMBRE DE  
HNOS. QUISPE RIOS PERCY, HECTOR, DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE  
MARIANO MELGAR, POR CONCEPTO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL DE  
AUTOVALUO 2011, 2012, 2013 POR UN MONTO A PAGAR DE S/. 957.30 NUEVOS  
SOLES.- SELLO Y FIRMA DE CANCELADO DE FECHA 30 DE ENERO DEL 2013.=====  
**FE DE ENTREGA.** EN ESTE ACTO EL TRANSFIRIENDE DECLARA HABER RECIBIDO DE  
MANOS DEL ASQUIRIENTE LA SUMA DE US\$ 10,000.00 (DIEZ MIL 00/100 DOLARES  
AMERICANOS), A SU CONFORMIDAD Y ENTERA SATISFACCION, QUEDANDO CANCELADO  
INTEGRAMENTE EL PRECIO TOTAL DE LA TRANSFERENCIA, SIN TENER NADA QUE  
RECLAMAR AMBAS PARTES EN EL FUTURO, Y DANDO FIEL CUMPLIMIENTO A LO  
PACTADO EN LA CLÁUSULA TERCERA DE LA MINUTA, DE LO QUE DOY FE.=====  
**CONSTANCIA:** LOS OTORGANTES DECLARAN QUE NO HAN UTILIZADO NINGUN MEDIO  
DE PAGO FINANCIERO, ESTABLECIDO EN LA LEY 28194.=====  
**CONSTANCIA:** EL TRANSFIRIENDE ADQUIRIÓ EL BIEN ANTES DEL 01 DE ENERO DEL  
AÑO 2004, NO CORRESPONDIENDE LOS ALCANCES DEL D.L. 945.=====  
**CONSTANCIA.** EL ADQUIRIENTE DECLARA EN FORMA EXPRESA, QUE EL DINERO  
MATERIA DEL PRESENTE ACTO JURIDICO, PROVIENE DE SU TRABAJO COMO  
INGENIERO METALURGICO, DOY FE.=====  
**CONSTANCIA.** SE HA EFECTUADO LAS ACCIONES MINIMAS DE CONTROL EN MATERIA  
DE PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS, EN CUMPLIMIENTO DEL D.LEY NRO.  
1106.- DOY FE.=====  
**CONCLUSION:** INSTRUIDOS LOS OTORGANTES DEL CONTENIDO, SE LES ADVIRTIÓ DE  
LOS ALCANCES Y EFECTOS LEGALES DE ESTE INSTRUMENTO; LA MISMA LES FUE  
LEÍDA, SE RATIFICARON Y FIRMARON HOY TREINTA Y UNO DE ENERO DEL 2013,  
FECHA EN LA QUE SE CONCLUYE EL PROCESO DE FIRMAS.- DOY FE.=====  
LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA INICIA EN LA SERIE B N°1786631 FOJAS  
N°1031 Y CONCLUYE EN LA SERIE B N°1786632 FOJAS N°1032, DE TODO LO QUE  
DOY FE.=====

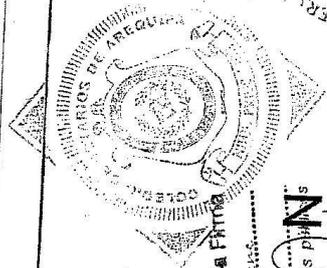
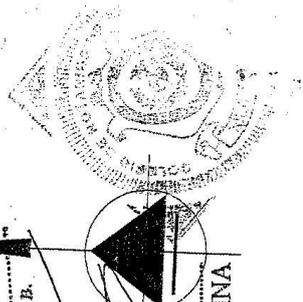


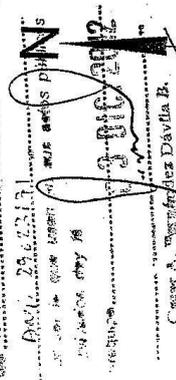
  
**COPIA FIEL DE SUS ORIGINALES QUE FUE TOMADO DE LA MATRIZ SUBSCRITA POR LOS OTORGANTES Y AUTORIZADA POR EL NOTARIO ABOGADO**  
15 SEP 2014  


VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
A	A-B	22.40	70°28'28"	232008.2043	8185668.3925
B	B-C	7.46	102°23'31"	231992.2387	8185622.6807
C	C-D	13.51	181°30'4"	231996.2102	8185616.3617
D	D-E	19.30	97°54'12"	232003.0971	8185604.7386
E	E-F	13.82	85°57'60"	232020.8957	8185612.2001
F	F-A	15.28	181°45'44"	232014.6677	8185624.5415

Area: 504.41 m<sup>2</sup>  
 Perimetro: 91.77 ml

**COMPROBANDO la Autenticidad de la Firma**  
 Jaime F. Zúñiga Medina  
 Arquitecto  
 C.P. 23623131  
 Calle 23 de Septiembre No. 23623131  
 Colonia Centro, Mérida, Yucatán, México  
 C.P. 97100

  
**JAIMÉ F. ZÚÑIGA MEDINA**  
 ARQUITECTO  
 C.P. 26886

**SUB-DIVISION**

**PREDIO URBANO : SIN CAMBIO DE USO**

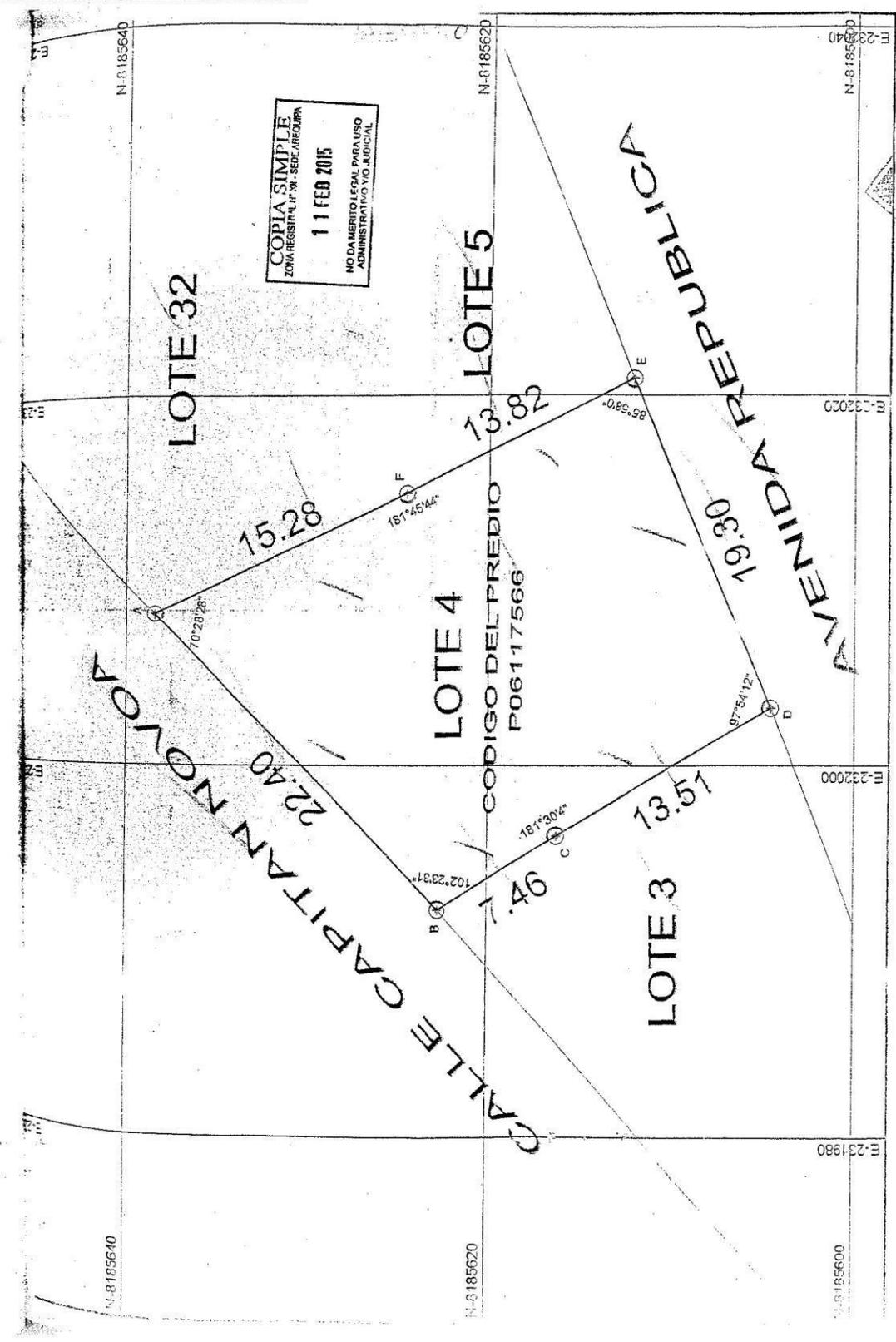
PROPIEDAD: **Sr. HECTOR QUISPE RIOS**  
**Sr. PERCY QUISPE RIOS**

PERIMETRICO, SUB-DIVISION      ESCALA: 1/250

PLANO: **A-0**

ARG.      NOVEMBRE 2012

LAMINA



LOTE MATRIZ

78  
Jesús y Octo

1º JUZGADO MIXTO- Sede: MBI Mariano Melgar  
EXPEDIENTE : 00440-2015-0-0410-JM-CI-01  
MATERIA : DESALOJO  
JUEZ : MADARIAGA CONDORI LUIS EDUARDO  
ESPECIALISTA : MARQUEZ GALARZA ERWIN ROMMEL  
DEMANDADO : ESPINOZA CALDERON, VICTOR RAUL  
OLIVARES DE ESPINOZA, LUISA  
DEMANDANTE : QUISPE RIOS, HECTOR

**RESOLUCION NRO. 04**

Arequipa, dos mil quince,

Diciembre, dieciséis.-

*Proveyéndose en la fecha el escrito 21862-2015 que antecede, debido a la sobrecarga procesal que soporta esta secretaría y al término de la Huelga Nacional de los Trabajadores del Poder Judicial.* **VISTOS:** La contestación que obra en autos, los anexos, la subsanación presentada, **Y CONSIDERANDO: PRIMERO.-** Que, la contestación de la demanda se ha presentado por parte de los demandados en el plazo establecido por el artículo 554 del Código Procesal Civil, conforme se advierte de los preavisos y cédulas de notificación que obran en autos. **SEGUNDO.-** Que, con la presentación de la subsanación, se cumple con levantar los defectos advertidos a la contestación y anotados en resolución precedente, en consecuencia, se advierte que la contestación cumple con las formalidades dispuestas por los artículos 130, 424, 425 y 442 del Código Adjetivo, debiendo tenerse por apersonados a los demandados, por señalado el domicilio procesal de ambos. **TERCERO.-** En este contexto, estando al estado del proceso debe fijarse fecha de Audiencia conforme lo dispone el segundo párrafo del artículo 554 del Código Civil, debiendo tenerse en cuenta la modificación al artículo 203 dispuesta por la Ley número 29057, siendo que en caso de incomparecencia de las partes a la audiencia, se concluirá el proceso. Por lo que estando a los fundamentos expuestos, **RESUELVO: 1.- TENER POR APERSONADOS A PROCESO** a los demandados **VICTOR RAUL ESPINOZA CALDERON** y **LUISA OLIVARES DE ESPINOZA** y por señalado el domicilio procesal de ambos. **2.- TENER POR ABSUELTO EL TRASLADO DE LA DEMANDA Y POR CONTESTADA LA MISMA;** por ofrecidos sus medios probatorios, a sus antecedentes los anexos que se acompaña; atendiendo al rol de diligencias programadas y sobrecarga procesal que soporta este Juzgado, **DISPONGO; SEÑALAR** para que tenga lugar **LA AUDIENCIA ÚNICA EL DÍA ONCE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS. A HORAS CATORCE CON TREINTA MINUTOS,** bajo apercibimiento de declararse la conclusión del proceso en caso de incomparecencia de ambas partes. **TÓMESE RAZÓN Y HÁGASE SABER. PROVEYÉNDOSE EL ESCRITO 22796-2015. RESOLUCION NRO. 05.**

JUEZ: MADARIAGA CONDORI LUIS EDUARDO  
Juzgado Mixto de Mariano Melgar

**VISTOS:** Por absuelto el traslado de la denuncia civil y conforme al estado del proceso; y, **CONSIDERANDO.- PRIMERO:** Que en el escrito de contestación los demandados formulan denuncia civil en contra del tercero Percy Quispe Rios, corriéndose traslado de tal pedido al demandante, quien absolviendo en sentido negativo señala que dicha persona no tiene obligación ni responsabilidad con relación a la pretensión de desalojo, pues no es parte pasiva y menos aún estaría obligado con lo que se pudiera decidir en la sentencia, razón por la que debe declararse improcedente la denuncia civil formulada. **SEGUNDO:** En ese sentido, los

PODER JUDICIAL  
Corte Superior de Justicia de Arequipa

Erwin Marquez Galarza  
Especialista Legal  
1º Juzgado Mixto  
Mariano Melgar

84  
Cherrey wati

JUZGADO MIXTO- Sede MBI Mariano Melgar  
EXPEDIENTE : 00440-2015-0-0416-JM-CI-01  
MATERIA : DESALOJO  
JUEZ : MADARIAGA CONDORI LUIS EDUARDO  
ESPECIALISTA : MARQUEZ GALARZA ERWIN ROMMEL  
DEMANDADO : ESPINOZA CALDERON, VICTOR RAUL  
OLIVARES DE ESPINOZA, LUISA  
DEMANDANTE : QUISPE RIOS, HECTOR

**AUDIENCIA UNICA**

En el Módulo Básico de Justicia de Mariano Melgar del Distrito Judicial de Arequipa, a los once días de marzo del año dos mil dieciséis, siendo las catorce horas con treinta, en presencia del señor Juez Mixto, doctor Luis Madariaga Condori, Especialista Legal que autoriza; estuvo presente en calidad de demandante Héctor Quispe Rios identificado con documento nacional de identidad número 29662215, asesorado por su abogado Rafael Gabino Macedo y Huanca abogado con carné del Colegio de Abogados de Arequipa número 2063. La parte demandada Victor Raúl Espinoza Calderón, identificado con documento nacional de identidad número 29277036 y Doña Luisa Olivares de Espinoza, identificada con documento nacional de identidad número , asesorados por su abogado Fidel Gómez Jara identificado con carnet del colegio de Abogados de Arequipa número 291, Desarrollándose la diligencia con el siguiente resultado: -----

**I. SANEAMIENTO PROCESAL**

**RESOLUCIÓN N° 06 VISTOS Y CONSIDERANDO: PRIMERO.-** Que mediante demanda de folios catorce, subsanada a folios treinta la demandante concurre ante este órgano jurisdiccional, interponiendo demanda de desalojo, la misma que es admitida a trámite. **SEGUNDO:** Habiéndose notificado validamente con la demanda contestan la demanda tal como aparece de fojas cincuenta y seis. **TERCERO:** En consecuencia, del análisis de los actuados se desprende que concurren en este proceso los presupuestos procesales de competencia del Juez, capacidad procesal de las partes, legitimidad para obrar e interés para obrar, así como la proponibilidad objetiva de la pretensión; e igualmente concurren los requisitos de la demanda en forma; por lo tanto, no se advierten defectos de procedibilidad o admisibilidad, previstos por los artículos 427 y 425 del Código Procesal Civil, respectivamente; máxime que se advierte la integración de la relación jurídica procesal: válida prevista por el artículo 465 inciso 1 del Código Adjetivo, concordante con el artículo 139 inciso 3 de la norma constitucional, que garantiza el debido proceso; fundamentos por los cuales, **SE RESUELVE:** Declarar **SANEADO EL PROCESO** por la existencia de una relación jurídica procesal válida, respecto de la pretensión de desalojo por ocupación precaria; precluyendo toda petición referida directa o indirectamente a cuestionar esta validez. **TÓMESE RAZÓN Y HÁGASE SABER.**-----

**II. FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS.-** Se establecen como tales los siguientes:

1. Determinar la calidad y naturaleza de propietario sobre los cuatro habitaciones, patio pequeño cocina y baño ubicados en el inmueble ubicado en la avenida Capitán Novoa 107 del distrito de Mariano Melgar de parte de la demandante.-----
2. Establecer la calidad en la que los demandados viene ocupando el inmueble sub litis.-----
3. Determinar si el título o documento con el que vienen poseyendo los demandados se encuentra vigente o éste ha fenecido.-----

Los mismos que serán materia de prueba.-----

**III. ADMISIÓN O RECHAZO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS**

PODER JUDICIAL  
Corte Superior de Justicia de Arequipa

Erwin Márquez Galarza  
Especialista Legal  
1er. Juzgado Mixto  
Módulo Básico de Justicia de Mariano Melgar



Ochoenta y seis

intermedio del juzgado contestó: **A la primera:** Que si es cierto que Héctor Quispe y su hermano son los propietarios, después su hermano Percy le vendió 120 metros de este inmueble que pago la cantidad de soles siete mil soles ante notario y los demás en un cuaderno. **A la segunda:** contestó que son tres habitaciones, y que actualmente ocupa tres habitaciones una cocina y un baño así como un patio aclarando que la declarante ha construido un cuarto, y que en una primera oportunidad alquiló solo ambiente que su esposo construyó la cocina y el baño, y que dichos ambientes que ocupa se encuentran en la parte que ha comprado, al inicio si alquilaron pero después lo compraron y que actualmente no paga renta y que antes si y que Percy Rios le dijo que debe a su hermano y deben estar pagando la renta y que la últimos pagos lo realizaron al suegro del demandante y que pedía el dinero pero que no le entregaba. **A la tercera:** Contestó que no es cierto, agrega que solo una vez le dijo a la declarante que le pague. Con lo que terminó su declaración, y rubricado que fue el pliego interrogatorio se agrega a sus antecedentes.

**DECLARACIÓN DE VÍCTOR RAÚL ESPINOZA CALDERÓN:** No se recibe juramento, conforme al acuerdo adoptado por el Concejo Ejecutivo del Poder Judicial mediante Resolución Administrativa N° 289-2011, por la cual se da cumplimiento a lo resuelto por el Tribunal Constitucional en el expediente N° 00111-2009-PA-TC, caso Jorge Manuel Linares Bustamante, que señala que en lo sucesivo se dará fe en toda diligencia o declaración realizada ante el Poder Judicial, cualquier pregunta sobre la veracidad que profesa el declarante. Quien preguntado sobre sus generales de ley manifestó llamarse Víctor Raúl Espinoza Calderón, de setenta, estado civil casado, de ocupación trabajo en construcción, domiciliado en calle capitán novoa 107, distrito de Mariano Melgar. Luego de instruido por el señor juez del alcance de los artículos 371 y 409 del Código Penal, preguntado por sus impedimentos dijo no tenerlos y absolviendo el pliego interrogatorio que en este acto se extrae de fojas 12, preguntado por el medio del juzgado contestó: **A la primera:** Que los propietarios son Héctor y Percy Quispe Rios. **A la segunda:** Que si ocupa ambientes que son tres habitaciones y que en una primera oportunidad alquiló solo una habitación con autorización realizó la construcción de una habitación, así como la cocina y baño, que anteriormente pagaba renta a Pedro Quispe Guerola después pagó renta a Percy Quispe y después a Héctor Quispe, aclarando que posteriormente Héctor autorizo a su suegro para que cobrara el alquiler pues el demandante no vive en el inmueble y que el último pago fue en el 2015 y que después adquirió la propiedad. **A la tercera:** Contestó que solamente una vez vino el demandante con su esposa y en esa oportunidad le dijo que primero le devuelvan el dinero que había pagado, agregando que en esa oportunidad indicaron que su hermano le vendería sus derechos y que no se metería. Con lo que terminó su declaración, y rubricado que fue el pliego interrogatorio se agrega a sus antecedentes.

**DECLARACIÓN DE HÉCTOR QUISPE RIOS:** No se recibe juramento, conforme al acuerdo adoptado por el Concejo Ejecutivo del Poder Judicial mediante Resolución Administrativa N° 289-2011, por la cual se da cumplimiento a lo resuelto por el Tribunal Constitucional en el expediente N° 00111-2009-PA-TC, caso Jorge Manuel Linares Bustamante, que señala que en lo sucesivo se dará fe en toda diligencia o declaración realizada ante el Poder Judicial, cualquier pregunta sobre la veracidad que profesa el declarante. Quien preguntado sobre sus generales de ley manifestó llamarse Héctor Quispe Rios, de cuarenta y un años, estado civil casado, de ocupación ingeniero civil, domiciliado en Av. república 109, distrito de Mariano Melgar. Luego de instruido por el señor juez del alcance de los artículos 371 y 409 del Código Penal, preguntado por sus impedimentos

Ernesto Quispe Calderón  
Escriba y Ley

Ochenta y siete

no tenerlos y absolviendo el pliego interrogatorio que en este acto se extrae de fojas 45, preguntado por intermedio del juzgado contestó: A la primera: Contestó que si es verdad que ha existido un contrato de arrendamiento pero que dicho contrato incluyendo su prórroga terminó en 1990 habiéndose retirado los demandados del domicilio de la Av. Republica 109 y posteriormente han tomado y su padre en vida le alquilo los ambientes de la Calle Capitán Novoa 107 del año dos mil noventa y tres. Agregando que en ese año su padre falleció y no celebra el contrato. A la segunda: Contestó que no tenía conocimiento, y que recién con el motivo del proceso al haberse presentado tiene conocimiento de dicho documento. A la tercera: contestó que es falso que al declarante no se le entregó ni un sol. PRESENTE EN ESTE ACTO POR INTERMEDIO DEL JUZGADO EL ABOGADO DEL DEMANDADO FORMULA LAS SIGUIENTE PREGUNTA: Para que diga si el bien sub litis colinda con la calle capitán novoa y la avenida república: Contestó: Que si colinda. Con lo que terminó su declaración, y rubricado que fue el pliego interrogatorio se agrega a sus antecedentes.----- Se comunica a la parte demandante que el proceso no se encuentra expedito para sentenciar, debiendo realizarse previamente la audiencia especial complementaria.----- Con lo que terminó la diligencia, y leída que se les fue a las partes, en señal de conformidad firmaron tanto con el señor juez. Doy fe. -----

PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
-----  
LUIS MADO BRAGA CONDORI  
Juez Titular - Juzgado Mixto  
Módulo Básico de Justicia de Mariano Melgar

  
MAT 2057 C.A.A







Fidel L. Gómez Jara  
ABOGADO C.A.A. 0291

PODER JUDICIAL  
Corte Superior de Justicia de Arequipa  
-----  
Enrique Javier José Gómez  
Ejecutor Legal  
del Juzgado Mixto  
Módulo Básico de Justicia de Mno. Melgar

doct  
lis  
(206)

JUZGADO CIVIL - SEDE MEJ MARIANO MELGAR  
EXPEDIENTE : 00440-2015-0-0410-JM-CI-01  
MATERIA : DESALOJO  
JUEZ : MADARIAGA CONDORI LUIS EDUARDO  
ESPECIALISTA : MARQUEZ GALARZA ERWIN ROMMEL  
LITIS CONSORTE : ESPINOZA OLIVARES, FELY JUDITH  
ESPINOZA OLIVARES, ROSMERY  
ESPINOZA OLIVARES, LUZ MARINA  
DEMANDADO : OLIVARES DE ESPINOZA, LUISA  
ESPINOZA CALDERON, VICTOR RAUL  
DEMANDANTE : QUISPE RIOS, HECTOR



**SENTENCIA N° 40-2017-CI**

**Resolución N°13**

Mariano Melgar, veintiséis de junio  
del año dos mil dieciséis.-

**I. VISTOS: Es objeto del proceso:** La pretensión de desalojo por ocupación precaria contenida en la demanda de la fojas catorce a dieciocho, subsanada en fojas treinta y siguiente, interpuesta por Héctor Quispe Ríos en contra de Victor Raúl Espinoza Calderon y Luisa Olivares de Espinoza. **Petitorio:** El objeto de la pretensión es de desalojo por ocupación precaria, para que los demandados restituyan la posesión de cuatro habitaciones, un pequeño patio, cocina y un baño, ubicados en la propiedad del demandante, cito en la avenida Capitán Novoa N° 107, distrito de Mariano Melgar, provincia y región de Arequipa. **Fundamentos fácticos de la pretensión:** El recurrente es propietario del inmueble ubicado en el Pueblo Tradicional Urbanización Mariano Melgar, Mz. D3, sub lote 4, signado también como avenida Capitán Novoa N° 107 del distrito de Mariano Melgar, provincia y región de Arequipa, inscrita en la partida N° P66263040 de los Registros Públicos de esta ciudad, como aparece del certificado literal otorgado por la zona registral N° XII - sede Arequipa. Los demandados ocupan el inmueble de propiedad del demandante sin tener ningún derecho y sin pagar ninguna suma por concepto alguno y menos de alquileres, por lo que tienen la condición de precarios; ocasionando daños y perjuicios al privar del derecho de usufructuar la parte del bien que ocupan. Ante estos hechos, el demandante recurre al centro de conciliación extrajudicial PROPAZ, la que fracasó porque no aceptaron conciliar, cursando carta notarial y no ha tenido respuesta; obligando a solicitar tutela jurisdiccional. **Fundamentos jurídicos de la pretensión:** Ampara su pretensión en lo establecido por el artículo 979 del Código Civil, que lo faculta en calidad de propietario a promover acciones reivindicatorias, interdictos y acciones posesorias; el artículo 911 del Código Civil por el que se define la posesión precaria como aquella que se ejerció sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; asimismo invoca el 923 del citado código por el cual el precario tiene la obligación de restituir la posesión al propietario. Finalmente, invoca el artículo 586 del TUO del Código Procesal Civil, que reconoce el derecho del demandante como copropietario para demandar al arrendatario y a los ocupantes precarios, a quien sea exigible la restitución del bien inmueble. Calificada positivamente la demanda se la admitió a trámite en la vía del proceso sumarísimo, con la resolución número dos, obrante en fojas treinta y dos, corriéndose el traslado al demandado conforme a ley. **Contestación de la demanda:** Los demandados Victor Raúl Espinoza Calderon y Luisa Olivares de Espinoza, contestan la demanda mediante su escrito de fojas cincuenta y seis a sesenta y dos, subsanada en fojas setenta y dos, solicitando sea declarada improcedente o infundada; negando que el demandante sea el único propietario del inmueble materia de proceso, pues tiene la condición de copropietario junto con Percy Quispe Ríos y el recurrente, en porcentajes

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
LUIS MADARIAGA CONDORI  
Juez Titular - Juzgado Civil  
del Distrito de Mariano Melgar

Silvana Pacheco Tejada  
Especialista Legal  
Juzgado Civil M.B.J. Mno. Melgar  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA



de  
odo  
(008)

controvertidos los siguientes: 1. Determinar la calidad y naturaleza de propietario sobre las cuatro habitaciones, patio pequeño, cocina y baño ubicados en el inmueble de la avenida Capitán Novoa 107, distrito de Mariano Melgar, de parte del demandante; 2. Establecer la calidad en la que los demandados vienen ocupando el inmueble sub-litis; y 3. Determinar si su título o documento con el que vienen poseyendo los demandados se encuentra vigente o éste ha fenecido. **TERCERO: Análisis y valoración del primer punto controvertido.-** Respecto a la determinación de la calidad de propietario sobre el inmueble sublitis de parte del demandante; del mérito de los actuados se desprende que **el accionante es propietario** del inmueble inscrito en la ficha registral P06263040, asiento 00003, de fojas tres a seis, en mérito a la escritura pública de liquidación de condominio realizada con su hermano Percy Quispe Ríos, de fecha **veinte de abril del dos mil trece**, que corre en fojas veinticinco a veintisiete. Asimismo, mediante escritura pública de fecha **treinta y uno de enero del año dos mil trece**, el demandante adquiere el **25% de derechos** sobre el terreno de su hermano Percy Quispe Ríos, **consolidando el 75% de derechos de propiedad**, equivalente a 378.31 m2, quedando en propiedad de su hermano sólo el 25% de derechos sobre el terreno, equivalente a 126.10 m2, tal como fluye de fojas cincuenta y dos y siguiente; **CUARTO:** In embargo, en la ficha registral P06263040 de fojas tres a seis, que corresponde al **sublote 4**, Mz. D3, de propiedad del demandante Héctor Quispe Ríos, **no aparece la inscripción de fábrica**, por lo que **no se describe ni precisa si los ambientes materia del proceso, se encuentran ubicados físicamente en este lote de propiedad del demandante**; a mayor abundamiento, en la escritura pública de compra venta del **25% de derechos** sobre el terreno de Percy Quispe Ríos (sublote 4A), **tampoco se precisa la existencia de ambientes construidos**. Adicionalmente, en la escritura pública de liquidación de condominio de fojas veinticinco a veintisiete, **no se describe la existencia de ambientes construidos**, limitándose a la adjudicación del **sublote 4**, Mz. D3, inscrito en la ficha P06263040 para el demandante Héctor Quispe Ríos y el **sublote 4A**, Mz. D3, inscrito en la ficha P06263041 para Percy Quispe Ríos; por lo que se puede concluir que si bien el demandante es propietario del 100% de derechos sobre el inmueble inscrito en la ficha P06263040 (ubicado en la calle Capitán Novoa N° 107, Mariano Melgar) así como del 25% de derechos sobre el inmueble inscrito en la ficha P06263041, sin embargo no se acredita la existencia de la fábrica, y en su caso tampoco se acredita dónde se ubican los ambientes materia del presente proceso; por lo que siendo ello así, este extremo se encuentra parcialmente acreditado; **QUINTO: Análisis y valoración del segundo punto controvertido.-** Respecto al extremo de establecer la calidad en la que los demandados vienen ocupando el inmueble sublitis; del mérito de los actuados se desprende que el demandado Víctor Raúl Espinoza Calderón celebró un contrato de arrendamiento de fecha primero de enero de mil novecientos ochenta y nueve con quien en vida fuera Pedro Quispe Guerola (padre del demandante Héctor Quispe Ríos y Percy Quispe Ríos), corroborado con los recibos de arrendamiento de fojas cuarenta y siguiente; así como con la copia legalizada del documento de fojas cuarenta y dos y siguiente, los que no han sido cuestionados; desplegando su eficacia probatoria; **SEXTO:** Asimismo, posterior al fallecimiento del señor Pedro Quispe, el demandante Héctor Quispe Ríos y su hermano Percy Quispe Ríos, realizan el trámite de sucesión intestada notarial, siendo declarados herederos universales de su causante, tal como fluye de la escritura pública de fecha **treinta de diciembre del año dos mil diez**, que obra en fojas treinta y siete y siguiente. En tal calidad, ambos coherederos realizan la liquidación de condominio del inmueble identificado como sublote 4, Mz. D3 del Pueblo Tradicional Urbanización Mariano

LUIS MADARIAGA CONDOR  
 Abogado  
 Calle Progreso 107, Mariano Melgar  
 Moquegua

Silvana Pacheco Torres  
 Especialista Legal  
 Juzgado Civil 11 B, I Moquegua  
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA

dist  
mue  
(20)

Meigar, distrito de Mariano Melgar, provincia y departamento de Arequipa, contenida en la escritura pública de fecha **veinte de abril del año dos mil trece**, que corre en fojas veinticinco a veintisiete; siendo que conforme a la cuarta cláusula los otorgantes acuerdan adjudicarse el inmueble de la siguiente manera: **a) Para Héctor Quispe Ríos** el inmueble signado como **sublote 4**, Mz. D3, inscrito bajo el código de predio **P06263040** del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII - sede Arequipa; y, **b) Para Percy Quispe Ríos** el inmueble signado como **sublote 4A**, Mz. D3, inscrito bajo el código de predio **P06263041** del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII, sede Arequipa; no pasando inadvertido que **en esta subdivisión no aparecen las construcciones de los ambientes existentes en cada sublote**; **SÉTIMO:** Habiéndose subdividido el inmueble entre los dos titulares, el señor Percy Quispe Ríos (en calidad de propietario del predio inscrito en la partida registral P06263041 del Registro de Predios, Zona Registral XII - sede Arequipa), mediante el documento de transferencia de acciones y derechos hereditarios, de fecha **ocho de junio del año dos mil trece**, que corre en fojas cuarenta y cuatro, **transfiere el 25% de los derechos que le corresponden** (denominando a este acto como promesa de venta de sus acciones y derechos) **a favor de los ahora demandados** Víctor Raúl Espinoza Calderon y Luisa Olivares de Espinoza; sin embargo en dicha transferencia tampoco se identifica los ambientes o construcciones que pudieran existir en el sublote 4A; **OCTAVO:** Siendo ello así, del mérito conjunto y razonado de todos los medios probatorios anteriormente precisados, se concluye que **los codemandados Víctor Raúl Espinoza Calderón y Luisa Olivares de Espinoza no tienen la condición de poseedores precarios**, pues al haber adquirido el 25% de derechos sobre el inmueble de propiedad de Percy Quispe Ríos (sublote 4A), **tienen la calidad de copropietarios respecto de dicho inmueble inscrito en la partida registral P06263041** del Registro de Predios, Zona Registral XII - sede Arequipa; máxime que al haber adquirido el otro 25% de derechos el demandante Héctor Quispe Ríos, tampoco acredita haber realizado la subdivisión del sublote 4A; por lo que siendo ello así, en este extremo queda desvirtuada la imputación de la posesión precaria a los codemandados; **NOVENO: Análisis y valoración del tercer punto controvertido.-** Respecto al extremo de determinar si el título o documento con el que vienen poseyendo los codemandados se encuentra vigente o ha fenecido, del mérito de los actuados se desprende que la transferencia de acciones y derechos hereditarios, contenido en el documento legalizado de fojas cuarenta y cuatro se encuentra vigente al no haber sido cuestionado y menos aún existe declaración judicial de invalidez o ineficacia, desplegando todos sus efectos jurídicos de transferencia válida del 25% de acciones y derechos sobre el sublote 4A inscrito en la partida **P06263041** del Registro de Predios, Zona Registral XII - sede Arequipa; máxime que el propio demandante no tenía conocimiento que su hermano había transferido el 25% de sus derechos a favor de los codemandados y que recién con motivo del presen proceso ha tomado conocimiento de tal documento que contiene la transferencia, tal como fluye de su respuesta a la segunda pregunta, en su declaración de parte de fojas ochenta y seis y siguiente: **DÉCIMO:** A mayor abundamiento, se tiene presente que, en la inspección judicial realizada en la audiencia especial complementaria de fojas ciento doce a ciento trece, al constituirse el personal del juzgado al inmueble ubicado en la avenida Capitán Novoa N° 107, Mariano Melgar, se ha verificado la posesión que ostentan los codemandados en ambientes provisionales que se encuentran delimitados por un muro provisional; e incluso se ha constatado que también ocupan ambientes provisionales las hijas del demandado Rosmery Espinoza Olivares, Dora Patricia...

LUIS MADARIAGA CONDORI  
 Juez Titular del Juzgado de Mariano Melgar  
 Medico

Especialista Legal 4  
 Juzgado Civil M.B.J. Mnc.  
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

de los  
datos  
(210)

Espinoza Olivares y Fely Udith Espinoza Olivares, las mismas que han sido incorporadas al proceso en calidad de litisconsortes necesarias pasivas mediante resolución de fojas ciento diecisiete; siendo que en fojas ciento treinta y dos a ciento cuarenta y tres, adjuntan documentos a nombre de su progenitor Victor Raúl Espinoza Calderon, no pasando inadvertido que en fojas ciento cincuenta y tres obra el oficio remitido por la Municipalidad Distrital de Mariano Melgar informando que Victor Raúl Espinoza Calderón se encuentra registrado como contribuyente del predio ubicado en calle Capitán Novoa s/n primera cuadra, declarando desde el año 2015, con código 29277036; de todo lo cual se corrobora que los demandados no tienen la calidad de precarios, a lo que se adiciona que tampoco se acredita que los ambientes ocupados se encuentren dentro de la propiedad exclusiva del demandante, máxime que este no acredita haber subdividido el sub lote 4A del cual adquiere el 25% de derechos; **DÉCIMO PRIMERO:** En ese contexto fáctico, resulta de aplicación el artículo 911 del Código Civil que establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; en concordancia además con la regla vinculante N° 2 de **IV Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2195-2011-Ucayali)**, que establece: "Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer"; por lo que en el presente caso, los demandados no tienen la calidad de precarios sino de poseedores legítimos, en calidad de copropietarios; por lo que teniendo en cuenta lo expuesto, la pretensión de desalojo por ocupación precaria debe ser desestimada, por improbadada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 200 del Código Procesal Civil; **DÉCIMO SEGUNDO: Costas y costos procesales:** Conforme al artículo 412° del Código Procesal Civil, las costas y costos corresponden al vencido, sin embargo en el presente caso se advierte que han existido **motivos atendibles para litigar**, teniendo en cuenta que el demandante reconoce que no tenía conocimiento de la transferencia realizada por su hermano a favor de los codemandados, siendo que la buena fe se presume, debiendo probarse la existencia de mala fe, que en el caso de autos no se configura; por lo que resulta procedente y razonable, exonerar del pago de estos conceptos. ....

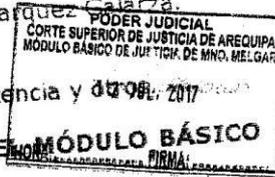
**III. PARTE RESOLUTIVA:** Por estos fundamentos, conforme a lo previsto por el artículo 138° de la Constitución vigente, impartiendo justicia en nombre del Pueblo de quien emana esta potestad, **FALLO:** Declarando **INFUNDADA** la pretensión de desalojo por ocupación precaria contenida en la demanda de fojas catorce a dieciocho, interpuesta por HECTOR QUISPE RIOS, en contra de VICTOR RAUL ESPINOZA CALDERON y LUISA OLIVARES DE ESPINOZA; en consecuencia, **ORDENO** la devolución de los anexos a las partes, una vez consentida o ejecutoriada la presente. **SIN COSTAS NI COSTOS.** Y por esta mi sentencia, así la pronuncio, mando y firmo en la Sala de mi Despacho. Autorizando la Especialista Legal por disposición superior. **TÓMESE RAZÓN Y HÁGASE SABER.**

PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

LUIS MADARIAGA CONDORI  
Juez Titular - Juzgado Civil  
Módulo Básica de Justicia de Mariano Melgar

~~Silvana Pacheco Ayala  
Especialista Legal  
Juzgado Civil - D. J. M. G.  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA~~

Expediente: N° 00440-2015-0-0410-JM-CI-01.  
Esp. Legal : Dr. Erwin R. Marquez Galarza.  
Cuaderno : Desalojo.  
Escrito : N° 09.  
Sumilla : Apelación sentencia y autos 2017



SEÑOR JUEZ DEL PRIMER JUZGADO MIXTO DE  
JUSTICIA DE MARIANO MELGAR.

HECTOR QUISPE RIOS, en el juicio de desalojo por  
ocupación precaria sigo en contra de don Víctor Raúl  
Espinoza Calderón, doña Luisa Olivares de Espinoza y otras;  
a Ud. con el debido respeto digo:

**01. PETITORIO:**

Habiendo sido notificado con la Resolución N° 13,  
consistente en la Sentencia N° 40-2017-CI, de fecha 26 de Junio del 2016  
(que seguramente por error no se consignó 2017) último pasado, dentro  
del plazo legal, **INTERPONGO RECURSO IMPUGNATORIO DE  
APELACION**, en contra de la citada sentencia, **QUE FALLA:** declarando  
infundada la pretensión de desalojo por ocupación precaria contenida en la  
demanda de fojas catorce a dieciocho; a excepción en lo referente a las  
costas y costos; la misma que debe ser concedida con efecto suspensivo,  
dada la naturaleza de la apelada, a fin de que el Superior con mejor  
estudio de autos y aplicando la ley con amplio criterio, la revoque y declare  
fundada la demanda interpuesta por el recurrente, con expresa condena  
de costas y costos del proceso, por los siguientes fundamentos:

**02. NATURALEZA DEL AGRAVIO:**

Con la expedición de la Resolución N° 13,  
consistente en la Sentencia N° 40-2017-CI, de fecha 26 de Junio del  
2016, cuya fecha consta de la sentencia, se me está ocasionando agravio  
de naturaleza moral, psicológica y económico, pues se afecta mi  
patrimonio, ya que a pesar de estar acreditado con los títulos respectivos  
que soy propietario del bien materia de autos y los demandados son

precarios, no se me hace justicia, pues tengo que seguir gastando en mi defensa con el consiguiente pago de aranceles y otros; existiendo error de hecho y de derecho en los fundamentos de la Sentencia impugnada, dado que los argumentos esgrimidos en la parte considerativa no son consistentes, habiéndose obviado analizar todos los medios probatorios ofrecidos.

de  
de  
de  
(23)

### 03. FUNDAMENTOS DE LA APELACION:

#### 03.1. REFERENTE A LOS A LOS FUNDAMENTOS DEL CONSIDERANDO DE LA SENTENCIA IMPUGNADA:

1. REFERENTE A LOS PUNTOS PRIMERO Y SEGUNDO: Es verdad que se han fijado los tres puntos controvertidos que se indican, como aparece de la audiencia única referida.
2. REFERENTE AL PUNTO TERCERO Y CUARTO DEL CONSIDERANDO: Si bien es cierto que el recurrente es propietario del bien inmueble inscrito en la ficha Registral P06263040, asiento 03, que corre a fs. 3 a 6; también ES VERDAD QUE EL BIEN MATERIA DEL LITIGIO se encuentra ubicado físicamente dentro de dicho lote de propiedad del accionante, CUYOS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: POR EL FRENTE, (10.25ML) colinda con la Avenida República; POR LA DERECHA (14.11ML, 9.08ML, y 15.28ML.) colinda con el SUB LOTE 4A, LOTE 32; por la IZQUIERDA (13.51ML, 7.46ML) colinda con el LOTE 3; y por el fondo (22.40 ML) colinda con la calle Capitán Novoa, EN CUYA CALLE SE ENCUENTRA EL BIEN MATERIA DEL DESALOJO; LO QUE SIGNIFICA QUE EL BIEN MATERIA DE AUTOS SE ENCUENTRA UBICADO DENTRO DE LA PROPIEDAD ESTABLECIDA EN LA FICHA REGISTRAL REFERIDA, LO QUE CONCUERDA CON EL CROQUIS PRESENTANDO POR EL RECURRENTE A FS. 23, CORROBORADO CON EL PLANO DE UBICACIÓN, PLANO DE SUB DIVISIÓN DEL SUBLOTE 4A, QUE EN FS. 4 ADJUNTO, HACIENDO PRESENTE QUE NO EXISTE DECLARACIÓN DE FÁBRICA, POR CUANTO LAS CONSTRUCCIONES SON PROVISIONALES.

diante  
Tribunal  
(238)

3. REFERENTE AL PUNTO CINCO DEL CONSIDERANDO DE LA SENTENCIA:

En dicho considerando el señor Juez hace mención a un contrato de alquiler que hizo mi finado padre don Pedro Quispe Gueroia de un bien que le había alquilado en la calle República N° 109 el primero de enero de 1989, prorrogado por ambas partes el 01 de enero de 1990, cuyas firmas no fueron legalizadas en su oportunidad, sino solamente la copia del documento y recibos que no ha otorgado el recurrente, LO QUE CONSIDERO QUE no surte ningún efecto frente al presente proceso, ya que no acredita título alguno de propiedad o de inquilino frente al demandante recurrente.

4. REFERENTE A LOS PUNTOS SEXTO, SÉTIMO Y OCTAVO DEL CONSIDERANDO DE LA SENTENCIA: Cabe mencionar, que los demandados Víctor Raúl Espinoza Calderón y Luisa Olivares de Espinoza, así como las litisconsortes necesarias, NO TIENEN LA CALIDAD DE COPROPIETARIOS DEL BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL RECURRENTE INSCRITO EN LA FICHA N° P06263040 (SUB LOTE 4), PORQUE LA PARTE QUE OCUPAN SE ENCUENTRA DENTRO DE LA PROPIEDAD DEL RECURRENTE, más no, en la parte que le correspondía a don Percy Quispe Rios, que colinda por el frente con la Avenida República, EL MISMO QUE NO TIENE SALIDA HACIA LA CALLE CAPITÁN NOVOA. Además cabe mencionar que el 25% que le correspondía, lo ha vendido a doña Janeth Beatriz Lerma Cutipa, como aparece del Certificado Literal N° P06263041 (SUB LOTE 4A), que se acompaña a la presente para aclarar; por lo que dicha promesa de venta de fecha 8 de junio del 2013 no surte ningún efecto frente al trámite del presente proceso, tanto más que don Percy Quispe Rios, ya sabía donde estaba ubicado el sub lote 4A, que le correspondía, según la escritura pública de liquidación de condominio de fecha 20 de abril del año 2013, fecha anterior a tal documento de promesa de venta; teniendo en cuenta

*depto  
Peru  
(239)*

además que su propiedad tiene una sola frantera hacia la Avenida República.

REFERENTE AL PUNTO NOVENO, DE LA SENTENCIA IMPUGNADA:

Como tengo dicho el documento de promesa de venta referido, no surte ningún efecto frente al demandante recurrente porque no ha intervenido en él; además, se refiere al sub lote 4A inscrito en la partida P06263041 del Registro de Predios, Zona Registral XII -Sede Arequipa, que le pertenecía a don Percy Quispe Rios, el mismo que lo ha vendido, como se ha indicado anteriormente.

REFERENTE A LOS PUNTOS DÉCIMO Y DÉCIMO PRIMERO DE LA SENTENCIA IMPUGNADA:

Prueba de que los demandados y las litisconsortes necesarias pasivas, vienen ocupando una parte de mi propiedad inscrita en la ficha N° P06263040 (SUB LOTE 4), cuyas colindancias aparecen del certificado literal de fojas 3 a 6, corroborado con el croquis presentado en autos a fs. 23, y los planos de ubicación y de subdivisión que se adjuntan, es el acta de audiencia especial complementaria de fs. 112 a 113, consistente en la inspección judicial, dado que el mismo señor Juez ha constatado que los demandados ocupan una parte de mi propiedad que se encuentra plenamente identificado, por lo que son ocupantes precarios; existiendo error de hecho al considerarse que tanto los demandados como las litisconsortes tienen la calidad de copropietarios de mi propiedad que es distinta del sub lote 4A del que hizo la promesa de venta.

7. Cabe indicar, que un título inscrito en Registros Públicos, le dá mayor validéz al mismo, POR EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN; pues pensar lo contrario, ¿de que serviría efectuar el trámite para que se inscriba en Registros Públicos?, si la autoridad judicial no le otorga el valor legal que le corresponde.

8. Por último, se ha acreditado en autos, la identidad del bien, el dominio del mismo, la posesión o tenencia del bien por parte de los precarios SIN

Costas  
Cuarenta  
(40)

TITULO ALGUNO; sin embargo el Juzgado no ha valorado debidamente los medios probatorios presentados en autos, especialmente la ficha registral de la propiedad del recurrente y el croquis presentado en autos en la que aparece claramente los limites del predio.

**CONSECUENTEMENTE;** El Superior en grado, previa evaluación de los medios probatorios, y con amplio criterio y aplicación de la ley, debe revocar la sentencia apelada y amparar la demanda interpuesta en todas sus partes, declarando fundada la misma a mérito del título de propiedad debidamente inscrito en Registros Públicos que goza del principio de legitimación, la que produce todos sus efectos como lo establece el Art. 2013 del Código Civil, con expresa condena de costas y costos del proceso.

**04. FUNDAMENTOS JURIDICOS:**

- 04.1. Es facultad de las partes el interponer el recurso impugnatorio de apelación en contra de la resolución que causa agravio, con el objeto de que sean revisadas por el órgano jurisdiccional superior y sean anulados o revocados total o parcialmente, así lo establecen los Arts. 364 y 365 del Código Procesal Civil.
- 04.2. El presente recurso de apelación debe ser concedido con efecto suspensivo, en aplicación de lo dispuesto por el Art. 371 del Código Procesal Civil, dado la naturaleza de la Resolución apelada.
- 04.3. Se interpone el presente recurso impugnatorio en ejercicio del derecho a la pluralidad de instancia, mismo que está consagrado en el inc. 6 del Art. 139 de la Constitución Política del Estado.

**05. ANEXOS QUE SE ADJUNTAN:**

- 05-A. Arancel Judicial original por concepto de apelación de sentencia.
- 05-B. Copia Certificada Literal del predio P06263040 (Sub Lote 4), en fs. 05, que ya corre en autos presentado por el recurrente.
- 05-C. Copia Literal de los planos de ubicación y sub división del bien materia de autos, otorgado por Registros Públicos, en fs. 04, que refuerza el croquis presentado por el recurrente que corre en autos.

6  
D. Copia Literal certificada del predio P06263041 (Sub Lote 4A) en <sup>1.1</sup> <sup>cuarenta</sup> <sup>(24)</sup>  
fs.5.

Por lo expuesto;

Ud., ruego tener por interpuesto el presente recurso y concederme la apelación que interpongo con efecto suspensivo, dada la naturaleza de la apelada, debiendo elevarse al Superior con la respectiva nota de atención.

Arequipa, 11 de Julio del 2017

  
RAFAEL G. MAÑECO HUINCA  
ABOGADO  
C.R.N. N.º 2062







CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
PRIMERA SALA CIVIL



21  
Juzgado  
Peralta

HECTOR QUISPE RIOS  
VICTOR RAUL ESPINOZA CALDERON Y OTROS  
DESALOJO  
JUEZ JEC-MBJ-M.MELGAR: LUIS MADARIAGA CONDORI  
ESPECIALISTA LEGAL: ERWIN MARQUEZ GALARZA

**CAUSA N° 00440-2015-0-0410-JM-CI-01**

AUTO DE VISTA N° 42 - 2016

RESOLUCIÓN N° 21 (SIETE - 1SC)

Arequipa, dos mil dieciocho,  
enero quince

**VISTOS:**

En audiencia pública; es materia de absolucón de grado, la apelación interpuesta en contra de la resolución número diez de fecha cinco de julio del dos mil dieciséis que obra de folios ciento cincuenta y uno, en el extremo que resuelve rechazar el ofrecimiento del medio probatorio consistente en la declaración testimonial por impertinente; y;

**CONSIDERANDO:**

Primero.- ANTECEDENTES:

De la resolución impugnada (fojas ciento cincuenta y uno): El Juez de origen sustenta su decisión argumentando que, la finalidad de dicha prueba es demostrar que los demandados son copropietarios y que ingresaron al inmueble sub-litis como inquilinos, no siendo la declaración testimonial la prueba idónea para acreditar dicho hecho controvertido, el cual se corroborará de las pruebas documentales que fluyen de los antecedentes.

De los fundamentos de la apelación (fojas ciento sesenta): La litisconsorte Luz Marina Espinoza Olivares interpone apelación alegando que, que la prueba ofrecida es una prueba típica el cual es de importancia para el proceso y la ley no impide su ofrecimiento ni actuación, debiendo de declararse su impertinencia al momento de la actuación y no en la etapa de ofrecimiento, siendo que la persona cuya declaración se ofrece tiene perfecto conocimiento de los hechos alegados por la demandada, siendo prueba útil y pertinente.

980  
Revisado  
admitido

Segundo.- CUESTIÓN CONTROVERTIDA:

Corresponde a este Colegiado revisar sí, el medio probatorio ofrecido por la litisconsorte resulta idóneo para acreditar que los demandados tienen la calidad de copropietarios o inquilinos del bien sub-litis.

Tercero.- VALORACIÓN:

3.1.- Al respecto debemos de precisar que, el artículo 188 del Código Procesal Civil, establece que: "Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones". Asimismo, el artículo 190 del Código acotado establece que: "Los medios probatorios deben referirse a los hechos y a la costumbre cuando ésta sustenta la pretensión. Los que no tengan esa finalidad, serán declarados improcedentes por el Juez". En ese orden de ideas tenemos que el Juez al momento de admitir un medio de prueba va a analizar si dicho medio resulta idóneo para lograr su finalidad, siendo que por idoneidad se refiere al carácter que tiene una prueba para demostrar determinado hecho; asimismo el medio probatorio debe de tener la características de la conducencia, es decir que sea capaz de demostrar el hecho para así producir el resultado esperado que es llegar al convencimiento más allá de toda duda. Ahora también debe de verificar que exista pertinencia, es decir que el hecho que se pretende demostrar con la prueba tenga una relación directa con el hecho investigado. Finalmente también deberá de verificar que la prueba sea conducente, vale decir que tenga idoneidad legal para probar el hecho.

3.2.- Dicho ello tenemos que en el caso de autos, la litisconsorte ofrece como medio de prueba una declaración testimonial con la finalidad de acreditar que los demandados son copropietarios del inmueble sub-litis y antes eran inquilinos conforme a contrato de arrendamiento; en ese sentido de ello podemos advertir que efectivamente dicha medio de prueba no resulta idóneo, ni conducente para acreditar la copropiedad o estado de inquilino de los demandados respecto del bien sub-litis, toda vez que ello se acreditara únicamente con los respectivos documentos que otorguen dichas condiciones, no siendo posible acreditar las mismas con una declaración testimonial; por lo tanto se advierte que la resolución emitida por el Juez de origen resulta debida, deviniendo en infundados los argumentos de apelación por carecer de sustento fáctico y legal que los ampare.

Razones por las que: CONFIRMARON la resolución número diez, de fecha cinco de julio del dos mil dieciséis, que obra de folios ciento cincuenta y uno, en el

- 981 -  
Fuentes  
Cabrera

extremo que resuelve rechazar el ofrecimiento del medio probatorio consistente en la declaración testimonial por impertinente; y, los devolvieron; en los seguidos por Héctor Quispe Ríos en contra de Víctor Raúl Espinoza Calderón y otra sobre desalojo por ocupación precaria. Tómesese razón y hágase saber. Juez Superior ponente: Señor Carreón Romero.

Sres.:  
Carreón Romero  
Fernández Dávila Mercado  
Cervantes López

Devuelto por Relatoria  
HOY: 23 ENE. 2018

Luis Alberto Martínez Vilca  
Secretario de Sala  
Primera Sala Civil  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
PRIMERA SALA CIVIL



HECTOR QUISPE RÍOS  
VICTOR RAUL ESPINOZA CALDERON Y OTROS  
DESALOJO  
JUEZ JEC-MB-J.M.MELGAR: LUIS MADARIAGA CONDORI  
ESPECIALISTA LEGAL: ERWIN MARQUEZ GALARZA

**CAUSA N° 00440-2015-0-0410-JM-CI-01**

SENTENCIA DE VISTA N° 56 - 2018

**RESOLUCIÓN N° 22 (OCHO - 15C)**

Arequipa, dos mil dieciocho,  
enero quince.-

**VISTOS:**

En audiencia pública, viene en grado de apelación con efecto suspensivo, de la **sentencia número cero cuarenta guión dos mil diecisiete guión CI** de fecha veintiséis de junio del dos mil dieciséis que obra de folios doscientos seis, que declaró infundada la pretensión de desalojo por ocupación precaria; y:

**CONSIDERANDO:**

**Primero.- DE LOS ANTECEDENTES:**

1.1.- **Demanda (fojas catorce):** Se interpone demanda de desalojo por ocupación precaria en contra de los esposo Víctor Raúl Espinoza Calderón y doña Luisa Olivares de Espinoza únicos ocupantes precarios de cuatro habitaciones, un pequeño patio, cocina y un baño, para que desocupen y le restituyan la posesión de dichos inmuebles de propiedad del demandante ubicado en la Avenida Capitán Novoa número ciento siete del Distrito de Mariano Melgar más el pago de costas y costos.

1.2.- **De la sentencia (fojas doscientos seis):** El Juez de origen sustenta su decisión argumentando que de la Ficha Registral número PO6263040 se desprende que el demandante es propietario del bien sub-litis conjuntamente con su hermano Percy Quispe Ríos, y que mediante la Escritura Pública de liquidación de condominios, se efectúa la adjudicación del Sub Lote cuatro Manzana D-tres inscrito en la Ficha número PO6263040 para el demandante Héctor Quispe Ríos y el Sub Lote cuatro A Manzana D-tres inscrito en la Ficha número PO6263041 para Percy Quispe Ríos, y posteriormente este último le trasfiere a favor del demandante el 25% de derechos y si

- 283 -  
Percy Quispe Ríos

bien del demandante es propietario del 100% de derechos sobre el inmueble inscrito en la Ficha número PO6263040 así como del 25% de derechos sobre el bien inmueble inscrito en la Ficha número PO6263041, sin embargo no se acredita la existencia de la fábrica ni donde se ubican los ambientes materia del proceso; asimismo se advierte que el demandado Víctor Raúl Espinoza Calderón celebró un contrato de arrendamiento de fecha uno de enero de mil novecientos ochenta y nueve con quien en vida fuera Pedro Quispe Guerola (padre del demandante) corroborado con los recibos de arrendamiento y al fallecer sus herederos hacen la liquidación de condominio del inmueble identificado como Sub Lote cuatro Manzana D-tres del Pueblo Tradicional Urbanización Mariano Melgar, subdividiendo el bien inmueble en dos Sub Lotes, Sub Lote cuatro y Sub Lote cuatro A no apareciendo en esta subdivisión las construcciones de los ambientes existentes en cada sub lote; y el señor Percy Quispe Ríos trasfiere el 25% de los derechos que le corresponden a favor de los ahora demandados, sin embargo en dicha transferencia tampoco se identifica los ambientes o construcciones que pudieran existir en el Sub Lote cuatro-A siendo se concluye que los demandados no tienen la condición de poseedores precarios, pues han adquirido el 25% de los derechos sobre el inmueble Sub Lote cuatro-A y tienen la calidad de copropietarios respecto del bien inmueble inscrito en la Partida número PO6263041, siendo que el demandante no ha acreditado haber realizado la subdivisión del Sub Lote cuatro-A, de todo lo cual se evidencia que los demandados no tienen la calidad de precarios, ni que los ambientes ocupados se encuentren dentro de la propiedad exclusiva del demandante.

1.3.- **Del recurso de apelación (fojas doscientos treinta y seis):** El demandante interpone apelación alegando que, el bien materia de autos se ubica dentro de la Ficha Registral número PO6263040, lo que concuerda con el croquis presentado así como del plano de ubicación y subdivisión del Sub Lote A-cuatro y no hay declaración de fábrica por cuanto las construcciones son provisionales; que el contrato de alquiler y recibos que no ha otorgado el demandante no surte efecto en el proceso al no acreditar ningún título de propiedad ni de inquilino frente al demandante, que los demandados ni las litisconsortes no tienen la calidad de copropietarias del bien inscrito en la Ficha número PO6263040 (Sub Lote cuatro), por lo que la promesa de venta de fecha ocho de junio del dos mil trece no surte ningún efecto, tanto más que Percy Quispe Ríos sabía dónde estaba ubicado el Sub Lote cuatro-A; que los demandados y litisconsortes vienen ocupando una parte de la propiedad inscrita en la Ficha número PO6263040, lo que el Juez ha constatado en la inspección judicial, habiéndose acreditado en autos la identidad del bien, el dominio del mismo, la posesión por parte de los demandados.

284-  
Quispe  
Ríos

**Segundo.- CUESTIÓN CONTROVERTIDA:**

Corresponde revisar a este Colegiado si se ha acreditado que los demandados y litisconsortes tienen la calidad de ocupantes precarios.

**Tercero.- VALORACIÓN:**

3.1.- Analizado el caso de auto advertimos que, la parte demandante pretende se le restituyan la posesión de cuatro habitaciones, un patio, cocina y un baño, que se encuentran dentro de su propiedad ubicada en Avenida Capitán Novoa número ciento siete del Distrito de Mariano Melgar, señalando en sus fundamentos de hecho que es propietario del inmueble ubicado en el Pueblo Tradicional Urbanización Mariano Melgar Manzana D-tres Sub Lote cuatro inscrito en la Partida número PO6263040, señalando que los demandados ocupan dicho bien sin ningún derecho. Ahora de la Escritura Pública de transferencia de derechos de fecha **treinta y uno de enero del dos mil trece** (fojas cincuenta y dos), se advierte que el demandante Héctor Quispe Ríos y Percy Quispe Ríos eran copropietarios del inmueble urbano ubicado en el Lote cuatro Manzana D-tres del Pueblo Tradicional Urbanización Mariano Melgar inscrito en la Partida Registral número PO6117566 de una área de 504.41 metros cuadrados, siendo que por el citado documento el copropietario Percy Quispe Ríos le trasfiere a favor del demandante el 25% de sus derechos que tiene sobre el terreno, pasando el demandante a ser propietario del 75% de derechos es decir de 378.31 metros cuadrados de área y su hermano queda con el 25% de derechos o 126.10 metros cuadrados. Asimismo de la revisión de las Partidas Registrales números PO6263040 (fojas doscientos veintiuno) y PO6263041 (fojas doscientos veintinueve), se advierte que ambos sub lotes tienen su antecedente registral en la Partida Registral número PO6117566, siendo que de los Asientos número 0001 de ambas partidas se advierte que con fecha **veintiséis de marzo del dos mil trece** se inscribió la sub división del predio original inscrito en la Partida Registral número PO6117566, constituyéndose en dos Sub Lotes, el primero ubicado en la Manzana D-tres Sub Lote cuatro de un área de 378.31 metros cuadrados ubicado en Pueblo Tradicional Mariano Melgar Avenida República número ciento nueve calle Capitán Novoa número ciento siete (Partida número PO6263040) y el segundo ubicado en la Manzana D-tres Sub Lote cuatro-A Pueblo de una área de 126.10 metros cuadrados ubicado en el Pueblo Tradicional Urbanización Mariano Melgar (Partida número PO6263041). Luego mediante la Escritura Pública de fecha **veinte de abril del dos mil trece** (fojas veinticinco), los copropietarios, demandante Héctor Quispe Ríos y su hermano Percy Quispe Ríos, celebran de liquidación de condominio, por la cual se adjudica a favor del demandante Héctor Quispe Ríos el Sub Lote cuatro Manzana D-tres inscrito en la Partida número PO6263040 y para su hermano Percy Quispe Ríos se le adjudica el inmueble signado

285  
Demanda  
alicta

como Sub Lote cuatro-A Manzana D-tres inscrito en la Partida Registral número PO6263041; siendo que dicha sub división se ve claramente graficada del plano de división obrante de autos (fojas doscientos veintisiete, del cual se verifica que el inmueble materia de desalojo Sub Lote cuatro limita tanto con la calle Capitán Novoa así como con la Avenida República; mientras que el Sub Lote cuatro-A no, ya que únicamente tiene salida por la Avenida República.

3.2.- Ahora analizada la pretensión de la demanda, el demandante alega que los demandados vienen ocupando el predio de su propiedad ubicado en el Pueblo Tradicional Urbanización Mariano Melgar Manzana D-tres Sub Lote cuatro o también en Avenida Capitán Novoa número ciento siete del distrito de Mariano Melgar inscrito en la Partida número PO6263040; por lo tanto queda desvirtuado que en el presente proceso se cuestione una ocupación del predio ubicado en el Sub Lote cuatro-A Manzana D-tres inscrito en la Partida Registral número PO6263041; y si bien los demandados han acreditado ser propietarios de dicho bien inmueble sin embargo ello no es materia de debate, pues no se está solicitando la desocupación de dicho bien al no ser de propiedad del demandante, como se ha detallado precedentemente, resultando errada la conclusión del Juez de origen al señalar que los demandados tienen la calidad de copropietarios respecto del bien inmueble inscrito en la Partida número PO6263041, pues respecto de dicho bien el demandante no es copropietario y ello no es materia de análisis.

3.3.- En lo que respecta a la ocupación precaria del bien materia de desalojo, de autos tenemos que, llevada a cabo la diligencia de inspección judicial (fojas ciento doce) se verifica que al inmueble materia de desalojo se ingresó por la Calle Capitán Novoa número ciento siete, predio que corresponde al Sub Lote cuatro, habiéndose verificado en dicha diligencia que los ambientes materia de desalojo cuatro habitaciones, patio cocina y baño se encuentran ocupados por el demandado y sus hijas quienes son litisconsortes en el proceso; habiéndose dejado constancia de que el bien inspeccionado no tiene salida a la Avenida República. Por lo tanto de ello se puede advertir que el demandado viene ocupando los ambientes que forman parte de la propiedad del demandante; y si bien los demandados señalan que han adquirido derechos del hermano del demandante mediante la transferencia de acciones y derechos hereditarios celebrado con fecha ocho de junio del dos mil trece; por el cual el señor Percy Quispe Ríos le transfiere a favor de los demandados el 25% de derechos y acciones que le corresponden, sin embargo conforme se ha señalado precedentemente dichos derechos son los que corresponden al Sub Lote cuatro-A, ya que a la celebración de dicho documento el demandante y su hermano ya habían efectuado la adjudicación de los bienes que tenían en copropiedad; por lo tanto con

206  
Preciso  
colonia

dicho documento no acredita que tenga algún derecho para poseer los ambientes que forman parte del Sub Lote cuatro, que son materia de desalojo. Además de ello cabe señalar que si los demandados alegan que a la fecha de **ocho de junio del dos mil trece** (cuando celebran la transferencia de derechos a su favor) ya ostentaban derechos de propiedad sobre el bien que ocupan, no resulta coherente que los mismos hayan proseguido pagando la merced conductiva por dicho bien hasta el mes de **junio del dos mil catorce**, si los mismos ya serían propietarios; situación que solo evidencia que los demandados viene ocupando el bien de propiedad del demandante, el cual es distinto al que han adquirido del hermano del demandante, tal como se ha dejado establecido en la inspección judicial; deviniendo en infundados los argumentos de defensa de la parte demandada en dicho extremo.

3.4.- Ahora, en cuanto a los contratos de alquiler, debemos de señalar, que los demandados celebraron contratos de alquiler con el padre del demandante Pedro Quispe Guerola (fojas treinta y nueve) hasta enero de mil novecientos noventa y si bien al fallecer éste prosiguieron pagando la renta de alquiler hasta el mes de junio del dos mil catorce, sin que medie contrato alguno; sin embargo de autos se advierte que con fecha veinte de octubre del dos mil catorce el demandante Héctor Quispe Ríos solicitó una audiencia de conciliación con los demandados a efecto de que desocupen en predio ubicado en la Avenida Capitán Novoa número ciento siete del distrito de Mariano Melgar, habiéndose llevado acabo la audiencia con fecha cuatro de noviembre del dos mil catorce (fojas siete) con asistencia de ambas partes, sin que las mismas lleguen a ningún acuerdo. Asimismo mediante carta notarial de fecha ocho de enero del dos mil quince el demandante solicitó a los demandados que desocupen el bien sub-litis. Por lo tanto si bien los demandados alegan que ellos mantenían un contrato de arrendamiento con el demandante, sin embargo al haber solicitado el demandante la devolución del inmueble, de tal pedido se evidencia la voluntad del demandante de poner fin al contrato, por lo tanto con dichos requerimientos se puede concluir que los demandados tienen la conclusión de precario, toda vez que con la invitación a conciliar así como con la carta notarial, el título para poseer de los demandados ha fenecido, coniorne lo ha dejado establecido el Precedente Judicial vinculante recaído en el **Cuarto Pleno Casatorio**, numeral 5.2., que a la letra dice: *"Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato.(...)"*.

3.5.- En ese sentido, en atención a los argumentos antes expresados se aprecia que la demanda resulta fundada, toda vez que los demandados no han acreditado que

- 202 -  
Firmado  
electronicamente

tengan algún título vigente para poseer los ambientes materia de desalojo; advirtiéndose que la parte demandante ha tenido razones atendibles para iniciar la presente acción, siendo que la parte demandada conocía de la ocupación precaria que venía ejerciendo sobre bien ajeno, por lo que corresponde que la parte demandada asuma el pago de costas y costos.

Razones por las que: **REVOCARON** la sentencia número cero cuarenta guión dos mil diecisiete guión CI de fecha veintiséis de junio del dos mil dieciséis que obra de folios doscientos seis, que declaró **infundada** la pretensión de desalojo por ocupación precaria; **reformándola, DECLARARON fundada** la demanda interpuesta por Héctor Quispe Ríos en contra de Víctor Raúl Espinoza Calderón y otros sobre desalojo. **DISPUSIERON** que los demandados y litisconsortes restituyan a favor del demandante la posesión de cuatro habitaciones, un patio, cocina y un baño, que forman parte del inmueble ubicado en el Pueblo Tradicional Mariano Melgar calle Capitán Novoa número ciento siete del distrito de Mariano Melgar o también Manzana D-tres Sub Lote cuatro inscrito en la Partida número PO6263040, en el plazo de seis días. Con costas y costos; y, los devolvieron.; en los seguidos por Héctor Quispe Ríos en contra de Víctor Raúl Espinoza Calderón y otra sobre desalojo por ocupación precaria. **Juez Superior ponente: Señor Carreón Romero.**

Sres.:  
Carreón Romero  
Fernández Dávila Mercado  
Cervantes López

Devuelto por Relatoria  
HOY: ~~23~~ ENE. 2018

38  
51

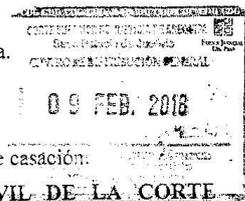
Luis Alberto Martínez Vilca  
Secretario de Sala  
Primera Sala Civil  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

Secretario: Luis A. Martínez Vilela.

Expediente: 440-2015.

Cuaderno: Principal.

Pedido: Interponen recurso de casación.



**SEÑOR PRESIDENTE DE LA PRIMERA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA.**

**VICTOR RAUL ESPINOZA CALDERON y LUISA OLIVARES DE ESPINOZA**, en los autos sobre **DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**; seguido con **HECTOR QUISPE KIOS**; a usted decimos:

**PETITORIO:**

De conformidad con lo establecido en el Artículo 384 y siguientes del C.P.C., interponemos recurso de CASACION en contra de la Sentencia de Vista No. 56-2018, Resolución No. 22 (OCHO - I.S.C.) su fecha 15 Enero 2018 y notificada en fecha 29 Enero 2018; siendo este de naturaleza anulatorio o revocatorio, a fin de que la Corte Suprema de Justicia, declarando la nulidad de la sentencia de vista, disponga se emita nuevo pronunciamiento y en su caso se revoque la resolución impugnada y en sede de instancia se confirme la sentencia de primera instancia.

**REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD.**

El presente recurso cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 387 del C.P.C.

- 1.- Contra la Sentencia de Vista No. 56-2018, Resolución No.22, emitida por los Señores Jueces Superiores de segundo grado y que pone fin al proceso (Primera Sala Civil).
- 2.- Es interpuesta ante el Órgano Jurisdiccional que expidió la resolución impugnada (Ira. Sala Civil Corte Superior de Justicia Arequipa).
- 3.- Es interpuesto dentro del plazo de 10 días, contados desde el día siguiente a la notificación de la resolución materia de la impugnación.
- 4.- Se ha cumplido en abonar el arancel judicial por el recurso de casación.

**CAUSALES EN LOS QUE SE SUSTENTA EL RECURSO:**

**-Infracción normativa de normas de carácter procesal que afectan el debido proceso.**

- A) Infracción del Artículo 197 del Código Procesal Civil
- B) Infracción normativa del Artículo 196 del Código Procesal Civil.
- C) Infracción al debido proceso contemplada en el Artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil y a la debida motivación contemplado en el inciso 5 del Artículo

07 MAR 2018

Corte Superior de Justicia  
de Arequipa  
(Primera Sala Civil)  
12 FEB 2018  
Hora: ..... Cantidad: .....  
Firma: ..... Cédulas: .....

139 de la Constitución Política del Estado, sobre motivación de las resoluciones, concordante con el inciso 4 del Artículo 122 del Código Procesal Civil.

245  
Trámite  
Judicial

**-Infracción normativa de normas materiales.**

- A) Infracción del Artículo 911 del Código Civil.
- B) Infracción del Artículo 923 del Código Civil.
- C) Infracción del Artículo 1703 del Código Civil.

**INFRACCION NORMATIVA DE NORMAS DE CARÁCTER PROCESAL Y QUE AFECTAN EL DEBIDO PROCESO.**

**FUNDAMENTACION DE CADA UNA DE LAS CAUSALES.**

**A) INFRACCION DEL ARTICULO 197 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL.**

**VALORACION DE LA PRUEBA**

**Art. 197.-** Todos los medios probatorios son valorados por El Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

**PRIMERA:** Los Señores Jueces Superiores, han valorado el documento de fecha 31 Enero 2013 (Fs. 52), en la cual erróneamente dicen que los hermanos Héctor y Percy, Quispe Ríos "eran copropietarios", sin embargo en ese momento siguen siendo copropietarios, porque en este documento, solo se advierte una venta de derechos ocurrido entre ambos hermanos y no es una liquidación de condominio.

Por otra parte, en ese mismo documento se puede advertir claramente en la **clausula cuarta**, que a esa fecha declaran ambos hermanos, que recién **SE HA INICIADO UN TRAMITE DE SUBDIVISION.**

Así mismo, en la **clausula sexta** del documento acotado, dice claramente, que **EN EL INMUEBLE EN LA PARTE QUE SE HACE LA TRANSFERENCIA PARCIAL, ESTA OCUPADO POR TERCERA PERSONA, COMPROMETIENDOSE EL TRANSFIRIENTE (PERCY) HA ENTREGARLO DESOCUPADO.**

Este hecho nos hace ver, que ambos hermanos tenían perfecto conocimiento de la ocupación del bien por parte de los demandados, quienes ingresaron como inquilinos en el año 1989, lo que se acredita con el contrato de arrendamiento y unos recibos presentados a los autos **Y ESTOS DOCUMENTOS NO FUERON CUESTIONADOS** por el demandante dentro del proceso judicial.

La ocupación del bien por parte de los demandados, se ha efectuado antes de que los hermanos QUISPE RIOS, lleguen a ser copropietarios del bien, habiendo empezado la ocupación en la parte que daba a la Calle República No. 109, tal como se consigna en el contrato de arrendamiento y los recibos de alquiler que obran en el expediente y posteriormente los demandados pasaron la ocupación al lado o parte del bien que queda colindando con Calle Capitán Novoa y en ambientes construidos progresivamente por ellos mismos.

En todo caso, no es responsabilidad de los demandados haber quedado su posesión en la parte del inmueble, que se dice queda o le corresponde al demandante HECTOR, como consecuencia de la subdivisión que han efectuado, de lo cual no se menciona en ningún momento ni en algún documento.

Es en fecha 26 Marzo 2013, que los hermanos copropietarios del bien, inscriben la subdivisión del inmueble, que ha resultado ser en dos sub lotes, signados como Sublote 4 de un área de 378.31 M2. (HECTOR) y Sublote cuatro A, de 126.10 M2. (PERCY).

Y es en fecha 20 Abril 2013, que los hermanos QUISPE RIOS, hacen la liquidación del condominio, pero en este documento **NO SE CONSIGNA LA EXISTENCIA DE LAS HABITACIONES QUE OCUPAN LOS DEMANDADOS, resultando la propiedad individual de cada lote SOLO DE LOS TERRENOS, mas no de las construcciones (EDIFICACION).**

**SEGUNDA:** La prueba, no se puede valorar solo en un extremo, sino en su conjunto y tratándose de un acto jurídico contenido en un documento público, se debe apreciar cada una de las condiciones o estipulaciones establecidas en el acuerdo contractual, ello nos hará ver cuáles son los alcances contenidos en el contrato y sus implicancias frente a los contratantes y frente a terceros de ser el caso.

**B) INFRACCION NORMATIVA DEL ARTICULO 196 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL.**

**Art. 196:** Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradiga alegando hechos nuevos.

**PRIMERA:** La pretensión es uno de desalojo por ocupación precaria y para este efecto el demandante, debe acreditar no solo la propiedad del terreno, sino también la propiedad de la **EDIFICACION**, lo cual solo es posible acreditarlo con la correspondiente **DECLARACION DE FABRICA (Ley 27157)**

**CAS No. 1830-99 del 29.10.99.** Si los demandantes no son propietarios de la edificación, no es pertinente la aplicación respecto de esta lo dispuesto

- 299 -  
Percy  
Hector

en los Arts. 911 y 923 del C.C., no siendo posible proceder al desalojo solo el terreno; no tiene la calidad de poseedor precario quien es dueño de la edificación construida sobre el terreno de los accionantes.

- 300 -  
Minuto

SEGUNDA: Por lo que la Sala, debía confirmar la sentencia que declara infundada la demanda, la cual ha sido emitida por el Señor Juez inferior; sin embargo revoca la misma declarando fundada la demanda de desalojo, solo en base a los datos consignados en la diligencia de Inspección Judicial, cuando dice que el ambiente inspeccionado no tiene salida a la Avenida República, apartándose así de lo dispuesto en el Art. 196 del Código Procesal Civil y el apartamento del precedente judicial.

**C) INFRACCION AL DEBIDO PROCESO  
CONTEMPLADA EN EL ART. I DEL T.P. DEL  
C.P.C. Y LA DEBIDA MOTIVACION  
CONTEMPLADO EN EL INC. 5 DEL ART. 139  
DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL PERU  
SOBRE MOTIVACION DE LAS  
RESOLUCIONES, CONCORDANTE CON EL  
INC. 4 DEL ART. 122 DEL C.P.C.**

**Art. I del T.P.-** Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso.

**Art. 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:**

5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.

**Art. 122 Inc. 4.- Las resoluciones contienen:**

4.- (C.P.C.) La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente.

**INFRACCION NORMATIVA AL DEBIDO PROCESO.**

1.- Los Señores Jueces de la Sala Civil, estiman que los hermanos QUISPE RIOS, inicialmente fueron copropietarios del inmueble materia de litis y posteriormente hicieron una liquidación de condominio, por el que las habitaciones que ocupan los demandados se encuentran situados en el terreno que corresponde al demandante.

2.- Por otra parte, se indica que los demandados han acreditado ser propietarios del inmueble ( Lote cuatro-A) y que ello no está en debate. esto es, dándole valor al

documento denominado **TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS HEREDITARIOS**, de fecha 8 de Junio 2013, celebrado entre los demandados y don **Percy Quispe Ríos ( Fs. 44)**.

- 301 -  
Percy Quispe Ríos

3.- Dentro de este orden de ideas, como es posible que los demandados sean ocupantes precarios, si se encuentra acreditado que los mismos son propietarios (copropietarios) del inmueble, en merito a un documento que tiene todo su valor legal (documento de fecha 8 junio 2013) dado que no se halla anulado o invalidado este documento, tampoco ha sido cuestionado en el proceso por el demandante.

4.- La posesión precaria implica la ausencia absoluta de cualquier titulo (hecho o acto juridico) que justifique el uso y disfrute del bien o el titulo que se tenía para poseer ha fenecido. La calidad precaria originaria se da cuando el poseedor nunca poseyó titulo (fundamento juridico), le falta derecho porque no lo ha tenido nunca, como la posesión de bien ajeno adquirida clandestinamente, por usurpación, robo, etc. Todo ocupante que no acredite tener un titulo para poseer válidamente un bien es un precario. Quien posee con titulo no es precario.

5.- Por lo que el Colegiado de la Sala Civil ha incurrido en contravención al debido proceso por contener una indebida motivación, al no haberse resuelto sobre todos los extremos materia del proceso, La Sala Superior se contrapone a los criterios señalados por el IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, recaído en **La Casación No. 2195-2011/ Ucayali**, estableció como doctrina jurisprudencial, lo siguiente (...) 2.- Cuando se hace alusión a la carencia de titulo o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al titulo de propiedad, sino a cualquier acto juridico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.. **POR LO QUE EN EL PRESENTE CASO LOS DEMANDADOS NO SON OCUPANTES PRECARIOS SINO POSEEDORES LEGITIMOS EN CALIDAD DE COPROPIETARIOS.**

#### **INFRACCIONES NORMATIVAS MATERIALES.**

##### **A) INFRACCION AL ART. 911 DEL CODIGO CIVIL.**

El Art. 911 del C.C., dice que la posesión precaria es la que se ejerce sin titulo alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

**PRIMERA:** En el presente caso, los demandados empezaron ocupando una parte del inmueble, como inquilinos desde el año 1989, en merito a un contrato de arrendamiento celebrado con el padre de los hermanos RIOS QUISPE ( Pedro Quispe Guerola), habiéndose este contrato, convertido en uno indeterminado, dicha ocupación fue primero en la parte del inmueble que da hacia la Avenida República y posteriormente pasaron a

302.  
Muestras  
de

ubicarse los mismos demandados, al lado que da el bien hacia la Calle Capitán Novoa y en construcciones levantadas por los mismos demandados y que se ha constatado en la Inspección Judicial.

**SEGUNDA:** Posteriormente en fecha 8 de Junio 2013, los demandados celebran un contrato de **TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS HEREDITARIOS**, con la persona de PERCY QUISPE RIOS, del 25% de sus derechos en el bien, pasando a ser copropietarios del inmueble y evidentemente dueños de las construcciones, dado que los hermanos QUISPE RIOS, en ningún documento mencionan la existencia de las construcciones que ocupan los demandados, tampoco lo hacen en el documento de liquidación de condominio de fecha 20 Abril 2013, muy al contrario en la **Escritura Pública de fecha 31 de Enero 2013, en la cláusula cuarta** se habla de haberse dado inicio a un procedimiento de sub división del terreno y seguidamente en la **cláusula sexta**, se habla de la ocupación de una tercera persona y que don Percy Quispe Ríos, se comprometía a tramitar la desocupación.

**TERCERA:** Reiterada Jurisprudencia, ha determinado que para la procedencia de un proceso de desalojo por ocupación precaria, el accionante tiene no solo demostrar que es **propietario del suelo del inmueble, sino también de las edificaciones** ocupadas por el supuesto precario (Cas. No.3549-2002, Arequipa 30. 10. 2003, p. 10923), y la única forma de probar esta titularidad, es precisamente con la **declaratoria de fabrica**, conforme a lo señalado en la Ley 27157.

En el presente caso, el demandante solo ha referido que las construcciones que son ocupadas por los demandados, se encuentra en la parte del lote de su propiedad (Lote 4), pero en ningún momento asevera que son de su propiedad o que el demandante los hizo construir, tampoco se menciona en documento alguno la situación y existencia de estas construcciones.

**B) INFRACCION AL ART. 923 DEL CODIGO CIVIL.**

Art. 923 del C.C. La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

**PRIMERA:** Los demandados, en merito al documento de fecha 8 de Junio 2013 (Fs. 44) **TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS HEREDITARIOS**, celebrado con el coheredero PERCY QUISPE RIOS, han pasado a ser copropietarios del inmueble materia del juicio, por lo tanto se encuentran dentro de los alcances de las prerrogativas que les otorga el Artículo 923 del Código Civil ( Propiedad).

- 303 -  
Aument

Inclusive obra a fs. 153 el Oficio remitido por la Municipalidad Distrital de Mariano Melgar, en la que se informa que los demandados se encuentran registrados como **contribuyentes** del inmueble ubicado en la Calle Capitán Novoa, **CODIGO 29277036**.

**SEGUNDA:** Por lo tanto, la titularidad sobre el inmueble por parte de los demandados se encuentra acreditado, lo cual se ha expresado en la sentencia de primera instancia y remarcado en la sentencia de vista, por parte de los Señores Magistrados, respectivamente; por lo que ello contraviene a lo que señala el Art. 911 del Código Civil, dado que los demandados cuentan con un título vigente y el suficiente derecho a la posesión legítima en el inmueble, acto que no ha sido cuestionado en el proceso en ningún extremo por parte del demandante.

**B) INFRACCION AL ART. 1703 DEL CODIGO CIVIL.**

**Art. 1703.-** Se pone fin a un contrato de arrendamiento de duración indeterminada, dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante.

**PRIMERA:** Los demandados conforme a contrato de arrendamiento celebrado en el año 1989 con la persona de Pedro Quispe Guerola, padre de los hermanos QUISPE RIOS, empezaron como arrendatarios en el inmueble materia del proceso y posteriormente conforme a documento celebrado en fecha 8 de Junio 2013, con la persona de Percy Quispe Ríos, pasaron a ser copropietarios del inmueble.

**SEGUNDA:** En el presente caso, no era posible aplicarse el Art. 1703 del Código Civil, porque los demandados ya no eran arrendatarios y en forma errónea se dice en la sentencia de vista, que se ha dado fin a un arrendamiento en merito a la carta notarial que el demandante paso a los demandados, así como por medio de la invitación a una conciliación extrajudicial, pero los hechos o actos que se celebran entre las partes, tienen que ser expresos y en ninguno de estos documentos se hace alusión a un arrendamiento, tan solo se habla de la entrega de unas habitaciones y peor aun en forma contradictoria se dice en la invitación a conciliación extrajudicial ( **ACTA DE CONCILIACION No. 2999-2014**) de fecha **04 Noviembre 2014**) .....**PAGO POR LA OCUPACION INDEBIDA DE 3 MESES.....; NO DICE DE ARRIENDO O CASO SIMILAR.**

**TERCERA:** Por estos antecedentes, no es posible aplicarse el Artículo 1703 del Código Civil, para el caso concreto que nos ocupa, siendo ello una apreciación subjetiva del Colegiado, que no guarda relación con los medios de prueba que obran en los autos, tampoco con la secuencia del proceso, menos con los puntos controvertidos establecidos. **INCIDENCIA DIRECTA DE LA INFRACCION SOBRE LA DECISION IMPUGNADA.**

**INFRACCION A LAS NORMAS PROCESALES DEBIDO PROCESO.**

304  
-  
Pescante  
Quito

Las infracciones normativas enunciadas conforme a sus propios fundamentos tienen incidencia directa en la decisión impugnada, toda vez que se ha resuelto prescindiendo de normas esenciales que informan el debido proceso previstas en la Constitución Política del Perú, entre otras, en las propias normas procesales y adjetivas, lo cual hacen de la resolución o auto de vista recurrido, una susceptible de caer en nulidad.

No se puede tener como válida esta resolución cuyo contenido se pone al margen del derecho y de lo actuado. Si se hubieran aplicado correctamente las normas invocadas, otro hubiera sido el sentido de la Sentencia de Vista impugnada.

**LAS INFRACCIONES DE NORMAS MATERIALES.**

Las infracciones normativas de carácter material inciden en la decisión por cuanto su aplicación debida e interpretada correctamente da lugar a que se declare infundada la demanda (confirmarse la sentencia de primera instancia)

**SENTIDO DEL PEDIDO:**

**A) ANULATORIO:**

Se pide la nulidad de la resolución recurrida (sentencia de vista) por los vicios existentes que tiene que ver con el debido proceso y garantías mínimas de la administración de justicia. Si esto es así lo correcto es que se anule la sentencia de vista y se ordene que la Sala Civil emita nuevo pronunciamiento, teniendo en cuenta las infracciones anotadas para una aplicación debida a ley.

**B) REVOCATORIA.**

Se anule la sentencia de vista por infracción a las normas materiales, actuando en sede de instancia se **CONFIRME** la de primera instancia que declara infundada la demanda de desalojo, todo ello en la forma de ley y acorde a los antecedentes.

**POR LO EXPUESTO:**

Pido a usted tener por interpuesto el recurso de casación y casar la sentencia de vista en su oportunidad, para los efectos legales que correspondan y resolver en merito a lo formulado en el presente recurso.

Arequipa, 2018 Febrero 09.

**ESTUDIO JURIDICO**

  
Fidel L. Gómez Jara  
ABOGADO  
C.A.A. 0291







305  
Aguirre  
Ciro

Causa N° 440-2015

Señor Presidente:

Informo a usted, que:

- 1.- No existe prevención por Sala Suprema alguna.
- 2.- Habiéndose presentado recurso impugnatorio de CASACION, el presente proceso corresponde ser elevado a la Superior Sala Civil de la Corte Suprema de la República.

Arequipa, 2018 Marzo 07

Luis Alberto Martínez Vilca  
Secretario de Sala  
Primera Sala Civil  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

07 MAR 2018

LAMV/rmrc.-

315  
tercero  
quince

1ª Sala Civil  
EXPEDIENTE : 00440-2015-0-0410-JM-CI-01  
MATERIA : DESALOJO  
RELATOR : CONTRERAS PERALTA MELVA ROSA  
LITIS CONSORTE : ESPINOZA OLIVARES, FELY JUDITH  
ESPINOZA OLIVARES, ROSMERY  
DEMANDADO : OLIVARES DE ESPINOZA, LUISA  
ESPINOZA CALDERON, VICTOR RAUL Y OTRA  
DEMANDANTE : QUISPE RIOS, HECTOR

**Resolución Nro. 24 (DIEZ - 1SC) (TRÁMITE N° 142)**

Arequipa, dos mil dieciocho,  
marzo veintitrés.-

**VISTOS;** el recurso de casación e informe precedente emitido por Secretaría de Sala; y, **CONSIDERANDO: Único.-** De conformidad con lo dispuesto por la Ley número 29364, publicada el veintiocho de mayo del año dos mil nueve, por la que se modifica el artículo 387 del Código Procesal Civil, y estando al recurso de casación interpuesto por el demandante Héctor Quispe Ríos: **DISPUSIERON** se eleven los autos a la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República en la forma y plazo de ley para su respectiva calificación. Tómesese razón y hágase saber. **Juez Superior ponente: Señor Carreón Romero. Interviene la señora Valencia Dongo Cárdenas, Jueza Superior expedita de la Tercera Sala Civil en reemplazo del señor Juez Superior Fernández Dávila Mercado que se encuentra haciendo uso de su goce vacacional, en mérito a la Resolución Administrativa de Presidencia N° 154-2018-PRES/CSJAR.**

Sres.:  
Carreón Romero  
Valencia Dongo Cárdenas  
Cervantes López

be

Devuelto por Relatoría  
HOY: 27 MAR. 2018

Luis Alberto Martínez Vilda  
Secretario de Sala  
Primera Sala Civil  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

317

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1344-2018  
AREQUIPA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, quince de enero  
de dos mil diecinueve.-

VISTOS; y, CONSIDERANDO:-----

PRIMERO. Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por los demandados Víctor Raúl Espinoza Calderón y Luisa Olivares de Espinoza (página doscientos noventa y siete), contra la sentencia de vista de fecha quince de enero de dos mil dieciocho (página doscientos ochenta y dos), que revocó la sentencia de primera instancia de fecha veintiséis de junio de dos mil dieciséis (página doscientos seis), que declaró infundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria; y, reformándola declararon fundada la demanda; recurso impugnatorio cuyos requisitos de admisibilidad y procedencia deben ser verificados de conformidad con la modificatoria establecida en la Ley número 29364.-----

SEGUNDO. Que, en tal sentido, en cuanto a los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley citada, se tiene que el presente recurso cumple con tales exigencias, esto es: I) Se impugna una resolución expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; II) Se ha presentado ante la misma Sala Superior que expidió la resolución impugnada; III) Ha sido interpuesto dentro del plazo de diez días de notificados con la resolución impugnada, conforme a la cédula de notificación de página doscientos noventa, pues fue notificado el veintinueve de enero de dos mil dieciocho y presentó su recurso el nueve de febrero del mismo año; y, IV) Ha cumplido con adjuntar el arancel judicial correspondiente, conforme se observa a página doscientos noventa y seis vuelta.-----

TERCERO. Respecto al requisito de procedencia previsto en el inciso 1 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley acotada, se

318

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1344-2018  
AREQUIPA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

advierte que no le resulta exigible este requisito, puesto que la sentencia de primera instancia fue favorable a sus intereses.-----

**CUARTO.** En el presente caso la controversia gira en torno al pedido de restitución de la posesión que efectúa el demandante, por cuanto el bien se encontraría en posesión de los demandados sin que estos cuenten con título que justifique su posesión.-----

**QUINTO.** Para establecer el cumplimiento de los requisitos contenidos en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, es necesario que los recurrentes señalen en qué consisten las infracciones normativas denunciadas o el apartamiento inmotivado del precedente judicial. En el presente medio impugnatorio se denuncia:-----

**i) Infracción normativa de los artículos I del Título Preliminar, 196 y 197 del Código Procesal Civil.**-----

Alegan que la Sala Superior ha valorado el documento de fecha treinta y uno de enero de dos mil trece, en el cual de manera errada se señala que los hermanos Quispe Ríos "eran" copropietarios; empero, a la fecha siguen siéndolo, por cuanto en dicho documento solo se advierte la venta de derechos y no la liquidación del condominio. Aunado a ello, en la cláusula cuarta de dicho documento se señala que recién se ha iniciado el trámite de subdivisión y en la cláusula sexta se deja constancia que la parte que se transfiere se encontraba ocupada por terceros; por lo que ambos hermanos tenían conocimiento que ellos ocupaban el bien.-----

Señalan que ingresaron como inquilinos en el año mil novecientos ochenta y nueve, siendo que inicialmente ocuparon la parte que daba a la Avenida República número 109 y luego pasaron a ocupar la parte que colinda con la Calle Capitán Novoa, no siendo su responsabilidad que su posesión haya quedado en la parte del inmueble que dicen le corresponde al demandante Héctor Quispe Ríos luego de la subdivisión, situación que no se menciona en ningún documento.-----

319

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACION 1344-2018  
AREQUIPA  
DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA

Indica que el demandante no solo debe acreditar la propiedad del terreno, sino también de la edificación, lo cual solo es posible de acreditación con la declaración de fábrica, conforme se desprende de la Casación 1830-99 del veintinueve de octubre de mil novecientos noventa y nueve.-----

Añade que la Sala Superior debió confirmar la sentencia apelada y no revocarla en base a la inspección judicial cuando dice que el ambiente inspeccionado no tiene salida a la Avenida República, apartándose de lo dispuesto en el artículo 196 del Código Procesal Civil y en la Casación antes señalada.-----

**ii) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado concordante con el artículo 122 inciso 4 del Código Procesal Civil.**-----

Refiere que la Sala Superior ha señalado que han acreditado ser propietarios del inmueble (lote 4-A) y que ello no estaría en debate, dándole valor al documento denominado "Transferencia de Acciones y Derechos Hereditarios", de fecha ocho de junio de dos mil trece; por lo que en ese orden de ideas, cómo sería posible que sean ocupantes precarios, tomando en cuenta que ello implicaría ausencia absoluta de cualquier título que justifique su posesión, con lo cual la Sala Superior se contrapone a los criterios adoptados en el Cuarto Pleno Casatorio Civil.-----

**iii) Infracción normativa de los artículos 911, 923 y 1703 del Código Civil.**-----

Señalan que con fecha ocho de junio de dos mil trece celebraron un contrato de Transferencia de Acciones y Derechos Hereditarios con Percy Quispe Ríos, respecto del veinticinco por ciento (25%) de acciones y derechos del inmueble, pasando a ser copropietarios del bien y dueños de las construcciones, encontrándose dentro de los alcances de las prerrogativas que les otorga el artículo 923 del Código Civil. Que el demandante solo ha señalado que las construcciones que ellos ocupan se encuentran en la parte del lote que es de su propiedad, pero en ningún momento el accionante ha

320

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1344-2018  
AREQUIPA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

hecho mención que las construcciones sean suyas o que él las hizo, ni se menciona en documento alguno la situación y existencia de esas construcciones.-----

Agrega que no era posible la aplicación del artículo 1703 del Código Civil, dado que ya no eran arrendatarios, siendo que de manera errada la Sala Superior ha señalado que se puso fin al arrendamiento por medio de una carta notarial y de la invitación a conciliar; pero los hechos o actos que celebran las partes deben ser expresos y en ninguno de los documentos que menciona dicha instancia de mérito se hace alusión a un arrendamiento, solo se habla de la entrega de unas habitaciones y en forma contradictoria en la invitación a conciliar se dice "pago por la ocupación indebida de tres meses(...)".-----

**SEXTO.** Previo a la verificación de los requisitos de procedencia, debe indicarse lo siguiente:-----

1. La casación es el recurso extraordinario que tiene como objeto que la Corte Casatoria anule resoluciones que ponen fin al proceso y que contienen vicios de derecho que interesan al orden público subsanar.-----
2. Recurso extraordinario es aquel que la ley concede a las partes después de haberse cumplido con el principio de la doble instancia. Se trata de un recurso porque es un medio de "transferir la queja expresiva de los agravios"<sup>1</sup> y resulta extraordinario por estar limitados los motivos para su interposición, "por ser limitadas las resoluciones judiciales contra las que puedan interponerse"<sup>2</sup> y porque su estudio "se limita a la existencia del vicio denunciado"<sup>3</sup>.-----
3. La casación impide reexaminar el íntegro de la sustancia debatida: se trata esencialmente de una jurisdicción de derecho que no permite modificar los juicios de hecho (salvo los casos que tengan que ver con la

<sup>1</sup> GOZAÍN, Osvaldo Alfredo. Derecho Procesal Civil. Tomo II. Ediar. Buenos Aires, 1992, pág. 742.

<sup>2</sup> GUZMÁN FLUJÁ, Vicente C. El recurso de casación civil. Tirant lo Blanch, Valencia, 1996, pág. 15.

<sup>3</sup> CALAMANDREI, Piero. Casación civil. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires 1959, pág. 55.

321

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1344-2018  
AREQUIPA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

relación procesal, los errores *in procedendo* o el control de la logicidad) y por ello no constituye una tercera instancia judicial.-----

4. Finalmente, cuando la norma alude a infracción normativa hace referencia a las equivocaciones que pudieran existir en la sentencia impugnada sobre la correcta aplicación del derecho objetivo, las que deben describirse con claridad y precisión<sup>4</sup>, debiéndose señalar que cuando se indica que debe demostrarse la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, lo que hace es señalar que el impugnante tiene que establecer una relación de correspondencia entre los fundamentos de la resolución que rebate y las infracciones que menciona.-----

Son estos los parámetros que se tendrán en cuenta al momento de analizar el recurso.-----

**SÉTIMO.** Del examen de la argumentación expuesta en el considerando quinto se advierte que el recurso no cumple con los requisitos exigidos en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, pues no se describen con claridad y precisión las infracciones normativas o el apartamiento del precedente judicial, ni se ha demostrado la incidencia directa de las infracciones sobre la decisión impugnada. En efecto:-----

1. En cuanto a los argumentos señalados en el ítem I), en efecto en el considerando 3.1 de la impugnada la Sala Superior ha valorado la Escritura Pública de Transferencia de Derechos de fecha treinta y uno de enero de dos mil trece, mediante la cual Percy Quispe Ríos le transfiere al demandante el veinticinco por ciento (25%) de sus acciones y derechos, siendo irrelevante que en dicho contrato se haya señalado que estaba en trámite la subdivisión del bien y que la parte transferida estaba ocupada por terceros; por cuanto, ha quedado establecido que

<sup>4</sup> "Infracción es igual a equivocación: imputar infracción de norma a una sentencia es afirmar que en la misma se ha incurrido en error al aplicar el derecho con el que debe resolverse la cuestión suscitada". MONTERO AROCA, Juan – Flors Maties, José. El Recurso de Casación Civil. Tirant lo Blanch, Valencia, 2009, pág. 414.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

322

CASACIÓN 1344-2018  
AREQUIPA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

con fecha veintiséis de marzo de dos mil trece se inscribió en el predio matriz la subdivisión del inmueble y que mediante Escritura Pública del veinte de abril de dos mil trece los copropietarios antes señalados liquidaron el condominio que tenían y realizaron la adjudicación de los lotes resultantes de la subdivisión, siendo que recién el ocho de junio de dos mil trece los recurrentes celebraron con Percy Quispe Ríos la transferencia de acciones y derechos hereditarios.-----

2. Asimismo, la Sala Superior ha determinado que del plano de subdivisión a página doscientos veintiséis se advierte que el sub lote 4 propiedad del demandante, limita con la Calle Capitán Novoa y con la Avenida República, mientras que el sub lote 4-A (adjudicado a Percy Quispe Ríos) solo con la Avenida República, lo cual resulta concordante con lo señalado por los recurrentes respecto a que en un inicio ocuparon la parte del bien que daba a la Avenida República número 109 y luego pasaron a ocupar la parte que colinda con la Calle Capitán Novoa. Aunado a ello se debe advertir que con la inspección judicial llevada a cabo, ha quedado acreditado que el área que los recurrentes ocupan está dentro del predio del demandante, con quien los recurrentes no han celebrado contrato de compraventa alguno.-----
3. Respecto a las alegaciones descritas en el ítem ii), si bien la Sala Superior ha señalado que los recurrentes han acreditado ser copropietarios del predio sub lote 4-A, se debe tener en cuenta que lo que se solicita en este proceso es el desalojo del área que los recurrentes vienen ocupando en el inmueble de propiedad del demandante ubicada en la Avenida Capitán Novoa número 107 (sub lote 4), por lo que, los recurrentes lo que deben acreditar es tener título para poseer en dicho bien y no en el sub lote 4-A que es de propiedad de otra persona.-----
4. En cuanto a lo indicado en el ítem iii), sobre las edificaciones existentes en el área que poseen los recurrentes, el Cuarto Pleno Casatorio Civil ha establecido que cuando el demandado afirme haber hecho edificaciones

323

CORTÉ SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1344-2018  
AREQUIPA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

o modificaciones sobre el predio materia de desalojo, solo se debe verificar si el demandante tiene derecho a disfrutar de la posesión, dejándose a salvo su derecho de reclamar en otro proceso lo que crea conveniente; en ese sentido, los argumentos de los recurrentes respecto de la titularidad de las construcciones son pasibles de reclamo en otra causa.-----

5. Por último, respecto a la aplicación del artículo 1703 del Código Civil, se advierte de la sentencia impugnada que la Sala Superior no ha aplicado dicha norma, sino el Cuarto Pleno Casatorio Civil que en el numeral 5.2 establece que: *"Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato (...)"*, ello en virtud a que los recurrentes para justificar su posesión han señalado que ingresaron al bien mediante contrato de arrendamiento celebrado con el padre del demandante y que han continuado pagando la renta al demandante y a su hermano; siendo intrascendente si en la carta notarial que el accionante les dirigió y en la solicitud de conciliación se señala expresamente que se pone fin al arrendamiento, por cuanto el accionante ha expresado en esos documentos su deseo que se le restituya la posesión del área ocupada.-----

**OCTAVO.** Que, respecto a la exigencia prevista en el inciso 4 del referido artículo 388, si bien los recurrentes cumplen con indicar que su pedido casatorio es anulatorio y revocatorio, no es suficiente para atender el recurso materia de calificación; en virtud a lo dispuesto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, norma que prescribe que los requisitos de procedencia de este recurso extraordinario son concurrentes.-----

Por las razones expuestas, y en aplicación de lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, declararon:

324

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

**CASACIÓN 1344-2018  
AREQUIPA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por los demandados **Víctor Raúl Espinoza Calderón y Luisa Olivares de Espinoza** (página doscientos noventa y siete), contra la sentencia de vista de fecha quince de enero de dos mil dieciocho (página doscientos ochenta y dos); **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Héctor Quispe Ríos contra Víctor Raúl Espinoza Calderón y otros, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. **Ponente Señor Calderón Puertas, Juez Supremo.-**  
**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**AMPUDIA HERRERA**

**PROAÑO CUEVA**

Mmv / Dro

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DI. ADVANCE PARA OPERAR  
5 de mayo de 2018  
SECCION 1ª de la Sala  
CORTE SUPREMA

10 de MAR 2018

8