



**UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**TEMA DE DERECHO CIVIL:**

**“DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO”**

**TRABAJO DEL CURSO ESPECIAL DE TITULACIÓN PARA LA  
ELABORACIÓN DEL TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL  
(CET/TSP) PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE  
ABOGADO**

**PRESENTADO POR**

**BACHILLER LIPE CONDORI CHRISTIAN ISAAC**

<https://orcid.org/0000-0002-5664-437X>

**ASESOR:**

**DR. LUIS WIGBERTO FERNANDEZ TORRES**

<https://orcid.org/0000-0003-2318-1804>

**LIMA, PERÚ**

**2022**

## INDICE.

I.Carátula.....	1
II.Tema y título.....	4
III.Fundamentación.....	5
IV.Objetivos.....	6
V.Indicadores de logros de objetivos.....	6
VI.Descripción del trabajo.....	9
CAPITULO I: Derecho Civil “Desalojo por ocupante precario” .....	<b>10</b>
A. HECHOS DE FONDO.....	10
1. Identificación de los hechos relevantes.....	10
1.1. Demanda.....	10
1.2. Contestación de la demanda.....	12
1.2.1 Reconvención.....	12
1.3. Concordancia y contradicciones entre los hechos afirmados del demandante y los codemandados.....	15
1.3.1 Concordancias.....	15
1.3.2 Contradicciones.....	16
1.4. Órganos jurisdiccionales.....	17
1.4.1. Sentencia de primera instancia.....	17
1.4.1.1 Hechos tomados en cuenta por el Juez Civil.....	17
1.4.1.2. Hechos no tomados en cuenta por el Juez Civil.....	18
1.4.2 Sentencia de la Sala Superior – Segunda Instancia.....	20
1.4.2.1. Hechos tomados en cuenta por la Sala Civil.....	20
1.4.2.2. Hechos no tomados en cuenta por la Sala Civil.....	22
1.4.3. Sentencia de la Corte Suprema – Casación.....	24
1.4.3.1 Hechos tomados en cuenta por la Sala Suprema.....	24
1.4.3.2. Hechos no tomados en cuenta por la Sala Suprema.....	25
2. Problemas.....	26
2.1. Problema Principal o Eje.....	26
2.2. Problemas Colaterales.....	26
2.3. Problemas Secundarios.....	26
3. Elementos jurídicos necesarios para el estudio del caso.....	27
3.1. Normas legales.....	27
3.2. Doctrina.....	30
3.3. Jurisprudencia.....	33
4. Discusión.....	39
5. Conclusiones.....	45
B. HECHOS DE FORMA.....	48
1. Identificación de hechos relevantes.....	48
1.1. Etapa Postulatoria.....	48
1.2. Etapa Probatoria.....	48
1.3. Etapa Decisoria.....	48
1.4. Etapa Impugnatoria.....	48
2. Problemas.....	48
2.1. Problema Principal o Eje.....	48
2.2. Problemas Colaterales.....	49
2.3. Problemas Secundarios.....	49

3.	Elementos jurídicos necesarios para el estudio del caso.....	49
3.1.	Normas legales.....	49
3.2.	Doctrina.....	53
3.3.	Jurisprudencia.....	56
4.	Discusión.....	62
5.	Conclusiones.....	65
VII.	Plan de actividades y cronograma.....	66
VIII.	Referencias bibliográficas.....	67
IX.	Anexos (piezas procesales).....	69

**II. TEMA EN DERECHO CIVIL****“DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO”****DATOS DEL EXPEDIENTE****EXPEDIENTE N° :00440-2015-0-0410-JM-CI-01****DEMANDANTE : HECTOR QUISPE RIOS****DEMANDADOS : ESPINOZA CALDERON VICTOR RAUL****OLIVARES DE ESPINOZA LUISA****LITISCONSORTES**

- **ESPINOZA OLIVARES FELY JUDITH**
- **ESPINOZA OLIVARES LUZ MARINA**
- **ESPINOZA OLIVARES ROSMERY**

**JUZGADO : PRIMER JUZGADO MIXTO DEL MODULO****BASICO DE JUSTICIA DE MARIANO MELGAR- AREQUIPA.****VIA PROCEDIMENTAL: PROCESO SUMARISIMO.**



### III. FUNDAMENTACION

En el presente trabajo de suficiencia profesional se desarrollará el tema del desalojo por ocupante precario, un tema de real importancia en la actualidad debido a la alta carga procesal que asumen los diferentes juzgados del país sobre estos temas, en el que se resuelven conflictos que surgen entre un sujeto que alegar tener un derecho para poseer en todo o en parte un bien inmueble y otro sujeto que reclama la restitución de su derecho a la posesión de un bien por ser de su propiedad, facultad que se ve limitada o restringida debido a un poseedor o un ocupante precario que se niega a restituir la posesión de un bien a su verdadero propietario. En este tipo de procesos se discute si el poseedor precario posee o no un título que ampare su derecho a poseer en todo o en parte un predio, y en caso lo tuviera verificar si dicho título se encuentra vigente o no. Un claro ejemplo de ello es el presente caso que es objeto de estudio y de análisis en el que se aborda el tema de la precariedad y los presupuestos que deben concurrir para que se considere a un sujeto o persona como ocupante precario de un bien y de esa manera pueda proceder la acción de desalojo por ocupación precario.

Uno de los fundamentos más relevantes en el presenta caso y expuestos en el expediente es el de determinar la situación o calidad de los demandados que han venido ocupando un predio desde el año 1989, argumentando que si bien son inquilinos también se han convertido en copropietarios en merito a un documento privado en donde el arrendatario les cedía un porcentaje derechos en propiedad sobre el inmueble objeto de la Litis, argumento que fue desestimado por las instancias superiores, decisión que considero correcta ya que los demandados no demostraron en ningún instancia del proceso tener un legítimo derecho para poseer en parte el predio objeto de litigio, por lo que devenían absolutamente en precarios al poseer un título que eventualmente se encontraba fenecido, sin efecto alguno que amparara su posesión en el predio del demandante.

Finalmente debemos decir que las afirmaciones mencionada párrafo arriba podrán ser comprobada con los diferentes actuados dentro del proceso de desalojo por ocupante precari

#### IV. OBJETIVOS

- El objetivo del presente trabajo es demostrar que para la acción de desalojo por ocupante precario no basta con poseer un título que ampare el derecho de posesión un bien inmueble, sino que dicho título debe ser válido, eficaz y sobre todo debe encontrarse vigente a la fecha del pedido de restitución por parte del propietario del bien inmueble, tal como lo precisan las resoluciones emitidas por la primera sala civil de la corte superior de justicia de Arequipa y la corte suprema de justicia en el presente caso en el que decidieron desestimar los argumentos de la primera instancia, sentencia de primera instancia con la cual nos encontramos en total desacuerdo.
- Como segundo objetivo es la demostrar que para que la acción de desalojo por ocupante precario proceda y sea declara fundada la demanda el demandante debe probar de manera fehaciente que es el propietario del predio cuya posesión desea recuperar por parte de una persona a la cual considera precaria, al considerar que esta no posee título alguno que ampare su derecho a la posesión y si la tuviere verificar que dicho título se encuentre vigente y no fenecido.

#### V. INDICADORES DE LOGROS DE OBJETIVOS.

<b>Principio del debido proceso</b>	<b>Principio de legalidad</b>	<b>Principio a las motivaciones de las resoluciones judiciales</b>
El juez del primer juzgado mixto del MBJ de Mariano Melgar es competente para conocer el presente caso por razón de la materia y la función.	Artículo 1704 del código civil, recogido en el fundamento 3.4 de la parte valorativa de la sentencia de segunda instancia.	La resolución que declara la admisión de la demanda se encuentra de acuerdo a ley, ya que la demanda cumple con todos los presupuestos procesales y condiciones de la acción para su admisión a trámite.

<p>Se cumplió con correr traslado de la demanda y de todas las resoluciones jurisdiccionales que se emitieron dentro del proceso a todas las partes procesales en el proceso de desalojo</p>	<p>Artículo 388 incisos 2 y 3 del código procesal civil, recogido en el fundamento séptimo de la casación, que precisa que los demandados no acreditaron el agravio sufrido por la resolución de segunda instancia.</p>	<p>la resolución que declara la constitución de los demandados al proceso y el ofrecimiento de pruebas de los mismos, es de acuerdo a derecho ya que presentaron su constestacion a la demanda dentro del plazo establecido por ley.</p>
<p>Se cumplió con emitir los autos respectivos resolviendo las cuestiones incidentales presentadas por las partes durante la duración del proceso de desalojo</p>	<p>Artículo 586 del código procesal civil, que faculta al propietario de un predio a interponer demanda de desalojo contra un precario</p>	<p>La sentencia de primera instancia falla en favor de los demandados argumentado que los estos poseen la calidad de copropietarios del bien objeto de litigio, resolución que fue objeto de apelación de acuerdo a derecho. .</p>
<p>Se cumplió con emitir sentencia en primera y en segunda instancia de acuerdo a las disposiciones normativas tanto de fondo como de forma.</p>	<p>Artículo 911 del código civil que establece a quienes se considera precario, norma acogida tanto en la sentencia de segunda instancia como en la sentencia Casatoria emitida por la corte suprema dentro del proceso de desalojo.</p>	<p>La sentencia emitida en segunda instancia es correcta ya que se ha comprobado que los demandantes no poseen titulo alguno que ampare su derecho de posesión del bien en litigio, comprobándose además que el predio que ocupan los demandados es de</p>

		propiedad del demandante.
Se cumplió con la admisión y absolución de los recursos impugnatorios que el código procesal civil plantea a las partes procesales para que puedan cuestionar las resoluciones emitidas por el órgano jurisdiccional como lo es el recurso de apelación y recurso extraordinario de Casacion.	Artículo 979 del código civil que establece que cualquier copropietario poder invocar la acción de reivindicación en defensa del inmueble de su propiedad.	El rechazo del recurso de casación interpuesto por la parte demandada fue rechazada en merito a que no se probó que la resolución del ad quem haya configurado una violación a las disposiciones del artículo 139 de la constitución ni infracción a las disposiciones normativa 911,923 y 1703 del código civil.

**VI. Descripción del trabajo.**

**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 : LIPE CONDORI, CHRISTIAN ISAAC**

**Fecha : 01 de agosto 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 OCUPANTE PRECARIO”**

### **A. HECHOS DE FONDO**

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

##### **1.1 Demanda**

El demandante interpone demanda de desalojo por ocupante precario en contra de los señores Víctor Raul Espinoza Calderon y su esposa Luisa Olivares de Espinoza a efectos de que desalojen el predio ubicado en el pueblo tradicional mariano melgar calle capitán Novoa N° 107 Mz D3 lote 4 del distrito de Mariano Melgar, Provincia y departamento de Arequipa.

PRIMERO: El demandante precisa que es propietario del inmueble ubicado en el pueblo tradicional mariano melgar calle capitán Novoa N° 107 Mz D3 lote 4 del distrito de Mariano Melgar, Provincia y departamento de Arequipa, inmueble inscrito en la partida registral P06263040 del registro de predios de la oficina registral de Arequipa.

SEGUNDO: El demandante argumenta que los demandados vienen ocupando de manera precaria el inmueble citado párrafo arriba, sin pagar algún tipo de monto por concepto de alquiler.

TERCERO: El demandante argumenta también que producto de la ocupación ilegítima por parte de los demandados sobre parte del bien objeto de litigio, se le está causando un daño moral, económico y psicológico ya que no puede percibir ni usufructuar dicho inmueble en su propio beneficio al estar privado de su derecho de posesión que tiene sobre el inmueble al ser de su propiedad.

CUARTA: El demandado argumenta que a efectos de solucionar el conflicto originado con los demandados sobre el inmueble, promovió una audiencia de conciliación con los demandados, quienes rechazaron cualquier fórmula conciliadora con el demandante, esgrimiéndose en argumentos que no tenían nada

que ver **con** el asunto principal que estaba planteando. En base a la negativa expresada por parte de los demandados el demandante se vio en la obligación de cursar cartas notariales a los demandados a efectos de que desalojen la casa, la cual nunca fue respondida por los demandados.

- **Fundamentos de derecho.**

El demandante fundamenta su petitorio en lo dispuesto en el artículo 979 del Código Civil en la medida que este artículo expresa que “Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley.

El demandante fundamenta su demanda en base a lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil que trata sobre el ocupante precario:” La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

Se fundamenta también la demanda en base a lo dispuesto en el artículo 923 del Código Civil que establece que el precario debe devolver el bien a su propietario.

También se fundamenta la demanda en lo dispuesto en el artículo 586 del Código Procesal Civil el cual precisa que “Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.”

## **1.2 Contestación de la demanda**

Los demandados contestan la demanda indicando que la misma debe ser declarada improcedente o en todo caso infundada en todos sus extremos. En base los siguientes argumentos.

**Sobre los hechos expuestos en la contestación de la demanda.**

Los demandados alegan que el demandante no es el único propietario del inmueble, por lo que niegan las afirmaciones contenidas en el primer fundamento de hecho expresadas en la demanda.

Sobre el segundo punto de la demanda los demandantes expresan que es falso que los demandantes se encuentren ocupando el predio sin derecho alguno.

Sobre el tercer punto expuesto en la demanda los demandados sostienen que no le están causando ningún perjuicio al demandante.

Sobre el cuarto fundamento de hecho de la demanda, los demandados alegan que el demandado no deseaba llegar a un acuerdo ya que su verdadera intención fue la de someter el asunto a la vía jurisdiccional.

Los principales fundamentos de hecho de la contestación de la demanda son. -

PRIMERO: los demandantes sostienen que no son ocupantes precarios del bien objeto de Litis, debido a que poseen la calidad de inquilinos o arrendatarios sobre el inmueble en merito aun contrato de alquiler que los demandados celebraron con el señor PEDRO QUISPE GUEROLA, padre del demandado quien fue quien les alquilo parte del inmueble objeto de litigio.

SEGUNDO: Los demandados argumentan que luego de transcurrido un tiempo el señor PEDRO QUISPE GUEROLA



falleció, por lo que los arriendos fueron pagados a sus dos hijos, los cuales nunca les otorgaban recibos de pago por concepto de arrendamiento, bajo la excusa de que no podían otorgar recibos por temas tributarios con la SUNAT, por lo que los demandados firmaban un cuaderno en el que se registraba todos los pagos realizados por concepto de arrendamiento a los hermanos HECTOR Y PERCY QUISPE RIOS quienes eran los hijos del señor Pedro Quispe Guerola.

TERCERO: Los demandados alegan que en un principio el pago del alquiler se lo hacían a señor PERCY QUISPE quien les hacía firmar un cuaderno en donde se registraba el pago de los alquileres, el mismo que abonaba a su hermano HECTOR QUISPE (DEMANDANTE) una parte de dicho dinero, por lo que desde comienzos del año 2013 no se entregó ningún recibo de pago por concepto de alquiler del inmueble, dejándose constancia de los pagos en un cuaderno que el hermano del demandado administraba. Los demandados expresan que toda esa situación duro hasta que el demandante expreso su voluntad de recuperar el inmueble que se encontraba en posesión de los demandados, lo cual fue reforzado con la citación a una audiencia de conciliación que el demandante había promovido.

CUARTO: Los demandados expresan que con el hermano del demandante celebraron un contrato privado de transferencia de derechos y acciones de fecha 08 de junio del 2013 respecto de los derechos hereditarios que le correspondían al señor PERCY QUISPE respecto del inmueble objeto de litigio, por lo que los demandantes argumentan que no devienen en precarios ya que también son copropietarios del predio. Afirman los demandados que también siguieron con el pago de alquileres para no tener

problemas con su hermano Héctor Quispe el demandante, petición a ruego hecha por su hermano.

QUINTO: Los demandados expresan que, si bien los hermanos Quispe Ríos iniciaron el trámite de sucesión intestada de su señor padre, y que luego procedieron a la subdivisión del inmueble, no quita el hecho de que los demandados seguían siendo copropietarios del inmueble en mérito al contrato privado de transferencias de derechos y acciones que habían celebrado con el hermano del demandado.

SEXTO: Los demandados argumentan que el predio objeto de litigio se encuentra ubicado en la Av. Capitán Novoa N° 107 del distrito de mariano melgar, pero que dicho predio también posee una salida que colinda con la Av. Republica N° 109 del mismo distrito, por lo que a veces dicho inmueble suele denominarse con ambas direcciones, sin embargo, son lo mismo. Los demandantes también precisan que anteriormente estuvieron ubicados en la parte del inmueble que colinda con la Av. Republica N° 109 y que luego se trasladaron a la parte del predio que colinda con la Av. Capitán Novoa.

SETIMO: Los demandantes sostienen que el señor Percy Quispe no solo les había vendido el 25 % de sus acciones y derechos del predio, sino que con el señor antes mencionado celebraron también un contrato de préstamo de dinero en presencia del. Señor HECTOR QUISPE hermano del transferente, dinero que nunca fue pagado por parte del señor Percy Quispe. Por lo que ante esa situación los demandados y el hermano del demandante decidieron celebrar el contrato de transferencia de derechos y acciones en el que se les transfería como parte de pago dichos derechos sobre el predio ubicado en Av. Republica N° 109, agregando los demandantes un reintegro de S/.700.00 Soles con el fin de cancelar

el total de los derechos transferidos por parte del señor Percy Quispe.

### **Fundamentos De Derecho**

- ✓ Los demandados fundamentan sus afirmaciones en mérito al artículo 140 del código civil sobre el acto jurídico.
- ✓ Invocan también el artículo 143 del código civil relacionado a la libertad de formas del acto jurídico.
- ✓ Artículo 1529 del C.C expresa que la por la compra-venta, el vendedor se obliga a transferir la propiedad, de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.
- ✓ Los demandados citan el Artículo 1141 del C.C que dice que la forma el cual las partes convienen en adoptar anticipadamente y por escrito es requisito indispensable para la validez del acto bajo sanción de nulidad.
- ✓ Los demandados se amparan en el artículo 1700 del C.C el cual precisa que “un contrato a plazo determinado, se convierte en indeterminado y en las mismas condiciones convenidas.
- ✓ Los demandados invocan el artículo 1709 del C.C.

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

#### **1.3.1 Concordanca.**

- Del expediente se aprecia que las partes del proceso tanto el demandante como los demandados concuerdan que el bien objeto del proceso es el predio ubicado en la Av. Capitán Novoa N° 107, Mz D3 lote 4 con salida hacia el fondo con la Av. Republica N° 109 del distrito de Mariano Melgar.

- Existe concordancia sobre la celebración de la audiencia de conciliación en el centro de conciliación “PROPAZ” en el que acudieron tanto el demandado como el demandante. En donde no se llegó a ninguna acuerdo
- Existe concordancia sobre el contrato de arrendamiento celebrado entre el padre del demandante y los demandados en el año 1989 y su posterior prorroga en el año 1990.

### **1.3.2 Discordancias.**

- **Existe discordancia sobre la titularidad del predio objeto de litigio ya que el demandado alega ser el propietario exclusivo del inmueble ubicado en la Av. Capitán Novoa N° 107, Mz D3 lote 4 con salida hacia el fondo con la Av. Republica N° 109 del distrito de Mariano Melgar y los demandantes alegan que el demandante no es el único propietario del inmueble, expresando que PERCY QUISPE RIOS también es copropietario del predio.**
- **Existe discordancia sobre la calidad de los demandados respecto al inmueble objeto de litigio, debido a que el demandante alega que los demandados no tienen derecho alguno que ampare su posesión respecto al inmueble, por otro lado, los demandados sostienen que no son precarios ya que tienen la calidad de copropietarios sobre el predio objeto de litigio. Hecho negado por la parte demandante.**
- **Existe discrepancia sobre el perjuicio ocasionado al demandante, ya que la parte demandante alega que producto de no tener la posesión en parte de su predio, se le está afectando su derecho a usufructuar dicho bien no percibiendo ingreso alguno por su inmueble. Por otro lado, los demandados expresan que no se le está causando perjuicio alguno al demandante porque ellos también son copropietarios del**

**inmueble y que además se le estuvo pagando por conceptos de alquiler del inmueble pese a que son copropietarios.**

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

##### **1.4.1 Sentencia de primera instancia.**

###### **1.4.1.1. Hechos tomados en cuenta por el juez civil.**

- El juez de primera instancia tomo en cuenta el contrato de alquiler celebrado entre los demandados y el señor Pedro Quispe de fecha 1899 y su posterior prorroga del año 1990 en el que los demandados y el padre del demandante acordaron arrendar el inmueble ubicado en la Av. Republica N° 109 el cual colindaba también con la Av. Capitán Novoa N° 107 del distrito de mariano melgar.
- El juez tomo en cuenta el hecho expuesto en la demanda referido a la ubicación del predio que se encontraba inscrito en la partida registral N° P06263040 del registro de predios de la oficina registral de Arequipa, con el cual se acredito la calidad de propietario del demandante del predio sub-litis.
- El Juez de primera instancia tomo en cuenta el contrato de promesa de transferencia de acción y derechos de fecha 08 de junio del 2013 celebrado entre los demandados y el señor Percy Quispe Rios expuesto en el fundamento Cuatro de la contestación de la demanda, mediante el cual los demandados acreditan haber adquirido del hermano del demandado un porcentaje de derechos del predio ubicado en la Av. Republica N° 109.
- El juez de primera instancia tomo en cuenta la escritura pública de liquidación de condominio de fecha 21 junio del año 2013, en el que se adjudicó el predio inscrito en la partida registral N° P06263040 del registro de predios de Arequipa a favor del señor Hector Quispe Rios y el predio inscrito en la partida registral N° P06263041 a favor del señor Percy Quispe Rios.

- El juez de Civil toma en cuenta los recibos de agua y luz para acreditar lo expuesto por los demandantes sobre su relación contractual de arrendamiento con el difunto padre del demandante, con lo cual se acredita que los demandados poseían el derecho de posesión sobre parte del predio sub-litis.
- El juez de primera instancia toma en cuenta el argumento expuesto por los demandantes sobre la sucesión intestada del señor Pedro Quispe mediante el cual se declaró herederos a sus dos hijos los hermanos Percy y Hector Quispe Rios, declarados mediante acta notarial de fecha 30 de diciembre del 2010. Así mismo tres años después según lo expuesto por los demandantes en el escrito de contestación de la demanda el demandante y su hermano procedieron a subdividir el predio, hecho que fue tomado en cuenta por el juez civil al momento de emitir sentencia.
- El juez toma en cuenta lo expuesto por la parte demandada sobre su calidad de copropietario sobre el bien sub-litis aduciendo que los demandados no son precarios debido a que poseen el 25% de derechos sobre el predio perteneciente al señor Percy Rios Quispe ubicado en la Av. Republica N° 109, lo cual se acredita con el contrato de transferencia de derechos y acciones celebrado entre los demandados y el señor Percy Quispe Rios.
- El juez de primera instancia tomo en cuenta las constancias de contribuyente emitido por la municipalidad de Mariano Melgar en el que se podía apreciar que los demandados figuraban como contribuyentes del predio ubicado en la Av. Capitán Novoa S/N. del distrito de mariano melgar.

#### **1.4.1.2 Hechos no tomados en cuenta por el juez civil.**

- El juez de primera instancia no tomo en cuenta el argumento expuesto por el demandante sobre la titularidad exclusiva del predio

inscrito en la partida registral N° P06263040 del registro de predios de la oficina registral de Arequipa.

- El juez civil no tomo en cuenta el fundamento expuesto por el demandante sobre la precariedad de los demandados al poseer parte del predio objeto de litigio, en la medida que el juez estimo que los demandados poseían un derecho de copropiedad respecto del inmueble ubicado en la Av. Republica N° 109 del distrito de Mariano Melgar, por lo que el desestimo dicho argumento.
- El juez de primera instancia no tomo en cuenta lo expuesto por la parte demandada sobre el supuesto préstamo a favor del señor Percy Quispe Rios realizado por los demandados en favor del mismo.
- El juez no tomo en cuenta los planos y croquis del inmueble Sub-Litis ofrecidos por el demandante en el que se acreditaba no solo la ubicación exacta del predio, sino también el espacio en específico que se encontrarían ocupando los demandados en el predio. Muy a pesar de ello el juez tampoco tomo en cuenta las constataciones policiales ofrecidas por el demandante en el que se acredita con exactitud la parte del terreno que los demandados venían ocupando de manera precaria.
- El juez de primera instancia no tomo en cuenta los documentos ofrecidos por el demandante referido a la audiencia de conciliación que promovió a efectos de solucionar el conflicto originado por la posesión del inmueble sub-Litis, en el que tanto la parte demandante y los demandados no llegaron a un acuerdo debido a las posiciones contrarias que mantenían durante la conciliación.
- El juez no tomo en cuenta que el contrato de alquiler presentado por los demandados se encontraba fenecido es decir no se encontraba vigente al momento de plantearse la demanda, hecho que fue expuesto por el demandante en su demanda al alegar que los demandados no poseían título alguno para poseer el inmueble de propiedad del demandante, por el contrario, según lo expuesto por el

demandante estos se encontraban en precariedad respecto a su predio.

- El juez no tomo en cuenta ni se pronunció sobre las cartas notariales que el demandante había cursado a los demandados a efectos de que estos desalojen el predio de su propiedad, lo más breve y pronto posible.

#### **1.4.2 SENTENCIA DE LA SALA SUPERIOR- SEGUNDA INSTANCIA.**

##### **1.4.2.1. hechos tomados en cuenta por la sala civil.**

- La sala superior sostiene que del expediente venido en grado de apelación se advierte que, de la demanda presentada por el demandante, este solicita la devolución del predio ubicado en la Av. Capitan Novoa N° 107 por ser de su propiedad el cual se encuentra ocupado en parte por los demandados y los litisconsortes. La sala superior aduce que por la escritura pública de transferencia de derechos de fecha 31 enero del 2013 el señor Percy Quispe Rios le transfiere el 25 % de la totalidad de sus derechos hereditarios del bien inmueble ubicado en la Av. Republica N° 109 MZ D3 Lote 4 del predio inscrito en la partida PO6117566 del registro de predios de Arequipa a favor de su hermano Héctor Quispe Ríos, por lo que el demandante adquirió el 75% de derechos sobre el predio antes mencionado lo cual significa que el demandante adquirió un total de 378.31 Metros cuadrados respecto del predio antes mencionado.
- La sala superior expresa en su fundamento 3.1 que El predio inscrito en la partida registral PO6117566 fue posteriormente sub dividido en dos sub lotes inscritos en dos partidas registrales independientes las cuales se encuentran inscritos en las partidas registrales PO6263040 y PO6263041 respectivamente; siendo el predio inscrito en la primera partida registral adjudicado al Demandante mediante escritura pública de liquidación de condominio de fecha 20 de abril de 2013,



por lo que a criterio de la sala superior con ello se demuestra que el demandante es el único propietario del predio ubicado en la Av. Capitan Novoa N° 107 MZ D3 Lote 4 del distrito de Mariano Melgar.

- La sala superior ha tomado en cuenta lo expresado por el demandante sobre la exclusiva titularidad del predio sub-litis en su fundamento 3.2 al precisar que en el presente caso se está discutiendo el derecho de posesión del predio ubicado en Av. Capitan Novoa N° 107 MZ D3 Lote 4 del distrito de Mariano Melgar inscrito en la partida registral PO6263040 y no el derecho de posesión del predio inscrito en la partida registral PO6263041, por lo que a criterio de la sala es errado lo dispuesto por el juez de primera instancia sobre la titularidad del predio en litigio.
- La sala superior toma en cuenta el argumento expresado por el demandante sobre la calidad de precarios del demandado al ocupar estos una parte del predio sin derecho alguno en su fundamento número 3.3 de la sentencia. Dicho fundamento fue corroborado en base a la inspección judicial llevado a cabo por el juez en el predio sub-Litis, en el que verifico que efectivamente que los demandados y sus hijas quienes actúan como litisconsortes en el presente caso venían ocupado parte del predio ubicado en la Av. Capitan Novoa N° 107 del distrito de mariano de melgar de propiedad del demandante. Con la constatación judicial que se había llevado a cabo sala sostuvo que si bien los demandados alegan tener derechos sobre el predio inscrito en la partida registral N° PO6263041, ello no es fundamento suficiente para desestimar la acción desalojo por ocupante precario ya que la discusión del derecho de propiedad de dicho predio no es objeto de solución en el presente caso, por lo que al estar los demandantes en posesión en parte del predio sub-litis corresponde juzgar que los mismo deviene en precarios al no tener título alguno que ampare su derecho a la posesión del predio en litigio .

- La sala superior en su fundamento 3.4 toma en cuenta las citaciones de conciliación iniciadas por el demandante en el que este invitaba a la parte demandada a conciliar sobre el terreno ubicado en la Av. Capitán Novoa 107 del distrito de mariano Melgar, la cual no llego a ningún acuerdo, por lo que el demandante decidió enviar a los demandados una carta notarial para que desocupen el predio. La sala confirma dicho hecho al sostener que si bien los demandados tenían la calidad de inquilinos en mérito aun contrato de arrendamiento celebrado entre los demandados y el padre del demandante en el año de 1899 ( el cual no fue renovado por escrito por el demandante y su hermano, sin embargo pese a la siutacion antes mencionada los demandados siguieron pagando los alquileres del predio a favor de ambos hermanos), dicho contrato de acuerdo a la sala superior se da por fenecido el año 2014 al ser los demandados invitados a una audiencia de conciliación en el centro de conciliación “PROPAZ” en el que se solicitaba a los demandados a desalojar el predio, solicitud que rechazaron en la audiencia por diferentes circunstancias, lo que sin embargo al amparo del artículo 1704 del Código Civil según la sala superior significaba la voluntad del demandante de poner fin al arrendamiento de los demandados lo cual como ya lo menciono la sala superior extinguía el título que amparaba su derecho de posesión sobre el predio del demandante.

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

- La sala superior no tomo en cuenta el contrato de transferencia de acciones y derechos sobre el predio ubicado en la Av, Republica N° 109 del distrito de Mariano Melgar, al no ser encontrarse discutiendo el derecho de propiedad de dicho inmueble en el juicio de desalojo por ocupante precario, ya que dicha acción de desalojo se debatía en respecto del predio Ubicado en la Av. Capitán Novoa N° 107

inscrito en el predio N° PO6263040 del registro de predios de Arequipa.

- La sala Superior no tomo en cuenta el argumento expuesto por la parte demandada relacionado a la copropiedad del predio objeto de litigio sobre el que expresaba que el demandado no él era único propietario del bien SUB LITIS debido a que su hermano el señor Percy Quispe también era copropietario del bien inmueble, argumento que no fue tomado en consideración al demostrarse que el predio sub-litis es de propiedad exclusiva del demandante.
- La sala superior no tomo en cuenta la escritura pública de dación en pago y compra venta de fecha 07 de agosto del 2013 en el que el señor Percy Quispe Rios cedió en dación de pago y en compra venta la totalidad de sus derechos respecto al predio ubicado en la Av. Republica N° 109 del distrito de mariano melgar inscrito en la partida registral N° PO6263041 del registro de predios de Arequipa, Hecho que no fue tomando en cuenta y fue desestimado por la sala superior.
- La sala Superior no tomo en cuenta los recibos de pago de alquiler y recibos de pago por servicios de luz y agua que realizaban los demandados sobre el predio objeto de litigio, al sostener la sala suprema en su fundamento 3.4 de la sentencia que es irrazonable que los demandados al adquirir derechos de propiedad del bien inmueble en el año 2013 seguían pagando alquiler al demandante y su hermano hasta comienzos del año 2014, teniendo en cuenta que a la fecha de suscripción del contrato de transferencia de acciones y derechos, el bien inmueble ubicado en la Av. republica N° 109 ya se encontraba sud dividido, por lo que los demandados debieron conocer que al señor Percy Quispe Rios le correspondía el lote ubicado en la Av. Republica N° 109 Mz D3 Lote 4A del distrito de Mariano Melgar inscrito en la partida registral N° PO6263041, por lo que no debieron seguir pagando al señor Percy Quispe Rios

concepto alguno por arriendo. Por lo que a criterio de la Sala Superior los demandados solo usaron como excusa dicho contrato para seguir poseyendo el predio objeto de litigio, teniendo los demandados calidad de precarios.

### **1.4.3 Sentencia de la corte suprema-Casación**

#### **1.4.3.1 Hechos tomados en cuenta por la sala suprema**

- La sala suprema se pronuncia respecto a la escritura pública de fecha 31 de enero de 2013 presentado por la parte demandada en el que se aprecia la transferencia de derechos hereditarios celebrado entre los hermanos HECTOR Y PERCY QUISPE RIOS, mediante el cual el hermano del demandado le trasería el 25 % de sus derechos del inmueble ubicado en la Av. Republica 109 MZ D3 LOTE 4 del distrito de Mariano Melgar, por lo que lo afirmado por la parte demandada en su Recurso de Casacion sobre el desconocimiento de la sub división del predio y que no sabía que sus derechos de copropiedad y de arrendamiento se encontraban en parte del predio del demandante, fueron desestimados por la sala suprema sosteniendo que a la fecha de suscripción del contrato de transferencia de acciones y derechos ya se encontraba inscrito la sub división del predio cuya partida matriz es la partida PO6117566, partida en la cual en el mes de abril del año 2013 se anotó la subdivisión del predio en dos partidas registrales independientes.
- La sala suprema en su fundamento SETIMO numeral 2 de la sentencia Casatoria expresa que de acuerdo al plano de subdivisión presentado por la parte demandante se aprecia que el inmueble se encuentra ubicado en la calle Capitan Novoa N° 107 del distrito de mariano melgar el cual posee una entrada también por la calle Republica N° 109 del mismo distrito , con lo cual se demuestra lo afirmado por ambas partes del proceso que aseveran que el inmueble objeto de litigio se encuentra en la misma dirección donde

los demandados viven, lo cual fue ratificado con la inspección judicial que se ejecutó a cargo del juez de primera instancia, en el que se verificó que los demandados se encontraban ocupando parte del predio propiedad del demandante.

- La sala suprema sostiene en su fundamento SETIMO numeral 3 que las partes demandantes no poseen título alguno que justifique su posesión en el predio del demandante, independientemente si estos poseen derechos adquiridos del bien ubicado en la Av. Republica 109 MZ D3 SUB LOTE 4A inscrito en la partida PO6263041. Por lo que el demandado tiene razón al sostener que los demandados no tienen título alguno que justifique su posesión en su predio.

#### **1.4.3.2 Hechos no tomados en cuenta por la sala suprema.**

- La corte suprema no tomo en cuenta el argumento expuesto por la parte demandada sobre las construcciones o modificaciones que realizo sobre el predio materia de desalojo, debido a que en un pleno casatorio se determinó que el tema de las construcciones o modificaciones al inmueble debían de tratarse en proceso a parte, por lo que no es un impedimento para ordenar el desalojo a un precario, el cual deberá de reclamar en proceso a parte el reembolso de las mejoras realizadas en el inmueble materia de desalojo. Por lo que quedo desestimado el argumento de los demandados sobre la construcción en el predio que se pide se restituya.
- La sala suprema también desestimo el argumento expuesto por los demandantes relacionado a la indebida aplicación del artículo 1703 del código civil. Sosteniendo la sala suprema que dicho artículo no fue aplicado de manera directa, sino que fue producto de la vigencia e interpretación del IV pleno Casatorio Civil, el cual explica que se considerara precario cuando el título que posea ha fenecido producto de las acciones reguladas en el artículo 1704 del C.C). En base a dicho acuerdo plenario es que la sala suprema considera que el título

de arrendatarios que venían ejerciendo los demandados en el predio del demandante se encuentra extinguido producto de las audiencias de conciliación y cartas notariales que empleo el demandante a efectos de que los demandados le restituyan la posesión de su predio.

## **2. Problemas**

### **2.1 Problema principal o eje**

- ¿El título que poseen los demandados para poseer el inmueble ubicado en la Av. Capitán Novoa Mz D3 sub lote 4 del distrito de mariano Melgar, inscrito en la partida registral N° PO6263040 del registro de predios de Arequipa se encuentra vigente o se encuentra fenecido?

### **2.3. PROBLEMAS COLATERALES**

NO EXISTE EN EL EXPEDIENTE.

### **2.3.. PROBLEMA SECUNDARIO.**

- ¿A quién le corresponde la titularidad del predio ubicado en la calle capitán Novoa N° 107 Mz 3D Lote 4 del distrito de Mariano Melgar inscrito en la partida registral N° P06263040 del registro de predios de la oficina registral de Arequipa?
- ¿Qué calidad o situación tienen los demandados sobre el predio sub Litis que justifique su posesión en el inmueble ubicado en la calla capitán Novoa N° 107 del distrito de Mariano Melgar inscrito en la partida registral N° P06263040?
- ¿la falta de inscripción de la declaratoria de fábrica del predio inscrito en la partida registral N° P06263040 que es objeto del litigio; es impedimento para que los demandados puedan ser desalojados?

- ¿EL contrato privado de transferencia de acciones y derechos celebrado entre los demandados y el señor Percy Quispe Rios, es suficiente para acreditar la calidad de copropietarios de los demandados respecto al bien sub Litis??
- ¿El pago de servicios de agua, luz y telefonía, así como del impuesto predial del inmueble objeto de litigio, reconoce o declara algún derecho de propiedad a favor de los demandados?

### **3. ELEMENTOS JURÍDICOS NECESARIOS PARA LA SOLUCIÓN DEL CASO.**

#### **3.1 NORMAS LEGALES**

- **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ.**

##### **ARTICULO 70 SOBRE EL DERECHO A LA PROPIEDAD.**

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 sino, 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.

- **Código civil.**

##### **Artículo 140**

El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

1. Plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley.

2. Objeto física y jurídicamente posible.
3. Fin lícito
4. Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

- **Artículo 143.- Libertad de forma**

Cuando la ley no designe una forma específica para un acto jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente.

- **Artículo 911.- Posesión precaria**

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

- **Artículo 923.- Noción de propiedad**

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.

- **Artículo 969.- Noción de Copropiedad**

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

- **Artículo 979.- Reivindicación y defensa del bien común**

Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley.



- **Artículo 1529.- Definición**

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

- **Artículo 1699.- Fin de arrendamiento de duración determinada**

El arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas.

- **Artículo 1700.- Continuación de arrendamiento de duración determinada**

Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.

- **Artículo 1704.- Exigibilidad de devolución del bien y cobro de penalidad**

Vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento.

- **Cuarto pleno casatorio civil.**

La primera regla vinculante establece que: «Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo» (Poder Judicial 2012, pp. 30-31).

La segunda regla vinculante sanciona que: «Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer»

### 3.2 Doctrina.

- A. **(AVENDAÑO & AVENDAÑO VALDEZ, 1988)** sostiene que el precario del Código Civil es un tipo de posesión ilegítima (artículo 906 del Código Civil), pues considera que no existe mayor distinción entre ambas categorías en tanto los efectos de la posesión sin título (precaria) y la posesión afectada por un vicio (ilegítima) son muy similares: el poseedor no tiene derecho a la posesión del bien<sup>(7)</sup>.
- B. **(TORRES VASQUEZ, 2005)** sostiene que “a diferencia del precario, el poseedor ilegítimo sí cuenta con un título, aun cuando este es inválido. En atención a esta distinción, se concluye que no es lo mismo posesión precaria que posesión ilegítima”.
- C. **(GONZALES BARRON, 2009)** explica que “Un sector considera que el precario es una especie de poseedor inmediato, en tanto hay una relación de precariedad entre el concedente y el precario basada en un título social, que le permite a este último poseer el bien por mera tolerancia o liberalidad. Esta postura asocia al precario del artículo

911 del Código Civil con la figura del precario romano, que hacía referencia a una persona a la que se le permitía ocupar un inmueble por un tiempo indeterminado y que tenía que devolverlo a su propietario apenas este así se lo exigiera”

- D. (MEJORADA , 2022) sostiene que “La posesión como derecho es la consecuencia jurídica de la posesión como hecho, es decir, la posesión se sustenta en la apariencia de un derecho frente a terceros (conducta posesoria). El fundamento de la posesión en la doctrina difiere, sin embargo, como señala el autor, en nuestro país el Código Civil ha adoptado uno, el cuál debe ser adecuado acorde al tiempo y al sistema registral. La posesión se configura como un sustituto de la prueba de propiedad ante la dificultad que significa acreditar el dominio en cada momento, aunque ilegítimos (no propietarios) se beneficien de ello; por ello la aspiración es perfeccionar la prueba de la propiedad. Es decir, la posesión es ahora sólo la mejor fórmula que existe para resolver el problema de las dificultades probatorias.”
- E. (GUZMAN ÑAPURI, 2022) expresa que “El derecho de propiedad es una situación jurídica subjetiva que posee todo sujeto de derecho y que además está protegida constitucionalmente, que faculta al titular del mismo a fin de emplear todos los atributos del bien del cual se es propietario, pudiendo excluir de dicho empleo a quienes no son propietarios del mismo, permitiéndole además usarlo, disfrutar de él, reivindicarlo si se le despoja del citado bien, y en especial, transferir la propiedad del mismo.
- F. (HERRERA, 2016) precisa que “La acción de desalojo es una herramienta legal que puedes utilizar en caso que el arrendatario de tu inmueble incumpla con el contrato, por ejemplo, no pagando los cánones. El incumplimiento conlleva a la terminación del contrato, lo que resulta en un proceso de restitución de inmueble para poder

llevar a cabo una acción de desalojo en los casos en que el arrendatario no desocupe el inmueble en el momento acordado.”

- G. (CRUZ CHAVEZ) El desalojo es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario, tal proceso, suele ser el más frecuente, de los procesos judiciales, relacionados a los derechos reales, conforme a las estadísticas del Poder Judicial
- H. (VARSI ROSPILIGLIOSI, 2019) La posesión es una realidad preexistente, una institución práctica que se da en la vida de relación del sujeto, presentándose como el vínculo común entre el ser y los bienes que el derecho ha debido normar; a decir de Valencia Zea (2012), es la relación material con las cosas (p. 53). Es una institución compleja, atrayente y de variados contornos que no se limitan al campo jurídico. A través de ella se regula el nexo del sujeto con el bien.
- I. (VARSI ROSPILIGLIOSI, 2019) EXPLICA que “ La posesión es compleja pero práctica, discutible pero recurrida. Ya Serrano Alonso y Serrano Gómez (2005) dijeron que “la institución de la posesión es una de las más discutidas y confusas del Derecho Civil en general y de los derechos reales en particular” (p. 167). Es la propia realidad que el derecho trata en el esquema de los derechos reales. Su uso ha generado fortalezas que han desplazado sus debilidades al ser reconocida por el derecho como un típico derecho real, quizá el primero de todos en cuanto al momento de su configuración.”

### **3.3. JURISPRUDENCIA.**

#### **3.3.1 CASACION N° 4742-2017 CUSCO.**

El fundamento noveno en su párrafo número 4 expresa que “*Siendo*

*así, se pone en evidencia que los demandantes tienen un apremio imperioso en recuperar su propiedad y usufruirla, lo cual coadyuvará a su propia subsistencia, máxime que sus hijos no aportan para su manutención, y que incluso se ven enfrentados con ellos judicialmente, hecho que esta Sala Suprema no puede pasar por desapercibida, a lo cual se aúna que durante la secuela del proceso, se ha declarado la rebeldía de todos los demandados a excepción de Maura Calderón Molina, quien a lo largo de la litis no ha acreditado con título suficiente el respaldo de su posesión, razón por la cual, y valorando estas dos aristas es que el criterio de esta Sala Suprema, es en el sentido que la aplicación del artículo 1028° no resulta aplicable al caso en concreto y per se, no resulta suficiente para declarar infundada la demanda, por cuanto las relaciones posesorias nacidas de los vínculos familiares son actos de tolerancia que no configuran actos de posesión, en tanto el titular del bien no solo desea mantenerlo en su esfera jurídica de propiedad, sino que además desea recuperarlo para usufructuar el mismo y de esa manera procurar su manutención, resultando que el requerimiento de restitución del bien los convierte en precarios a los demandados, pese a tener la condición de hijos de los actores, ya que si los demandantes autorizaran la posesión sin pago de renta, igualmente pueden hacerla cesar este acto de liberalidad a través del proceso de desalojo por ocupación precaria; razón por la cual, el agravio denunciado es posible ser admitido por esta Sala Suprema.”*

### **3.3.2 CASACION N° 244-2017 LIMA.**

El fundamento décimo primero de la casación precisa que” *Del análisis del proceso se advierte que si bien la instancia de mérito considera que el demandado no tiene título que justifique su posesión por no haber acreditado el parentesco con Manuel Jesús Hidalgo Zamalloa y Luzmila Licuona Yabarrena de Hidalgo, dicho criterio es cuestionado judicialmente, en tanto existe entre las partes una*

*presunción del mismo llamado hereditario, el cual se viene discutiendo en otra vía judicial, mediante el proceso Expediente número 27811-2013 cuya materia es la Petición de Herencia y Declaración de Heredero, lo que vincularía a ambas partes en vocación hereditaria común. En ese sentido, y teniendo en cuenta que la sucesión es meramente declarativa en tanto conforme al artículo 660 del CODIGO CIVIL , los bienes que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores desde el momento de la muerte de una persona; se advierte que el demandado Rubén Augusto Hidalgo Licuona tiene una circunstancia habilitante para poseer el bien conforme a lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio (Expediente número 2195-2011 -Ucayali), situación que no fue tomada en cuenta en la sentencia de vista, siendo necesario que se pronuncie al respecto, por lo que deviene en fundada la presente causal, careciendo de objeto emitir pronunciamiento respecto a la causal de orden material.*

### **3.3.3 CASACIÓN 1532-2016, LORETO**

**El fundamento numero cuatro de la casacion precisa que** *“A partir de estas reglas, queda claro que, dentro de los procesos de desalojo por ocupación precaria, ni (i) las alegaciones sustentadas en la existencia de construcciones nuevas sobre el predio sub litis, ni (ii) aquellas que se fundamentan en la usucapión del mismo pueden ser empleadas por el órgano jurisdiccional como sustento válido para dictar una resolución de carácter inhibitorio; sino que, por el contrario, en estos casos el juez deberá actuar de conformidad con los lineamientos previstos para cada supuesto, a fin de brindar una respuesta de fondo que ponga fin al conflicto*

### **3.3.4 CASACION 2129-2017 LIMA NORTE**

La sala suprema en su fundamento numero sexto de la casación citada precisa *“Que en cuanto a la denuncia contenida en el ítem B) del numeral 3 de la presente resolución, referente a la infracción normativa*

*del artículo 326 del Código Civil, que regula la unión de hecho. Al respecto y como se ha analizado en el fundamentos cuarto, se advierte de autos que lo alegado por el demandado sobre la supuesta convivencia con la actual demandante no ha sido debidamente acreditado, máxime si el referido demandado ha iniciado un proceso de declaración de unión de hecho (expediente 00310-2013-0-0901-JR-FC- 04) seguido contra **Dominga Fernández Tenicela** (actual demandante), el cual le ha sido desfavorable, pues se ha emitido la sentencia de primera instancia de fecha nueve de marzo de dos mil quince que ha declarado infundada la demanda; sentencia que además ha sido confirmada por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, según la página web de consulta de expedientes del Poder Judicial; en consecuencia su situación es la de ocupante precario del predio materia del desalojo por lo que debe desestimarse también la presente denuncia*

### **3.3.5 CASACION N° 2521-2016 LIMA NORTE.**

*La sala suprema en su fundamento décimo quinto expresa que “De lo antes precisado se colige que las instancias de mérito se han apartado de los lineamientos interpretativos establecidos en el referido Pleno Casatorio, en tanto no han tenido en cuenta que el demandado cuenta con un título que justifica su posesión, la cual es la autorización de su padre copropietario (según copia literal de fojas tres) con quien habita el bien; no siendo de aplicación el artículo 971 del Código Civil, como erróneamente concluye la instancia de mérito; pues dicha norma establece que se requiere la decisión por unanimidad de los copropietarios para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él; mas no contempla la posesión en relación de dependencia del titular del bien. Debiéndose precisar que, la aplicación del pleno casatorio no se circunscribe a la cita del mismo, como lo ha hecho la instancia de mérito en el numeral 4.4 de la recurrida, sino que se determina por la aplicación de los*

*criterios interpretativos para resolver el caso concreto. Por lo que, corresponde declarar fundado el recurso de casación y actuando en sede de instancia, revocar la apelada que declaró fundada la demanda y reformándola declarar infundada la demanda.*

### **3.3.6 CASACION N°4069-2016**

La sala suprema en el fundamento CINCO PUNTO NUEVE sostiene que *“En consecuencia, en el caso de autos, este Supremo Tribunal considera que la instancia de mérito se equivocó al desestimar la pretensión del actor, señalando que al no haber demostrado el demandante ser el propietario de lo edificado no tenía legitimidad para obrar, pues dicho argumento resulta ser contradictorio a lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil realizado por las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, recaída en la Casación N° 2195-2011-Ucayali.”*

### **3.3.7 CASACION 3736-2016 AREQUIPA.**

La sala suprema en el fundamento DÉCIMO SEGUNDO de la casación precisa **que** *“ El proceso sobre desalojo por ocupante precario a que se contrae el artículo 911 del Código Civil establece 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 es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos: a) Que el actor acredite plenamente ser titular de dominio 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.*

### **3.3.8 CASACION N° 908-2016 DEL SANTA**



LA Sala suprema en el fundamento DÉCIMO de la casación citada sostiene explica que “ *De lo antes precisado se colige que la instancia de mérito no ha infringido el artículo 1700 del Código Civil, por cuanto tal como se expresa claramente en la norma y como lo ha interpretado la Corte Suprema de la República en el [IV Pleno Casatorio](#), se presume la continuación del contrato de arrendamiento hasta el requerimiento de la devolución del bien, lo cual ha sido probado a criterio de las instancias de mérito; debiéndose precisar que el pago, de lo que el demandado denomina «renta mensual» realizado luego del vencimiento del contrato y del requerimiento de entrega del bien; no puede ser considerado como un elemento que implica la continuación del contrato de arrendamiento; en mérito a lo establecido en el referido Art. 1700 del CC y en atención a que, conforme a lo establecido en el Art. 1704 del CC, una vez vencido el contrato de arrendamiento o cursado el aviso de conclusión del mismo, si el demandado **no restituye el bien**, el arrendador tiene derecho a **exigir la devolución y cobrar una penalidad** o, en su defecto una **prestación** igual a la renta del periodo precedente, hasta su devolución efectiva, **sin que dicho cobro importe la continuación del contrato de arrendamiento**. Debiéndose considerar que la recepción de dicho prestación por parte del arrendatario, es realizado al amparo de la norma antes citada, pues el decaimiento de la relación contractual e encuentra plenamente acreditado con el transcurso de tiempo y las cartas notariales cursadas a su arrendador; por lo cual la infracción normativa material invocada también debe ser desestimada y declarada infundado el recurso de casación.*”

### **3.3.9 CASACION N° 389-2016 ICA**

LA Sala suprema en su fundamento NOVENO de la casacion citada precisa que “ *Ahora, si bien el recibo por el monto de cuatrocientos con 00/100 dólares americanos (US\$ 400.00) expresa en cierto modo la manifestación de voluntades de concertar una futura compraventa*”

*[contrato preparatorio], la misma habría caducado, conforme al artículo 1416 del Código, si tomamos como referencia la fecha del recibo que data del dieciséis de enero de dos mil seis y la expresión que en ella se consigna “con el compromiso formal de que la enajenación debe ser de preferencia a favor de dicha familia en la fecha más adelante oportuna» aunado a la fecha con la que se emite la carta notarial requiriendo la devolución del inmueble sub litis de fecha vientes de noviembre de dos mil trece [después de 07 años]*

*DÉCIMO.- Por tanto, al haber caducado la manifestación de voluntad gestada en un inicio [en el recibo] conforme al artículo 140 del Código Civil, y habiendo finalizado el Contrato de Obligación de Cumplir, no se puede hablar de legitimidad en la posesión, configurándose el supuesto fáctico contenido en el artículo 911 del Código Civil.*

### **3.3.10 CASACION N° 1725-2016 LIMA ESTE**

*El fundamentó DÉCIMO tercero de la casación precisa que “Por tanto, no puede considerarse que la parte demandada tenga la calidad de ocupante precario según lo estipulado en los artículos 911 y 1429 del Código Civil y, el numeral l) del Considerando número 63 del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación número 2195-2011 Ucayali), deviniendo infundada la demanda; en tal sentido, estando a que en la sentencia de vista recurrida indebidamente se ha concluido que la demandada es precaria, se ha producido la infracción normativa de carácter material de los artículos 911 y 1429 del Código Civil, correspondiendo procederse de conformidad con el primer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil modificado por artículo 1 de la Ley número 29364”*

## **4. DISCUSION.**

- a. Problema secundario número 1” ¿A quién le corresponde la titularidad del predio ubicado en la calle capitán Novoa N° 107 Mz 3D Lote 4 del**

**distrito de Mariano Melgar inscrito en la partida registral N° P06263040 del registro de predios de la oficina registral de Arequipa?**

Sobre la titularidad del predio sub Litis del expediente se ha acreditado que el inmueble ubicado en la Av. Capitán Novoa N° 107 es de propiedad del señor Héctor Quispe Ríos, hecho que fue corroborado por todas las instancias judiciales las cuales analizaron y valoraron los medios de prueba ofrecidos tanto por la parte demandante como la demandada sobre la propiedad objeto de desalojo. Prueba de ello tenemos que en la Sentencia de primera instancia el juez civil reconoce que el predio inscrito en la partida registral N° P06263040 es de exclusiva propiedad del demandante, agregando además que el demandante posee el 25% de derechos sobre el predio inscrito en la partida registral N° P06263041, el cual no es objeto de litigio. Decisión que fue confirmada por el órgano de segunda instancia quien declaro fundada la demanda interpuesta y revoco la apelada. La sala suprema no fue ajena a los fundamentos expuestos en la sentencia de segunda instancia, quien solo confirmo nuevamente la sentencia impugnada vía CASACION, en donde se reafirma la propiedad del predio sub Litis a favor del demandante.

Entonces dentro del expediente quedo acreditado que la propiedad del predio sub Litis le correspondía al demandante, por lo que este se encontraba dentro del supuesto legal contemplado en el artículo 587 del C.P.C que lo facultaba a interponer demanda de desalojo en contra de los demandados, quienes se encontraban poseyendo ciertas áreas del predio del demandante sin derecho alguno.

**b. Problema secundario N° 2” ¿Qué calidad o situación tenían los demandados sobre el predio sub Litis que justificaba su posesión en el inmueble ubicado en la calla capitán Novoa N° 107 del distrito de Mariano Melgar inscrito en la partida registral N° P06263040?**

Del expediente se acredito que los demandados tenían la calidad de arrendatarios respecto al predio inscrito en la partida registral N° P06263040,

y no la de copropietarios como sostuvieron los demandados durante todas las instancias judiciales. No obstante, los jueces superiores y supremos establecieron que los derechos de propiedad que el señor Percy Quispe Ríos transfirió a los demandados recaían sobre el predio inscrito en la partida N° P06263041, signado con el sub lote 4A, MZ 3D ubicado en la Av. Republica N° 109 del distrito de mariano melgar, Y no sobre el predio que es objeto del litigio.

El Juez Civil en la sentencia de primera instancia determino que los demandados no tenían la calidad de precarios debido a que estos poseían la calidad de copropietarios respecto al bien inscrito en la partida registral N° P06263041, fundamentando su decisión en el contrato de transferencia de derechos y acciones que los demandados habían celebrado con el señor Percy Quispe Rios- hermano del demandante- mediante el cual este último les transferencia el 25% de derechos sobre el predio ubicado en la Av. Republica N° 109 el cual tenía salida a la Av. Capitán Novoa N° 107. Por lo que en base a dicho contrato el juez de primera instancia considero que los demandados tenían derechos respecto al predio antes citado. Fundamentos que fueron desestimados por el órgano de segunda instancia y por la Sala Suprema respectivamente.

Por lo que del expediente se puede apreciar que los demandados no tenían la calidad de copropietarios respecto al predio sub Litis, debido a que de acuerdo al fundamento QUINTO de la sentencia de segunda instancia se acredita que los demandados habían adquirido derechos sobre el predio Inscrito en la partida registral N° P06263041 y no sobre el predio inscrito en la partida P06263040 siendo este último el inmueble sobre el cual debía recaer la acción de desalojo y no en el primero, por lo que sala superior en merito a ello declaro que los demandados no tenían la calidad de copropietarios del predio sub Litis, por el contrario tenían la calidad de arrendatarios en mérito al contrato de arrendamiento celebrado entre el padre

del demandante y los demandados en el año 1889, el cual se mantuvo vigente hasta principios del año 2014.

Por dichos fundamentos expuestos por la sala superior es que se determinó que el predio sobre el cual debe debatirse es el predio ubicado en la calle Av. Capitán Novoa N° 107 inscrito en la partida registral N° P06263040 del registro de PREDIOS de la oficina registral de Arequipa. Desestimándose así los argumentos expuestos por los demandantes referidos a la titularidad del predio sub Litis, en el que afirmaban ser copropietarios conjuntamente con el demandante y su hermano. Fundamentos que fueron expuestos y desarrollados en la sentencia de segunda instancia y en la sentencia Casatoria expedida por la sala suprema de la corte suprema de justicia.

**c. Problema secundario número 3 ¿la falta de inscripción de la declaratoria de fábrica del predio inscrito en la partida registral N° P06263040 que es objeto del litigio; es impedimento para que los demandados puedan ser desalojados?**

NO, la falta de inscripción de la declaratoria de fábrica no es impedimento u obstáculo para que los demandados sean desalojados del predio objeto de litigio.

La declaratoria de fábrica es solo un procedimiento técnico-administrativo cuyo fin es la de dar a conocer a los terceros sobre las construcciones en un determinado predio, el cual contribuye a poder determinar el valor económico de un bien en el que se han realizado construcciones.

La sala superior en segunda instancia determino que la pretensión del demandante es la restitución del bien ubicado en la calle capitán novoa N° 107, y no la del predio inscrito en la partida N° P06263041, por lo que las afirmaciones por parte de los demandantes sobre que tenían construcciones edificadas sobre el terreno del demandante quedaron desestimadas tanto en segunda instancia y en instancia CASATORIA.

Es necesario indicar que en los procesos de desalojos el objeto del proceso es la determinar si los ocupantes de un predio tienen o no derecho a posesionar sobre un bien, es decir se discute si los ocupantes de un predio tienen una justificación legítima que ampare su derecho a la posesión de un bien frente a su propietario, por lo que mal hicieron los demandados de querer cuestionar en vía de desalojo la propiedad de las construcciones hechas en el predio del demandante. Derecho que sin embargo no queda sin protección legal alguna, por el contrario la sala suprema determino que las partes demandadas tienen su derecho expedito a reclamar el reembolso de las construcciones hechas en el predio objeto de litigio en otro proceso judicial.

**d. Problema secundario número 4 ¿EL contrato privado de transferencia de acciones y derechos celebrado entre los demandados y el señor Percy Quispe Rios, es suficiente para acreditar la calidad de copropietarios de los demandados respecto al bien sub Litis??**

Del expediente se acredita que aunque el contrato privado de transferencia de acciones y derechos respecto al bien ubicado en la Av. Republica N° 109 con salida a la Av. Capitan Novoa N°107 se encontraba vigente y no había sido cuestionado en la vía judicial su validez o eficacia, dicho documento no era suficiente para acreditar la calidad de copropietarios sobre el predio que es objeto de litigio y de propiedad del demandante.

El contrato de transferencia de derechos y acciones fue celebrado mediante un mal actuar del hermano del demandante, quien valiéndose de su mala fe procedió a transferir el 25% de sus derechos de un bien que él conocía a sabiendas no era de su exclusiva propiedad a favor de los demandados, quienes valiéndose de dicho documento pretendieron justificar su derecho de posesión en el bien objeto de litigio.

El documento presentado por los demandantes fue desestimado por los jueces superiores y los jueces supremos bajo el argumento de que si bien en el contrato de transferencia de derechos y acciones se reconocían derechos de copropiedad a favor de los demandados, ello no era suficiente para

justificar su posesión en el predio del demandante, ya que como lo expresan los jueces superiores dicho contrato tenía como objeto el predio ubicado en la Av. Republica N°109 del distrito de mariano melgar, y no el predio ubicado en la calle capitán Novoa N° 107 sub lote 4 MZ 3D del distrito de marino melgar que es de absoluta propiedad del demandante, el mismo que es objeto del litigio, siendo dicho título inoponible al derecho de propiedad del demandante el cual se encuentra protegido por el principio de legitimidad registral, debiendo su derecho prevalecer sobre el de los demandados, al encontrarse este protegido por el contenido del principio antes mencionado, los cuales se presumen exactos y válidos, mientras no hayan sido corregidos o cancelados mediante sentencia judicial firme.

Por lo que al no tratar el contrato de transferencia de acciones y derechos del predio objeto de litigio, dicho medio de prueba es irrelevante en el proceso de desalojo, al no poder acreditar los supuestos de derechos de propiedad que alegaban tener los demandados sobre el predio sub Litis.

**e. Problema secundario N° 5 ¿El pago de servicios de agua, luz y telefonía, así como del impuesto predial del inmueble objeto de litigio, reconoce o declara algún derecho de propiedad a favor de los demandados?**

El pago de servicios de agua, luz y de telefonía, así como del impuesto predial del inmueble sub Litis, no crea ningún derecho a favor de los demandados sobre el predio objeto de litigio, al ser el proceso de desalojo un proceso judicial en donde se discute el derecho a la posesión y no el derecho de propiedad, por lo que dichos medios de prueba no enervan la calidad de propietario del demandante, ya que este cuenta con un título de propiedad inscrito en registros públicos, el cual le otorga una protección jurídica frente a otros derechos reales o personales que pretendan dejarlo sin valor o efecto alguno, siendo únicamente cancelado por una resolución judicial firme emitida por el poder judicial,.

En el expediente las salas superiores no tomaron en cuenta los recibos de pago de agua, luz y telefonía al considerarlos sin valor probatorio alguno que

justifique la posesión de los demandados sobre parte del predio en litigio, su nulo valor probatorio y su impertinencia respecto al objeto del proceso no causaron convicción en la sala superior ni en la sala suprema, mucho menos fueron valorados por el juez de primera instancia.

La posesión de un bien no se acredita con ciertos elementos probatorios como lo pueden ser recibos de luz y agua, por el contrario, para que una persona pueda ser considerada poseedor debe estar en posesión del bien de manera directa e inmediata, y poseer el bien en nombre propio y no nombre de terceros, es decir no debe reconocer que posee en favor de otro, sino que posee la cosa en beneficio propio. Por esa razón es que en el presente caso los jueces superiores no valoraron los medios de prueba de los demandados, a pesar de que fueron presentados de manera oportuna por los litisconsortes pasivos en el proceso, al no probar ningún punto controvertido planteado por el juez civil. En otras palabras, los recibos presentados no cumplían los requisitos y fines que un medio probatorio debe tener para que pueda ser admitido y actuado en un proceso judicial, sobre todo en un proceso en donde no se discute el derecho a la propiedad de un inmueble, sino el derecho a la posición como lo es el proceso de desalojo.

En cuanto a los recibos de pago por concepto de impuesto predial ofrecidos por los demandados, el mencionado medio probatorio tampoco fue acogido por las instancias judiciales, al ser dicho medio de prueba un instrumento que no justifica el derecho de propiedad de los demandados en el presente caso de desalojo. La finalidad del pago del impuesto predial solo tiene fines tributarios, mas no reconoce ni otorga derechos de propiedad sobre el inmueble objeto de litigio. Siendo acertada la decisión de los jueces superiores desestimar el mencionado medio probatorio, y no valorarlas dentro del proceso.

## **5. Conclusiones.**

- i. Del expediente se demostró que el título que poseían los demandados para poseer el bien sub Litis a la fecha de interposición de la demanda ya se



encontraba fenecido debido a que el demandante invito a los demandados a una audiencia de conciliación de fecha 04-11-2014 la cual fracaso ya que no se llegó a ningún acuerdo conciliatorio, además el demandado curso cartas notariales a los demandados a efectos de que le restituyan la posesión del predio sub Litis, la cual no tuvo respuesta alguna por parte de los demandados, produciéndose así el fenecimiento del título que poseían los demandados al configurarse el supuesto contemplado en el artículo 1704 del Código Civil, el cual es un hecho que produce la extinción del contrato de arrendamiento, cuando el propietario de un bien arrendado decide poner fin a un contrato de arrendamiento por medio de la devolución del inmueble alquilado.

- ii. la segunda instancia determino que los demandados tenían la calidad de precarios al expresar que el contrato de arrendamiento celebrado entre el padre del demandante y los demandados se extinguió cuando el demandado solicito la devolución de su predio a través de una conciliación extrajudicial y posteriormente por medio de una carta notarial, hechos que denotan una manifiesta voluntad por parte del demandante de recuperar la posesión de un inmueble que le pertenece, y que así fue demostrado a criterio de la sala durante todo el proceso.
- iii. El contrato de transferencia de acciones y derechos celebrado entre el hermano del demandante y los demandados, no era título suficiente para desvirtuar la calidad de precarios que tenían los demandados sobre el predio sub Litis, debido a que el contrato privado de transferencia de acciones y derechos no tenía como objeto el predio en litigio, sino que recaía sobre un área de terreno de propiedad del hermano del demandado, por lo que los demandados no tenían la calidad de copropietarios sobre el predio en litigio el cual es de exclusiva propiedad del demandante.
- iv. La sentencia de primera instancia no estuvo correctamente fundamentada, ya que desestimo la gran mayoría de los hechos expuestos por el demandante, y no valoro correctamente los medios de prueba ofrecidos y

actuados durante el proceso, por lo que no hubo una adecuada fundamentación de la sentencia de primera instancia, lo cual configuro un grave perjuicio al demandante al declararse infundada la demanda por parte del ad quo. Situación que pudo corregirse por la sala civil en segunda instancia quien con un acertado criterio revoco la decisión del juez de primera instancia, y declaro fundado la demanda de desalojo por ocupante precaria. Lo cual fue corroborado por la sala suprema quien desestimo el recurso de casación interpuesto por los demandados, medio impugnatorio que fue rechazado por la suprema sala al no contener o apreciarse defecto material o sustantivo que haya afectado gravemente el proceso

**b. HECHOS DE FORMA.****1. Identificación de hechos relevantes.****1.1. Etapa postulatoria.**

No se encontró en el presente caso

**1.2. Etapa probatoria**

No se encontró en el presente caso.

**1.3. Etapa decisoria.**

La sentencia de primera instancia no está debidamente fundamentada, al no motivar correctamente cada punto controvertido fijados en el proceso, habilitando al demandante a poder interponer un recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia por deficiente motivación.

**1.4. Etapa impugnatoria.**

No se encontró en el presente caso.

**2. Problemas.****2.1. Problema principal**

¿Procede la acción de desalojo por ocupante precario contemplado en el artículo 585 y 586 del código procesal civil, en contra de los demandados a pesar de que estos poseen un contrato privado de transferencia de acciones y derechos?

## **2.2 problemas colaterales.**

No se encontró en el presente caso

## **2.3. Problemas secundarios.**

- ¿Es el proceso sumarísimo la vía procedimental adecuada para debatir sobre el derecho de propiedad del predio sub Litis alegado por los demandados?
- ¿Por qué se rechazó la declaración testimonial ofrecida por la litisconsorte pasiva en el proceso desalojo?
- ¿El recurso de Casación interpuesto por los demandados contra la sentencia de segunda instancia cumple con los requisitos de procedencia contemplado en el artículo 388 del Código procesal Civil?

## **3. Elementos jurídicos necesarios para el estudio del caso.**

### **3.1. Normas legales**

#### **Constitución política del Perú**

Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

- 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, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.

- 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.
- La pluralidad de la instancia.

### **Código procesal civil**

- Artículo 364.- El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente.
- Artículo 366.- El que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria.
- “Artículo 367.- Admisibilidad e improcedencia.- La apelación se interpone dentro del plazo legal ante el Juez que expidió la resolución impugnada, acompañando el recibo de la tasa judicial respectiva cuando ésta fuera exigible. La apelación o adhesión que no acompañen el recibo de la tasa, se interpongan fuera del plazo, que no tengan fundamento o no precisen el agravio, serán de plano declaradas inadmisibles o improcedentes, según sea el caso. Para los fines a que se refiere el Artículo 357, se ordenará que el recurrente subsane en un plazo no mayor de cinco días, la omisión o defecto que se pudiera advertir en el recibo de pago de la tasa respectiva, en las cédulas de notificación, en la autorización del recurso por el Letrado Colegiado o en la firma del recurrente, si tiene domicilio en la ciudad sede del órgano jurisdiccional que conoce de la apelación. De no subsanarse la omisión o defecto, se rechazará el recurso y será declarado inadmisibile. Si el recurrente no tuviera domicilio procesal en la ciudad sede del órgano jurisdiccional que conoce de la apelación, tramitará la causa de manera regular y será el Juez quien

ordene la correspondiente subsanación del error. El superior también puede declarar inadmisibile o improcedente la apelación, si advierte que no se han cumplido los requisitos para su concesión. En este caso, además, declarará nulo el concesorio

- “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 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.”
  
- “Requisitos de la demanda Artículo 424.- 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 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 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"
- Sujetos activo y pasivo en el desalojo. - Artículo 586.- Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.
- Tercero con título o sin él.- Artículo 587.- Si el predio es ocupado por un tercero ajeno a la relación establecida entre el demandante y la persona a quien éste le cedió la posesión, el demandante debe denunciarlo en su demanda. El denunciado será notificado con la demanda y podrá participar en el proceso. Si al momento de la notificación del admisorio se advierte la

presencia de tercero, quien lo notifique lo instruirá del proceso iniciado, su derecho a participar en él y el efecto que va a producirle la sentencia. El tercero puede actuar como litisconsorte voluntario del demandado desde la audiencia única. Si durante la audiencia se advierte que el tercero carece de título posesorio, el Juez aplicará lo dispuesto por el Artículo 107

### **3.2. Doctrina.**

LEDEZMA citada por (POZO SANCHEZ , 2021) sostiene que el desalojo es “Una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario”

FORT NINAMANCCO citado por (POZO SANCHEZ , 2021) expresa que “El llamado «proceso de desalojo», según el CPC, se traduce en una pretensión de «restitución de un predio». Es decir, que por medio de este proceso se consigue que a un sujeto se le entregue un predio, cosa que se logra conforme a las normas del proceso sumarísimo”

(CONDORI SANCHEZ, 2021) precisa que “En este proceso tiene como fundamento la existencia de un contrato a plazo determinado. El Cuarto Pleno Casatorio Civil señala que, si el arrendatario que ocupa un bien inmueble con contrato vencido es requerido por parte del arrendatario para su restitución, se convierte en un poseedor precario, por ello, la competencia para conocer este tipo de procesos se traslada a los juzgados especializados civiles. Cabe recordar que, los juzgados de paz letrados son competentes solo hasta los contratos con una renta mensual que no superan las 50 URP.

(CARDENAS MANRIQUE, 2022) expresa que “El desalojo se encuentra regulado en el artículo 585 del Código Procesal Civil, y mediante esta pretensión, se exige la restitución del uso del bien. El legislador ha establecido que el proceso de desalojo se tramita en un proceso sumarísimo, por lo que no tiene una naturaleza compleja, ya que la controversia se



circunscribe al derecho de posesión, y no al derecho de propiedad, que puede ser discutido en otro proceso (como en el mejor derecho de propiedad o reivindicación).”

(OSORIO, 2021) precisa que “En el Perú, la mayoría de los procesos de desalojo se originan porque los arrendatarios (inquilinos) no cumplen con pagar sus rentas, por eso los arrendadores o propietarios deban recurrir al proceso judicial de desalojo a efectos de lograr la recuperación de sus inmuebles. Un proceso de desalojo por ser un proceso sumarísimo debería ser de poca duración, es decir, breve y rápido, pero esto no está sucediendo en la práctica. Esto a la vez trae un beneficio colateral para el inquilino moroso quien puede llegar a vivir años en el inmueble arrendado ahorrándose las rentas mensuales que debería pagar debido a que el proceso tarda demasiado en resolverse, es por ello que urgentemente se debería hacer un cambio a la norma para que más personas sigan haciendo esta mala práctica.

(CALDERON SUMARRIVA , 2020) afirma que “La pretensión de desalojo es aquella que tiene por objeto recuperar el uso y goce de inmueble que está ocupado por quien carece de título para ello. Según el artículo 546° del Código Procesal Civil, se tramita en la vía del proceso sumarísimo, que se caracteriza por su celeridad, lo cual es coherente con la naturaleza breve y célere del desalojo. Sin embargo, esta “celeridad” no siempre se consigue en nuestro país: en el caso de los inquilinos arrendatarios morosos, es usual que se critique que el proceso sumarísimo es muy dilatado”

(CHAPARRO, 2019) explica que “ El proceso de desalojo es un proceso de carácter sumarísimo, proceso plenario rápido como lo ha señalado nuestra Corte Suprema, regulado específicamente entre los artículos 585 al 596 del Código Procesal Civil (en adelante CPC), asimismo, definida como la acción posesoria judicial, que tiene por objeto recuperar la posesión de un inmueble que es detentado por una persona obligada a devolverlo. Dentro de nuestro ordenamiento legal, es posible encontrar cinco modalidades de procesos

desalojo creados por el legislador o el juez en el tema del arrendamiento, las mismas que quedan al arbitrio al arrendador la mejor manera de recuperar la posesión del bien detentado ilegítimamente.

REIMUNDI citado por (CUSI ARREDONDO , 2020) sostiene que el proceso de desalojo “ es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión”. El citado tratadista argentino añade que “del concepto enunciado se infiere, por lo pronto, que la pretensión de desalojo no sólo es admisible cuando medie una relación jurídica entre las partes en cuya virtud el demandado se halla obligado a restituir el bien a requerimiento del actor, sino también en el caso de que, sin existir vinculación contractual alguna, el demandado es un ocupante meramente circunstancial o transitorio que no aspira al ejercicio de la posesión

Gómez de Liaño González citado por (CUSI ARREDONDO , 2020) expresa que el “ denominado juicio de desahucio es aquel que está dirigido “... a obtener el desalojo de un inmueble, imponiendo incluso el lanzamiento de sus ocupantes, sirviendo para resolver, tanto cuestiones de arrendamiento, como situaciones de precario en las que se posee una finca sin título que lo justifique...”. El mencionado autor nos informa que la jurisprudencia “... ha delimitado el ámbito de este procedimiento que encauza una acción de condena encaminada a obtener la desposesión del demandado y la reintegración posesoria del actor, sin que quepa ventilar en el mismo cuestiones complejas y extralocativas, incompatibles con la naturaleza sumaria del trámite

(LINARES , 2014) afirma que “El desalojo, es importante advertir, no tiene por finalidad discutir quien es el propietario de determinado bien. Mediante este tipo de procesos pide tutela aquella persona que tiene un título para tener la posesión

del inmueble, como puede ser el derecho de propiedad o de usufructo sobre el mismo, y solicita la restitución contra aquella persona que está en posesión del bien sin tener derecho a estarlo o que habiéndolo tenido título este ha fenecido. El caso típico es el del arrendamiento, una vez que vence el contrato o queda sin efecto por algún motivo, el arrendador tiene derecho a pedir que se le devuelva el bien, y el arrendatario tiene la obligación de entregarlo.

### **3.3. Jurisprudencia.**

#### **3.3.1 CASACIÓN Nº 225-2016, LIMA**

El fundamento quinto de la casación sostiene que “ *Estando a lo expuesto, tenemos que las instancias de mérito al analizar la prestación incoada por la demandante y señalar que ésta no se encuentra legitimada para solicitar la presente acción [desalojo] al haberse advertido que en la Partida Nº P02043516 se encuentra como titular registral la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, constituye una motivación insuficiente puesto que la misma contiene solamente la conclusión a que su razonamiento les ha llevado pero no están exteriorizadas y expuestas las premisas que han conducido a dicha conclusión, dado que corresponde a las instancias de mérito analizar los alcances del Cuarto Pleno de Casación Nº 2195-2011-Ucayali, punto 4, de observancia obligatoria que establece: “conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio (...); y, a partir de ello, determinar si efectivamente la demandante ostenta o no legitimación para incoar la presente demanda; siendo evidente así la violación del principio constitucional de motivación escrita de las resoluciones judiciales, correspondiendo precisar que el criterio precedentemente expuesto en modo alguno comporta la apreciación positivamente por parte de este Supremo Tribunal de Casación respecto del desalojo por ocupante precario, sino que éste simplemente se limita*

*a sancionar con nulidad una resolución que no expuso la debida motivación; fundamento por el que dicho agravio debe ser amparado.*

### **3.3.2. CASACIÓN N° 4069-2016, VENTANILLA**

**El fundamento 5.5 de la casación precisa que** “*. En ese entendido, analizados los agravios que sostienen las causales denunciadas, se tiene que la presente controversia sobre desalojo por ocupación precaria, está dirigida a que los emplazados desocupen el inmueble materia de litis; consecuentemente la esencia de este proceso, no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título legítimo y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; la misma que por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación.*”

### **3.3.4. CASACIÓN 4198-2012, JUNÍN**

**La casación en su fundamento SÉTIMO nos precisa** “*Que, analizada la sentencia impugnada se advierte que ha sido motivada conforme lo prevé las normas antes comentadas, toda vez que el Colegiado Superior ha establecido que si bien existe un contrato de anticresis suscrito entre ambas partes con fecha diecisiete de enero de dos mil siete, que fue celebrado bajo la modalidad de un contrato privado, que cuenta con firmas legalizadas (fecha cierta), sin embargo, no ha sido otorgado por escritura pública, siendo así, el demandado no ostenta ningún título, teniendo por tanto la condición de precario.*”

### **3.3.5. Casación 1741-2014, Lima**

El fundamento quinto de la casación precisa que “*En tal orden de ideas, se aprecia que las instancias de mérito han emitido sus fallos consignando sus consideraciones de hecho y de derecho en forma ordenada y coherente, dando estricto cumplimiento al deber de*

*motivación contenido en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 139 inciso 3 del mismo cuerpo normativo, así como en los artículos 50 inciso 6 y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil; cabe precisar que resulta claro que ambas sentencias de mérito han establecido el derecho a la restitución del bien sub litis que ostenta la demandante (en su calidad de propietaria del mismo, con derecho inscrito en los Registros Públicos), así como la falta de título posesorio de la demandada, pues el que en su oportunidad tuvo ha fenecido. Es decir, no existe vulneración alguna de las normas precedentemente citadas.”*

### **3.3.6. CASACIÓN N° 908-2016 DEL SANTA**

*El fundamento quinto expresa “ Como han concluido las instancias de mérito, nos encontramos ante un proceso de desalojo por ocupante precario, por cuanto tal como se ha establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, es un supuesto de posesión precaria cuando, luego del vencimiento del contrato de arrendamiento, el arrendador requiere la devolución del bien al arrendatario; de lo que se colige que el juzgado que tramitó el proceso sí resulta el competente para resolverlo al no existir una cuantía determinada; por lo que la infracción normativa procesal debe ser desestimada”*

### **3.3.7. CASACIÓN 4373-2015, JUNÍN**

- **El fundamento OCTAVO de la casación precisa que** “ *Revisada la resolución materia de casación, se advierte que la decisión adoptada por la instancia de mérito se encuentra debidamente fundamentada, toda vez que se ha efectuado un análisis de los hechos expuestos por las partes, se ha realizado una valoración conjunta de los medios probatorios y se ha interpretado y aplicado normas pertinentes al caso en concreto; por consiguiente, no se advierte transgresión alguna del principio de la debida motivación de las resoluciones judiciales. Dicho de otro modo, en la resolución emitida por la instancia de mérito, existe*

*pronunciamiento ceñido estrictamente a lo aportado, mostrado y debatido en el proceso; por lo tanto, se concluye que dicho fallo no puede ser cuestionado por ausencia o defecto en la motivación, por haberse cumplido con precisar el por qué y debido a qué se ha llegado a la conclusión final; en consecuencia, corresponde desestimar la denuncia por la causal de infracción normativa de carácter procesal. Respecto a la alegación de que existe una apreciación tergiversada con relación a la situación de la litisconsorte necesaria pasivo **Betty Beatriz Ramos Contreras**, no merece pronunciamiento alguno, pues de ser cierto ello, quien tiene interés para formular la nulidad del acto procesal viciado sería la prenombrada y no los impugnantes, conforme a lo dispuesto en el artículo 174 del Código Procesal Civil.*

### **3.3.8 CASACIÓN N° 1532-2016, LORETO**

- El fundamento sexto de la casación precisa que *“En principio, cabe indicar que el solo hecho de haber tomado estas dos razones (usucapión y nueva edificación) como sustento para dictar un pronunciamiento inhibitorio (improcedencia de la demanda) constituye per se una infracción a los criterios vinculantes del Cuarto Pleno Casatorio Civil que han sido comentados en los párrafos precedentes, en la medida que éstos proscriben su empleo para dicho fin.*

### **3.3.9 CASACIÓN 2521-2016, LIMA NORTE**

***El fundamento decimo de la casación expresa** “Que, la decisión adoptada se encuentra adecuadamente fundamentada, pues establece la relación de hecho en base a su apreciación probatoria, interpreta y aplica las normas que considera pertinentes, por lo que no se advierte trasgresión alguna al principio de debida motivación de las sentencias, no se afecta la logicidad, ni se vulnera el derecho a probar en cualquiera de sus vertientes. Es decir, su pronunciamiento se ha ceñido estrictamente a lo aportado, mostrado y debatido en el proceso;*

*donde la instancia de mérito ha concluido que la posesión del demandado César Gustavo Machado Núñez no ha contado con la aprobación de los copropietarios acorde al artículo 971 del Código Civil; por lo que dicho fallo no puede ser cuestionado por ausencia o defecto en la motivación, pues se ha cumplido con precisar el por qué y debido a qué se ha llegado a la conclusión final, en consecuencia, un parecer o criterio distinto al que ha arribado no puede ser causal para cuestionar la motivación; lo que no significa que no pueda existir un criterio distinto para arribar a una conclusión diferente a la que ha planteado la Sala Superior, sin que ello implique ausencia o defecto en la motivación de la sentencia de vista. En consecuencia, la infracción normativa procesal consignada en el ítem (i), debe ser desestimada.”*

### **3.3.10. CASACIÓN 3346-2012, LIMA**

***El fundamento quinto de la casación expresa “* Que, en tal sentido, respecto a la pretensión de los demandantes -el desalojo del demandado por ser un ocupante precario- el órgano jurisdiccional de segundo grado, no ha justificado de forma suficiente por qué las pruebas ofrecidas por el demandante no resultan válidas para demostrar el hecho objeto de proceso -esto es, que los demandados tienen un título válido que les confiere el derecho de propiedad sobre el predio que reclaman frente a la ausencia del que tiene el poseedor, en tanto, no cualquier elemento de prueba ofrecido por el demandado puede ser considerado como “prueba” y servir para contradecir las ofrecidas con la demanda, menos conceder la categoría jurídica de título, a un documento que no presentaría garantías mínimas de veracidad de su contenido. Además, desde el aspecto de la prueba, el órgano jurisdiccional no ha respetado las reglas de la prueba ni los principios que la conforman; todo lo cual trasunta la infracción al deber de motivación de la resolución judicial.”**

### 3.3.11. CASACIÓN 2156-2014, AREQUIPA

El fundamento OCTAVO de la casación expresó que “ Que, respecto al primer punto, es preciso indicar que del examen de la sentencia cuestionada se advierte que el Ad quem no ha incurrido en infracción normativa procesal de los artículos 196 y 197 del Código Procesal Civil, toda vez que analiza los medios probatorios presentados por la recurrente (contrato de arrendamiento y recibos de pago de arriendos) conjuntamente con las demás pruebas aportadas y admitidas en el proceso, concluyendo, que el denunciado civil al no tener reconocido -en forma definitiva- su derecho respecto del inmueble sub litis, no tiene la facultad para poder arrendar o ceder dicho bien. Asimismo, es preciso señalar que el Ad quem aún cuando no haya emitido pronunciamiento respecto a las pruebas aludidas por la recurrente, no tenía la obligación hacerlo, por cuanto, conforme a lo señalado por el artículo 197 del Código Procesal Civil el Juez no tiene la obligación de referirse a todas las pruebas en sus resoluciones, sino a las que dan sustento a su decisión. En ese sentido, de lo expuesto se advierte que no se ha incurrido en infracción respecto de las mencionadas normas procesales, así como tampoco se ha afectado el debido proceso por ausencia de motivación, habiendo cumplido a cabalidad la Sala Superior lo dispuesto en el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, motivo por el cual esta causal devienen en infundada.

#### 4. Discusión.

- **¿Es el proceso sumarísimo la vía procedimental adecuada para debatir sobre el derecho de propiedad del predio sub Litis alegado por los demandados?**

No, el proceso sumarísimo no es la vía adecuada para resolver quien tiene el mejor derecho de propiedad sobre un determinado bien, tal como lo quisieron exponer



los demandados durante el proceso, argumentos que fueron desestimados por parte de las instancias superiores y la corte suprema, al no tomar en cuenta los supuestos derechos de copropiedad que alegaban los demandados en sus escritos basándose en un documento privado celebrado entre los demandados y el hermano del demandante, el cual no demostraba fuerza probatoria suficiente para enervar el derecho de propiedad del demandante sobre el bien en litigio. Similar criterio lo vemos en la casación N° 3346-2012, LIMA *que en su argumento quinto expresa* “... en tanto, no cualquier elemento de prueba ofrecido por el demandado puede ser considerado como “prueba” y servir para contradecir las ofrecidas con la demanda, menos conceder la categoría jurídica de título, a un documento que no presentaría garantías mínimas de veracidad de su contenido. Además, desde el aspecto de la prueba, el órgano jurisdiccional no ha respetado las reglas de la prueba ni los principios que la conforman; todo lo cual trasunta la infracción al deber de motivación de la resolución judicial.”

En el proceso de desalojo lo que se discute no es el derecho de propiedad, sino el derecho de posesión que tiene una persona respecto a un bien inmueble tal como lo expresa “ **(CALDERON SUMARRIVA , 2020)** al sostener que “La pretensión de desalojo es aquella que tiene por objeto recuperar el uso y goce de inmueble que está ocupado por quien carece de título para ello. Según el artículo 546° del Código Procesal Civil, se tramita en la vía del proceso sumarísimo, que se caracteriza por su celeridad, lo cual es coherente con la naturaleza breve y célere del desalojo. Sin embargo, esta “celeridad” no siempre se consigue en nuestro país: en el caso de los inquilinos arrendatarios morosos, es usual que se critique que el proceso sumarísimo es muy dilatado”, por lo tanto existen vías alternas para discutir el derecho de propiedad de un bien, tal como lo es el proceso de conocimiento, el cual es una vía mucho más adecuada y eficaz para discutir temas relacionados a la propiedad de un objeto. No siendo la vía sumarísima la vía pertinente para resolver sobre el derecho de propiedad que dos o más sujetos reclaman para si, teniendo en cuenta además que el proceso sumarísimo es una vía mucho más corta y breve, por lo cual en la vía sumarísima no podría conocerse con exactitud

los temas complejos que un proceso como el derecho de propiedad entablan en la realidad jurídica- social.

- **¿Por qué se rechazó la declaración testimonial ofrecida por la litisconsorte pasiva en el proceso desalojo?**

El ad quo y el ad quem decidieron rechazar la declaración testimonial ofrecida por una de las litisconsortes pasivas al no tener la prueba ofrecida la idoneidad y pertinencia que todo medio de prueba debe poseer, la sala superior argumento que la declaración testimonial ofrecida por la litisconsorte no se relacionaba de manera directa con los hechos expuestos por la demandante, por lo que carecía de idoneidad para demostrar o probar la veracidad de los hechos objeto de debate, además como lo expresa el ad quo la prueba debe de ser pertinente y útil para el caso en concreto, ya que la prueba no solo debe estar referido a los hechos expuestos, sino que esta debe de servir o conducir al juez a descubrir la realidad de los hechos. Por lo tanto la prueba ofrecida fue correctamente desestimada al no poseer utilidad para la resolución del caso, más aun que una declaración testimonial no acredita el derecho de propiedad que invocaban los demandados en el presente proceso, lo cual guarda conformidad con lo dispuesto Artículo 190 que precisa 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”*

- **¿El recurso de Casación interpuesto por los demandados contra la sentencia de segunda instancia cumple con los requisitos de procedencia contemplados en el artículo 388 del Código procesal Civil?**

El recurso de casación interpuesto por los demandados no cumplió con los requisitos exigidos en el artículo 388 del C.P.C por lo que el recurso interpuesto fue declarado improcedente al no cumplir los requisitos contemplados en el incisos 2,3 y 4 que contemplaba dicho artículo.

El recurso de casación no contenía de manera clara las infracciones normativas en las que habría incurrido la sentencia impugnada, ya que de acuerdo a la sala suprema la sala civil si tomo en cuenta y valoro el contrato de transferencia de acciones y derechos presentado por la parte demandada, sin embargo, los impugnantes sostienen que el ad quem no tomo en cuenta dicho medio probatorio, por lo que se le estaría vulnerando su derecho al debido proceso, lo cual fue desestimador por la corte suprema.

El otro argumento por el que fue desestimado la casación interpuesta contra la sentencia emitida en segunda instancia, es aquella referida a la comprobación del área del predio en litigio que se encuentra en posesión de los demandados, lo cual fue corroborado mediante las diligencias judiciales que el juzgado de primera instancia llevo a cabo para la comprobación de si los demandados poseían o no el área en disputa, la misma que fue corroborada por el juez de la causa, siendo ratificada por la sala superior cuando resolvió sobre el recurso de apelación.

La sala suprema También determino que el bien objeto del litigio es el predio ubicado en la Av. Capitán Novoa numero 107 sub lote 4 distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa, y no el predio signado como sub lote 4-A el cual es de propiedad de otra persona, quedando acreditado que el único propietario del vehículo era el demandante.

Otro de los argumentos que fundamentaron el rechazo del recurso de casación interpuesto por los demandados es el referido al de la aplicación del cuarto pleno casatorio civil el cual fue aplicado por la sala superior al considerar que cuando el propietario de un predio pida la restitución de inmueble que se encontraba bajo posesión de un tercero, se daba por cumplido el supuesto regulada en el artículo 1704 del código civil, que trataba sobre la extinción del contrato de arrendamiento, tal como lo expresa el fundamento quinto de la CASACIÓN N° 908-2016 DEL SANTA que precisa que “ Como han concluido las instancias de mérito, nos encontramos ante un proceso de desalojo por ocupante precario, por cuanto tal como se ha establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, es un supuesto de posesión precaria cuando, luego del vencimiento del contrato de arrendamiento,

*el arrendador requiere la devolución del bien al arrendatario; de lo que se colige que el juzgado que tramitó el proceso sí resulta el competente para resolverlo al no existir una cuantía determinada; por lo que la infracción normativa procesal debe ser desestimada*

Por todas esas razones la sala suprema decidió que los argumentos expuestos por la parte demandada no constituían una infracción a las disposiciones normativas ya que la sala superior fundamentó correctamente sus decisiones, no habiendo vicios o defectos que invaliden la sentencia impugnada siendo acorde a derechos. Ni tampoco constituye la decisión impugnada un apartamiento de un precedente de observancia obligatoria

## **5. Conclusión.**

1. Del expediente se acreditó que la acción de desalojo ejercida en contra de los demandados sí procedió, al haberse declarado en segunda instancia y en sede casatoria que los demandados tenían la obligación de restituir el inmueble objeto de litigio al demandante, quien demostró durante todo el proceso que es el único propietario del predio en litigio, y que el contrato celebrado entre el hermano del demandante y los demandados por medio del cual se transfería acciones y derechos en favor de los demandados sobre el predio en litigio no era documento suficiente para justificar la posesión de los demandados sobre dicho inmueble. Por lo que los demandados se encontraban dentro del supuesto contemplado en el segundo párrafo del artículo 586 del Código procesal Civil el cual precisa que “*Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución*”. Por ende, los demandados al no poseer un título que ampare su derecho de posesión sobre el predio objeto de litigio devienen en precarios, teniendo los demandados la obligación de restituir la posición del predio a favor del demandante quien se encuentra legitimado por la ley para exigir la restitución del inmueble en contra de aquellos que poseen un bien de su propiedad sin tener derecho o justificación alguna. Tal como lo dispone el

primer párrafo del artículo 586 que precisa que *“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.*

2. Debe tenerse en cuenta que el documento privado por los demandados si bien contenía un acto jurídico que les concedía derechos sobre el predio en litigio, dicho documento no tenía la fuerza necesaria para contradecir el derecho de propiedad del demandado. Ya que el título de este último se encontraba debidamente protegido al encontrarse inscrito en los registros públicos de Arequipa, otorgándole a dicho título los efectos de preferencia, oponibilidad y seguridad jurídica frente a terceros que pretendan oponer derechos reales sobre el mismo predio.
3. La sala suprema determino que la sentencia de segunda instancia no presentaba infracciones normativas y que no había ningún apartamiento al cuarto pleno casatorio en materia civil que la parte demandada alegaba en su recurso de impugnación, por lo que realizando un juicio netamente de derecho demostró que la sala superior fundamento correctamente cada punto expuesto en su sentencia, no existiendo vicios o defectos que invaliden el proceso y causen perjuicio a los impugnantes del recurso.
4. Por ultimo en cuanto a las sentencias emitidas en el proceso debemos indicar que la primera sentencia claramente es una vulneración a los derechos y principios que el debido proceso promueve y protege, los cuales deben significar una adecuada protección frente al actuar arbitrario que pudieran cometer algunos magistrados en el cumplimiento de sus funciones, como lo es no motivar ni fundamentar correctamente sus decisiones teniendo en sus manos todos los medios de prueba que acreditan la veracidad de los hechos expuestos por una de las partes dentro del proceso. En cuanto a la sentencia de segunda instancia esta estuvo correctamente motivada, al pronunciarse por cada hecho expuesto por las partes del proceso, las cuales fueron

corroboradas por los medios de prueba que acreditaron que el demandante es el único propietario del predio sobre el cual recaerá la acción de desalojo y que los demandados eran precarios al no poseer un título vigente que justifique legalmente su posesión el predio objeto del litigio. Y sobre el recurso de casación este fue desestimado por no cumplir con los requisitos de fondo que la ley prevé para la procedencia de este recurso extraordinario.

#### VII. PLAN DE ACTIVIDADES Y CRONOGRAMA.

ACTIVIDAD	2022				
	Ene	Feb	Mar	Abr	May
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. Informe del Asesor				X	
6. Entrega del Trabajo de Suficiencia Profesional				X	X
7. Correcciones					X
8. Presentación y sustentación					X

## VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.

- AVENDAÑO, & AVENDAÑO VALDEZ, J. (1988). *REVISTA ET VERITAS* . Obtenido de Libro de la modificación de los derechos reales.
- CALDERON SUMARRIVA , A. (2020). *El desalojo vinculado al arrendamiento*. Obtenido de egacal.edu.pe: <https://egacal.edu.pe/wp-content/uploads/2020/10/suplemento10.pdf>
- CARDENAS MANRIQUE, C. (2022). *el proceso de desalojo* . Obtenido de peruweek.pe: <https://www.peruweek.pe/el-proceso-de-desalojo/>
- CHAPARRO, M. (2019). *Dos caras de la misma moneda\_ reflexiones al contrato de arrendamiento*. Obtenido de parthenonpe: <https://www.parthenon.pe/columnas/bitacora-civil/dos-caras-de-una-misma-moneda-reflexiones-en-torno-al-contrato-de-arrendamiento-y-el-proceso-de-desalojo-a-proposito-de-la-ley-n-30933/>
- CONDORI SANCHEZ, S. (2021). *Proceso de desalojo ¿Cuáles son las causas?* Obtenido de iuslatin.pe: <https://iuslatin.pe/cuales-son-las-causales-para-iniciar-un-proceso-de-desalojo-contra-inquilinos/>
- CRUZ CHAVEZ, M. (s.f.). *INDESA.PE*. Obtenido de ¿Cómo resolver de forma razonable los desalojos entre familiares, ante el estado de necesidad alimentaria del demandado, originado por su incapacidad física y/o mental?
- CUSI ARREDONDO , A. (2020). *EL PROCESO DE DESALOJO*. Obtenido de andrescusi.files.: <https://andrescusi.files.wordpress.com/2020/05/el-proceso-de-desalojo.pdf>
- Del risco , S. (2017). *el desalojo por precario a la luz del cuarto pleno casatorio civil*. Obtenido de revistas-pucp.pe: <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:25nl24MVqp0J:hhttps://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/download/16540/16886/+&cd=12&hl=es&ct=clnk&gl=pe201>
- GONZALES BARRON , G. (2009). *Derechos reales*. Obtenido de pag 176-7.
- GUZMAN ÑAPURI, C. (2022). *UNIVERSIDAD CONTINENTAL*. Obtenido de El derecho de propiedad y su importancia en el regimen economico: El derecho de propiedad es una situación jurídica subjetiva que posee todo sujeto de derecho y que además está protegida constitucionalmente, que faculta al titular del mismo a fin de emplear todos los atributos del bien del cual se es propietario, pueden

- HERRERA, D. (2016). *¿Que es la accion de desalojo*". Obtenido de MIS abogados .com: <https://www.misabogados.com.co/blog/que-es-la-accion-de-desalojo>
- LINARES , D. (2014). *Desalojo Judicial, Procesos de Frustraciones*. Obtenido de linaresabogados.com.pe: <https://www.linaresabogados.com.pe/desalojo-judicial-procesos-de-frustraciones/>
- MEJORADA , M. (2022). *REVISTAS PUCP*. Obtenido de La posesion el codigo civil peruano: <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/12805>
- OSORIO, G. (2021). *Sumario sobre el desalojo en el Perú*. Obtenido de deleys.pe: <https://www.deleys.pe/articulos/sumario-sobre-el-desalojo-en-el-peru>
- POZO SANCHEZ , J. (2021). *Los cuatro procesos de desalojo en el Perú*. Obtenido de LP.com: <https://lpderecho.pe/los-cuatro-procesos-de-desalojo-en-el-peru/>
- TORRES VASQUEZ , A. (2005).
- VARSÍ ROSPILIGLIOSI, E. (2019). *REPOSITO U.LIMA*. Obtenido de La posecion: [https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/10164/Varsi\\_derechos\\_reales\\_posecion\\_propiedad.pdf?sequence=4&isAllowed=y](https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/10164/Varsi_derechos_reales_posecion_propiedad.pdf?sequence=4&isAllowed=y)



# **IX. ANEXOS**

16 MAR 2015	
MESA DE PARTES	
Fecha:	Cantidad:
Cédulas:	Firma:

Expediente : Nº  
 Esp. Legal :  
 Cuaderno : Principal  
 Escrito : Nº 01  
 Sumilla : Demanda de Desalojo por ocupación precaria y otros.

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

**HECTOR QUISPE RIOS**, identificado con D.N.I. Nº 29662215, con dirección domiciliaria en la Avenida Capitan Novoa Nº 107 del distrito de Mariano Melgar, Provincia y Región Arequipa; señalando domicilio procesal en la calle Colón Nº 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:

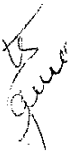
**01. DE LOS DEMANDADOS**

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 Nº 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 Nº 107 del distrito de Mariano Melgar, Provincia y Región Arequipa; haciendo extensiva la acción al pago

conforme a  
 por cumplir  
 de notifica  
 ofrecimient  
 se cumple  
 mediante re



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 Víctor 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,

*170*  
*diol*

3

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 vía 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 N° P06263040 del Registro de la Propiedad Inmueble, en la cual el recurrente

*17  
de 18*

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 N° 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.

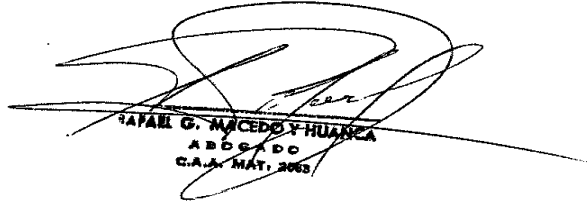
Por lo expuesto;

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  
de  
mar

proceso.

Arequipa, 16 de Marzo del 2015.



RAFAEL G. MACEDO Y HUANCA  
ABOGADO  
C.A.A. MAY. 2002





*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

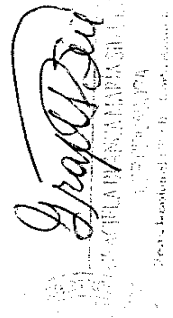
Se certifica que la partida registral se encuentra afectada por una carga y/o gravamen que obra inscrita en la partida matriz.

**Actual(es)**

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

**Colindancias Actuales :**

Area :	378.31	M2
<b>MEDIDA</b>		<b>COLINDANCIA</b>
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



**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

AS. 00002

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

**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.







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

00001

Asiento N° 00001  
Inscripción :

INSCRIPCION DE DESMEMBRACION

Estado del Predio : PARTIDA ACTIVA  
Área del Predio : 378.31 M2  
Uso del Predio : VIVIENDA

Medidas y Colindancias (nuevas)	MEDIDAS	COLINDANCIA
LINDEROS	10.25 ML	AVENIDA REPUBLICA
FRENTE	14.11 ML	SUB LOTE 4A, LOTE 32
DERECHA	9.08 ML	
002	15.28 ML	
003	13.51 ML	LOTE 3
IZQUIERDA	7.46 ML	
002	22.4 ML	CALLE CAPITAN NOVOA
FONDO		

Títulos que dan mérito a la inscripción

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° N°041-2013-MDMM 19/02/2013 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MARIANO MELGAR (AREQUIPA)

SUB LOTE 4:  
SUBDIVISION: La independización se efectúa a favor de sus propietarios PERCY QUISPE RIOS y HECTOR QUISPE RIOS, en mérito a la Subdivisión que consta en la Resolución de Gerencia N° 041-2013-MDMM de fecha 19/02/2013 emitida por el Gerente de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Mariano Melgar, que subdivide el predio inscrito en la Partida P06117566, quedando en esta Partida el SUB LOTE 4, con el Área de 378.31 m2, con los linderos y medidas perimétricas siguientes:

- Por el Frente: Con Avenida República, con 10.25 ml.
- Por la Derecha: Colinda con Sub Lote 4A y lote 32, en línea quebrada de tres segmentos de 14.11, 9.08 y 15.28 ml.
- Por la Izquierda: Colinda con Lote 3, con 13.51 y 7.46 ml.
- Por el Fondo: Con calle Capitán Novoa con 22.40 ml.

Asiento de presentación Nro. 2013 - 00029707 del 11/03/2013 a horas 16:34:07  
Escrito(s) 2013-33-00005406,2013-32-00006928  
Registrador Público LUQUE CARDENAS, KAROL  
Fecha de inscripción 26/03/2013

Arancel : S/. 175.00

Oficina Registral : AREQUIPA



Asiento de inscripción

97

15-00017115 Derechos: S/. 24.00 Cajero : CAS - SIU DIAZ GRACIELA BLANCA MARIA

Oficina Registral : AREQUIPA

5/16/02:25

Página 2 de 4

REP\_LITE

15/215-783

N°117-Creciendo

gob.pe



*Handwritten mark*



**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

00002

cto 00004

ripción :

**INSCRIPCION DE CARGAS**

STITUYENTE :  
STITUYENTE :

QUISPE RIOS, PERCY - SOLTERO(A) D.N.I. 40345860  
QUISPE RIOS, HECTOR - SOLTERO(A) D.N.I. 29662215

lla :

CARGAS

ds que dan mérito a la inscripción

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° N°041-2013-MDMM 19/02/2013 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MARIANO MELGAR (AREQUIPA)  
POR RESOLUCION DE GERENCIA N° 041-2013-MDMM, CONSIDERESE COMO CARGA REGISTRAL LAS CONEXIONES  
DOMICILIARIAS DE AGUA POTABLE, DESAGUE Y ELECTRICIDAD CONCEDIENDOSE UN PLAZO DE SEIS (6) MESES PARA  
SU INSTALACION Y HABILITACION DE LOS SERVICIOS.

nto de presentación Nro.  
bo(s)  
strador Público  
a de inscripción

2013 - 00029707 del 11/03/2013 a horas 16:34:07  
2013-33-00005-406,2013-32-00006926  
LUQUE CARDENAS, KAROL  
26/03/2013

Arancel : S/. 175.00

Oficina Registral : AREQUIPA



*Handwritten signature*  
**KAROL LUQUE CARDENAS**  
Registrador Público  
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

basientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofinde

*Handwritten mark*



Anexo 1-C  
Sca

ACTA DE CONCILIACIÓN N° 2999-2014  
EXP. N° 2868-2014

**CENTRO DE CONCILIACIÓN PROMOCIÓN PARA LA PAZ SOCIAL PROPAZ**  
*Amorizado por Resolución Viceministerial No. 165-2002-JUS*  
Pasaje Santa Rosa N° 104 oficinas T-7 Cercado de Arequipa Telef. (04) 694686

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 Poder Judicial mediante la acreditación No.4115, presenté su solicitud de conciliación **HECTOR QUISPE RIOS**, con DNI N° 29662215, con domicilio en Avenida Olivos N° 109, distrito Mariano Melgar, Provincia y Región de Arequipa y de la otra parte **LUISA OLIVARES DE ESPINOZA**, con DNI N° 29277036 y **LUISA OLIVARES DE ESPINOZA**, con DNI N° 29377524, ambas 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 informó 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 precatario.  
Pago por la ocupación indebida de 03 meses (agosto, septiembre y octubre).

ACTA DE ACUERDO


Siéndole 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 un acuerdo alguno. -.  
Por el texto anterior, los conciliantes manifiestan su conformidad con el mismo, siendo las partes a las ocho horas del día cuatro de noviembre del año dos mil catorce, en señal de conformidad firmen la presente acta de conciliación.-.


  
Frestia Daissy Valero Zegarra  
Conciliadora Extra Judicial  
Reg. N° 4115  
en Asuntos de Carácter Familiar  
Reg. N° 1144

**LUISA E. VALERO ZEGARRA**  
**ABOGADA**  
**EST. C.A.A. MBI**

  
29662215



  
29277036

  
29377524

CERTIFICACION  
N° 2999-2014  
EX. N° 2868-2014  
Arequipa, 04 de Noviembre del 2014

201

CENTRO DE CONCILIACIÓN PROPAZ

ACTA Nº

AT  | 1P  | 2P  | FA

PAZ

CENTRO DE CONCILIACIÓN PROPAZ

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

Heitor Espinoza Rivas

cedido con D.N.I. Nº 29662215

Telef:

ubicados en Avenida Republica Nº 109 Maricao Helgas

enfrente Legal:

cedido con

invite a:

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

Paul Espinoza Calderón
Calle Olivares de Espinoza

ubicado con domicilio en Avenida Capitán Novoa Nº 107

Ciudad de Maricao Helgas

ubicación del lugar: Avda de Hicofloran y Maricao Helgas (cuartel Eximilitario)
4 casa.

HEchos QUE DIERON LUGAR AL CONFLICTO

el invitado viene ocupando de forma indebida y sin
ninguna de alguna; asimismo el actor se niega a desalojar
al mismo y a cancelar por el tiempo de ocupación, asimismo
el actor no me reconoce como propietario, como lo
reclama según la partida Nº P 06117566, negándose
a cumplir con los requerimientos continuos

otras Personas con derecho alimentario:

Objeto de la demanda: Desalojamiento y entrega del bien ubicado en
Avenida Capitán Novoa Nº 107 Ciudad de Maricao Helgas

debe ser desalojado por precario

debido a la ocupación indebida de 03 meses (agosto, septiembre
y octubre)

- 1) Copia DNI del solicitante
2) Copia ficha de propiedad
3)
4)
5)

Table with columns: Fecha de Audiencia, Día, Mes, Año, Hora. Contains handwritten date 7/10/2014 and time 15:30 p.m.

Arequipa, 20 de octubre del 2014

Handwritten signature and stamp: Firma del Solicitante / Huella Digital - Doc. Identidad

CAPITAN NOVOA

Anexo 1-D  
25  
Julio

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 DIRECCION DEL DISTRITO DE CAPITAN NOVOA  
AREQUIPA, 09 ENE 2015



JULIO E. ESCALZA BENITEZ  
NOTARIO DE AREQUIPA



to do



# NOTARIA ESCARZA

JULIO E. ESCARZA BENITEZ  
ABOGADO - NOTARIO

CARTA NOTARIAL		PROTESTO	
----------------	--	----------	--

0-9-11

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

RECIBIDO POR UNA PERSONA QUE MANIFIESTO SER: *Severina familiar de uso activo*

2. DIRECCION DESCONOCIDA *Estado Valle Herceles*

3. NO SE ENCONTRO A...

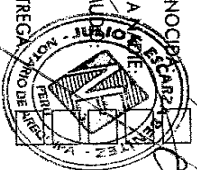
4. DESTINATARIO SE MUDO...

5. LOTE BALDIO:

6. NO PERMITE LA ENTREGA...

7. OTROS

*Salvo venta.*



INMUEBLE CASA  OTRO  FABRICA.....  
 1er. PISO  2do. PISO  OTROS.....  
 COLOR *Blanco (5 lav)*  
 REJAS SI  NO  COLOR.....  
 PUERTA MADERA  METAL  COLOR.....  
 JARDIN SI  NO  *Interior*  
 N° SU MINISTRO ELECTRICO *Su de Interion*

Av. Simon Bolivar 301 | Tel.: 052 409586 RPM: 6990253  
 Mariano Melgar - Ayacucho | Mov.: 959814332 RPC: 940192726  
 jescarza@gmail.com  
 julioescarza@notariaescarza.com  
 www.notariaescarza.com

Miente que la misma ra  
 tico conforme el articulo  
 olencia Familiar; por tal  
 pretension de VIOLEN  
 el Ministerio Publico,  
 ntra de ALFREDO  
 ASLADO a la parte  
 olucion bajo apertit  
 rtr de vencido el pla  
 tecedentes los anex  
 ntro de TRES DIAS  
 nsideren necesarias  
 ntradición, a gestión  
 L PRIMER OTROS  
 protocolo de percia  
 nisterio Público se ap  
 la parte agravada. E  
 tadas por el Minister  
 ica, psíquica y moral  
 ncordante con el arti  
 adidas de protección  
 AMANI Y NICOLAZA  
**L SEGUNDO OTR**  
 segundo otro si de l  
 xilio judicial confor  
 ticulo 17 del Reglan  
 ncede auxilio judicial  
 sus anexos para e  
 responde concede  
**ONCEDER el auxilio**  
 ocesal Civil, exone  
 manda, conforme lo  
**HAGASE SABER-**  
**L TERCER OTR**

Anexo 1-3

6

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

*Al  
Oros*



Anexo 1-E

6

PLIEGO INTERROGATORIO CONFORME AL CUAL PRESTARA 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  
diseño

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

F2F9300

5301700136 062215F

Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla

RAFAEL G. MACEDO Y HUANC  
ABOGADO  
C.A.A. MAT. 2062

*13  
Plea*

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  
EXPDTE.: 0  
MONTO S/.: \*\*\*\*\*30.00

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

C5A0EF2

5301700136 062215F

Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla

RAFAEL G. MACEDO Y HUANC  
ABOGADO  
C.A.A. MAT. 2062

*Anexo 1 - F*

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

5301700136 062215F

Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla

RAFAEL G. MACEDO Y HUANC  
ABOGADO  
C.A.A. MAT. 2062

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

5301700136 062215F

Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla

RAFAEL G. MACEDO Y HUANC  
ABOGADO  
C.A.A. MAT. 2062

32  
 1º JUZGADO MIXTO- Sede MBJ 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 **demanda 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.***

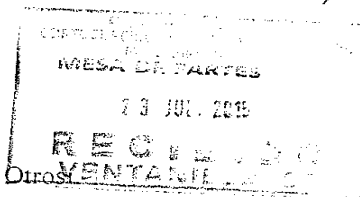
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

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 en Letra 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- Dros



**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

Cruzeta 57/02

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

58  
Cinco y och

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 Avalúo 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.

*Quispe y Rios* 59

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 SUSCRIPCIÓN, 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.

60  
Sesenta

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



*Asenta 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 Rios, 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.

#### **OTROS: 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  
Doranta y Dor

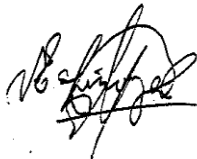
recurrentes, esta persona debe intervenir en esta causa, por lo que tiene obligaciones y responsabilidades en el derecho discutido en esta causa.

Pido acceder a este extremo por ser legal.

Arequipa, 2015 Julio 23.

**ABOGADO**

  
FIDEL L. GÓMEZ JARA  
C.A.A. 0291





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

Rectificando solamente el 2do punto siguiendo igual las demas Clausulas..

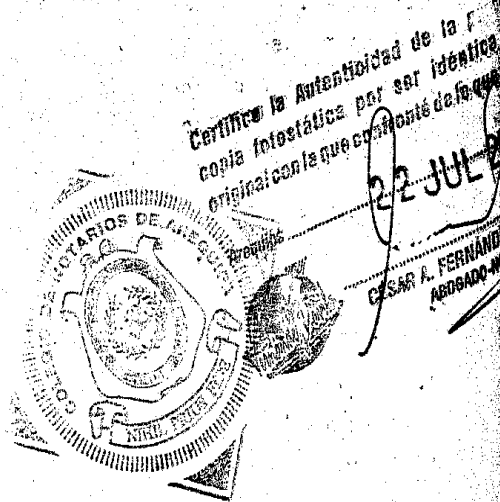
Punto 2do.

El alquiler convenido por ambas partes es de I.100,000.= (Cien mil Quetzales) mensuales Partir del Primero de Enero de 1990.

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

*[Signature]*

*[Signature]*



IMPUESTO  
10.0  
CINCO SOLES 00.  
de S.  
me  
me  
me  
Abc  
Social -  
Def  
ap

40  
Alavai

ANEXO 1. F.

Serie B 3 N° 4811292

RECIBO DE ARRENDAMIENTO  
O SUB ARRIENDO

S/ [Redacted]

IMPUESTO  
18.00  
NO SE PAGA

Si Raúl Espinoza Calderon

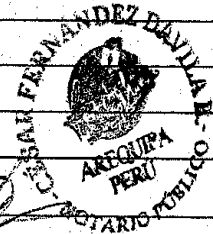
en ochocientos noventa y uno

para una habitacion

desde el mes de marzo de 1980

hasta el mes de abril de 1980

República # 109 M. Mejor



[Handwritten signature]

Registro de Arrendamiento y Sub-Arriendo	Registro Predial	Libro Inmobiliar
No	No	No

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

Cesar A. Fernandez Davila R.  
Notario

Serie B 3 N° 043499

RECIBO DE ARRENDAMIENTO  
O SUB ARRIENDO

S/ [Redacted]



[Handwritten signature]

Registro de Arrendamiento y Sub-Arriendo	Registro Predial	Libro Inmobiliar
No	No	No

En acuel  
790.  
2do Pan  
as.  
vambas  
mensua  
mas y  
Enero de

[Handwritten signature]

Autenticidad de la f...  
se por ser idéntica a...  
us con lo que consta de lo que sigue.

22 JUL

Cesar A. Fernandez Davila R.  
Abogado

Adventy the 41

ANEXO 1. G.

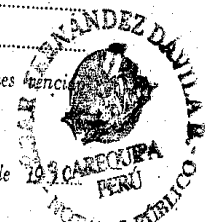
No. [redacted]

S. [redacted]

RECIBO DE ALQUILER

Tip. Rios Pta. Balaguer 224

Recibi del Sr. Paul Espinoza Calderon la cantidad de dos mil intos... por el alquiler de tres habitaciones que ocupa en la casa No. 109 de la calle Republica el mes de Enero de esta ciudad, correspondiente al mes vencido en la fecha. Enero 30 de Enero de 1989



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

Certifique la Autenticidad de este documento copia fotostática por ser idéntica a su original con la que es el mero de lo que hoy fe. Arequipa 22 JUL 2015

22 JUL 2015 CESAR A. FERNANDEZ DAVILA & ABOGADO-NOTARIO

No. [redacted]

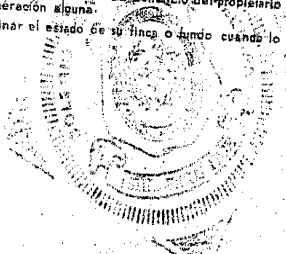
RECIBO DE ALQUILER

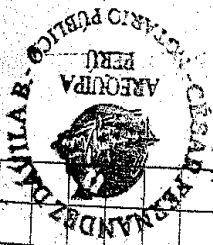
Tip. Rios Pta. Balaguer 224

Recibi del Sr. Paul Espinoza Calderon la cantidad de cinco mil intos... por el alquiler de tres habitaciones que ocupa en la casa No. 109 de la calle Republica el mes de Diciembre de esta ciudad, correspondiente al mes vencido en la fecha. de Diciembre de 1989



ADVERTENCIA: 1º. Es entendido que este recibo se pagará con toda puntualidad al día de su vencimiento... 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.





Mes de Julio + Agosto	2008	10.00
Mes de Octubre - Octubre	2008	10.00
Mes noviembre	2008	10.00
Mes de Diciembre	2008	10.00
Mes de Enero	2009	10.00
Mes de Febrero	2009	10.00
Mes de Marzo	2009	10.00
Mes de Abril	2009	10.00
Mes de Mayo	2009	10.00
Mes de Junio	2009	10.00
Mes de Agosto	2009	10.00
Mes de Octubre	2009	10.00
Mes de Noviembre	2009	10.00
Mes de Diciembre	2009	10.00
Mes de Enero	2010	10.00
Mes de Febrero	2010	10.00
Mes de Marzo	2010	10.00
Mes de Abril	2010	10.00
Mes de Mayo	2010	10.00
Mes de Junio	2010	10.00
Mes de Julio	2010	10.00
Mes de Agosto	2010	10.00
Mes de Septiembre	2010	10.00
Mes de Octubre	2010	10.00
Mes de Noviembre	2010	10.00
Mes de Diciembre	2010	10.00
Mes de Enero	2011	10.00

Agosto 2010  
 Septiembre 2010  
 Octubre 2010  
 Noviembre 2010  
 Diciembre 2010  
 Enero 2011  
 Febrero 2011  
 Marzo 2011  
 Abril 2011  
 Mayo 2011  
 Junio 2011  
 Julio 2011  
 Agosto 2011  
 Septiembre 2011  
 Octubre 2011  
 Noviembre 2011  
 Diciembre 2011

Fecha	Descripción	Monto	Saldo
05 de marzo del 2011	Yopemes Burejas	40345860	
01 de junio del 2011	Combi de la...	100.00	
	Entraga...	4.00	
	5 motos...	3.000	
	precio...	7.000	

Fecha	Descripción	Monto	Saldo
08-12-12	Recibo del Sr. Paul Espinoza	700.00	
Febr. 22-12-12	Recibo de cuenta	40345860	
Febr. 22-12-12	Recibo de Sr. Paul Espinoza	700.00	

la cantidad de 700.00 nueva  
 cuenta de 40345860

Califica la RUC...  
 copia fotostática...  
 autorización...

**BRUNO**  
 27 JUN 2011



Fecha	Descripción	Monto	Saldo
Marzo del 2011	Adm.		
Mayo del 2011			
Junio del 2011			
Julio del 2011			
Agosto del 2011			
Septiembre del 2011			
Octubre del 2011			
Noviembre del 2011			
Diciembre del 2011			





*Caravita & Co*

ANEXO 1. J.

**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.

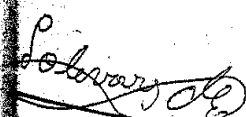
**SEGUNDO:** Por el presente documento el TRANSFIRIENTE da en promesa de venta sus acciones y derechos que le corresponden en un equivalente al 25% a favor de **LOS ADQUIRIENTES** dejando expresa constancia que el el metro cuadrado a pagarse es de 100 dólares americanos aproximadamente, en la actualidad 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.

  
  
\_\_\_\_\_  
TRANSFIRIENTE

  
\_\_\_\_\_  
ADQUIRIENTE

  
  
\_\_\_\_\_  
ADQUIRIENTE

*45*  
*Caravita y Uca*

de esta  
pertenece

74224036

Dr. GÓRKY  
NOTA  
ARRE

de la presente  
ser idéntica a su  
ante de lo que doy

22 JUL 20

AR A. FERNÁNDEZ  
ABOGADO

ANEXO 1. K.

PLIEGO INTERROGATORIO PARA LA DECLARACION DE PARTE DE  
HECTOR QUISEPÉ RÍOS.

ANEXO 1 M.

*4.6*  
*Aravena y de*

# Testimonio

NOTIFICADOR

de la presente n

identifico con el

do su presencia

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 veintiún 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 numero veintinueve millones quinientos dieciocho mil sesenta, e inscrito en el Registro Único del Contribuyente -RUC- bajo el número diez mil doscientos noventicinco 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

DOLO SIGUIENTE:

Resolucion CINCO

ON REAL : URB PERL

BENDE

TRIO PUBLICO

ONADO

VIOLENCIA FAI

LUIS EDUARDO

ANTE 01265-2013-0

420



# Testimonio

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

## IV.- TRASCIPCIÓN 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. =====

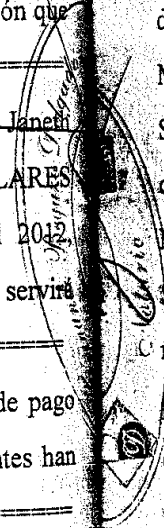
SEGUNDA.- DE LA DACIÓN EN PAGO: Existiendo la imposibilidad material de pago del monto establecido en la cláusula anterior, por parte del DEUDOR, los otorgantes han acordado lo siguiente: =====

- 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. =====

en la  
por d  
favor.  
CUA  
de pa  
00/10  
DE L  
QUI  
el 40  
de la  
MIL  
SEX  
canc  
Nota  
SET  
C mate  
pudi  
com  
OC  
orig  
asu  
NO  
con  
de  
lim  
doi  
DE  
la



*Acuerdos y Nota*

onio

# Testimonio

nero de orden

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.

Y COMPRA

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 US\$. 6,000.00 (SEIS MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), o su equivalente en moneda nacional.

con D.N.I. Nº

DE LA COMPRA VENTA.-

TH BEATRIZ

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).

adelante LA

les se servirá

e. Dación que

doña Janeth

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.

0 DOLARES

ril del 2012,

que se servirá

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.

terial de pago

otorgantes han

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.

% de derechos

ros, medidas

el código de

o XII - Sede

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.

s bien propio

le fecha 30 de

DECIMA.- DE LA ENTREGA DE LA POSESIÓN.- Los otorgantes dejan establecido que la entrega de posesión...

# 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 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 =====

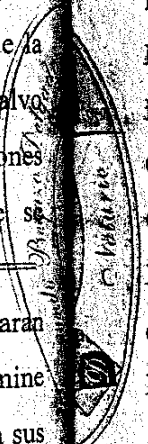
Abogado que autoriza: German Angulo Valdivia, con Matrícula del Colegio de Abogados de Arequipa N° 1538. =====

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

Can  
del  
SEC  
25 c  
inafi  
de l  
TER  
REN  
PAC  
EN  
Bas  
Imp  
L II  
Qui  
CÓ  
DA  
de  
INT  
Av  
Fec  
SU  
CA  
PR  
Ap  
20  
Fir  
de  
40



48  
Cuarenta y Ocho

onio

# Testimonio

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

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 CATEGORIA.- 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.

# 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 presente acto, el Notario declara que el contenido de la presente escritura es fiel y exacto a lo que se le ha leído y que los otorgantes han expresado su voluntad de otorgar el presente instrumento.



49  
Avaritay Nieve

imonio

# Testimonio

gav.

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

INSTRUMENTO: ACLARADO. \*\*\*\*\*

INSTRUM: 3203-13. \*\*\*\*\*

FOLIO: 012599 Vuelta. \*\*\*\*\*

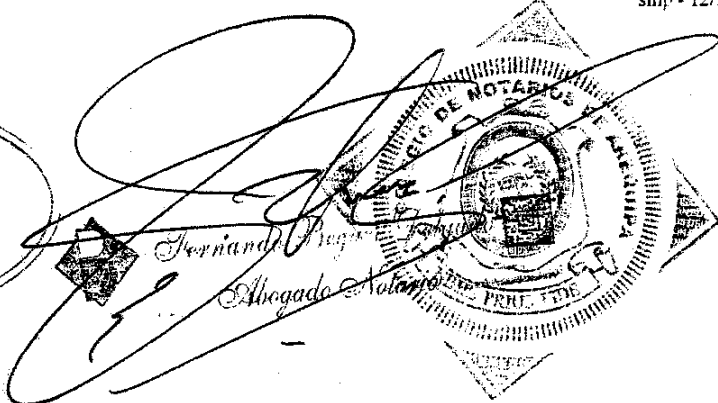
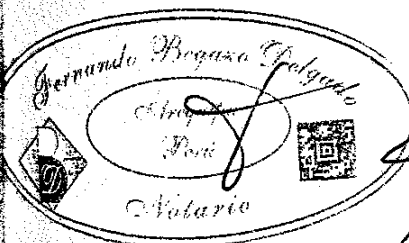
FECHA: 05-AGO-13. \*\*\*\*\*

NOTARIO: Una firma de Fernando Denis Begazo Delgado, Abogado Notario de Arequipa. \*\*\*\*\*

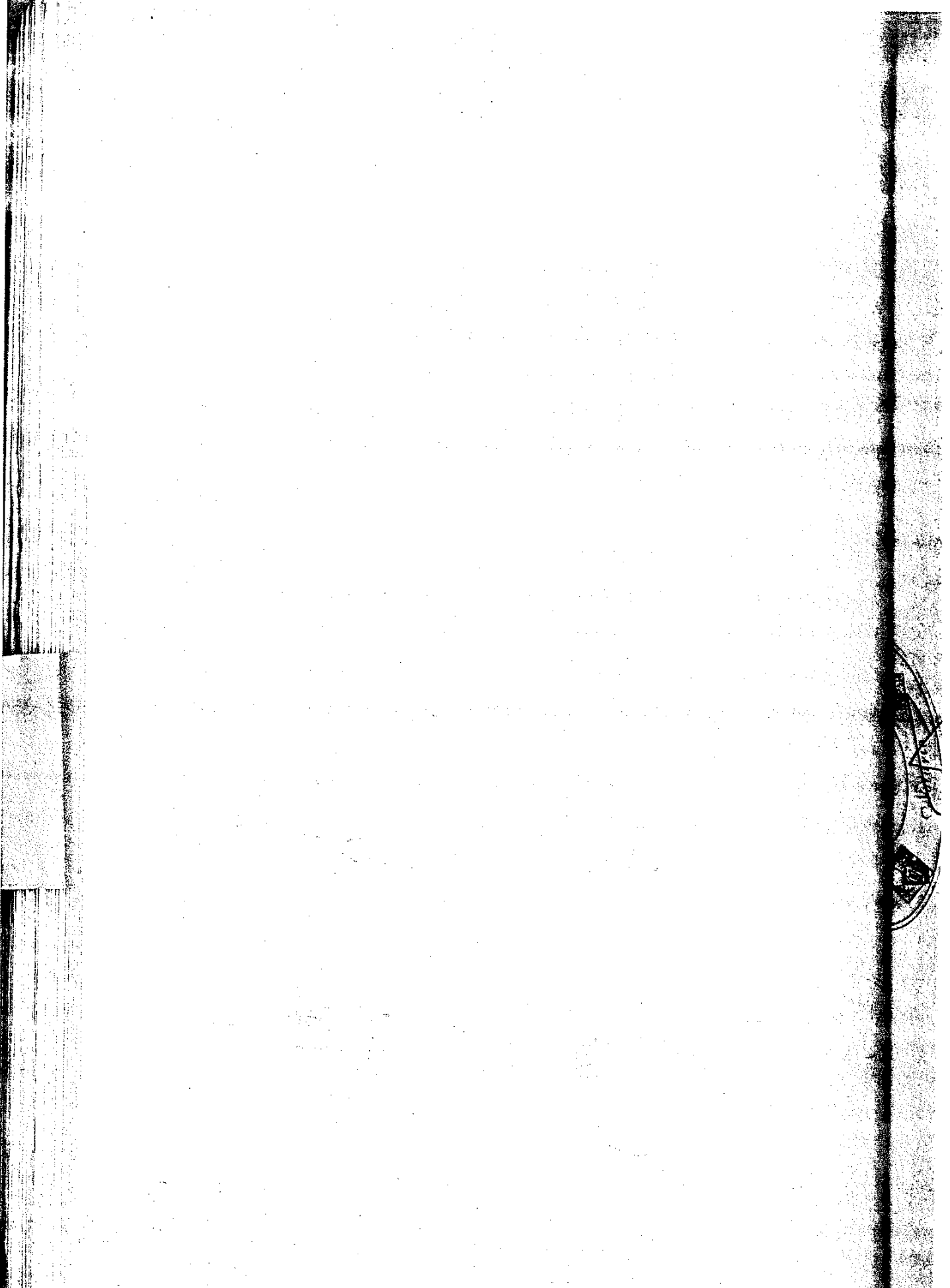
Concuerta esta transcripción con la escritura matriz del día veintiún del mes de junio del año dos mil trece, la que se encuentra suscrita por los otorgantes y autorizada por mi. \*\*\*\*\*

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

smp - 12/11/2014.



pa, da por cancelado  
00.00 (SEIS MIL  
eclara tener recibid  
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 M  
Legislativo 1106, el  
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  
\*\*\*\*\*



Circueta 50

# 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 mi, 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

# 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

*5J*  
*Oruentey*

onio

# Testimonio

ido se eleve a  
fectos de esta  
ero de orden

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

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

**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. =====

DOS MIL  
otorgada ante  
A CUTIPA,  
que aparecen

**V.- CONCLUSION:** =====

**I.- 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. \*\*\*\*\***

Concuerdo

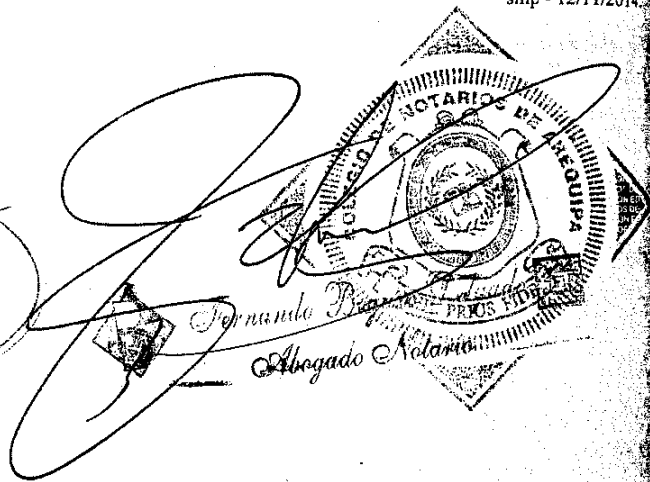
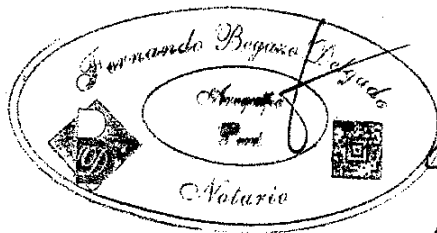
# Testimonio

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 *noviembre* del año dos mil *veinte*. Doy fe. \*\*\*\*\*

smp - 12/11/2014



NVP-Y  
 NÚMER  
 ESCRI  
 \*\*\*\*\*  
 OTORG  
 PERCY  
 HBCTC  
 \*\*\*\*\*  
 EN, AF  
 TRECE  
 CIUDA  
 CALLE  
 DON  
 SOLTE  
 DISTE  
 IDENT  
 DON  
 SOLTE  
 DISTE  
 IDENT  
 \*\*\*\*\*  
 OBRAN  
 DE...S  
 LOS  
 DE...L  
 QUIE  
 FIRMI  
 QUE...  
 COMO  
 PRES:  
 NFDN  
 SEÑO  
 SIRV  
 TRAN  
 IDEN  
 EN...  
 CALI  
 IDEN  
 AV...  
 DE A  
 PRIM  
 UBIC  
 MARI  
 P061  
 DONI  
 TMO

*Arrenta 52 dos*

ANEXO 1. N.

lonio

Serie B - N° 1786631

**TESTIMONIO 1031**

\*\*\*\*\*

RVP-Y/ENE685-2013

fojas útiles las

NÚMERO DE ESCRITURA: 660

ESCRITURA DE : TRANSFERENCIA DE DERECHOS

OTORGANTES:

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

PERCY QUISPE RIOS (TRANSFIRIENTE)

HECTOR QUISPE RIOS (ADQUIRIENTE)

smp - 12/11/2014

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:

DON 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.

DON 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.

DEBEN OBRAN 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

CALIDAD 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

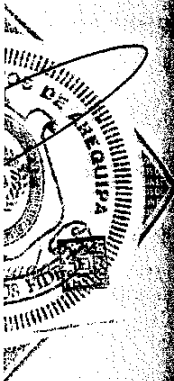
DE ADQUIRIENTE, EN LOS TERMINOS CONTENIDOS EN LAS CLAUSULAS SIGUIENTES:

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,



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; C DICHO DE OTRA MANERA, DEL TERRENO DE 504.41 M2 DE 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), ENTREGADA 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 DISTRICTAL DE MARIANO MELGAR, CON NUMERO DE EXPEDIENTE N° 00532 DE 15 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 ADEMÁS AL SANEAMIENTO Y EVICCION RESPECTO DE LOS DERECHOS QUE TRANSFIERE; ADEMÁS 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 REGISTRO SERAN ASUMIDOS EN PARTES IGUALES.=====

USTED SEÑOR NOTARIO SE SERVIRA AGREGAR LAS DEMAS CLAUSULAS DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE NOTARIA, 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.=====

**NOTACION.-** 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 AUTOAVALUO, CORRESPONDIENTE AL CONTRIBUYENTE: HNOS. QUISPE RIOS PERCY, HECTOR, SOBRE LA PROPIEDAD UBICADA EN AV. REPUBLICANA N° 1400, DISTRITO DE MARIANO MELGAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA.=====

AREQUIPA, 30 DE ENERO DEL 2013.=====

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

SOLE  
INSE  
HNOS  
MARI  
AUTC  
SOLE  
FE-I  
MANC  
AMEF  
INTE  
RECI  
PACT  
CONS  
DE I  
CONS  
AÑO  
CONS  
MATH  
INGE  
CONS  
DE  
110  
CONS  
LOS  
LETI  
TECI  
LA  
N° 14  
BOY





Cinuenta y tres

1032

Serie B - N° 1786632

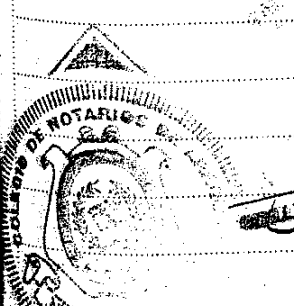
QUISPE RIOS,  
RENO A FAVOR  
LA MITAD DE  
R DEL 75% DE  
SOBRE EL 100  
504.41 M2. DE  
Y PARA PERCE  
HA ENTREGAD  
Z MIL DOLARE  
E MANERA:---  
), ENTREGADO  
TRANSFIRIENTE  
ENTREGADOS E  
ITUYENDO EST  
ANSFERENCIA  
AMITE DE SU  
MUNICIPALID  
00532 DEL  
QUE TRANSFIR  
QUE LIMITE  
IETARIO.---  
ANEAMIENTO  
S SEÑALA QUE  
CIA PARCIAL  
DOSE A ENTRE  
N EL TRÁMITE  
O DEL PRESE

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  
AUTOAVALUO 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 TRANSFIRIENTE 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 CLAUDULA 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 TRANSFIRIENTE ADQUIRIO 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 PREVENCION DEL LAVADO DE ACTIVOS, EN CUMPLIMIENTO DEL D.LEY NRO.  
1106.- DOY FE.-----  
CONCLUSION: INSTRUIDOS LOS OTORGANTES DEL CONTENIDO, SE LES ADVIRTIO DE  
LOS ALCANCES Y EFECTOS LEGALES DE ESTE INSTRUMENTO; LA MISMA LES FUE  
LEIDA, 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 PUEBLICA 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.-----

ISFERENCIA SE  
LOS GASTOS D  
SULAS DE LE  
31.  
MIDAD CON LA

A LA DECLAR  
FE: HNOS. QU  
REPUBLICA  
TO DE AREQU





COPIA FIEL DE SUS ORIGINALES QUE FUE TOMADO  
DE LA MATRIZ SUSCRITA POR LOS OTORGANTES Y  
AUTORIZADA POR EL NOTARIO, AREQUIPA  
15 SEP 2014



CS/ W N-8185630  
 CS/ W M-23

# OTE MATRIZ

## OTE 4

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
A	A-B	22.40	70°28'28"	232008.2043	8185638.3925
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

a: 504.41 m<sup>2</sup>  
 imetro: 91.77 ml

Certifico la Autenticidad de la Firma  
 de Jaime F. Zuniga Medina  
 DNI: 29.000.177  
 el día 29 de mayo de 2012  
 en Arequipa, Perú.

Jaime F. Zuniga Medina  
 Abogado Notario  
 Calle A. Westfalia Davila B.  
 Arequipa - Perú

JAIMES ZUNIGA MEDINA  
 ARQUITECTO  
 C.A.P. 2686

Todo

**SUB-DIVISION**  
**PREDIO URBANO : SIN CAMBIO DE USO**

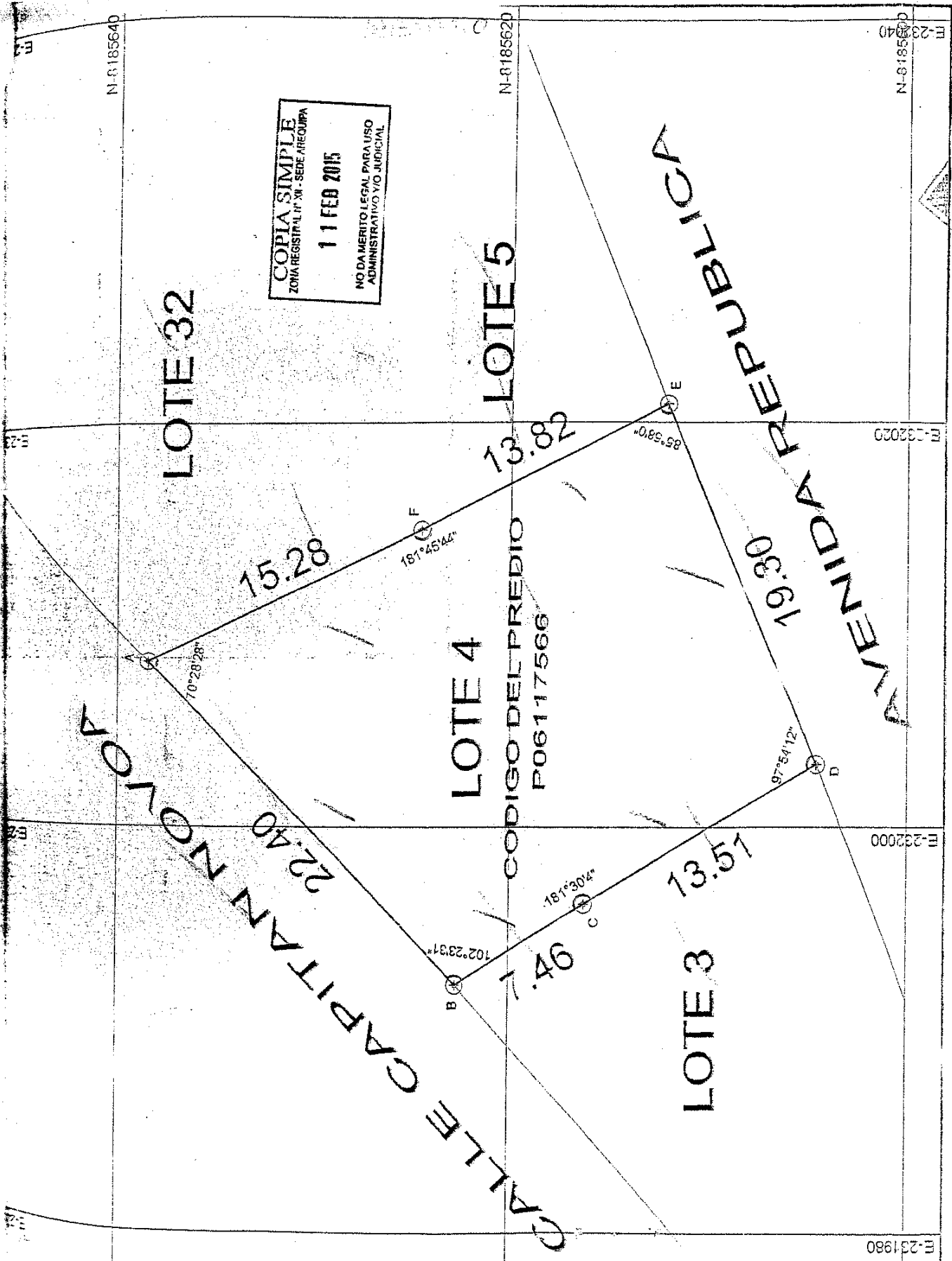
PROPIEDAD: Sr. HECTOR QUISPE RIOS  
 Sr. PERCY QUISPE RIOS

PLANO: PERIMETRICO , SUB-DIVISION ESCALA: 1/250

ARG. NOVEMBRE 2012

LAMINA **A-0**

Inc  
 46



COPIA SIMPLE  
 ZONA REGISTRAL II<sup>AM</sup> - SEDE AREQUIPA  
 11 FEB 2015  
 NO DA MERITO LEGAL PARA USO  
 ADMINISTRATIVO NI JUDICIAL

CALLE CAPITAN NOVOA  
 22.40  
 70°28'28"  
 15.28  
 181°45'44"  
 LOTE 4  
 CODIGO DEL PREDIO  
 P06117566  
 102°23'31"  
 97°1'  
 13.82  
 15.31  
 19.38  
 AVENIDA REPUBLICANA

DE MATRIZ



COLEGIO DE  
**Abogados**  
DE AREQUIPA

"Sucesor de la Academia Lauretana"

*Aranza y Aranza* 55

CONSTRUYENDO UN COLEGIO PARA TODOS

# CONSTANCIA

se suscribe, Directora Secretaria del Ilustre Colegio de Abogados de Arequipa.

## HACE CONSTAR:

el abogado: GOMEZ JARA, FIDEL LEONCIO, es miembro de la Orden.

Matricula : 00291

Incorporación : 07-ABRIL-1980

Consta en nuestro archivo.

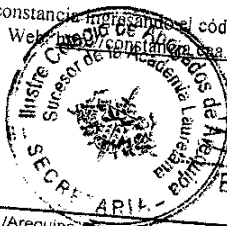
Como el citado profesional, se encuentra al día en el pago de sus Cuotas mensuales, por lo que esta **EXPEDITO** para el ejercicio de la profesión.

Desde la presente, a solicitud del interesado para los fines que vea por conveniente.

Arequipa, 3 de Julio del 2015

**VALIDO POR 30 DÍAS**, del 03-jul-2015 al 02-ago-2015

Para verificar la autenticidad de la constancia ingresando el código CAA-00038547 en la siguiente dirección  
Web: [www.caa.org.pe](http://www.caa.org.pe) / [constancia.caa.org.pe](http://constancia.caa.org.pe)



*Aranza Aranza*  
**Evail Aranza Aranza**  
Directora Secretaria

Oficina: Av. 313 / Cercado / Arequipa - Perú. Telefax: (051) 054-215501 / (051) 054-204030  
e-mails: [secretariadecolegio@caa.org.pe](mailto:secretariadecolegio@caa.org.pe) / [caa@caa.org.pe](mailto:caa@caa.org.pe)  
Página Web: [www.caa.org.pe](http://www.caa.org.pe)

CORTE SUPERIOR DE AREQUIPA  
 Juez: MADARIAGA CONDORI LUIS EDUARDO  
 Fecha: 28/12/2015 11:39:02  
 Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL  
 Judicial: AREQUIPA/MARIANO MELGAR  
 FIRMA DIGITAL

78  
*Setenta y ocho*

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, sus 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 Glosado Código, 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.**

**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 formularon 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

JUEZ: MADARIAGA CONDORI LUIS EDUARDO  
 Artículo Base: Titulo Judicial de Mariano Melgar

PODER JUDICIAL  
 Corte Superior de Justicia de Arequipa

*[Firma]*

84  
Cherifa y Auto

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  
 DEMANDANTE : OLIVARES DE ESPINOZA, LUISA  
 : QUISPE RIOS, HECTOR

### AUDIENCIA UNICA

en el Módulo Básico de Justicia de Mariano Melgar del Distrito Judicial de Arequipa, a los once días  
 del mes 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 Víctor 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 contestar 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

*Chenck 85 Ciro*

**RESOLUCIÓN N° 07 VISTOS Y CONSIDERANDO: PRIMERO.-** La demandante a folios dieciséis y siguiente ofrece como medios de prueba los que señalan en el rubro Medios Probatorios en sub numerales 07.1 a 0.75 consistentes en un documento declaración de parte y exhibición.

**SEGUNDO:** Los demandados ofrece como medio de prueba los señalados a fojas cincuenta y nueve y siguiente consiéntete en documentos declaración de parte e inspección judicial.

**TERCERO:** Que los medios probatorios presentados reúnen requisitos de admisibilidad y procedibilidad, y resultan idóneos y oportunos para los puntos materia de probanza, por tales consideraciones. **SE RESUELVE: 1. ADMITIR** como medios probatorios **A) A la parte**

**demandante: 1) Documentos:** Los precisados a fojas dieciséis y siguiente. **2) Declaración de parte:** conforme al pliego de fojas once y doce **3) Exhibición.** Del contrato o de algún otro documento que acredite algún supuesto derecho de propiedad **B) De la demandada: 1)**

**Documentos:** los precisados a fojas cincuenta y nueve y siguiente. **2) Inspección judicial:** Que se realizará en el inmueble sub litis; **3) Declaración de parte** conforme al pliego de fojas cuarenta y cinco. **TÓMESE RAZÓN Y HÁGASE SABER.** -----

#### **ACTUACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS** -----

**INSPECCION JUDICIAL.** La misma que se realizará en el inmueble sub litis en audiencia especial complementaria señalándose para el día **VEINTE DE ABRIL DEL DOS MIL DIECISEIS A HORAS TRES DE LA TARDE.**

**DOCUMENTOS:** Los admitidos será merituados por el juzgador al momento de dictarse la sentencia correspondiente. -----

**EXHIBICIÓN:** Que realizarán los demandados del contrato o de algún otro documento que acredite algún supuesto derecho de propiedad, En este acto los demandados mediante su abogado, manifestó remitiéndose a sus medios de prueba punto 2 - Contrato de alquiler de 01 de enero 1989, y su promesa de 1990, celebrado con Pedro Quispe Gueroia, el punto 3 dos recibos de alquiler del mes de marzo del 1980 del mes de enero 1986, suscritos por Pedro Quispe Gueroia, punto 4 dos recibos del mes de diciembre de 1989 y de enero de 1990, suscritos por Pedro Quispe Gueroia, punto 5 fojas de puntas que consta los ambientes arrendados por los demandados en el inmueble sub litis suscrito por Percy Quispe Rios, punto 6 fojas de apunte o entrega de dinero a Percy Quispe por la suma de S/700.00 por la compra venta de derechos acciones hereditarios del bien sub litis, punto 7 documentos denominado documento de transferencia acciones y derechos hereditarios celebrado por los demandados y Percy Quispe Rios que obran a fojas 39 a fojas 44. **EL JUZGADO.** Tiene por cumplido el mandato.

#### **DECLARACIÓN DE PARTE.**

**DECLARACIÓN DE DOÑA LUISA OLIVARES DE ESPINOZA:** No se recibe juramento, conforme al acuerdo adoptado por el Concejo Ejecutivo del Poder Judicial mediante Resolución Administrativa N° 006111-2009-PA-TC, caso Jorge Manuel Linares Bustamante, que señala que en lo sucesivo se excluya en toda diligencia o declaración realizada ante el Poder Judicial, cualquier pregunta sobre la religión que profesa el declarante. Quien preguntado sobre sus generales de ley manifestó llamarse tal como se encuentra expresado, de sesenta, estado civil casada, de ocupación comerciante, domiciliado en Calle Capitan 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 once, preguntado

Ochenta y seis

por intermedio del juzgado contestó: **A la primera:** Que si es cierto que Hector 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 alquilo solo ambiente que su esposo construyo 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 pagar 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° 06111-2009-PA-TC, caso Jorge Manuel Linares Bustamante, que señala que en lo sucesivo se excluya en toda diligencia o declaración realizada ante el Poder Judicial, cualquier pregunta sobre la religión que profesa el declarante. Quien preguntado sobre sus generales de ley manifestó llamarse Víctor Raúl Espinoza Calderón, como se encuentra expresado, 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 intermedio 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 alquilo 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 cobre 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° 06111-2009-PA-TC, caso Jorge Manuel Linares Bustamante, que señala que en lo sucesivo se excluya en toda diligencia o declaración realizada ante el Poder Judicial, cualquier pregunta sobre la religión que profesa el declarante. Quien preguntado sobre sus generales de ley manifestó llamarse Héctor Quispe Rios, como se encuentra expresado, de cuarenta y un años, estado civil casado, de ocupación ingeniero metalurgista, 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



*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 tres. Agregando que en ese año su padre fallece 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

*[Signature]*  
LUIS MARYAGA CONDORI  
Juez Titular Juzgado Mixto  
Módulo Básico de Justicia de Mariano Melgar

*[Signature]*  
MAT 2063 C.A.A

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*  
Fidel L. Gómez Jara  
ABOGADO C.A.A. 0291

PODER JUDICIAL  
Corte Superior de Justicia de Arequipa

*[Signature]*  
Erwin Alejandro Gómez  
Especialista Legal  
1er. Juzgado Mixto  
Módulo Básico de Justicia de Mno. Melgar

CORTE SUPERIOR DE AREQUIPA  
 Juez: MADARIAGA CONDORI LUIS EDUARDO  
 Fecha: 30/06/2017 12:01:37  
 Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL  
 D.Judicial: AREQUIPA/MARIANO MELGAR  
 FIRMA DIGITAL

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

*de auto*  
*sis*  
*(206)*

**SENTENCIA N° 40-2017-CI**

**Resolución N° 13**

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

PODER JUDICIAL DE AREQUIPA

LUIS MADARIAGA CONDORI  
 Juez, Jefe Juzgado Civil  
 de la Corte Superior de Justicia de Arequipa

**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 ejerce 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

*Silvana Pacheco Tejada*

de auto  
sute  
(2009)

establecidos en documentos celebrados de mutuo acuerdo. Afirman que no son precarios, pues cuentan con documentos que justifican su posesión, desde la época de don Pedro Quispe Guerola (fallecido) los recurrentes son inquilinos, al haber celebrado contratos de arrendamiento para ocupar una parte del inmueble, incluso tienen recibos. Posteriormente al fallecimiento del señor Pedro Quispe Guerola, han continuado pagando el alquiler indistintamente al demandante y su hermano Percy Quispe Rios, y que nunca les han dado recibos porque había que pagar a la SUNAT y no les convenía, sólo firmaban un cuaderno por los alquileres. Posteriormente, con el hermano del demandante, Percy Quispe Ríos, han celebrado una transferencia de acciones y derechos hereditarios de fecha 08 de junio del 2013, por el cual éste les vende el 25% de sus derechos y acciones sobre el inmueble; por lo tanto no solo son inquilinos, sino que han llegado a constituirse en copropietarios del inmueble y si bien han seguido pagando alquileres, es para evitarse problemas, además era una súplica de Percy Quispe, porque decía que le debía a su hermano Héctor; pero todo era un engaño. Los hermanos Hector y Percy Quispe Rios han efectuado el trámite de sucesión intestada de su padre y luego procedieron a la subdivisión del inmueble, sin dejar de tener la condición de inquilinos y al mismo tiempo copropietarios, actuando de buena fe, abonando alquileres y servicios. Asimismo, el inmueble tiene dos ingresos, pues colinda con la Avenida República y con la calle Capitán Novoa, pero es el mismo inmueble. Agregan que Percy Quispe Rios no sólo les ha vendido parte de sus derechos hereditarios en el inmueble, incluso han celebrado un contrato de préstamo de dinero en presencia del demandante; y al no poder devolver el dinero es que se reintegra un monto para la compra de los derechos y acciones hereditarios ya mencionados. **Fundamentación jurídica:** Invocan los artículos 969 del Código Civil vinculada a la copropiedad; el artículo 140 del citado Código, relativo al acto jurídico como expresión de manifestación de voluntad para crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas; el artículo 143 del mismo Código sobre el principio de libertad de forma para un acto jurídico; el artículo 1529, 1141, 1700 y 1709 del Código Civil. En el otro sí formula **denuncia civil** para citar a Percy Quispe Rios, para que sea citado a juicio. Mediante resolución cuatro de fojas setenta y ocho se tiene por contestada la demanda con sus medios probatorios y se convoca a la Audiencia Única. Asimismo, con la resolución número cuatro, se resuelve tener por contestada la demanda; y por resolución número cinco de fojas setenta y ocho y siguiente se declara infundada la denuncia civil. En fojas ochenta y cuatro a ochenta y siete se lleva a cabo la **Audiencia Única**; asimismo en fojas ciento doce y siguiente, se realiza la **Audiencia Especial Complementaria**, realizándose la inspección judicial. Posteriormente, mediante resolución de fojas ciento diecisiete se incorpora como litisconsortes necesarias pasivas a Rosmary, Luz Marina y Fely Judith Espinoza Olivares, hijas de los demandados, quienes también ofrecen medios probatorios; con los alegatos de fojas ciento setenta y uno, el estado del proceso es de emitirse la sentencia, **teniendo en cuenta el turno correspondiente y la excesiva sobrecarga procesal que aún soporta este Juzgado Civil.**

LUIS MADARIAGA CUNDORI  
 Juez Titular Juzgado Civil  
 de la Oficina de Justicia de Mariano Melgar  
 Moquegua

**II. CONSIDERANDO: Son fundamentos de la Sentencia: PRIMERO: Principio**

**de la carga de la prueba.-** Estando al principio del *onus probandi* la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o quien los contradice alegando nuevos hechos, de conformidad con lo establecido por el artículo 196° del Código Procesal Civil;

**SEGUNDO: Determinación de los puntos controvertidos o *thema decidendum*.**- En la Audiencia Única de fojas ochenta y cuatro a ochenta y siete, se han fijado como puntos

*[Handwritten signature]*  
 Pacheco  
 Legajo

último  
odo  
(205)

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:** en 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 CONDORI  
 Juez Titular - Juzgado Civil  
 de la Fiscalía de Mariano Melgar

CORTE SUPERIOR

2

*dist  
muse  
(202)*

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 de Espinoza.

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

Especialista Legal 4  
 [Signature]

dicto  
dis  
(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 subdivido 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 del **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.**

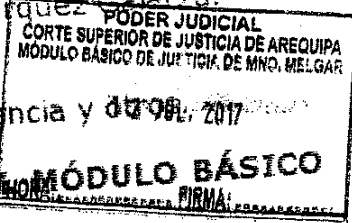
PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

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

Silvana Pacheco Trujada  
Especialista Legal  
Juzgado Civil N.º 5.1 Mariano Melgar  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

*dict*  
*Truente*  
*(276)*

Expediente: N° 00440-2015-0-0410-JM-CI-01.  
Esp. Legal : Dr. Erwin R. Marquez *Galarraga*.  
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 infundada 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 25 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

e y;  
lódigo  
r las  
es que  
do de  
fudoso  
o que  
ar el  
ue la  
seis,  
a para  
ta de  
lación  
o sean  
ma via  
tencia  
a para  
órgano  
ción de  
de esta  
ue, la

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.

*dict  
trinitario  
(233)*

### 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.



de auto  
reintegrados  
(239)

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 Guerola 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

4

además que su propiedad tiene una sola frentera 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

*Disputa  
Preventiva  
(239)*

*disputa  
Cuanto  
(240)*

5

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 límites 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:**

09-A. Arancel Judicial original por concepto de apelación de sentencia.

09-B. Copia Certificada Literal del predio P06263040 (Sub Lote 4), en fs. 05, que ya corre en autos presentado por el recurrente.

09-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.

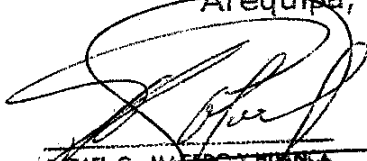
6  
09-D. Copia Literal certificada del predio P06263041 (Sub Lote 4A) en fs.5.

*firmas  
momentaneo  
(241)*

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. MATEO Y HUANCA  
ABOGADO  
C.A.A. MAT. 2002





Amexo 09-B

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

depto  
Junta  
(220)

### CERTIFICADO LITERAL

SECTOR TRADICIONAL URBANIZACION MARIANO MELGAR AV REPUBLICA NUM 109 CALLE CAPITAN NOVOA NUM 107 (MZ D3 SUB LOTE 4)  
P06263040  
DPTO: AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: MARIANO MELGAR

Situación: CARGA

Estado: PARTIDA ACTIVA

Antecedente Registral : P06117566

**Titular(es)**

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

**Colindancias Actuales :**

Área: 378.31 M2

COLINDANCIA	MEDIDAS	ÁREA
FRONTE	10.25 ML	
COLINDANCIA		
001	14.11 ML	
002	9.08 ML	
003	15.28 ML	
COLINDANCIA		
001	13.51 ML	
002	7.46 ML	
FRONTE	22.4 ML	

**Actos Registrados :**

- OPCIÓN DE DESMEMBRACION**  
Presentación Nro. 2013-00029707 del 11/03/2013 a horas 16:34:07 AS. 00001  
Acto Público LUQUE CARDENAS, KAROL  
Inscripción 26/03/2013
- OPCIÓN DE NUMERACION**  
Presentación Nro. 2016-01675855 del 21/09/2016 a horas 14:51:13 AS. 00004  
Acto Público USCAMAYTA MUÑOZ, JULISSA MARITZA  
Inscripción 26/09/2016
- OPCIÓN DE ADJUDICACION**  
Presentación Nro. 2013-00048608 del 23/04/2013 a horas 16:09:23 AS. 00003  
Acto Público CUADROS ESCOBEDO, DELNY  
Inscripción 03/05/2013
- OPCIÓN DE CARGAS**  
Presentación Nro. 2013-00029707 del 11/03/2013 a horas 16:34:07 AS. 00002  
Acto Público LUQUE CARDENAS, KAROL  
Inscripción 26/03/2013

**Actos en Trámite :**

Actos pendientes.

El suscrito suscribe deja constancia que la información transcrita en 5 página(s) corresponde literalmente al contenido de la partida registral que forma parte de este registro.

Este certificado a las 12:12:20 horas del día 6 de Julio del 2017.



*Karina Murillo*  
KARINA JOHANA MURILLO SALAZAR  
CERTIFICADORA REGISTRAL  
Zona Registral N° XII - Arequipa

2017-4325224

Derechos: S/ \*\*\*31.00 Cajero: CAS - MURILLO SALAZAR, KARINA JOHANA

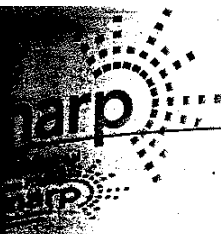
Oficina Registral: AREQUIPA

2017 12:11:37

17 - Cercado



*de un  
sentido  
(222)*



Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

### CERTIFICADO LITERAL

BLO TRADICIONAL URBANIZACION MARIANO MELGAR AV REPUBLICA NUM 109 CALLE CAPITAN NOVOA NUM 107 (MZ D3 SUB LOTE 4)  
P06263040  
DPTO: AREQUIPA. PROV: AREQUIFA. DIST: MARIANO MELGAR

Situación: CARGA

Estado: PARTIDA ACTIVA

0002

00004  
Inscripción:

#### INSCRIPCION DE CARGAS

QUISPE RIOS, PERCY - SOLTERO(A) D.N.I. 40345860  
QUISPE RIOS, HECTOR - SOLTERO(A) D.N.I. 29662215

#### CARGAS

que dan mérito a la inscripción

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° N°041-2013-MDMM 19/02/2013 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MARIANO MELGAR (AREQUIPA)  
POR RESOLUCION DE GERENCIA N° 041-2013-MDMM, CONSIDERESE COMO CARGA REGISTRAL LAS CONEXIONES  
DOMICILIARIAS DE AGUA POTABLE, DESAGUE Y ELECTRICIDAD CONCEDIENDOSE UN PLAZO DE SEIS (6) MESES PARA  
SU INSTALACION Y HABILITACION DE LOS SERVICIOS.

Número de presentación Nro. 2013 - 00029707 del 11/03/2013 a horas 16:34:07  
2013-33-00005406.2013-32-00006926  
LUGUE CARDENAS, KAROL  
26/03/2013

Arancel : S/. 175.00

Oficina Registral : AREQUIPA



*Karol Luque Cardenas*  
KAROL LUQUE CARDENAS  
Registrador Público  
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

-----



*Karina Johana Murrelo Salazar*  
KARINA JOHANA MURRELO SALAZAR  
CERTIFICADOR REGISTRAL







Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

*decent,  
San Juan  
(2)*

### CERTIFICADO LITERAL

URBANO TRADICIONAL URBANIZACION MARIANO MELGAR AV REPUBLICA NUM 109 CALLE CAPITAN NOVOA NUM 107 (MZ D3 SUB LOTE 4)  
P06263040  
DPTO: AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: MARIANO MELGAR

Situación: CARGA

Estado: PARTIDA ACTIVA

0004

Asiento N° 00004

Descripción:

INSCRIPCION DE NUMERACION

Estado del Predio:

PARTIDA ACTIVA

Nueva Numeración:

AV REPUBLICA NUM 109 CALLE CAPITAN NOVOA NUM 107

Antigua Numeración:

MZ D3 SUB LOTE 4

Actos que dan mérito a la Inscripción

CERTIFICADO DE NUMERACION N° 041-2015-GI-MDMM 31/08/2015 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MARIANO MELGAR (AREQUIPA)

Acto de presentación Nro.

2016 - 01675855 del 21/09/2016 a horas 14:51:13

Arancel: S/ 38.00

Registro(s)

2016-240-00010675

Registrador Público

USCAMAYTA MUÑOZ, JULISSA MARITZA

Fecha de inscripción

26/09/2016

Oficina Registral : Oficina Arequipa



*Julissa Muñoz*  
JULISSA MARITZA USCAMAYTA MUÑOZ  
REGISTRADOR PÚBLICO  
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

findeasiento findeasiento findeasiento findeasiento findeasiento findeasiento findeasiento findeasiento findeasiento findeasiento finde



*Karina Johana Morillo Salazar*  
KARINA JOHANA MORILLO SALAZAR  
CERTIFICADOR REGISTRAL  
Zona Registral N° XII

4325224  
12:11:37  
Cercado



REGISTRAL N° XII - SEDE AREQUIPA  
REGISTRAL AREQUIPA

*Anexo 09 - C*  
*Diario*  
*Veintinueve*  
*(225)*

Publicidad N° 4325226  
06/07/2017 12:11:37

# COPIA LITERAL

## GERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE

Del Registro de : PROPIEDAD INMUEBLE  
Título Archivado N° : 29707 de Fecha : 11 de marzo del año 2013  
Observaciones : QUE, BAJO EL NÚMERO DE LEGAJO 29707 DEL AÑO 2013, APARECEN ARCHIVADOS LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE, OTORGÁNDOLE COPIA CERTIFICADA A SOLICITUD DEL INTERESADO, DEL MENCIONADO DOCUMENTO SE LE OTORGA 06 FOLIO(S), CON 00 FOJA(S) CON INSCRIPCIÓN AL DORSO.

EN FE DE LA CUAL EXPIDO EL PRESENTE CERTIFICADO.

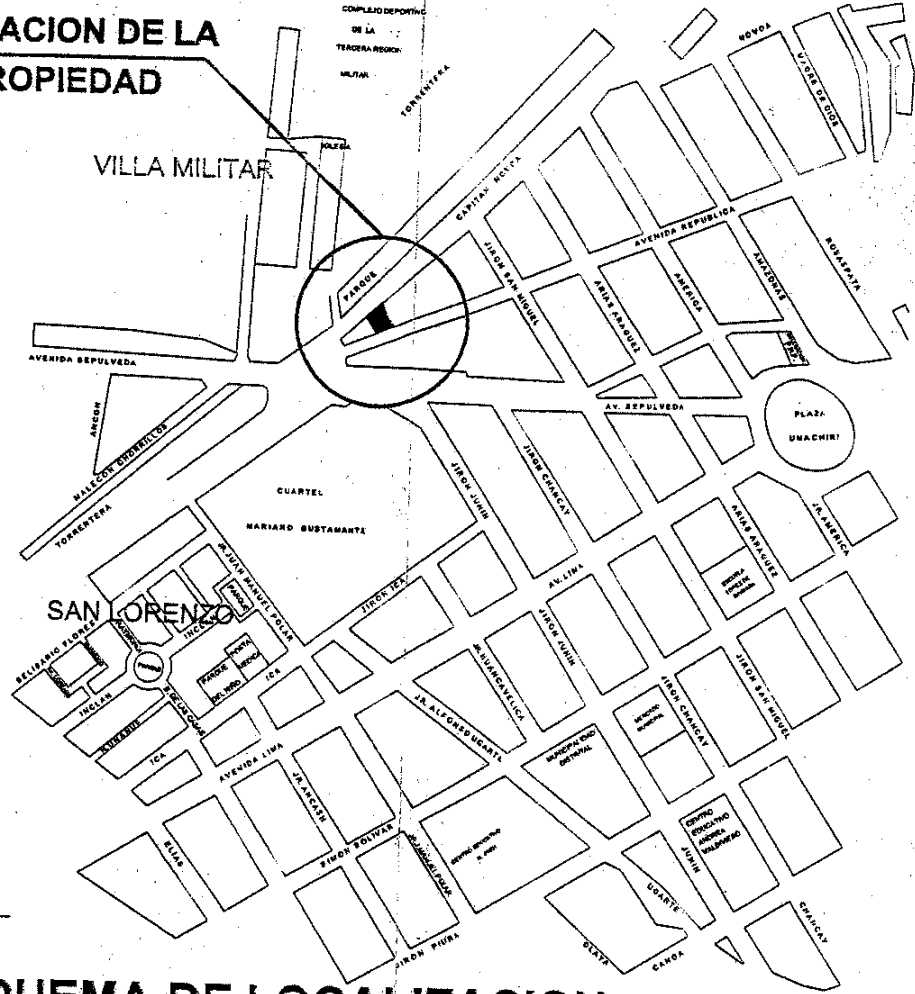
Número de Fojas de la Copia : 6  
Número de Fojas Microfilmadas : 0  
Fecha y Hora de Expedición : 07 DE JULIO DEL AÑO 2017. A HORAS 08 h 07 min.  
Derechos Pagados : S/. \*\*\*\*\*5.00 con Recibo / Fecha : 00013604 C276 2017-07-06  
: S/. \*\*\*\*\*25.00 : 00013610 C276 2017-07-06  
Total Pagados : S/. \*\*\*\*\*30.00

Verificado y expedido por JUAN LUIS CAS - VILLAFUERTE MURGUIA, ABOGADO CERTIFICADOR de la Oficina Registral de AREQUIPA, a las 08:12:02 horas del 07 de Julio del 2017.



*Juan Luis Cas Villafuerte Murguia*  
JUAN LUIS VILLAFUERTE MURGUIA  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

**UBICACION DE LA PROPIEDAD**



*Handwritten notes:*  
 0.25  
 1.1  
 (22)

**ESQUEMA DE LOCALIZACION**

Escala : 1:10000

PROVINCIA AREQUIPA  
 DISTRITO MARIANO MELGAR  
 PUEBLO TRADICIONAL URB. MARIANO MELGAR  
 LOTE : 4  
 MANZANA : D3

SELLO Y FIRMA



**JAIME F. ZUNIGAMEDINA**  
 ARQUITECTO  
 C.A.P. 2686 C.A.P.

*Handwritten signatures of the architect and other parties.*

Arq.

Propietario :

Sr. HECTOR QUISPE RIOS  
 Sr. PERCY QUISPE RIOS

Proyecto :

SUB-DIVISION PREDIO URBANO

Plano :

LOCALIZACION . UBICACION

Lamina

**U-01**

Escala : 1 : 500

Fecha :

NOVIEMBRE 2012

Escala : 1 : 10000

scala : 1: 500

MEAS

TOTAL

504.41 M2.



**PLANO DE UBICACION**

CUADRO NORMATIVO		CUADRO DE AREA	
PARAMETROS	RNE	PROYECTO	AREAS
PERMISIBILIDADES Y COMPATIBLES			
USO DEL TERRENO			
COEFICIENTE DE EDIFICACION			
ALTIMETRIA			
PROTECCION DEL PATRIMONIO			
OTROS			
			AREA DEL TERRENO



JUAN LUIS VILLALBA MORGUIA  
CERTIFICADOR

E-231980	E-232000	E-232020	E-232640
N-818560			

# SUB-DIVISION PROPUESTA

## SUB LOTE 4A

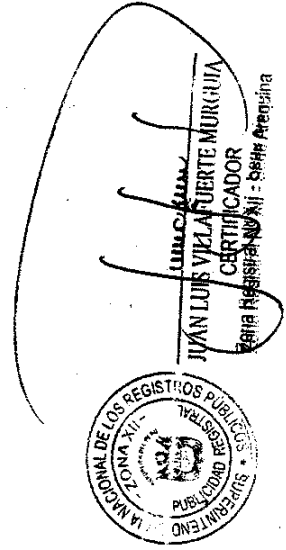
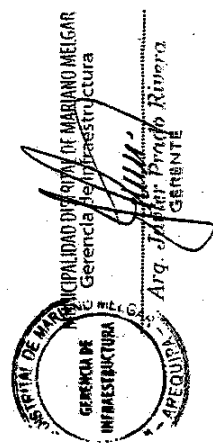
## SUB LOTE 4A

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
F	F - H	13.82	95°51'7"	232014.6677	8185624.541
H	H - D	9.05	85°57'60"	232020.8957	8185612.200
D	D - E	14.11	94°2'13"	232012.5494	8185608.701
E	E - F	9.08	84°8'40"	232006.1905	8185621.300

Area: 126.10 m<sup>2</sup>  
Perimetro: 46.06 ml

LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
A - B	7.46	102°23'31"	231992.2387	8185622.6807
B - C	13.51	181°30'4"	231996.2102	8185616.3617
C - D	10.25	97°54'12"	232003.0971	8185604.7386
D - E	14.11	85°57'38"	232012.5501	8185608.7015
E - F	9.08	275°51'30"	232006.1905	8185621.3000
F - G	15.28	85°54'37"	232014.6677	8185624.5415
G - A	22.40	70°28'28"	232008.2043	8185638.3925

126.10 m<sup>2</sup>  
46.09 ml



## CUADRO DE AREAS

SUB LOTE 4	378.31 M2.	75.00%
SUB LOTE 4A	126.10 M2.	25.00%
AREA TOTAL	504.41 M2	100.00%



85600	E-231980	E-232000	E-232020	E-232040
				N-8185600

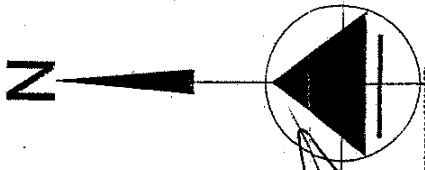
AVENIDA

# OTE MATRIZ

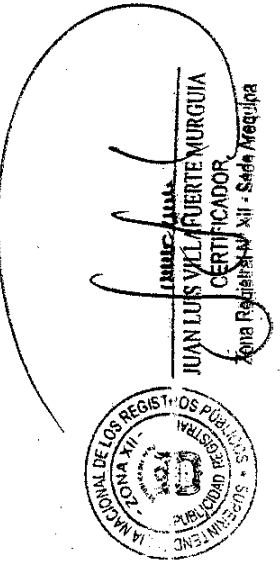
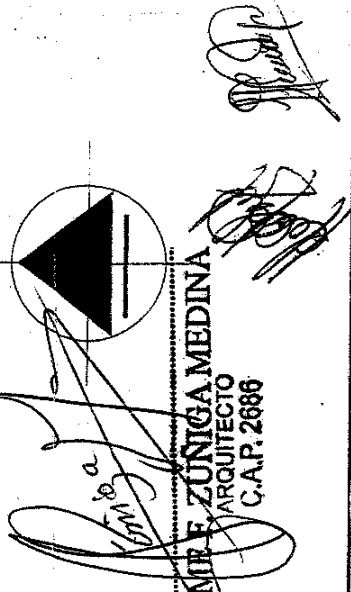
## LOTÉ 4

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
A	A-B	22.40	70°28'28"	232008.2043	8185638.3925
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



**JAIFFE F. ZUNIGA MEDINA**  
ARQUITECTO  
C.A.P. 2686



**SUB-DIVISION**

**PREDIO URBANO : SIN CAMBIO DE USO**

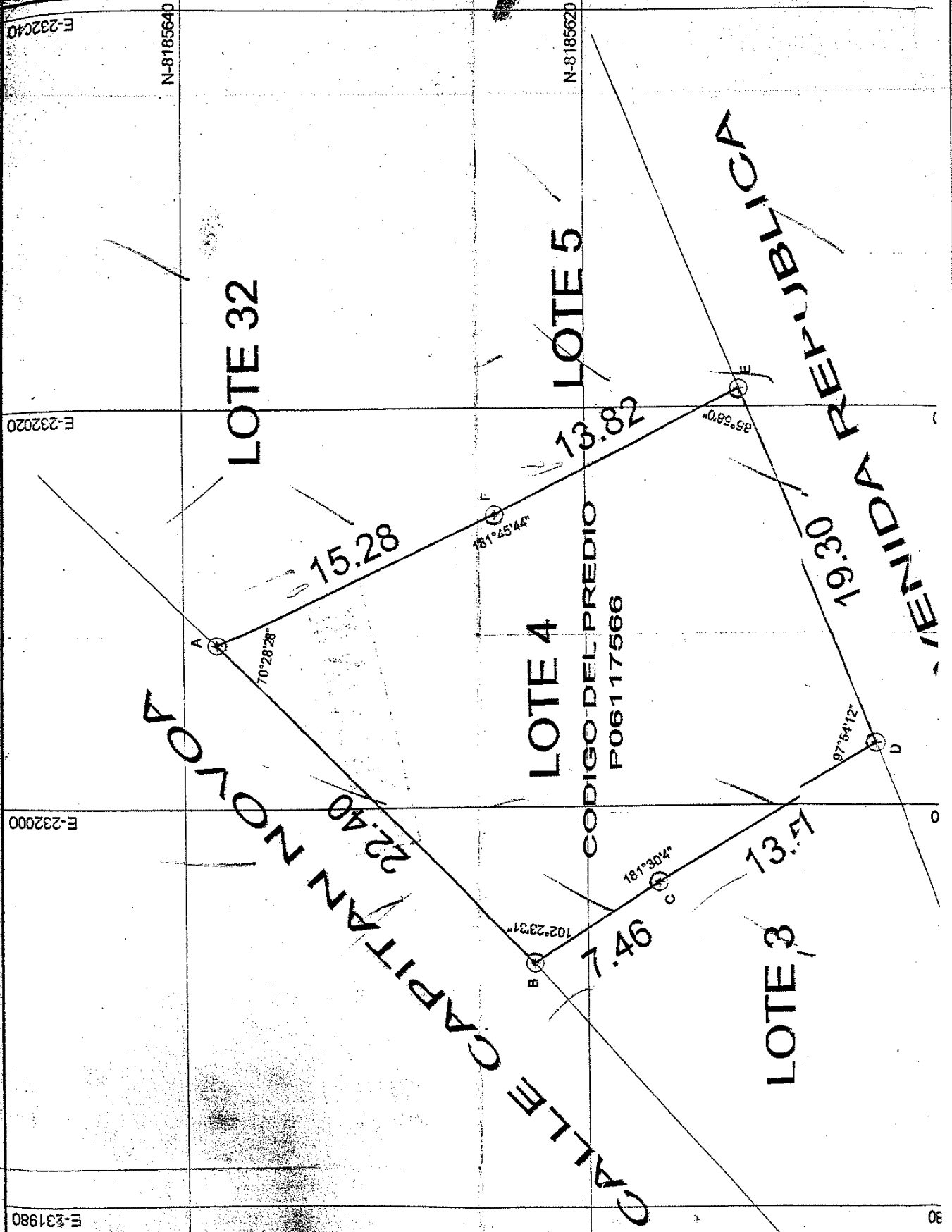
PROPIEDAD: **Sr. HECTOR QUISPE RIOS**  
**Sr. PERCY QUISPE RIOS**

PLANO: **PERIMETRICO , SUB-DIVISION** ESCALA: **1/250**

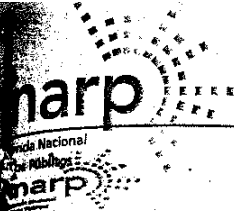
LAMINA **A-0**

ARG. **NOVIEMBRE 2012**

ARG.







Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

*Acuña  
Juan Antonio  
(22)*

### CERTIFICADO LITERAL

PUEBLO TRADICIONAL URBANIZACION MARIANO MELGAR MZ D3 SUB LOTE 4A  
P06283041  
DPTO: AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: MARIANO MELGAR

FINCA: SITUACIÓN: CARGA Estado: PARTIDA ACTIVA  
Antecedente Registral : P06117566

Actual(es)  
DUTIPA JANETH BEATRIZ Est. Civil SOLTERO(A) D.N.I. 29644605

**Colindancias Actuales :**

FINCA	Área: 126.10 M2	
LINDEROS	MEDIDAS	COLINDANCIA
Frente	9.05 ML	AVENIDA REPUBLICA
Derecha	13.82 ML	LOTE 5
Izquierda	14.11 ML	SUB LOTE 4
Fondo	9.08 ML	SUB LOTE 4

**(h) Registra(es) :**

DESCRIPCION DE DESMEMBRACION  
Acto de Presentación Nro. 2013-00029707 del 11/03/2013 a horas 16:34:07 AS. 00001  
Registrador Público LUQUE CARDENAS, KAROL  
Fecha de Inscripción 26/03/2013

REFERENCIAS :  
DESCRIPCION DE ADJUDICACION  
Acto de Presentación Nro. 2013-00048608 del 23/04/2013 a horas 16:09:23 AS. 00003  
Registrador Público CUADROS ESCOBEDO, DELNY  
Fecha de Inscripción 03/05/2013

DESCRIPCION DE TRANSFERENCIAS(OTROS)  
Acto de Presentación Nro. 2013-00077119 del 25/06/2013 a horas 16:02:37 AS. 00004  
Registrador Público TORRES MANRIQUE, SANDRA  
Fecha de Inscripción 14/08/2013

DESCRIPCION DE CARGAS  
Acto de Presentación Nro. 2013-00029707 del 11/03/2013 a horas 16:34:07 AS. 00002  
Registrador Público LUQUE CARDENAS, KAROL  
Fecha de Inscripción 26/03/2013

**(i) Título(s) en Trámite :**

**(j) título(s) pendiente(s).**

El registrador que suscribe deja constancia que la información transcrita en 5 página(s) corresponde literalmente al contenido de la partida registral que se encuentra en los archivos de este registro.

Se emite el presente certificado a las 12:12:51 horas del día 6 de Julio del 2017.



*Karina Muriello Salazar*  
KARINA JOHANA MURILLO SALAZAR  
CERTIFICADORA REGISTRAL  
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa





Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

*debits  
renta  
(231)*

### CERTIFICADO LITERAL

PUEBLO TRADICIONAL URBANIZACION MARIANO MELGAR MZ D3 SUB LOTE 4A  
P06267041  
DPTO: AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: MARIANO MELGAR

Situación: CARGA

Estado: PARTIDA ACTIVA

00004

ción :

#### INSCRIPCION DE CARGAS

UYENTE :

QUISPE RIOS, PERCY - SOLTERO(A) D.N.I. 40345860  
QUISPE RIOS, HECTOR - SOLTERO(A) D.N.I. 29662215

UYENTE :

#### CARGAS

que dan mérito a la inscripción

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° N°041-2013-MDMM 19/02/2013 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MARIANO MELGAR (AREQUIPA)  
POR RESOLUCION DE GERENCIA N° 041-2013-MDMM, CONSIDERESE COMO CARGA REGISTRAL LAS CONEXIONES  
DOMICILIARIAS DE AGUA POTABLE, DESAGUE Y ELECTRICIDAD CONCEDIENDOSE UN PLAZO DE SEIS (6) MESES PARA  
SU INSTALACION Y HABILITACION DE LOS SERVICIOS.

de presentación Nro.

2013 - 00028707 del 11/03/2013 a horas 16:34:07  
2013-33-00005406,2013-32-00006928  
LUQUE CARDENAS, KAROL  
26/03/2013

Arancel : S/. 175.00

de inscripción

Oficina Registral : AREQUIPA



*Karol Luque Cardenas*  
**KAROL LUQUE CARDENAS**  
Registrador Público  
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

entofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofinde



*Karina Johana Murillo Salazar*  
**KARINA JOHANA MURILLO SALAZAR**  
CERTIFICADOR REGISTRAL  
Zona Registral N° XII





debits  
Preventivos  
(234)

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

COMPROBANTE DE PAGO  
PODER JUDICIAL

CODIGO : 09970  
DERECHO DE NOTIFICACION JUDICIAL

DOCUMENTO: D.N.I. NRO: 2966215  
DEPEN. JUD: 700040101 PODER JUDICIAL DE AREQUIPA  
JUZGADO MIXTO DIST. JUD. DE AREQUIPA  
CANT. DOC.: 0001 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
MONTO S/.: \*\*\*\*\*4.28 MODULO BASICO DE JUSTICIA DE AREQUIPA

600256-4 12JUL2017 9680 4675 0101 13:31:23

67ACE8C CLIENTE

46750077 1600256  
092949635E 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 PODER JUDICIAL DE AREQUIPA  
JUZGADO MIXTO DIST. JUD. DE AREQUIPA  
CANT. DOC.: 0001 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
MONTO S/.: \*\*\*\*\*4.28 MODULO BASICO DE JUSTICIA DE AREQUIPA

599751-4 12JUL2017 9680 4675 0101 13:31:15

92DA39D CLIENTE

46750077 1599751  
092949635E antes de retirarse de la ventanilla

*de ant  
Trinidad  
(235)*

pede  
udosos  
se ha  
clarar  
ado en  
clarar  
de la  
Freddy  
Aurora

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

COMPROBANTE DE PAGO  
PODER JUDICIAL

CODIGO : 09970  
DERECHO DE NOTIFICACION JUDICIAL

DOCUMENTO: D.N.I. NRO: 296620  
DEPEN. JUD: 700040101  
JUZGADO MIXTO DIST. JUD. AREQUIPA  
CANT. DOC.: 0001  
MONTO S/.: \*\*\*\*\*4.20

599432-0 12 JUL 2017 9680 700252170101 13:34:10

R563B6D

HORA: ..... FIRMA: ..... CLIENTE

092949625E Antes de retirarse de la ventanilla

*ANEXO 09 A*

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

COMPROBANTE DE PAGO  
PODER JUDICIAL

CODIGO : 07935  
APELACION DE SENTENCIA

DOCUMENTO: D.N.I. NRO: 296620  
DEPEN. JUD: 700040101  
JUZGADO MIXTO DIST. JUD. AREQUIPA  
N. EXPDTE.: 440-2013  
MONTO S/.: \*\*\*\*\*112

590877-0 12 JUL 2017 9680 4675 0101 13:34:00

A43558D

HORA: ..... FIRMA: ..... CLIENTE

092949625E Antes de retirarse de la ventanilla

PODER JUDICIAL DEL PERU  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA  
AREQUIPA  
Plaza España s/n Cercado Arequipa

Pag 1 de 1  
07/12/2017 08:39:09

*244*  
*Peru*  
*Peru*

**CARGO DE ENTREGA DE CEDULAS DE NOTIFICACION**

Fecha de Guía de Entrega : 07/12/2017 08:39:03

Diligenciamiento : Notificación Electronica

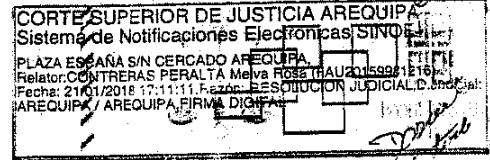
ENTREGA : 0320308-2017

FOJA	N° EXPEDIENTE	N° FOJAS	N° RESOL	DESTINATARIO
03	PERALTA MELVA ROSA			
07	00440-2015-0-0401-JM-CI-01	3	19	QUISPE RIOS, HECTOR
07	MACEDO Y HUANCA RAFAEL GABINO Dirección Electrónica - N° 30843 RES.19 + COPIA DE ESCRITO 24554-2017			
07	00440-2015-0-0401-JM-CI-01	3	19	ESPINOZA CALDERON, VICTOR RAUL Y OTRA
07	GOMEZ JARA FIDEL LEONCIO Dirección Electrónica - N° 34266 RES.19 + COPIA DE ESCRITO 24554-2017			
07	00440-2015-0-0401-JM-CI-01	3	19	ESPINOZA OLIVARES, LUZ MARINA
07	GOMEZ JARA FIDEL LEONCIO Dirección Electrónica - N° 34266 RES.19 + COPIA DE ESCRITO 24554-2017			

**Total General Entregado : => 3**

GONZALES PONCE ANGELA  
Escribano





1° Sala Civil  
 EXPEDIENTE : 00440-2015-0-0410-JM-CI-01  
 MATERIA : DESALOJO  
 RELATORA : CONTRERAS PERALTA MELVA ROSA  
 LITIS CONSORTE : ESPINOZA OLIVARES, FELY JUDITH  
 : ESPINOZA OLIVARES, ROSMERY  
 : ESPINOZA OLIVARES, LUZ MARINA  
 DEMANDADO : OIVARES DE ESPINOZA, LUISA  
 : ESPINOZA CALDERON, VICTOR RAUL Y OTRA  
 DEMANDANTE : QUISPE RIOS, HECTOR


**Resolución N°20 (SEIS-1SC)**

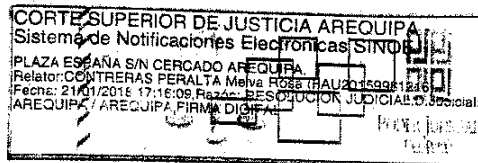
Arequipa, dos mil dieciocho,  
 enero cuatro.

Habiendo vencido el plazo para la emisión de mi voto y la resolución de la presente causa, y teniendo en consideración que se me ha concedido licencia por motivos de salud desde el día **11 al 29 de diciembre del año 2017**; de conformidad por lo dispuesto por el artículo 140 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial: **SE PRORROGA** el plazo para votar la causa por cinco días.

Sr.:  
**Carreón Romero**  
 Juez Superior – Presidente

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



*21/01/2016*  
*Melva Rosa*

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

**CAUSA Nº 00440-2015-0-0410-JM-CI-01**

AUTO DE VISTA Nº 42 - 2016

**RESOLUCIÓN Nº 21 (SIETE - 1SC)**

Arequipa, dos mil dieciocho,  
enero quince

**VISTOS:**

En audiencia pública; es materia de absolución 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.

280  
 Litisconsorte  
 oculto

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

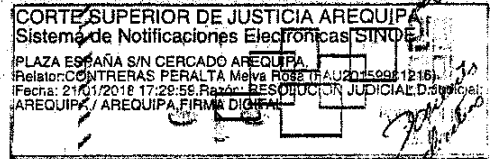
981 -  
Fernández  
Cervantes

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. Tómese razón y hágase saber. Juez Superior ponente: Señor Carreón Romero.

Sres.:  
Carreón Romero  
Fernández Dávila Mercado  
Cervantes López

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

4  
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-MBJ-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 - 1SC)**

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 -  
 20120003  
 ordinarias

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  
 Definitivo  
 celebrado

**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  
 Pineda  
 Colanta

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



- 201 -  
 Quispe  
 Ríos

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, coniforme 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

- 207 -  
Devuelto  
ordenante

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

3E  
SF

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

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

COMPROBANTE DE PAGO  
PODER JUDICIAL

09 FEB. 2018

CODIGO : 09970  
DERECHO DE NOTIFICACION JUDICIAL

DOCUMENTO: D.N.I. NRO: 29277036  
DEPEN. JUD: 180040101  
SALA CIVIL DIST. JUD. AREQUIPA  
CANT. DOC.: 0004  
MONTO S/: \*\*\*\*\*17.20

*Victor R. Espinoza Calderon*  
367996-8 09FEB2018 9690 4675 0101 12:25:57

BEE4164 *Victor R. Espinoza Calderon* CLIENTE

041 467500227 1307904  
Verificas con el Banco de la Nación

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

COMPROBANTE DE PAGO  
PODER JUDICIAL

RECURSO DE NULIDAD Y CASACION

09 FEB. 2018

CODIGO : 07952  
RECURSO DE NULIDAD Y CASACION

DOCUMENTO: D.N.I. NRO: 29277036  
DEPEN. JUD: 180040101  
SALA CIVIL DIST. JUD. AREQUIPA  
N. EXPDTE.: 440-2015  
MONTO S/: \*\*\*\*\*648.00

*Victor R. Espinoza Calderon*  
366013-7 09FEB2018 9690 4675 0101 12:25:41

1118052 *Victor R. Espinoza Calderon* CLIENTE

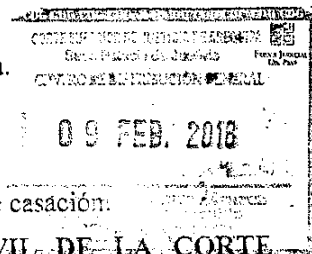
041 467500226 1306812  
Verificas con el Banco de la Nación

Secretario: Luis A. Martínez Vilela.

Expediente: 440-2018.

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 RIOS**; 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 - IS.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

Corte Superior de Justicia  
de Arequipa  
(Primera Sala Civil)

12 FEB 2018

07 MAR 2018

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

298  
Trámite  
Mensual

**-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 -  
Pendientes  
40 minutos

*500 -  
Aguirre*

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.

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 apartamiento 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

- 301 -  
*Precarios*  
*una*

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).**

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 título (hecho o acto jurídico) que justifique el uso y disfrute del bien o el título que se tenía para poseer ha fenecido. La calidad precaria originaria se da cuando el poseedor nunca poseyó título (fundamento jurídico), 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 título para poseer válidamente un bien es un precario. Quien posee con título 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 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 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 título 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.  
Percy Quispe Ríos

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 -  
 Noviembre 27

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.**

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





304  
Fidel L. Gómez Jara

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 REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1344-2018  
AREQUIPA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Indica que el demandante no solo debe acreditar la propiedad del terreno, sino también de la edificación, lo cual solo es pasible 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> GOZAÍNI, 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 lógica) 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.



322

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

**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

CORTÈ 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 REPUBLICA  
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

DR. ALVARO S. CALDERÓN PUERTAS  
JUEZ SUPLENTE  
SALA CIVIL TRANSITORIA  
CORTE SUPREMA

10 de ABR 2018